



Valide aqui
este documento



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE LAJEADO
REGISTRO DE IMÓVEIS
JULIANA FOLLMER
REGISTRADORA

Página 1 de 11

CERTIDÃO

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o seguinte teor:

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MLMF5-5AYX6-D5ZSV-7QJJEJ>

		REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO - RS		REGISTRO GERAL LIVRO N.º 2	Matrícula 107.029
Matrícula 107.029	Lajeado, 22.março.2023			FLS 01	Matrícula 107.029

Código Nacional de Matrícula: **09726.2.0107029-97**

IMÓVEL: CASA 032, com área real privativa de 47,74m², área de uso comum de 1,96m² e área real total de 49,70m², localizada no BLOCO G, sendo a décima primeira unidade do lado esquerdo de quem acessa o condomínio pela Rua Interna Ipê, confrontando-se: ao Leste, com a área de utilização exclusiva da Casa 032; ao Oeste, com a área de utilização exclusiva da Casa 032; ao Sul, com a Casa 031, e, ao Norte, com a Casa 033, área de utilização exclusiva da Casa 033 e com a área livre do condomínio; sendo que a unidade possui uma área de terreno de utilização exclusiva de 54,97m², considerada como pátio e quintal, confrontando-se: ao Leste, na extensão de 4,95 metros, com a calçada de passeio que dá para a Rua Interna Ipê; ao Oeste, na mesma extensão, com a área livre do condomínio; ao Sul, na extensão de 20,75 metros, com a área de utilização exclusiva da Casa 031 e com a Casa 031; e, ao Norte, na mesma extensão, com a área de utilização exclusiva da Casa 033, com a Casa 033 e com a área livre do condomínio; possuindo todos os ângulos internos de 90°00'00"; sendo que desta descrição fica excluída a área de terreno ocupada pela edificação que possui 47,74m²; no condomínio RESERVA JARDIM localizado na Cidade de Lajeado/RS, Bairro Jardim do Cedro, na Rua Tomé de Souza, lado ímpar, distante 29,87 metros da esquina com a Rua Antônio Silvestre Arenhart, no quarteirão formado pelas Ruas Frederico Henrique Dellbrügge, Antônio Silvestre Arenhart, Avenida Henrique Stein Filho e Rodovia ERS 130 e imóvel de propriedade de Zagonel Empreendimentos Imobiliários Ltda (matrícula nº 52.028), sendo que as Ruas Tomé de Souza, Estácio de Sá, Arnaldo Sbaraini e B penetram no quarteirão, considerado como Setor 10, Quadra 42, Lote 1150, participando com uma fração ideal de 0,009688 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio e do terreno; no terreno urbano com a área de 19.362,70m² (dezenove mil, trezentos e sessenta e dois metros e setenta decímetros quadrados), confrontando-se: de um ponto inicial, distante 29,87 metros da esquina da Rua Tomé de Souza com a Rua Antônio Silvestre Arenhart, parte uma linha no sentido geral Norte-Sul, na extensão de 112,40 metros, onde confronta-se com a Rua Tomé de Souza e com o imóvel matriculado sob nº 31.705; deste ponto, segue no sentido horário, infletindo para a direita, numa extensão de 114,26 metros, formando um ângulo interno de 87°22'08", no sentido geral Leste-Oeste, onde confronta-se com os imóveis matriculados sob nºs 61.022 e 61.018, Rua Arnaldo Sbaraini, e com os imóveis matriculados sob nºs 61.012 e 61.009; deste ponto inflete para a direita, numa extensão de 11,49 metros, formando um ângulo interno de 98°18'41", no sentido geral Sul-Norte; deste ponto inflete para a direita, numa extensão de 7,06 metros, formando um ângulo interno de 125°51'02", no sentido geral Sudoeste-Nordeste; deste ponto inflete para a esquerda, numa extensão de 8,28 metros, formando um ângulo interno de 187°55'57", no sentido geral Sudoeste-Nordeste; deste ponto inflete para a esquerda, numa extensão de 8,28 metros, formando ângulo interno de 195°51'53", no sentido geral Sudoeste-Nordeste; deste ponto inflete para a esquerda, numa extensão de 22,06 metros, formando ângulo interno de 187°55'54", no sentido geral Sul-Norte; deste ponto inflete para a direita, numa extensão de 10,14 metros, formando um ângulo interno de 160°37'29", no sentido geral Sudoeste-Nordeste; deste

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página:.....

Valide aqui
este documento

CNM: 087261 2.0107029-28

ponto inflete para a esquerda, numa extensão de 10,14 metros, formando um ângulo interno de 199°40'10", no sentido geral Sul-Norte; deste ponto inflete para a direita, em 23,77 metros, formando ângulo interno de 149°14'20", no sentido geral Sul-Norte; deste ponto inflete para a esquerda, numa extensão de 10,23 metros, formando um ângulo interno de 191°23'41", no sentido geral Sul-Norte; deste ponto inflete para a direita, numa extensão de 2,31 metros, formando um ângulo interno de 158°53'04", no sentido geral Sudoeste-Nordeste; deste ponto inflete para a esquerda, numa extensão de 5,98 metros, formando um ângulo interno de 185°43'17", no sentido geral Sudoeste-Nordeste; deste ponto inflete para a esquerda, numa extensão de 5,98 metros, formando um ângulo interno de 191°26'43", no sentido geral Sudoeste-Nordeste; deste ponto inflete para a esquerda, numa extensão de 22,89 metros, formando um ângulo interno de 185°43'24", no sentido geral Sul-Norte; deste ponto inflete para a direita, numa extensão de 30,25 metros, formando um ângulo interno de 151°46'59", no sentido geral Sudoeste-Nordeste; deste ponto inflete para a direita, numa extensão de 28,06 metros, formando um ângulo interno de 175°42'02", no sentido geral Sudoeste-Nordeste; deste ponto inflete para a esquerda, numa extensão de 29,94 metros, formando um ângulo interno de 195°56'52", no sentido geral Sudoeste-Nordeste; deste ponto inflete para a esquerda, numa extensão de 8,34 metros, formando um ângulo interno de 187°59'31", no sentido geral Sul-Norte; deste ponto inflete para a esquerda, numa extensão de 7,32 metros, formando um ângulo interno de 194°51'54", no sentido geral Sul-Norte; deste ponto inflete para a esquerda, numa extensão de 5,60 metros, formando um ângulo interno de 189°06'45", no sentido geral Sul-Norte; deste ponto inflete para a direita, numa extensão de 8,08 metros, formando ângulo interno de 159°44'22", no sentido geral Sul-Norte; deste ponto inflete para a direita, numa extensão de 9,45 metros, formando ângulo interno de 163°59'44", no sentido geral Sudoeste-Nordeste; deste ponto inflete para a esquerda, numa extensão de 4,80 metros, formando ângulo interno de 188°41'51", no sentido geral Sul-Norte; deste ponto inflete para a direita, numa extensão 3,07 metros, formando ângulo interno de 158°19'37", no sentido geral Sudoeste-Nordeste, sempre confrontando-se com o imóvel matriculado sob nº 106.405; deste ponto inflete para a direita, numa extensão de 39,06 metros, formando um ângulo interno de 118°11'04", no sentido geral Oeste-Leste, onde confronta-se com o imóvel matriculado sob nº 106.404; deste ponto inflete para a direita, numa extensão de 25,38 metros, formando um ângulo interno de 90°00'00", no sentido geral Norte-Sul; deste ponto inflete para a direita, numa extensão de 0,96 metros, formando um ângulo interno de 84°33'57", no sentido geral Leste-Oeste; deste ponto inflete para a esquerda, numa extensão de 24,92 metros, formando um ângulo interno de 270°00'00", no sentido geral Norte-Sul; deste ponto inflete para a esquerda, numa extensão de 3,33 metros, formando um ângulo interno de 270°21'58", no sentido geral Oeste-Leste; deste ponto inflete para a direita, numa extensão de 72,86 metros, formando um ângulo interno de 95°04'05", no sentido geral Norte-Sul; deste ponto inflete para a esquerda, numa extensão de 13,10 metros, formando um ângulo interno de 270°00'00", no sentido geral Oeste-Leste; deste ponto inflete para a esquerda, numa extensão de 10,33 metros, formando um ângulo interno

CONTINUA NA FOLHA SEGUINTE

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MLMF5-5AYX6-D5ZSV-7QJEJ>

Continua na próxima página

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Valide aqui
este documento

CNM: 087261 2.0107029-28

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO - RSREGISTRO GERAL
LIVRO N.º 2Matrícula
107.029

Lajeado, 22.março.2023

FLS.
02Matrícula
107.029

de 224°32'50", no sentido geral Sudoeste-Nordeste, sempre confrontando-se com o imóvel matriculado sob nº 106.402; deste ponto inflete para a direita, numa extensão de 45,50 metros, formando um ângulo interno de 45°28'23", no sentido geral Norte-Sul, onde confronta-se com os imóveis matriculados sob nºs 21.331, 21.330, 21.329, 21.328 e 21.327, até encontrar o ponto de partida anteriormente descrito, formando um ângulo interno de 180°00'00". - **PROPRIETÁRIA: EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS C2B LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 11.532.985/0001-12, com sede na Avenida Benjamin Constant nº 1737, Loja 03, Bairro Florestal, na cidade de Lajeado/RS. - ORIG. MATRÍCULA nº 106.403, Livro 2-RG, de 19 de dezembro de 2022. - Protocolo nº 304680, Livro 1 - R, de 07/03/2023. - Eu, Amanda Cristina Devitte, Auxiliar Escrevente, digitei. - Eu,  (Raquel Geanezini Guerra), Registradora Substituta, procedi à abertura desta Matrícula. - DOU FÉ. -

Emol: R\$13,30 Selo: 0350.03.2000002.23361 = R\$3,60 PED: R\$3,20 Selo PED: 0350.01.2200003.14390 = R\$1,80

AV-1-107.029 - 22 de março de 2023. - ENQUADRAMENTO PMCMV - Proceda-se a esta averbação para constar que, de acordo com o registro da incorporação/instituição de condomínio, objeto do R-15.106.403/Livro 2-RG, o empreendimento a que se refere a unidade autônoma objeto da presente matrícula enquadra-se no Programa Minha Casa Minha Vida, do Governo Federal, de que trata o artigo 42 da Lei Federal nº 11.977/09, e Medida Provisória nº 1.162/2023. - Protocolo nº 304680, Livro 1-R, de 07/03/2023. - Eu, Amanda Cristina Devitte, Auxiliar Escrevente, digitei. - DOU FÉ. - Registradora Substituta (Raquel Geanezini Guerra): 

Emol: nihil Selo: 0350.04.2000002.07678 = nihil PED: Selo PED: nihil - Ato gratuito não ressarcível

AV-2-107.029 - 22 de março de 2023. - PENDÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO/EDIFICAÇÃO INCONCLUSA - Proceda-se a esta averbação para constar que a presente matrícula tem por objeto unidade integrante de obra projetada e pendente de regularização registral no que tange à sua conclusão. - Protocolo nº 304680, Livro 1-R, de 07/03/2023. - Eu, Amanda Cristina Devitte, Auxiliar Escrevente, digitei. - DOU FÉ. - Registradora Substituta (Raquel Geanezini Guerra): 

Emol: R\$23,90 Selo: 0350.03.2000002.23362 = R\$3,60 PED: R\$3,20 Selo PED: 0350.01.2200003.14391 = R\$1,80

AV-3-107.029 - 22 de março de 2023. - SERVIDÃO ADMINISTRATIVA - Proceda-se a esta averbação para constar que, consoante AV-1-106.403/Livro 2-RG, dentro do imóvel do condomínio, encontra-se uma servidão perpétua de passagem de eletroduto de força amigável em favor da Companhia Estadual de Energia Elétrica - CEEE-T, com 3.647,91m². - Protocolo nº 304680, Livro 1-R, de 07/03/2023. - Eu, Amanda Cristina Devitte, Auxiliar Escrevente, digitei. - DOU FÉ. - Registradora Substituta (Raquel Geanezini Guerra): 

Emol: nihil Selo: 0350.04.2000002.07598 = nihil PED: Selo PED: nihil - Ato gratuito não ressarcível

AV-4-107.029 - 22 de março de 2023. - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - Proceda-se a esta

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MLMF5-5AYX6-D5ZSV-7QJEJ>

Continua na próxima página

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

CNM: 087261.2.0107029-28

averbação para constar que, nos termos da AV-17-106.403/Livro 2-RG, a incorporação/instituição de condomínio, objeto do R-15-106.403/Livro 2-RG, encontra-se submetida ao regime de afetação de que trata o artigo 31-A e seguintes da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004.- Protocolo nº 304685, Livro 1-R, de 07/03/2023.- Eu, Amanda Cristina Devitte, Auxiliar Escrevente, digitei.- DOU FÉ.- Registradora Substituta (Raquel Geanezini Guerra):

Emol: nihil Selo: 0350.04.2000002.07679 = nihil PED: Selo PED: nihil - Ato gratuito não ressarcível

AV-5-107.029.- 09 de junho de 2023.- RETIFICAÇÃO/CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM - Procede-se a presente averbação, nos termos do Provimento 143, de 25 de abril de 2023 do CNJ, para constar que fica retificada a abertura da presente matrícula, para consignar que o número correto do código nacional de matrícula é 097261.2.0107029-28.- Protocolo nº 308277, Livro 1-S, de 01/06/2023, reapresentado em 09/06/2023.- Eu, Luana Wiebusch, Auxiliar Escrevente, digitei.- DOU FÉ.- Registradora Substituta (Raquel Geanezini Guerra):

Emol: nihil Selo: 0350.04.2000002.15556 = nihil - Ato gratuito não ressarcível

AV-6-107.029.- 09 de junho de 2023.- HIPOTECA - Procede-se a esta averbação para constar que, consoante R-19-106.403/Livro 2-RG, o imóvel objeto da presente matrícula está gravado com ônus hipotecário de primeiro grau, nos seguintes termos e condições:
DEVEDORA/HIPOTECANTE/CONSTRUTORA: EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS C2B LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 11.532.985/0001-12, com sede na Avenida Benjamin Constant, 1.737, Loja 03, Florestal, em Lajeado/RS, neste ato representada por seu sócio e administrador, CESAR ROTA BERGESCH, inscrito no CPF sob nº 916.840.800-53.-
CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, na cidade de Brasília/DF, neste ato representada por seu procurador substabelecido, RANGEL SCHORR, inscrito no CPF sob nº 973.056.690-91.-
ORIGEM DOS RECURSOS: FGTS.- SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Sistema de Amortização Constante (SAC).- VALOR DO FINANCIAMENTO: R\$12.200.000,00 (doze milhões e duzentos mil reais).- PRAZO TOTAL: Construção/Legalização: 24 meses; Amortização: 24 meses.- TAXA DE JUROS % (a.a.): Nominal: 8.0000%; Efetiva: 8.3000%.- TAXA DE RISCO DE CRÉDITO %(a.a.): não se aplica.- VALOR DA GARANTIA HIPOTECÁRIA: R\$23.716.000,00 (vinte e três milhões e setecentos e dezesseis mil reais).- VALOR DO FINANCIAMENTO CONFISSÃO DA DÍVIDA E CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO: a CAIXA concede à devedora um financiamento no valor de R\$12.200.000,00 (doze milhões e duzentos mil reais), com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento RESERVA JARDIM, objeto do R-15-106.403, estabelecendo-se que os recursos correspondentes terão a destinação mencionada no presente instrumento.-

CONTINUA NA FOLHA SEGUINTE

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MLMF5-5AYX6-D5ZSV-7QJ5J>

continua na próxima página

Valide aqui
este documento

GNM: 097261.2.0107029-28

GNM: 097261.2.0107029-28

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO - RSREGISTRO GERAL
LIVRO N.º 2Matrícula
107.029

Lajeado, 09.junho.2023

FLS.
03Matrícula
107.029

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: o prazo de amortização do presente financiamento é de 24 (vinte e quatro) meses, contado do primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra.- **PRAZO PARA CONSTRUÇÃO E LEGALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:** a devedora se obriga a concluir as obras objeto deste contrato no prazo de 24 meses, definido no cronograma físico-financeiro aprovado e arquivado em poder da CAIXA, a partir de: a) na data de assinatura do presente contrato, quando não houver condições suspensivas; ou, b) da data do primeiro desembolso financeiro, quando houver condições suspensivas; c) da data do segundo desembolso quando se tratar de operação com aquisição de terreno pela PF, visto que neste caso a 1ª parcela equivale ao valor de terreno liberado na data de contratação e não deve constar na contagem do prazo de construção.- **ENCARGOS DO DEVEDOR** - São devidas pela Devedora: Taxa de Cobertura de Custo à Vista (TCCAV), conforme tabela de tarifas vigente, fixada pela CAIXA, a título de cobertura de custos operacionais, para todas as contratações com os adquirentes das unidades do empreendimento RESERVA JARDIM. Durante o prazo de CONSTRUÇÃO E LEGALIZAÇÃO do empreendimento, que é de 24 meses, serão devidos: a) sobre o saldo devedor apurado, juros à taxa nominal de 8.0000%a.a., acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos Índices de remuneração básica aplicada às contas vinculadas do FGTS vigentes na data de aniversário do presente instrumento; b) tarifa de Cobertura de Custos para Acompanhamento Mensal da Operação (TCCMO), em conformidade com a tabela de tarifas, fixadas pela CAIXA, a título de ressarcimento de despesas/custos com as vistorias/medição de obra e acompanhamento do processo; c) Taxa de vistoria extraordinária, no caso de descumprimento do cronograma físico-financeiro e de desembolso; d) Tarifa de Cobertura de Custos para Reavaliação de Empreendimento Contratado (TCCREC), em conformidade com a tabela de tarifas, fixadas pela CAIXA, quando for solicitada a reavaliação do valor das unidade do empreendimento pela Devedora; e) Tarifa de Cobertura de Custos para Reformulação de Cronograma (TCCRC), em conformidade com a tabela de tarifas, fixadas pela CAIXA, quando sor solicitada a reformulação/reprogramação do cronograma do empreendimento pela Devedora; e, f) Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e valores Mobiliários (IOF), no coeficiente previsto em legislação específica, incidente sobre o valor de parcela de financiamento desembolsada conforme disposto no item 6 do presente instrumento, em se tratando de empreendimento misto.- **GARANTIA:** em garantia da dívida ora confessada e demais obrigações assumidas, a devedora dá à CAIXA, em primeira e especial hipoteca, transferível a terceiros, 121 (cento e vinte e uma) casas, que se tratam de unidades inconclusas, já matriculadas neste Ofício sob nºs: 107.029, 106.999, 107.000, 107.001, 107.002, 107.003, 107.004, 107.005, 107.006, 107.007, 107.008, 107.009, 107.010, 107.011, 107.012, 107.013, 107.014, 107.015, 107.016, 107.017, 107.018, 107.019, 107.020, 107.021, 107.022, 107.023, 107.024, 107.025, 107.026, 107.027, 107.028, 107.029, 107.030, 107.031, 107.032, 107.033, 107.034, 107.035, 107.036, 107.037, 107.047, 107.048, 107.049, 107.050, 107.051, 107.052, 107.053, 107.054.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MLMF5-5AYX6-D5ZSV-7QJEJ>

Continua na próxima página

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

CNM: 097261.2.0107029-28

CNM: 097261.2.0107029-28

107.055, 107.056, 107.057, 107.058, 107.059, 107.060, 107.061, 107.062, 107.063, 107.064, 107.065, 107.066, 107.067, 107.068, 107.069, 107.070, 107.071, 107.072, 107.073, 107.074, 107.075, 107.076, 107.077, 107.078, 107.079, 107.080, 107.081, 107.082, 107.083, 107.084, 107.085, 107.086, 107.087, 107.088, 107.089, 107.090, 107.091, 107.092, 107.093, 107.094, 107.095, 107.096, 107.097, 107.098, 107.099, 107.100, 107.101, 107.102, 107.103, 107.104, 107.105, 107.106, 107.107, 107.108, 107.109, 107.110, 107.111, 107.112, 107.113, 107.114, 107.115, 107.116, 107.117, 107.118, 107.119, 107.120, 107.121, 107.122, 107.123, 107.124, 107.125, 107.126, 107.127, unidades estas, partes integrantes do empreendimento RESERVA JARDIM, devidamente descritas e caracterizadas no registro da Incorporação, objeto do R-15-106.403 e averbação da abertura das matrículas, objeto da AV-16-106.403. Concordam as partes que o valor dos imóveis hipotecados, para fins do artigo 1484 do Código Civil, fica fixado em R\$23.716.000,00 (vinte e três milhões e setecentos e dezesseis mil reais).- **COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES:** a comercialização das unidades hipotecadas relacionadas no item um da cláusula décima primeira do instrumento particular, dependerá de autorização expressa e específica da CAIXA, observados os limites de valor de venda e de financiamento previstos nos atos normativos da CAIXA para a modalidade de financiamento.- **CONDIÇÕES SUSPENSIVAS - A DEVEDORA** compromete-se a comprovar em até 180 dias contados da assinatura do presente instrumento: a) apresentar Recibo do SCPO (Sistema de Comunicação Prévia de Obras); b) comprovar 30% de comercialização de unidades autônomas integrantes do empreendimento, ou 20% de repasse das unidades com financiamento na CAIXA ao adquirentes PF, ou 15% de comercialização de unidades autônomas integrantes do empreendimento, mediante efetivação de EVV; c) para composição dos 100% dos recursos sob gestão CAIXA, apresentar o valor de R\$2.013.333,42, através de aporte e/ou repasse PF e/ou execução de obra. Sendo obrigatória a contratação de 1UH no caso de composição com aporte; d) apresentar Certidão de inteiro teor da Matrícula nº 106.403 contendo registro atual e negativa de ônus e ações reais reipersecutórias atualizada e válida em data igual ou posterior a da assinatura do presente Instrumento Contratual. O atendimento da presente cláusula fica condicionado a análise e aceite da certidão apresentada, caso constem ações ou apontamentos; e) apresentar Matrículas individualizadas ou negativa de ônus (se for o caso) atualizada e válida em data igual ou posterior a da assinatura do presente Instrumento Contratual. O atendimento da presente cláusula fica condicionado a análise e aceite da certidão apresentada, caso constem ações ou apontamentos; f) apresentar Certidão dos Distribuidores Ações Cíveis Estadual - (do Local e da Sede) de EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS C2B LTDA - CNPJ 11.532.985/0001-12, atualizada e válida em data igual ou posterior a da assinatura do presente Instrumento Contratual. O atendimento da presente cláusula fica condicionado a análise e aceite da certidão apresentada, caso constem ações ou apontamentos.- **EFETIVAÇÃO DA CONTRATAÇÃO -** A efetivação e eficácia jurídica do presente contrato condicionam-se, suspensivamente, dentre outras exigências expressas, ao cumprimento do estabelecido na Cláusula

CONTINUA NA FOLHA SEQUINTE

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MLMF5-5AYX6-D5ZSV-7QJEJ>

continua na próxima página

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Valide aqui
este documento

CNM: 097261.2.0107029-28

CNM: 097261.2.0107029-28

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO - RSREGISTRO GERAL
LIVRO N.º 2Matrícula
107.029

Lajeado, 09.junho.2023

FLS
04Matrícula
107.029

'Condições Suspensivas' deste instrumento. Admite-se a alteração na composição dos valores indicados nas condições suspensivas dispostas na Cláusula 'Condições Suspensivas', exceto o percentual de comercialização mínima prevista na letra "a", desde que respeitada a manutenção de 100% (cem por cento) dos recursos financeiros necessários à conclusão do empreendimento sob a gestão da CAIXA. O não cumprimento das CONDIÇÕES SUSPENSIVAS no prazo convencionado implicará na rescisão do presente Contrato, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, não restando para a DEVEDORA nenhum direito adquirido referente ao financiamento, muito menos implicará qualquer obrigação ou responsabilidade à CAIXA. Não ocorrendo a efetivação da presente contratação, a CAIXA não restituirá à DEVEDORA quaisquer valores por ela pagos e relativos a despesas incorridas em razão deste Contrato. Para todos os fins e efeitos deste Contrato, a CAIXA autoriza o registro do contrato e a constituição das garantias no Registro de Imóveis, sem a comprovação de atendimento da comercialização mínima contida na Cláusula - 'Condições Suspensivas'. Os efeitos do contrato permanecem suspensos, fato este que impede a liberação de valores ou a agregação/desligamento de contratos PF/PJ, até que se comprove o atendimento das condições previstas na Cláusula 'Condições Suspensivas'. Diante de eventual não efetivação do presente contrato, fica aqui acordado que todo custo do cancelamento será de responsabilidade da Devedora.- FORMA DO TÍTULO: Contrato por Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras Avenças, que entre si celebram Empreendimentos Imobiliários C2B Ltda e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS - nº 8.7877.1713744-2, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei nº 4.380/64, lavrado em 31 de maio de 2023, Lajeado/RS, devidamente assinado pelas partes e testemunhas, do qual uma via fica arquivada neste Ofício.- Foi apresentada neste Ofício, em nome da devedora hipotecante/construtora: Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal do Brasil - Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, em 05 de maio de 2023, cujo código de controle é 707B.F6AB.AFFA.EABE - Protocolo nº 308277, Livro 1-S, de 01/06/2023, reapresentado em 09/06/2023.- Eu, Luana Wiebusch, Auxiliar Escrevente, digitei.- DOU FÉ - Registradora Substituta (Raquel Geanezini Guerra): 
Emol. nihil Selo: 0350.04.2000002.15557 = nihil PED. Selo PED: nihil - Ato gratuito não ressarcível

AV-7-107.029 - 06 de maio de 2024 - CANCELAMENTO HIPOTECA - Procede-se a esta averbação para constar que, por expressa autorização da credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília/DF, neste ato representada por sua procuradora substabelecida, ALINE RITTA VIRTÍ, inscrita no CPF sob nº 955.594.850-04, fica cancelada a hipoteca referida na AV-6-107.029, nos termos do item 1.5, da cláusula

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MLMF5-5AYX6-D5ZSV-7QJEJ>

Continua na próxima página

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

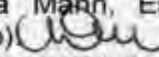
ridigital



Valide aqui
este documento

CNM: 097261.2.0107029-28

CNM: 097261.2.0107029-28

primeira, do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos do FGTS - com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), nº 8.7877.1872582-8, mútuo no Sistema Financeiro da Habitação - SFH, lavrado em 04 de abril de 2024, Lajeado/RS, devidamente assinados pelas partes, do qual uma via fica arquivada neste Ofício.- Protocolo nº 320187, Livro 1-W, de 12/04/2024, reapresentado em 29/04/2024.- A ultrapassagem do prazo legal se deu em razão da decretação do estado de calamidade pública, em decorrência dos eventos climáticos intensos que assolaram o Estado do Rio Grande do Sul, em conformidade com o Ato Conjunto 001/2024-P e CGJ-RS e Provimento nº 28/2024 - CGJ-RS.- Eu, Elisa Lopes de Avila Mann, Escrevente Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Escrevente Autorizada (Daniela de Melo) 
Emol: nihil Selo: 0350.04.2200003.02391 = nihil PED: Selo PED: nihil - Ato gratuito não ressarcível ISS: NIHIL -
Conforme provimento 49/2023 - CGJ-RS

R-8-107.029.- 06 de maio de 2024.- COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE:
EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS C2B LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 11.532.985/0001-12, situada na Av Benjamin Constant, 1737, Loja 03, Florestal, em Lajeado/RS, neste ato representada por sua procuradora substabelecida, VERIDIANA STORCH, inscrita no CPF sob nº 012.536.980-82.- **ADQUIRENTE: BRUNO HORBACH**, brasileiro, mecânico de manutenção de veículos automotores e máquinas, solteiro, nascido em 20/04/1996, inscrito no CPF sob nº 026.707.520-04, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 06150874364, expedida pelo Órgão de Trânsito/RS em 28/05/2019, filho de Marcia Horbach, residente e domiciliado na Rua Dona Thereza Christina, 405, Ap 303, Florestal, em Lajeado/RS.- **IMÓVEL:** O imóvel objeto da presente matrícula.- **PREÇO:** R\$196.000,00 (cento e noventa e seis mil reais), composto pela integralização dos valores a seguir: financiamento CAIXA: R\$156.800,00; recursos próprios: R\$30.775,56; recursos da conta vinculada do FGTS: R\$8.424,44; valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$0,00.- **VENDA DO TERRENO:** R\$26.045,30.- **AV.FISCAL:** R\$196.000,00 (cento e noventa e seis mil reais), em 10/04/2024, tendo sido recolhido o ITBI consoante Guia nº 962843/2024, no valor de R\$1.568,00.- **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos do FGTS - com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), nº 8.7877.1872582-8, mútuo no Sistema Financeiro da Habitação - SFH, lavrado em 04 de abril de 2024, Lajeado/RS, devidamente assinados pelas partes, do qual uma via fica arquivada neste Ofício.- Foi apresentada neste Ofício, em nome da transmitente: Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal do Brasil - Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, em 11 de abril de 2024, cujo código de controle é 469C.7055.290D.B47D.- Protocolo nº 320187, Livro 1-W,
CONTINUA NA FOLHA SEGUINTE

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MLMF5-5AYX6-D5ZSV-7QJ5J>

continua na próxima página

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



ção da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097261.2.0107029-28



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO - RS

REGISTRO GERAL
LIVRO Nº 2

Matrícula
107.029

Lajeado, 06.maio.2024

FLS.
05

Matrícula
107.029

de 12/04/2024, reapresentado em 29/04/2024.- A ultrapassagem do prazo legal se deu em razão da decretação do estado de calamidade pública, em decorrência dos eventos climáticos intensos que assolaram o Estado do Rio Grande do Sul, em conformidade com o Ato Conjunto 001/2024-P e CGJ-RS e Provimento nº 28/2024 - CGJ-RS.- Emitida DOI.- Eu, Elisa Lopes de Avila Mann, Escrevente Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Escrevente Autorizada (Daniela de Mélo) *Udu*
Emol: R\$477,50 Selo: 0350.08.2200003.01864 = R\$72,60 PED: R\$3,30 Selo PED: 0350.01.2300002.11069 = R\$2,00
ISS: R\$12,02 - Conforme provimento 49/2023 - CGJ-RS

R-9-107.029.- 06 de maio de 2024.- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - DEVEDOR FIDUCIANTE: BRUNO HORBACH, anteriormente qualificado.- CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília/DF, neste ato representada por sua procuradora substabelecida, ALINE RITTA VIRTÍ, inscrita no CPF sob nº 955.594.850-04.- INTERVENIENTE CONSTRUTORA: EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS C2B LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 11.532.985/0001-12, situada na Av Benjamin Constant, 1737, Loja 03, Florestal, em Lajeado/RS, neste ato representada por sua procuradora, VERIDIANA STORCH, inscrita no CPF sob nº 012.536.980-82.- ORIGEM DOS RECURSOS: FGTS/União.- SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: PRICE.- DESTINAÇÃO DA OPERAÇÃO: A operação ora contratada destina-se à aquisição/construção de uma das unidades que compõem o empreendimento Reserva Jardim.- VALOR DE FINANCIAMENTO PARA DESPESAS ACESSÓRIAS (CUSTAS CARTORÁRIAS: REGISTRO E/OU ITBI): R\$0,00.- VALOR DA DÍVIDA (FINANCIAMENTO + DESPESAS ACESSÓRIAS): R\$156.800,00.- VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$196.000,00.- PRAZO: previsão para construção/legalização: 16/06/2025 data; carência: 0 meses; amortização: 420 meses.- TAXA DE JUROS: nominal % (a.a.): 7,6600; efetiva % (a.a.): 7,9347; nominal e efetiva % (a.m.): 0,6383.- ENCARGOS (PARCELAS) FINANCEIROS: de acordo com o item 5.- ENCARGO NO PERÍODO DE CONSTRUÇÃO: de acordo com o item 5.1.2.- ENCARGO TOTAL NO PERÍODO DE AMORTIZAÇÃO: R\$1.127,41.- VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 04/05/2024.- ÉPOCA DE REAJUSTE DOS ENCARGOS: de acordo com item 6.3.- ENCARGOS DEVIDOS PELO PROPONENTE NO PRAZO CONTRATADO E PAGOS À VISTA PELO FGTS/UNIÃO (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): Tarifa de Administração: R\$0,00; Diferencial na Taxa de Juros: R\$0,00.- FORMA DE PAGAMENTO DO ENCARGO MENSAL NA DATA DA CONTRATAÇÃO: débito em conta corrente.- GARANTIA: em garantia do cumprimento das obrigações deste Contrato, o devedor/fiduciante aliena à CAIXA, o imóvel objeto da presente matrícula, conforme a Lei nº 9.514/97, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações, conforme a Lei nº 9.514/97, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações.- FORMA DO TÍTULO:

CORTINA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MLMF5-5AYX6-D5ZSV-7QJJEJ>

continua na próxima página

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

CNM: 097261.2.0107029-28

Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos do FGTS - com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), nº 8.7877.1872582-8, mútuo no Sistema Financeiro da Habitação - SFH, lavrado em 04 de abril de 2024, Lajeado/RS, devidamente assinados pelas partes, do qual uma via fica arquivada neste Ofício.- O devedor declara, sob as penas da Lei, que não está vinculado à Previdência Social, quer como contribuinte na qualidade de empregador, quer como produtor rural.- Protocolo nº 320187, Livro 1-W, de 12/04/2024, reapresentado em 29/04/2024.- A ultrapassagem do prazo legal se deu em razão da decretação do estado de calamidade pública, em decorrência dos eventos climáticos intensos que assolaram o Estado do Rio Grande do Sul, em conformidade com o Ato Conjunto 001/2024-P e CGJ-RS e Provimento nº 28/2024 - CGJ-RS.- Eu, Elisa Lopes de Avila Mann, Escrevente Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Escrevente Autorizada (Daniela de Melo) *[assinatura]*
Emol: R\$432,60 Selo: 0350.08.2200003.01865 = R\$72,60 PED: R\$3,30 Selo PED: 0350.01.2300002.11070 = R\$2,00
ISS: R\$10,90 - Conforme provimento 49/2023 - CGJ-RS

AV-10-107.029.- 06 de maio de 2025.- REGULARIZAÇÃO/CONCLUSÃO EDIFICAÇÃO -
Procede-se a esta averbação para constar que, nos termos da AV-136-106.403/Livro 2-RG, foi concluída a obra referente a unidade objeto da presente matrícula, localizada na Rua Tomé de Souza nº 725. A incorporação/instituição de condomínio encontra-se registrada conforme R-15-106.403/Livro 2-RG.- Protocolo nº 334120, Livro 1-AA, de 15/04/2025.- Eu, Marjorie Louise Lutterbeck do Couto, Escrevente Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Registradora (Juliana Follmer) *[assinatura]*
Emol: nihil Selo: 0350.07.2300002.01236 = nihil - Ato gratuito não ressarcível ISS: NIHIL - Conforme provimento 49/2023 - CGJ-RS

AV-11-107.029.- 11 de março de 2026.- TRANSIÇÃO DE SISTEMA - Prov. 44/2024 - CGJ/RS -
Procede-se a esta averbação, de ofício, para o fim de noticiar que os próximos atos registrares serão eletrônicos, encerrando-se assim, a escrituração física da presente matrícula, com base no artigo 464-A da CNR/RS.- Emol: nihil. ISS: nihil. Selo: 0350.04.2400002.46384 - nihil Selo: - Ato gratuito não ressarcível. Eu, Ana Luiza Strehl, Auxiliar Escrevente, digitei.- DOU FÉ.- Registradora Substituta: Daniela de Melo *[assinatura]*

CONTINUA NA FOLHA SEGUINTE

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MLMF5-5AYX6-D5ZSV-7QJEJ>

continua na próxima página

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

CNM: 097261.2.0107029-28

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO - RS****REGISTRO GERAL
LIVRO N.º 2**

Matrícula

107.029

Lajeado, 11 de março de 2026

FLS.

06

Matrícula
107.029

AV-12-107.029.- 11 de março de 2026.- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE -
Procede-se a esta averbação para constar que nos termos da Certidão expedida pelo Registro de Imóveis de Lajeado/RS, em 12 de janeiro de 2026, instruída com requerimento datado de 27 de fevereiro de 2026, comprovando o decurso do prazo legal sem a purgação da mora pelo devedor/fiduciante, **BRUNO HORBACH**, inscrito no CPF sob nº 026.707.520-04, fica consolidada a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula, nos termos do § 7º do art. 26, da Lei federal nº 9.514/97, em nome da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, em decorrência do não-pagamento da dívida garantida por alienação fiduciária, objeto do R-9-107.029.- **PREÇO: R\$200.887,20** (duzentos mil, oitocentos e oitenta e sete reais e vinte centavos).- **AV.FISCAL: R\$200.887,20** (duzentos mil, oitocentos e oitenta e sete reais e vinte centavos) em 23/01/2026, tendo sido recolhido o ITBI consoante Guia nº 1124527/2026, no valor de R\$4.017,74 (quatro mil, dezessete reais e setenta e quatro centavos). Inscrição Municipal nº 116091.- Protocolo nº 346851, Livro 1-AF, de 27/02/2026.- Emitida DOI.- Emol: R\$ 532,10 Selo: 0350.08.2500001.00240 = R\$ 80,80 PED: R\$ 7,30 Selo PED: 0350.01.2500004.37654 = R\$ 2,20 ISS: R\$ 13,48 - Conforme provimento 49/2023 - CGJ-RS. Eu, Ana Luiza Strehl, Auxiliar Escrevente, digitei.- DOU FÉ.- Documento assinado pela **Registradora Substituta Daniela de Mélo** em 12/03/2026 às 11:41:41. O hash SHA256 do documento é **344F6D419B259D0B668481C9FFD3A42CF6988212FBA7BA3B60A40904BA80ECD4**.

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.

Lajeado-RS,

quinta-feira, 12 de março de 2026, às 16:13:43.

Total: **R\$82,72 - ()**

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$47,60 (0350.04.2400002.46488 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0350.03.2500003.25716 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0350.01.2500004.37825 = R\$2,20)

SS: R\$1,72 - Conforme provimento 49/2023 CGJ - RS



A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticação para consulta
097261 53 2026 00019692 52

Assinado digitalmente