



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: 097071.2.0057035-46

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.

MATRÍCULA

01

57.035

MATRÍCULA: 57.035.- (cinquenta e sete mil e trinta e cinco).- Bento Gonçalves, 03 de novembro de 2010.- (Prot. nº 142.088 de 21/10/2010).- **IMÓVEL: APARTAMENTO 304 - BLOCO II / TORRE LUA NOVA** - localizado no SEGUNDO ANDAR ou TERCEIRO PAVIMENTO do condomínio denominado "**RESIDENCIAL LUA NOVA**" a ser construído na **Rua Dr. Lafayette Travassos Gonçalves nº 35**, nesta cidade, de fundos ao norte, para quem estiver olhando pela Rua Dr. Lafayette Travassos Gonçalves, entre o apartamento 301 e a escadaria, com estar/jantar, cozinha/serviço, dois dormitórios, banheiro e circulação; fazendo parte integrante a **vaga de estacionamento descoberta número 11** - localizada no TÉRREO ou PRIMEIRO PAVIMENTO, a décima primeira vaga a direita de quem entra pelo acesso da Rua Amélio Leonardo Casagrande; Área privativa: 52,5300 m²; Área de uso comum: 21,7925 m²; Coeficiente de proporcionalidade: 0,030912; Área total real: 74,3225 m²; o acesso para a vaga de estacionamento e o acesso de pedestres para o apartamento, será através da Rua Amélio Leonardo Casagrande.- O terreno da construção, é constituído dos **lotes nºs 146 a 150 da QUADRA "G"** do loteamento denominado "**LOTEAMENTO BERTOLINI**", localizado no **perímetro urbano** desta cidade, com a **área superficial** de **1.000,00m²** (mil metros quadrados), situado em quarteirão não delimitado por ruas, na esquina formada pelas Ruas Amélio Leonardo Casagrande e Dr. Lafayette Travassos Gonçalves, com as seguintes medidas e confrontações: **NORTE**, na extensão de vinte metros (20,00 m), com o lote nº 151; **SUL**, na extensão de vinte metros (20,00 m), com a Rua Amélio Leonardo Casagrande; **LESTE**, na extensão de cinquenta metros (50,00 m), com a Rua Dr. Lafayette Travassos Gonçalves; **OESTE**, na extensão de cinquenta metros (50,00 m), sendo dez metros (10,00 m) com o lote nº 141, dez metros (10,00 m) com o lote nº 142, dez metros (10,00 m) com o lote nº 143 e vinte metros (20,00 m) com o lote nº 145.- **Proprietária: SPILLER ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.**, firma do ramo da construção civil, inscrita no CNPJ nº 02.513.363/0001-56, estabelecida na Rua Mal. Deodoro, 139 – sala 206, nesta cidade, representada por seu sócio ROGÉRIO SPILLER, brasileiro, casado, engenheiro civil, inscrito no CPF sob nº 686.603.400-00, residente e domiciliado nesta cidade.- **Incorporadora: RHIMPER ENGENHARIA LTDA.**, empresa com sede nesta cidade, na Rua 03 de Outubro, número 40/3º andar, inscrita no CGC/MF sob nº 04.291.687/0001-12 por seu representante, RAFAEL POMPERMAYER, brasileiro, solteiro, engenheiro, portador do CPF/MF nº 921.053.860-91 e Carteira de Identidade nº 6055349937 emitida por SSP/RS em 29/06/1989, residente e domiciliado nesta cidade, **Registro Anterior: Matrícula nº 54.865 folhas 01 Livro 2-RG**, datada de 18/12/2009, deste Ofício.- Eu, Margarete Festa Santini, Substituta do Registrador que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 2,20. Seto: 0042-01.1000001.46690 - R\$ 0,20.- (cfe. Programa Minha Casa, Minha Vida).-

[Handwritten Signature]
Helvio Atchieri
Substituto do Registrador

Av.1-57.035.- Bento Gonçalves, 03 de novembro de 2010.- (Prot. nº 142.088 de

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página - - - - -
- - - - -
- - - - -
- - - - -
- - - - -
- - - - -

Continuação da página anterior -:-:-:-:-

CNM: 097071.2.0057035-46

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	57.035

averbação, cfe. Guia de I.T.B.I nº 2746/2013, devidamente descrita e caracterizada no R. 4 abaixo, para constar que o imóvel, objeto da presente matrícula, está cadastrado perante a Prefeitura Municipal desta cidade, **sob o nº 42060.-** Eu, Bruna Scalco Zandavalli, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 52,20. Selo: 0042.04.0700008.22720 - R\$ 0,70

[Handwritten Signature]
 Katlyo Alchibari
 Substituto do Registrador

R.4-57.035.- Bento Gonçalves, 11 de julho de 2013.- (Prot. nº 159.655-02/07/2013).- **Título: COMPRA E VENDA.- Transmitednte: SPILLER ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.,** inscrito no CNPJ sob nº 02.513.363/0001-56, com sede na Rua Marechal Deodoro, nº 139, sala 206, Bairro Centro, nesta cidade, neste ato representada por ROGÉRIO SPILLER, brasileiro, casado, engenheiro, portador da carteira de identidade nº 1051363248, expedida pela SSP/RS, em 11/12/2007, inscrito no CPF sob nº 686.603.400-00.- **Adquirente: MARCELO LISBOA ALVES,** brasileiro, solteiro, maior, mecânico de manutenção, inscrito no CPF sob nº 817.289.800-20, portador da carteira de identidade nº 1084834901, expedida pela SSP/RS em 28/01/2011, residente e domiciliado na Rua Pará, nº 330, Humaitá, nesta cidade.- **Forma do Título:** Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU - Imóvel na Planta Associativo - Minha Casa, Minha Vida - MCMV - Recursos FGTS - Com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do Comprador e Devedor/Fiduciante nº 855552620612, firmado nesta cidade aos 05 dias do mês de junho do ano de 2013, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU - Imóvel na Planta Associativo - Minha Casa, Minha Vida - MCMV, na forma das Leis nº 11.977 e 12.424, de 07/07/2009 e de 16/06/2011, respectivamente.- **Imóvel: A totalidade do imóvel objeto da presente matrícula.- B - Valor de Compra e Venda da Unidade Habitacional, Valor de Compra e Venda do Terreno, Destinação dos Recursos da Operação, Prazo para Conclusão das Obras, Valor Global da Venda:**
 B1 - **Valor de Compra e Venda da Unidade Habitacional:** O valor de aquisição da unidade habitacional, objeto deste contrato, equivale a **R\$100.000,00**, a ser integralizado pelas parcelas abaixo mencionadas: a) Recursos próprios, já pagos em moeda corrente: R\$ 5.900,86; b) Saldo da conta vinculada FGTS do comprador: R\$ 4.810,14; c) Desconto concedido pelo FGTS, se houver: R\$ 7.503,00; d) Financiamento concedido pela CREDORA: R\$ 81.786,00.- B2 - **Valor da Compra e Venda do Terreno: R\$12.500,00**, cujo pagamento será efetivado conforme disposto na Cláusula Quinta deste instrumento.- B5 - **Valor Global de Venda:** É a soma do valor de todas as unidades individuais integrantes do empreendimento.- **Valor da Avaliação:**

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página -:-:-:-:-

Continuação da página anterior -:-:-:-:-

CNM: 097071.2.0057035-46

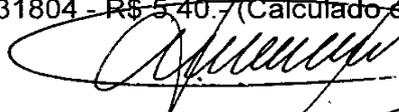
MATRÍCULA -



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

FLS.	MATRÍCULA
02v	57.035

R\$12.500,00.- GI nº 2746/2013, datada de 01/07/2013. Foi reconhecida a isenção do recolhimento do ITBI, tendo em vista o enquadramento no Programa Minha Casa, Minha Vida.- **Observação:** Foram apresentadas as seguintes certidões: Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 000332013-19022363, expedida via Internet, em data de 07.05.2013; e, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União nº A1E0.6C0A.D528.928A, expedida via Internet, em data de 29.01.2013, ambas em nome da vendedora.- **Condições:** Não constam.- Eu, Bruna Scalco Zandavalli, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fe e assina.- Emol: R\$ 64,70. Selo: 0042.06.0700008.31804 - R\$ 5,40.- (Calculado conforme PMCMV).....


 Marcelo Lisboa Alves
 Substituto do Registrador

R.5-57.035.- Bento Gonçalves, 11 de julho de 2013.- (Prot. nº 159.655-02/07/2013).-
Título: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.- **Devedor/Fiduciante:** MARCELO LISBOA ALVES, acima qualificado.- **Credor Fiduciário:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, 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 MÁRCIO JORGE ALVES BARCELOS, economiário, portador da carteira de identidade nº 6067982733, expedida por SSP/RS em 27/08/1993 e do CPF nº 739.644.840-91.-
Forma do Título: Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU - Imóvel na Planta Associativo - Minha Casa, Minha Vida - MCMV - Recursos FGTS - Com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do Comprador e Devedor/Fiduciante nº 855552620612, já descrito e caracterizado no R.4.- **Confissão da Dívida/ Mútuo / Resgate / Prestações / Datas / Demais Valores e Condições:**
Origem dos Recursos: FGTS/UNIÃO - **Valor da Operação:** R\$89.289,00 - **Valor do Desconto:** R\$ 7.503,00 - **Valor da Dívida/Financiamento:** R\$81.786,00 - **Valor da Garantia Fiduciária:** R\$100.000,00 - **Sistema de Amortização:** SAC - Sistema de Amortização Constante Novo – **Prazos em meses:** Construção/Legalização: 19 - Amortização: 300 – Renegociação: 0 – **Taxa anual de juros(%):** Nominal: 4,5000% e Efetiva: 4,5941% - **Vencimento do Encargo Mensal:** de acordo com o disposto na cláusula sexta - **Época de Reajuste dos Encargos:** de acordo com a cláusula nona - **Encargo Inicial:** Prestação (a+j): R\$579,31; FGHAB: R\$11,81; Taxa de Administração: R\$0,00 - TOTAL: R\$591,12 - **Alienação Fiduciária em Garantia:** Em garantia do pagamento da dívida decorrente deste financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, o **DEVEDOR/FIDUCIANTE aliena, à CAIXA, em caráter fiduciário, o imóvel objeto da presente matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97. Parágrafo Sexto:** A garantia

CONTINUA A FOLHAS

03

Continua na próxima página -:-:-:-:-

Continuação da página anterior -:-:-:-:-

CNM: 097071.2.0057035-46

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.	MATRÍCULA
03	57.035

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 o DEVEDOR/FIDUCIANTE cumpra integralmente todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio.- **As demais cláusulas e condições aqui não descritas estão devidamente expressas no contrato supra referido.- Condições:** As constantes.- Eu, Bruna Scalco Zandavalli, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 164,50. Selo: 0042.07.0700008.18570 - R\$ 8,10.- (Calculado conforme PMCMV).....

[Handwritten signature]
 Hevito Alchieri
 Substituto do Registrador

Av.6-57.035.- Bento Gonçalves, 22 de abril de 2015.- (Prot. nº 173.838 de 17/04/2015).- **AVERBAÇÃO DE ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL:** Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento feito nesta cidade aos 16 dias do mês de dezembro do ano de 2014, para constar que conforme cópia autenticada da **QUINTA ALTERAÇÃO CONTRATUAL e CONSOLIDAÇÃO SOCIAL** datada de 15 de julho de 2014, devidamente registrada na Meritíssima Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob nº 3980332, em data de 13/08/2014, a incorporadora CONSTRUTORA CÉLIO PARISOTTO LTDA., alterou a denominação social para: **PARISOTTO CONSTRUÇÕES LTDA.-** Eu, Margarete Festa Santini, Substituta do Registrador que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 63,90. Selo: 0042.01.1400002.98316 - R\$ 0,30; 0042.04.1100000.00014 - R\$ 0,70.-

[Handwritten signature]
 Getulio Fagundes da Rocha
 Oficial do Registro de Imóveis
 Bento Gonçalves - RS

Av.7-57.035.- Bento Gonçalves, 22 de abril de 2015.- (Prot. nº 173.325 de 25/03/2015).- **AVERBAÇÃO DE BENFEITORIA:** Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento firmado nesta cidade aos 23 dias do mês de março do ano de 2015, para constar que conforme **Carta de Habitação nº 026/2015** expedida em 06 de fevereiro de 2015 pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano – IPURB / Prefeitura Municipal desta cidade, de conformidade com as disposições legais nos termos do despacho exarado no processo nº 11334/2009, de acordo com o projeto aprovado, foi concluída em 06/02/2015, a construção da obra em alvenaria denominada **“RESIDENCIAL LUA NOVA”** (02 Blocos de 05 Pavimentos cada), com a **área de construção de 2.402,42 m²** (dois mil, quatrocentos e dois metros e quarenta e dois decímetros quadrados), localizada na **Rua Dr. Lafayette Travassos Gonçalves nº 35 – Bairro São Roque** nesta cidade, licenciada pelo Alvará de Construção nº 240/2010, expedido em 22/06/2010, **totalizando trinta e dois (32) unidades autônomas**, em nome de **PARISOTTO CONSTRUÇÕES LTDA.- Custo Global da**

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página -:-:-:-:-

Continuação da página anterior -:-:-:-:-

CNM: 097071.2.0057035-46

MATRÍCULA -



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

FLS.	MATRÍCULA
03v	57.035

Construção: R\$ 1.723.140,56.- Observação: Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 000842015-88888937 expedida via internet em 24/03/2015 pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (referente à obra).- Eu, Margarete Festa Santini, Substituta do Registrador que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 84,40. Selo: 0042.01.1400002.98317 - R\$ 0,30; 0042.07.0700008.28318 - R\$ 8,10.- (Cfe. Programa Minha Casa, Minha Vida).-

[Handwritten Signature]
Getúlio Fagundes da Rocha
 Oficial do Registro de Imóveis
 Bento Gonçalves - RS

R.8-57.035.- Bento Gonçalves, 22 de abril de 2015.- (Prot. nº 173.337 de 25/03/2015).-

Título: INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Conforme requerimento firmado nesta cidade aos 15 dias do mês de abril do ano de 2015, por **PARISOTTO CONSTRUÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica com sede na Rua Assis Brasil nº 35 - Sala 08, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob nº 00.899.729/0001-41, neste ato representada por sua sócia gerente GRAZIELA PARISOTTO, brasileira, casada, engenheira civil, portadora da carteira de identidade nº 2067699211 expedida pela SSP/RS, inscrita no CPF sob nº 932.716.540-34, residente e domiciliada na Rua Matheus Valduga nº 226 - Bairro São Bento, nesta cidade, ficou instituído o condomínio do empreendimento em alvenaria denominado "**RESIDENCIAL LUA NOVA**", construído na **Rua Dr. Lafayette Travassos Gonçalves nº 35 – Bairro São Roque** nesta cidade, nos moldes da Lei nº 4.591/64, legislação posterior e, dos documentos de incorporação arquivados neste Ofício. Trata-se de uma edificação constituída de 02 blocos arquitetônicos, denominados de BLOCO I / TORRE CREPÚSCULO e BLOCO II / TORRE LUA NOVA, ambas compostas de 05 (cinco) pavimentos. No térreo ou primeiro pavimento estão às vagas de estacionamento dos veículos automotores e o quiosque, comum a ambos os blocos. Os demais pavimentos possuem 4 unidades por andar, totalizando trinta e dois (32) unidades autônomas.- Foi declarado sob as penas da lei, que a obra não sofreu alterações significativas de acordo com o processo de incorporação, observando a legislação vigente.- **Custo Global da Construção: R\$ 1.723.140,56** (em 15/06/2010).-

Condições: Não Constam.- Eu, Margarete Festa Santini, Substituta do Registrador que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 191,70. Selo: 0042.01.1400002.98318 - R\$ 0,30; 0042.07.0700008.28318 - R\$ 8,10.- (Cfe. Programa Minha Casa, Minha Vida).-

[Handwritten Signature]
Getúlio Fagundes da Rocha
 Oficial do Registro de Imóveis
 Bento Gonçalves - RS

Av.9-57.035.- Bento Gonçalves, 07 de março de 2025.- (Prot. nº 256.117-19.02.25).-

AVERBAÇÃO DE RETIFICAÇÃO DO CADASTRO MUNICIPAL: Procede-se a esta averbação, nos termos da Guia de I.T.B.I. nº 80659 datada de 11.02.2025, para constar que o imóvel, objeto da presente matrícula, está cadastrado perante a Prefeitura Municipal desta cidade, **sob o nº 66089**.- Eu, Michelle Krüger Pastore, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 121,50.

CONTINUA A FOLHAS 04

Continua na próxima página -:-:-:-:-

-:-:-:-:-
 -:-:-:-:-
 -:-:-:-:-
 -:-:-:-:-
 -:-:-:-:-

Continuação da página anterior -----

CNM: 097071.2.0057035-46

MATRÍCULA



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

CNM: 097071.2.0057035-46

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

FLS.

MATRÍCULA

04

57.035

Selo: 0042.01.2400001.33864 - R\$ 2,10; 0042.04.2300001.82386 - R\$ 5,20.-

Margarete Festa Santini
 Substituta do Registrador

Av.10-57.035.- Bento Gonçalves, 07 de março de 2025.- (Prot. nº 256.117-19.02.25).-
AVERBAÇÃO DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO:
 Procedeu-se a esta averbação, nos termos do Contrato por Instrumento Particular, devidamente registrado sob o R.4 e R.5 da presente matrícula, para constar que tendo em vista o decurso do prazo sem a purgação da mora por parte do Devedor Fiduciante, 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\$ 2.205,00, 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: R\$ 321,00, Selo: 0042.01.2400001.33865 - R\$ 2,10; 0042.07.1100003.34691 - R\$ 56,50.-

Margarete Festa Santini
 Substituta do Registrador

CONTINUA NO VERSO

NADA MAIS CONSTA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Bento Gonçalves-RS, 10 de março de 2025, às 10:37:22.

Total: R\$ 82,80 - KAP

Certidão Matrícula 57.035 - 7 páginas: R\$ 51,20 (0042.04.2300001.82589 = R\$ 5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$ 13,20 (0042.03.2400001.11875 = R\$ 4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0042.01.2400001.34205 = R\$ 2,10)



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 2025 00011461 57

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