

**CERTIDÃO****REGISTRO DE IMÓVEIS DE BENTO GONÇALVES**

Getulio Fagundes da Rocha

Oficial

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

CNM: 097071.2.0045586-55

MATRÍCULA

**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL**Getulio Fagundes da Rocha
OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Bento Gonçalves - RS

FLS.

01

MATRÍCULA

45.586

MATRÍCULA: 45.586.- (quarenta e cinco mil e quinhentos e oitenta e seis).- Bento Gonçalves, 26 de dezembro de 2003.- (Prot. nº 110.299).- **IMÓVEL: APARTAMENTO nº 414**, do "EDIFÍCIO VILLAGGIO DI MÔNACO", sito na rua Cavalheiro Horácio Mônaco, nº 37, esquina com a rua Saldanha Marinho, nº 769, nesta cidade, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do **BLOCO 03**, na esquina das citadas ruas, a direita de quem da rua Saldanha Marinho olhar o prédio, com acesso pela rua Cavalheiro Horácio Mônaco, o segundo à esquerda de quem de dentro do hall dos elevadores se postar frente a circulação do Bloco 03, com dois dormitórios, sala de estar com sacada, cozinha/área de serviço, circulação e banheiro, tendo área real privativa de 70,73m², área real de uso comum de 23,7968m², área real total de 94,53m² e com a fração ideal de 0,003632 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do Edifício. **O terreno** onde se assenta a construção está localizado na zona urbana desta cidade, na esquina formada pelas ruas Saldanha Marinho e Cavalheiro Horácio Mônaco, dentro do quarteirão formado pelas citadas ruas, mais a rua Treze de Maio e Praça Vico Barbieri, com a área superficial de **4.130,00m²**, confinando: **Norte**, na extensão de 59,00m, com propriedade de Fornazier Administração e Comércio Ltda; **Sul**, na extensão de 61,50m com a rua Saldanha Marinho; **Leste**, na extensão de 78,50m, com a rua Cavalheiro Horácio Mônaco; **Oeste**, na extensão de 61,50m, com propriedade que é ou foi de Faustino Bianchi, José Eugênio Farina e Fornazier Administração e Comércio Ltda.- **Proprietária: VILLAGGIO DI MÔNACO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 02.697.312/0001-21, com sede na rua Saldanha Marinho, nº 783, nesta cidade, neste ato representada por seu Diretor-Presidente JOSÉ EUGÊNIO FARINA, brasileiro, casado, empresário, CPF. nº 005.653.260-15 e CI. nº 5016298274 - SSP/RS, residente e domiciliado nesta cidade.- **Registro Anterior:** Matrícula nº 37.672, folhas 01 do Livro 2-RG.- Eu, Helvio Alchieri, escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ R\$ 7,50

Getulio Fagundes da Rocha
OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Bento Gonçalves - RS

Av.1-45.586.- Bento Gonçalves, 26 de dezembro de 2003.- (Prot. nº 110.299).- **AVERBAÇÃO DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Procede-se a esta averbação para constar que a **CONVENÇÃO de CONDOMÍNIO do "EDIFÍCIO VILLAGGIO DI MÔNACO"** encontra-se devidamente registrada neste ofício, sob o nº 11.179 do Livro 3-RA, deste Ofício.- Eu, Helvio Alchieri, escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 14,90.

Getulio Fagundes da Rocha
OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Bento Gonçalves - RS

Av.2-45.586.- Bento Gonçalves, 02 de janeiro de 2014.- (Prot. nº 163.379 - 27/12/2013).- **AVERBAÇÃO DO NÚMERO DO CADASTRO MUNICIPAL:** Procede-se a

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página - - - - -

Continuação da página anterior -

CNM: 097071.2.0045586-55

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
01v	45.586

esta averbação, cfe. Guia de ITBI nº 5189/2013, devidamente descrita e caracterizada no R.3 abaixo, para constar que o imóvel, objeto da presente matrícula, está cadastrado perante a Prefeitura Municipal desta cidade, **sob o nº 38758**.- Eu, Patricia Tomedi Caprara, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 56,60. Selo: 0042.04-0700008.27717 - R\$ 0,70

Helvio Alchieri
 Substituto do Registrador

R.3-45.586.- Bento Gonçalves, 02 de janeiro de 2014.- (Prot. nº 163.379 - 27/12/2013).-
Título: COMPRA E VENDA.- Transmitednte: VILLAGGIO DI MÔNACO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 02.697.312/0001-21, com sede na Rua Cavalheiro Horácio Mônaco nº 29, sala 13, Centro, nesta cidade, neste ato representada por seu seu procurador, GILNEI GABARDO, brasileiro, casado, contador, inscrito no CPF sob nº 423.123.290-34, portador da carteira de identidade nº 1027176071, expedida pela SJS/RS em 29/10/2003, residente e domiciliado na Rua General G. Monteiro, nº 163, Bairro São Francisco, nesta cidade.- **Adquirentes: ELGONDIR FATIMA BIAZUSSI,** brasileira, solteira, maior, proprietária de microempresa, inscrita no CPF sob nº 711.315.740-87, portadora da carteira de identidade nº 1061152201, expedida pela SSP/RS em 05/11/1991, residente e domiciliada na Rua Cavalheiro Horácio Mônaco, nº 37, apartamento 414, Bairro Centro, nesta cidade; e **PETER LAURINDO MAIA,** brasileiro, solteiro, maior, industrial, inscrito no CPF sob nº 979.805.360-53, portador da carteira de identidade nº 6074078921, expedida pela SJS/RS em 16/05/2007, residente e domiciliado na Rua Cavalheiro Horácio Mônaco, nº 37, apartamento 414, nesta cidade.-
Forma do Título: Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial Quitado, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito com Recursos do SBPE no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, nº 1.4444.0418718-0, firmado nesta cidade aos 06 dias do mês de dezembro do ano de 2013 com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964.- **Imóvel: A totalidade do imóvel objeto da presente matrícula.- B - Valor da Compra e Venda do Imóvel, Destinação Dos Recursos e Forma de Pagamento:** O valor destinado ao pagamento da compra e venda do imóvel residencial caracterizado neste contrato é de R\$ 240.000,00, sendo composto mediante a integralização das parcelas abaixo, e pago em conformidade com o disposto na Cláusula Segunda: - Valor do Financiamento concedido pela CAIXA: R\$ 150.000,00; - Valor dos Recursos Próprios, se houver: R\$ 90.000,00.- **Valor da Avaliação:** R\$ 240.000,00.- GI nº 5189/2013, datada de 13/12/2013, recolhido o I.T.B.I. no valor de R\$ 2.550,00 a CEF em data de 13/12/2013, através da GA com a autenticação mecânica nº0001138.- **Observação:** Foram apresentadas as seguintes certidões: Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 000872013 - 19022312, expedida via Internet em data de 02

Continua na próxima página -

Continuação da página anterior -

CNM: 097071.2.0045586-55

MATRÍCULA -



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

Getúlio Fagundes da Rocha
OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Bento Gonçalves - RS

FLS.

MATRÍCULA

02

45.586

21/08/2013; e, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União nº E428.815B.29E6.88BF, expedida via Internet, em data de 28/10/2013, ambas em nome da vendedora.- **Condições:** Não constam.- Eu, Patrícia Tomedi Caprara, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 612,10. Selo: 0042.07-0700008.21246 - R\$ 8,10.- (Calculado sobre 50% do valor da avaliação).-

Halvio Michieri
Substituto do Registrador

R.4-45.586.- Bento Gonçalves, 02 de janeiro de 2014.- (Prot. nº 163.379 - 27/12/2013).- **Título:** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.- **Devedores Fiduciários:** ELGONDIR FATIMA BIAZUSSI e PETER LAURINDO MAIA, acima qualificados.- **Credora Fiduciária:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por BIBIANA GEREMIA VIEIRA, brasileira, casada, economiária, portadora da carteira de identidade 9050932632, expedida pela SSP/RS em 05/11/2007 e inscrita no CPF sob nº 716.831.600-10.- **Forma do Título:** Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial Quitado, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito com Recursos do SBPE no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, nº 1.4444.0418718-0, já descrito e caracterizado no R.3.- **Mútuo / Resgate / Prestações / Datas / Demais Valores e Condições:** **Origem dos Recursos:** SBPE - **Valor Total da Dívida/Financiamento:** R\$ 150.000,00 - **Financiamento do Imóvel:** R\$ 150.000,00 - **Financiamento Despesas Acessórias:** R\$ 0,00 - **Valor da Garantia Fiduciária:** R\$ 230.000,00 - **Sistema de Amortização:** SAC - **Prazo (em meses):** 420 - De Carência: 0 - De Amortização: 420 - **Taxa de juros (%) ao ano:** Nominal: 8,5101% e Efetiva: 8,8500% - **Taxa de Juros Nominal Reduzida:** 8,0000% ao ano - **Taxa de Juros Efetiva Reduzida:** 8,3000% ao ano - **Encargo Inicial:** Prestação (a+j): R\$ 1.420,90; Prêmios Seguros: R\$ 50,17 - Taxa de Administração: R\$ 25,00 - **TOTAL:** R\$1.496,07 - **Vencimento do Primeiro Encargo Mensal:** 06/01/2014 - **DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA:** Em garantia do pagamento da dívida, decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, os DEVEDORES/FIDUCIANTES alienam à CEF, em caráter fiduciário, o imóvel, objeto da presente matrícula, em conjunto com o imóvel da matrícula 45.791, nos termos e para os efeitos dos Artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97. **Parágrafo Terceiro:** A garantia fiduciária ora contratada, abrange o imóvel aqui objeto, e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário a reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, permanecendo íntegra até que os DEVEDORES/FIDUCIANTES cumpram integralmente todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio.- **As demais cláusulas**

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página -

Continuação da página anterior -

CNM: 097071.2.0045586-55

MATRÍCULA -



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

02v

45.586

e condições aqui não descritas estão devidamente expressas no Contrato supra referido.- **Condições:** As constantes.- Eu, Patrícia Tomedi Caprara, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 402,90. Selo: 0042.07.0700008.21248 - R\$ 8,10.- (Calculado sobre 50% do valor da dívida/financiamento).-

Helvio Alchieri
Substituto do Registrador

Av.5-45.586.- Bento Gonçalves, 02 de janeiro de 2014.- (Prot. nº 163.380 - 27/12/2013).- **AVERBAÇÃO DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO:** Procedo a presente averbação, nos termos do Artigo 18 e seguintes da Lei nº 10.931 de 02.08.2004, para constar que foi emitida, na forma **Integral e Cartular**, a **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO nº 1.4444.0418718-0 Série 1213**, aos 06 dias do mês de dezembro do ano de 2013, tendo como Credora a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, Bairro Asa Sul, Brasília - DF, CNPJ. nº 00.360.305/0001-04, representada por BIBIANA GEREMIA VIEIRA, já qualificado no R.4, acima.- Eu, Patrícia Tomedi Caprara, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: NIHIL. Selo: 0042.03.1100003.06378 - NIHIL.-

Helvio Alchieri
Substituto do Registrador

Av.6-45.586.- Bento Gonçalves, 06 de janeiro de 2026.
TRANSIÇÃO DE SISTEMA - PROV. 44/2024 - CGJ/RS: Procede-se esta averbação de ofício para o fim de noticiar que os próximos atos registrares serão eletrônicos, encerrando-se a escrituração física desta matrícula, com fulcro no art. 464-A da CNMR/RS.- Eu, Michelle Krüger Pastore, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: Averbação sem valor declarado: NIHIL (0042.04.2400001.28052 = NIHIL) - AGNR.-

Helvio Alchieri
Substituto do Registrador

CONTINUA A FOLHAS

Continua na próxima página -

Continuação da página anterior -----

- MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 097071.2.0045586-55

CNM: 097071.2.0045586-55

Fls.
03Matrícula
45.586

Av.7-45.586.- Bento Gonçalves, 06 de janeiro de 2026.- (Prot. nº 264.336-29/12/25).- **AVERBAÇÃO DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO:** Procede-se a esta averbação, nos termos do Contrato por Instrumento Particular, devidamente registrado sob o R.3 e R.4 da presente matrícula, para constar que tendo em vista o decurso do prazo sem a purgação da mora por parte dos Devedores Fiduciários, cfe. Certidão expedida pelo Escrevente Autorizado - José Paulo Aquini Camargo, e mediante a prova do recolhimento do I.T.B.I. no valor de R\$ 4.552,95, verificou-se a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** em nome da Credora Fiduciária: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.- CERTIFICO** mais que, em conformidade com o artigo 27 e seus parágrafos, da Lei nº 9.514 de 1997, a CREDORA / PROPRIETÁRIA poderá promover a averbação dos autos de leilão negativo, a fim de configurar no álbum imobiliário a aquisição da propriedade plena, de tal forma que possa dispor livremente do imóvel ou dispensar, nos termos do § 8º do Artigo 26 do referido diploma legal.- Eu, Michelle Krüger Pastore, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: Averbação com valor declarado: R\$ 582,00 (0042.08.1100003.18163 = R\$ 80,80) - Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0042.01.2500001.07476 = R\$ 2,20).- Averbação nato digital assinada pelo substituto do registrador **HELVIO ALCHIERI:59273330010**. O hash SHA256 do doc. é **1691EE299F6B4C590B5DE9502DDD1DA0A0C7B74A7787A1B24D46F5DC27BABEFA**.

NADA MAIS CONSTA. O REFERIDO É VERDADE E DO U FÉ.
 Bento Gonçalves-RS, quinta-feira, 8 de janeiro de 2026, às 10:32:50.

Total: R\$ 81,00 - FFB

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 45.586: R\$ 47,60 (0042.04.2400001.28298 = R\$ 5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0042.03.2400001.80920 = R\$ 4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0042.01.2500001.07790 = R\$ 2,20)

() Getulio Fagundes da Rocha () Daniel Baldo () Helvio Alchieri
 () Claudia Salvati Tumelero () Margarete Festa Santini
 () José Paulo Aquini Camargo



A consulta estará disponível em até 24h
 no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
 Chave de autenticidade para consulta
097071 53 2026 00000816 63