



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Página 1 de 5

Comarca de Cachoeirinha/RS

OFÍCIO DE REGISTROS PÚBLICOS

Claudio Fagundes da Rocha - Registrador

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 teor seguinte:

CNM: 100131.2.0070446-90

70.446

Matrícula Nº



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado do Rio Grande do Sul
Município de Cachoeirinha
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL -	Livro Nº 2 - RG	Fls.	Matrícula Nº
		01	70.446
<p>DATA: Em 02.08.2021.- Protocolo: nº 124.666.- Em 05.07.2021.-</p> <p>IMÓVEL: A FRAÇÃO IDEAL DE 0,20, no TERRENO URBANO, sem benfeitorias, designado como sendo lote 17A, proveniente da unificação dos lotes nºs 17 e 18, da quadra "A05", do loteamento denominado "CENTRAL PARK", situado nesta cidade, dentro do quarteirão formado pelas seguintes vias públicas; Av. Wilma Ritter Beiser, terras que são ou foram das Conservas Ritter, Rua Frederico Augusto Hanemann e Rua 12; distante 40,00m, da esquina formada pela Av. Wilma Ritter Beiser e Rua 12; com a área superficial de 720,00m², lado par da numeração; medindo 24,00m de frente, ao sudeste, com a Av. Wilma Ritter Beiser; tendo nos fundos, ao noroeste, a mesma largura de 24,00m, onde entesta com os lotes nºs 09 e 10; dividindo-se por um lado, ao sudoeste, na extensão de 30,00m da frente aos fundos, com o lote nº 19; e, pelo outro lado, ao nordeste, na mesma extensão de 30,00m, da frente aos fundos, com o lote nº 16.- Sobre o referido terreno será construído o CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ROCHA XX, do qual fará parte a CASA nº 14 - situada na Av. Wilma Ritter Beiser, nº 3230, constituída por um pavimento térreo, composto por: hall, estar, cozinha, dois dormitórios, um banheiro e área de serviço; sendo a 5ª unidade, contada da direita para esquerda de quem da referida Avenida olhar para o conjunto, com área real privativa de 48,96m².- A esta unidade privativa corresponderá o uso exclusivo de um terreno com 144,00m², medindo 4,80m de frente, a Av. Wilma Ritter Beiser; tendo nos fundos, a largura de 4,80m, onde entesta com o lote nº 09 e 10; dividindo-se por um lado, na extensão 30,00m, com o lote nº 19; e pelo outro lado, na extensão de 30,00m, com a casa 13.-</p> <p>PROPRIETÁRIA: FRAGA CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES EIRELI, CNPJ/MF sob nº 15.514.027/0001-70, com sede nesta cidade, na Rua Caí, nº 540.-</p> <p>ORIGEM: R-2/70.441, incorporação imobiliária, fls. 01, do Livro 2-RG, deste Serviço Registral.- Eu, Rosemari Teresinha Cadore, Escrevente Autorizada, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-</p> <p>Emolumentos: R\$21,90 + R\$5,30 = R\$27,20. Selo TJ/RS: 0069.03.2000007.03943 = R\$2,70 - 0069.01.2100005.08002 = R\$1,40</p> <p><i>Guilherme Fantti</i> 4º Registrador Substituto Port. nº 611/2019 - Ato nº 26/2020</p> <p>Av-1/70.446.- Em 02.08.2021.- Protocolo nº 124.666.- Em 05.07.2021.-</p> <p>ÁREA DE TERRENO NÃO EDIFICÁVEL: Certifico e dou fé que, este terreno da unidade privativa 14, é afetado por um área não edificável, com a seguinte descrição: 4,80m de frente ao sudeste, à Av. Wilma Ritter Beiser, tendo nos fundos, ao noroeste, a mesma largura de 4,80m, onde entesta com o próprio lote da casa 14; dividindo-se por um lado ao sudoeste, na extensão 3,50m, com parte do lote 19; e pelo outro lado ao noroeste, na extensão de 3,50m, entesta com parte do lote da casa 13.- Tudo de conformidade com o memorial descritivo, datado em 14 de julho de 2021, que fica arquivado neste Serviço Registral.- Eu, Rosemari Teresinha Cadore, Escrevente Autorizada que o digitei e o Registrador que confere e assina.-</p> <p>Emolumentos: Nihil + = Nihil.</p>			

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página


Continuação da Página Anterior

Valide aqui este documento CNIM: 100131 2 007044

CNM: 100131.2.0070446-90

~~CONTINUAÇÃO DO ANVERSO~~

Selo TJ/RS: 0069.04.2100002.03093 = Nihil - Nihil.


Guilherme Fanti
4º Registrador Substituto
Port. nº 011/2019 - Ato nº 26/2020

Av-2/70.446.- Em 02.08.2021.-

Protocolo nº 124.666.- Em 05.07.2021.-

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: Certifico e dou fé que, a requerimento da incorporadora FRAGA CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES EIRELI, já qualificada, o empreendimento **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ROCHA XX**, foi submetido ao regime de afetação, pelo qual os terrenos e suas acessões, bem como os demais bens e direitos vinculados ao dito empreendimento manter-se-ão apartados do patrimônio da Incorporadora e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação e à entrega das unidades imobiliárias aos futuros adquirentes, conforme o previsto nos arts. 31-A e seguintes da Lei nº 4.591 de 16.12.1964, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.931, de 02.08.2004. Tudo de conformidade com o requerimento datado de 05 de julho de 2021, arquivado neste Serviço Registral.- Eu, Rosemari Teresinha Cadore, Escrevente Autorizada, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-

Emolumentos: Nihil + = Nihil.

Selo TJ/RS: 0069.04.2100002.03094 = Nihil - Nihil.

Guilherme Fanti
4º Registrador Substituto
Port. nº 011/2019 - Ato nº 26/2020

Av-3/70.446.- Em 14.10.2021.-

Protocolo nº 126.005.- Em 16.09.2021.-

CONSTRUÇÃO E INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Certifico e dou fé, que foi averbada a construção, registrada a instituição da unidade autônoma do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ROCHA XX**, situado nesta cidade, na Av. Wilma Ritter Beiser, nº 3230, conforme se verifica no Av-5 e R-6 da matrícula nº 70.441, do Livro 2-RG, deste Serviço Registral. Tudo de conformidade com o expediente que fica arquivado neste Serviço Registral.- Eu, Rosemari Teresinha Cadore, Escrevente Autorizada, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-

Emolumentos: Nihil + = Nihil.

Selo TJ/RS: 0069.04.2100002.05960 = Nihil - Nihil.

Guilherme Fanti
4º Registrador Substituto
Port. nº 011/2019 - Ato nº 26/2020


Ay-4/70.446.- Em 05.09.2022.-

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: Certifico e dou fé, que o imóvel matriculado possui o CNM: 10013.2.0070446-44. Tudo de conformidade com o Artigo 3º do Provimento 89 do Conselho Nacional de Justiça.- Eu, Gabriela Araujo Flores, Escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-

Emolumentos: Nihil + = Nihil.

Selo TJ/RS: 0069.04.2200005.04399 = Nihil - Nihil

Artigo 3º do Provimento 8
Escrevente, que o digitei



Guilherme Fantini
4º Registrador Substituto
Port. nº 011/2019 - Ato nº 26/2020

Av-5/70.446.- Em 05.09.2022.-

Protocolo nº 132.164.- Em 19.08.2022.-

ALTERAÇÃO DE TIPO JURÍDICO: Certifico e dou fé que, por força do art. 41 da Lei

CONTINUA NA FICHA SEGUINTE

Continúa na Próxima Páxina -



Valide aqui

este documento

CNM: 100131.2.0070446-90

70.446

Matricula N.º



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado do Rio Grande do Sul
Município de Cachoeirinha
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL - Livro Nº 2 - RG

— Fls.

Matrícula N°

02.

70.446

14.195/2021 e art. 20, VI, "b", da Lei n.º 14.382/2022, a proprietária desta matrícula: FRAGA CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES EIRELI, já qualificada, alterou o seu tipo jurídico, passando a denominar-se **FRAGA CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ nº 15.514.027/0001-70, com sede na Rua Cai, nº 540, nesta cidade.- Tudo de conformidade com o Contrato de Compra e Venda datado de 12 de agosto de 2022; cujo expediente fica arquivado neste Serviço Registral.- Eu, Gabriela Araujo Flores, Escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-

Emolumentos: R\$49,00 + R\$3,00 = R\$52,00.

Selo TJ/RS: 0069.04.2200005.04400 = R\$4,40 - 0069.01.2200006.09905 = R\$1,80.

Guilherme Fanti
4º Registrador Substituto
Port. nº 011/2019 - Ato nº 26/2020

R-6/70.446.- Em 05.09.2022.-

Protocolo nº 132.164.- Em 19.08.2022.-

TÍTULO: Compra e Venda.-

FORMA DO TÍTULO: Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel, Financiamento para Aquisição de Bem Imóvel com Garantia de Alienação Fiduciária e Outras Avenças. Contrato nº 01010002970000-2, com força de escritura pública, firmado em data de 12 de agosto de 2022, em Cachoeirinha/RS.-

ADQUIRENTE: ALESSANDRA MANZONI MACHADO, CPF/MF nº 935.803.040-20, brasileira, solteira, maior, vendedora, residente e domiciliada na Rua Itaquí, nº 28, nesta cidade.

TRANSMITENTE: FRAGA CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, já qualificada
nesta matrícula -

IMÓVEL: Todo o imóvel objeto da presente matrícula.-

VALOR: R\$300.000,00, recursos próprios: R\$60.000,00, financiamento concedido pela Credora: R\$240.000,00, avaliado pelo fisco no mesmo valor. Pagou ITBI no valor de R\$5.400,00, conforme guia nº 3069-2022, arquivada neste Serviço Registral.- A vendedora apresentou Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União.- Redução de 50% nos emolumentos pelo SFH. (DOI remetida por este Serviço Registral).-

CONDICÕES: As constantes no contrato.-

Eu, Gabriela Araujo Flores, Escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-

Emolumentos: R\$691,00 + R\$3,00 = R\$694,00.

Selo TJ/RS: 0069.08.1600001.01662 = R\$65,30 - 0069.01.2200006.09906 = R\$1180.

Guilherme Fanti
4º Registrador Substituto
Por. nº 011/2019 - Ato nº 26/2020

R-7/70.446.- Em 05.09.2022.-

Protocolo nº 132.164.- Em 19.08.2022.-

TÍTULO: Alienação Fiduciária.-

FORMA DO TÍTULO: As constantes no R-6.-

CREDORA: ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO - POUPEX, inscrita no CNPJ sob nº 00.655.522/0001-21, com sede em Brasília/DF.

— CONTINUA NO VERSO —

Continua na Próxima Página - :::::::::::::::::::::



[Continuação da Página Anterior](#) - ::::::::::::::::::::
Valide aqui
este documento CNM: 100131.2.0070

CNM: 100131.2.0070446-90

- CONTINUAÇÃO DO ANVERSO

DEVEDORA: ALESSANDRA MANZONI MACHADO, já qualificada no R-6 desta matrícula -

VALOR: R\$240.000,00. **PRAZOS:** 360 meses de amortização. **JUROS:** Os constantes no contrato.-

OBJETO DA GARANTIA: Em alienação fiduciária todo o imóvel objeto da presente matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97.-

VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$302.000,00, de acordo com o artigo 24, inciso VI da Lei nº 9.514/97.-

PRAZO DE CARÊNCIA: Prazo de 31 (trinta e um) dias corridos, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, conforme §2º. artigo 26 da Lei nº 9.514/97.-

CONDICÕES: As constantes no contrato.-

Eu, Gabriela Araujo Flores, Escrevente, que o digitei e o Registrador ~~que confere e assina.~~

Emolumentos: R\$530,10 + R\$3,00 = R\$533,10.

Selo TJ/RS: 0069.08.1600001.01663 = R\$65,30 - 0069.01.2200006.09907 = R\$1,80

Guilherme Fantz
4º Registrador Substituto
Port. nº 011/2019 - Ato nº 26/2020

Av-8/70.446.- Em 24.01.2024.-

RETIFICAÇÃO DO CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: Certifico e dou fé, que o número correto da CNM é: CNM: 100131.2.0070446-90. Eu, Taciana Batista Cardoso Lagranha, Escrevente Autorizada, que o digitei e o Registrador que confere e assina.

Emolumentos: Averbacão: Nihil + PED: = Nihil.

Selo de Fiscalização: 0069.04.2300010.09354 = Nihil - PED: Nihil. (AGNR)

Guilherme Fanti
4º Registrador Substituto
Port. nº 011/2019 - At. nº 26/2020

Av-9/70.446.- Em 24.01.2024.-

Protocolo nº 140.369.- Em 02.10.2023.-

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Certifico e dou fé que, em virtude da não purgação da mora pela devedora: ALESSANDRA MANZONI MACHADO, CPF/MF nº 935.803.040-20, ocorreu a consolidação da propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da credora fiduciária: **ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO - POUPEX**, CNPJ sob nº 00.655.522/0001-21, com o pagamento do I.T.B.I. no valor de R\$9.600,00, sobre a avaliação de **R\$320.000,00.-** Tudo de conformidade com o requerimento datado de 15 de janeiro de 2024, Declaração de Quitação do ITBI nº 5464/2023, cujo expediente fica arquivado digitalmente neste Serviço Registral.- Eu, Taciana Batista Cardoso Lagranha, Escrevente Autorizada, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-

Emolumentos: Averbação: R\$742,00 + PED: R\$6,40 = R\$748,40.

Selo de Fiscalização: 0069.09.1400020.05800 = R\$81,00 - PED: 0069.01.2300014.07001 = R\$1.80.

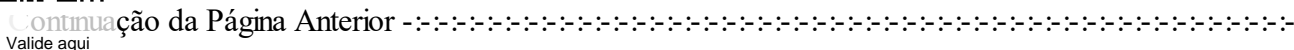
Guilherme Fanti
4º Registrador Substituto
Port. nº 011/2019 - Ato nº 26/2020

Av-10/70.446.- Em 03.04.2024.-

Protocolo nº 143.946.- Em 26.03.2024.-

— CONTINUA NA FICHA SEGUINTE

Continúa na Próxima Páxina -



este documento

CNM: 100131.2.0070446-90

70.446

Matricula N.º



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado do Rio Grande do Sul
Município de Cachoeirinha
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL - Livro Nº 2 - RG

— Fls.:

03

- Matrícula N°

70.446

QUITACÃO DE DÍVIDA: Certifico e dou fé que, conforme autorização da credora fiduciária, **ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO - POUPEX**, já qualificada, fica cancelada a dívida no valor de **R\$240.000,00**, em virtude da consolidação da propriedade fiduciária, conforme disposto no artigo 579 da CNNR/RS.- Tudo de conformidade com o requerimento, datado em 22 de março de 2024, em Brasília/DF, cujo expediente fica arquivado digitalmente neste Serviço Registral. Eu, Aline Oliveira Westphal, Escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-

Emolumentos: Averbação: R\$589,30 + PED: R\$6,60 = R\$595,90.

Selo de Fiscalização: 0069.08.1600001.07258 = R\$72,60 - PED: 0069.01.2400003.07155 = R\$2,00.

Evandra Moehlecke Moraes
3ª Registradora Substituta
Port. nº 007/11 - Ato nº 26/2020

Av-11/70.446.- Em 03.04.2024.-

Protocolo nº 143.946.- Em 26.03.2024.-

AVERBAÇÃO DA REALIZAÇÃO DOS LEILÕES: Certifico e dou fé que, conforme requerimento da proprietária ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO - POUPEX, já qualificada, foram cumpridos os encargos contidos no Art. 27 da Lei 9.514/97, tendo sido realizado os 1º e 2º leilões sem que tenha havido licitantes. Tudo de conformidade com o requerimento datado de 22 de março de 2024, e Atas de 1ª e 2ª Praça firmadas em 11/03/2024 e 13/03/2024, pelo Leiloeiro Oficial Marcelo Valland, inscrito na JUCIS sob nº 139; cujo expediente fica arquivado digitalmente neste Serviço Registral. Eu, Aline Oliveira Westphal, Escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-

Emolumentos: Averbação: R\$49,40 + PED: R\$6,60 = R\$56,00.

Selo de Fiscalização: 0069.04.2300016.04114 = R\$4,90 - PED: 0069.01.2400003.07156 = R\$2,00.

Evandra Moehlecke Moraes
3ª Registradora Substituta
Port. nº 007/11 - Ato nº 26/2020

— CONTINUA NO VERSO —

Valido: Certifico e dou fê, que em consulta a CNIB, apresentou resultado **Negativo** para o CNPJ: 00.655.522/0001-21, até a presente data. Nada mais consta. O referido é verdade e dou fê.

Cachoeirinha-RS, quarta-feira, 10 de julho de 2024, às 10:29:35.

Total: RS72,70

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) 1 página: R\$42,70 (0069.04.2400007.01984 = R\$4,90)

Busca em livros e arquivos: R\$12,50 (0069.03.2400009.02818 = R\$4,00)

Processamento eletrônico de dados: R\$6.60 (0069.01.2400011.03321 = R\$2.00)



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
100131 53 2024 00036960 54