CERTIFICO, a pedido da parte interessada que, revendo no cartório a meu cargo, o Lº 2 - Registro Geral, encontrei a matrícula do teor seguinte:

REGISTRO DE IMÓVEIS

CNM: 097717.2.0080083-31

COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

FLS.	MATRÍCULA
01	80.083

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Santa Cruz do Sul-RS, 09 de agosto de 2010.

MATRÍCULA Nº 80.083

A CASA Nº 278 (duzentos e setenta e oito), **Modelo B,** do empreendimento **MORADAS SANTA CRUZ DO SUL,** térrea, geminada, sendo a oitava contada da direita para a esquerda de quem se postar de frente, ao Norte, ao conjunto de casas pela Rua 9, com a área real total privativa de 43,58m², área real total de **43,58m²,** área de terreno ocupada pela construção de 43,58m², área de terreno descoberta de uso privativo 52,56m², área de terreno de uso exclusivo de 96,14m², área de terreno de uso comum de 135,88m², área de terreno total de 232,02m², e fração ideal de 0,003162. A área total de 96,14m² de uso exclusivo de terreno possui as seguintes medidas e confrontações: 5,06m (cinco metros e seis centímetros) de frente, ao Sul, no alinhamento da Rua Nove; 5,06m (cinco metros e seis centímetros) nos fundos, ao Norte, onde confronta com área de uso comum do condomínio; 19,00m (dezenove metros) ao Leste, onde confronta com a casa 276; e, 19,00m (dezenove metros) ao Oeste, onde se divide com a casa 280, edificado sobre uma **área urbana**, com a superfície de 68.354,37m² (sessenta e oito mil, trezentos e cinquenta e quatro metros e trinta e sete decímetros quadrados), localizada no lado direito da **Rua da Pedreira, nesta cidade,** de quem nela entra pela Travessa Um, donde dista 80,32m (oitenta metros e trinta e dois centímetros), medindo 51,46m (cinquenta e um metros e quarenta e seis centímetros) na frente, formando um ângulo no sentido leste numa extensão de 99,05m (noventa e nove metros e cinco centímetros), daí segue no sentido leste numa extensão de 17,12m (dezessete metros e doze centímetros), deste ponto seguindo no sentido sudeste numa extensão de 30,94m (trinta metros e noventa e quatro centímetros), em todos os segmentos entestando com a rua da Pedreira, 303,72m (trezentos e três metros e setenta e dois centímetros) no lado oeste, 102,60m (cento e dois metros e sessenta centímetros) no lado leste, onde forma um ângulo no sentido leste numa extensão de 59,10 (cinquenta e nove metros e dez centímetros), daí seguindo no sentido norte numa extensão de 110,00m (cento e dez metros), daí seguindo no sentido oeste numa extensão de 46,24m (quarenta e seis metros e vinte e quatro centímetros), deste ponto seguindo no sentido norte numa extensão de 99,05m (noventa e nove metros e cinco centímetros), daí seguindo novamente no norte numa extensão de 9,64m (nove metros e sessenta e quatro centímetros), tendo na linha dos fundos a medida de 285,56m (duzentos e oitenta e cinco metros e cinquenta e seis centímetros) e cujas confrontações são as seguintes: **Frente Sul,** com a rua da Pedreira; **Fundos Norte,** com a propriedade de diversos proprietários e com a rua Benno J. Eick; **Lado Leste,** com a propriedade do Município de Santa Cruz do Sul e com a propriedade de Rodobens Negócios Imobiliários Ltda.; e, **Lado Oeste,** com a propriedade do Município de Santa Cruz do Sul (Centro de Manutenção). **Quarteirão** indefinido.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 74.958, Lº 02 Regº Geral, em 22 de julho de 2008.

PROPRIETÁRIA: SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SANTA CRUZ DO SUL I - SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 09 252 708/0001-04, com sede na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2500 (parte), bairro Higienópolis, na cidade de São José do Rio Preto-SP.

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

REGISTRO DE IMÓVEIS

CNM: 097717.2.0080083-31

COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
01 VERSO	80.083

Arquivamento: Pasta de Incorporação. Escrevente: Luciana B. Pereira. Valor total de emolumentos: R$13,20. Valor total de selos: R$0,50. Selos: 0520.02.0900010.01803 e 0520.01.1000010.04685, conforme recibo n° 125.560 do talão n° 2.512.
O OFICIAL:

Av - 1 - 80.083 - Conforme documentação arquivada neste Serviço de Registro, procedo a presente averbação para constar que o imóvel descrito na presente matrícula, trata-se de **unidade futura** do empreendimento **MORADAS SANTA CRUZ DO SUL**. Valor total de emolumentos: Ato de registro único - vide Av-1-79.814, conforme artigo 237-A § 1º da Lei nº 6.015/73. Selos: 0520.03.1000004.01495 e 0520.01.1000010.06933, conforme reserva de recibo nº 129.899. **PROTOCOLO:** n° 231.914, L° n° 1-AS, em 20.07.2010. Escrevente: Luciana B. Pereira. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL - RS, 09 de agosto de 2010.
O OFICIAL:

Av - 2 - 80.083 - **VEGETAÇÃO NATIVA** - Conforme consta na **Av-3-74.958** Livro 02 Regº Geral, procedo a presente averbação para constar que parte da área urbana sobre a qual será edificado o empreendimento Moradas Santa Cruz do Sul, ou seja, a área de **19.922,31m²** ou **1,99ha. é coberta com vegetação nativa de origem secundária em estágio médio de regeneração**. **ARQUIVAMENTO**: Pasta de Incorporação. Valor total de emolumentos: Ato de registro único - vide Av-3-74.958, conforme artigo 237-A § 1º da Lei nº 6.015/73. Selos: 0520.03.1000009.00056 e 0520.01.1000010.07494, conforme reserva de recibo nº 129.899. Escrevente: Luciana B. Pereira. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL - RS, 09 de agosto de 2010.
O OFICIAL:

Av - 3 - 80.083 - **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** - Conforme requerimento datado de 22 de novembro de 2010, assinado e com firmas reconhecidas, procedo a presente averbação para constar que a incorporação registrada no R-1-74.958, L° 02 Reg° Geral, a que se refere a unidade constante na presente matrícula foi submetida ao regime de afetação, constituindo-se a mesma Patrimônio de Afetação, nos termos do Artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591 de 16.12.1964. **ARQUIVAMENTO**: Pasta de incorporação. Emolumentos: Ato de registro único - vide Av-6-74.958, L° 02 Reg° Geral, conforme artigo 237-A § 1° da Lei nº 6.015/73. Selos: 0520.01.1100010.15020, 0520.03.1100004.04253. **PROTOCOLO**: nº 244770, L° nº 1-AX, em 01/09/2011. Escrevente: Taiana Forgiarini da Rocha. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 26 de setembro de 2011.
O OFICIAL / SUBSTITUTA:

CONTINUA A FLS. 02

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

CNM: 097717.2.0080083-31

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Santa Cruz do Sul-RS, 26 de junho de 2012.

FLS.	MATRÍCULA
02	80.083

MATRÍCULA Nº 80.083

Av - 4 - 80.083 - **RETIFICAÇÃO** (QUALIFICAÇÃO PESSOAL) - Conforme Contrato por Instrumento Particular nº 855551707954, com força de escritura pública, assinado em 20 de março de 2012, entre partes e testemunhas, procedo a presente averbação para constar que a proprietária do imóvel descrito na presente matrícula **SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SANTA CRUZ DO SUL I - SPE LTDA.**, qualifica-se como: inscrita no CNPJ sob nº 09.252.708/0001-04, com sede na rua Furriel Luiz Antonio Vargas, nº 250, sala 403, na cidade de Porto Alegre-RS. **ARQUIVAMENTO**: nº 68.041. Valor total de emolumentos: R$51,80. Valor total de selos: R$0,85. Selos: 0520.01.1200009.11503, 0520.04.1200002.02475. **PROTOCOLO**: nº 253071, L° nº 1-BB, em 12/06/2012. Escrevente: Marília Sündermann. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 26 de junho de 2012.
O OFICIAL / SUBSTITUTA:

R - 5 - 80.083 - **HIPOTECA** - Conforme Contrato por Instrumento Particular nº 855551707954, com força de escritura pública, assinado em 20 de março de 2012, entre partes e testemunhas, a proprietária **SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SANTA CRUZ DO SUL I - SPE LTDA.**, já qualificada, no ato representada por suas sócias Capa Engenharia S.A., inscrita no CNPJ sob nº 90.025.073/0001-20, esta por sua vez no ato representada por Carlos Alberto de Moraes Schettert, CPF nº 173.250.300-10 e Vanderlei Evandro Tamiosso, CPF nº 516.553.140-68; e, Rodobens Negócios Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob nº 67.010.660/0001-24, esta por sua vez no ato representada por Carlos Bianconi, CPF nº 082.620.728-63 e Flavio Vidigal de Capua, CPF nº 250.025.138-16, **deu à credora 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, no ato representada por Paulo Carlos Schüncke, CPF nº 471.954.790-72, **EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA o imóvel descrito na presente matrícula**, juntamente com outros imóveis, para garantir uma abertura de crédito no valor de **R$1.759.940,62** (um milhão, setecentos e cinquenta e nove mil, novecentos e quarenta reais e sessenta e dois centavos), com recursos do FGTS, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento Condomínio Moradas Santa Cruz do Sul - Módulo III, com prazo de conclusão das obras de 7 meses, contados a partir de 20.03.2012, a qual incidirão encargos na fase da construção, a partir da data do primeiro desembolso, juros mensais à taxa nominal de 8,0000% a.a., correspondente à taxa efetiva de 8,3001% a.a., acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada às contas vinculadas do FGTS na data do aniversário do contrato. O prazo de amortização é de 24 meses, a contar do dia 1º do mês subsequente ao do término da obra definido no Cronograma Físico-Financeiro e de Desembolso do empreendimento. Caso o devedor não resgate a dívida até a data da liberação da última parcela do cronograma será

Continua no verso

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

CNM: 097717.2.0080083-31

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Santa Cruz do Sul-RS, 26 de junho de 2012.

FLS.	MATRÍCULA
02 VERSO	80.083

apurado o saldo devedor remanescente, calculado a taxa de juros de 8,0000% a.a., correspondente a taxa efetiva de 8,3001% a.a. pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, vencendo-se a 1ª prestação no mês subsequente à data de liberação da última parcela, no dia 20.03.2012 e as demais em igual dia dos meses subsequentes. Para os efeitos do artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro é o imóvel ora hipotecado avaliado em **R$2.336.100,00**, que inclui outros imóveis. **FORO**: Santa Cruz do Sul-RS. **CND/INSS**: nº 000312012-19001708. **RECEITA FEDERAL**: Certidão Conjunta Negativa de Débitos sob código de controle DCF7.6064.E2D0.1D5A, emitida às 17:01:02h do dia 07 de fevereiro de 2012. **ARQUIVAMENTO**: nº 68.041. Valor total de emolumentos: R$270,80 (s/R$45.126,68). Valor total de selos: R$5,10. Selos: 0520.01.1200009.11504, 0520.06.1200005.01749. **PROTOCOLO**: nº 253071, Lº nº 1-BB, em 12/06/2012. Escrevente: Marília Sündermann. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL - RS, 26 de junho de 2012.
O OFICIAL / SUBSTITUTA:

Av - 6 - 80.083 - **RETIFICAÇÃO** (QUALIFICAÇÃO PESSOAL) - Conforme Contrato por Instrumento Particular nº 855552590662, com caráter de escritura pública, assinado em 29 de abril de 2013, entre partes e testemunhas, procedo a presente averbação para constar que a proprietária **SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SANTA CRUZ DO SUL I - SPE LTDA.**, qualifica-se como: inscrita no CNPJ sob nº 09.252.708/0001-04, com sede na Avenida Francisco das C. Oliveira, nº 2500, Sala 06A, Higienópolis, na cidade de São José do Rio Preto-SP. **ARQUIVAMENTO**: nº 72.384. Valor total de emolumentos: R$55,30. Valor total de selos: R$1,00. Selos: 0520.01.1300008.11534, 0520.04.1300007.00975. **PROTOCOLO**: nº 263.999, Lº nº 1-BF, em 13.05.2013. Escrevente: Joelma Ramos Fernandes. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 04 de junho de 2013.
O OFICIAL / SUBSTITUTA:

Av - 7 - 80.083 - **CANCELAMENTO DE HIPOTECA** - Conforme Contrato por Instrumento Particular nº 855552590662, com caráter de escritura pública, assinado em 29 de abril de 2013, entre partes e testemunhas, fica **cancelada** a **hipoteca** constante no **R-5** da presente matrícula. **ARQUIVAMENTO**: nº 72.384. Valor total de emolumentos: R$50,30. Valor total de selos: R$1,00. Selos: 0520.01.1300008.11535, 0520.04.1300007.00976. **PROTOCOLO**: nº 263.999, Lº nº 1-BF, em 13.05.2013. Escrevente: Joelma Ramos Fernandes. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 04 de junho de 2013.
O OFICIAL / SUBSTITUTA:

R - 8 - 80.083 - **COMPRA E VENDA** - Conforme Contrato por Instrumento Particular nº

Continua a fls. 03

Continua na próxima página

CERTIDÃO

Continuação da página anterior -:-

REGISTRO DE IMÓVEIS

CNM: 097717.2.0080083-31

COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Santa Cruz do Sul-RS, 04 de junho de 2013.

FLS.	MATRÍCULA
03	80.083

MATRÍCULA Nº 80.083

855552590662, com caráter de escritura pública, assinado em 29 de abril de 2013, entre partes e testemunhas, a proprietária **SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SANTA CRUZ DO SUL I - SPE LTDA.**, já qualificada, no ato representada por Juliana Djanira Jordan dos Santos, CPF nº 002 018 590 17 e Fernanda de Jesus Pereira Rossato, CPF nº 829 434 940 20, **vendeu** para **FERNANDO EDUARDO BENDER**, brasileiro, solteiro, nascido em 28.11.1987, trabalhador da construção civil, inscrito no CPF nº 018.987.380-92, residente e domiciliado na rua Adalberto Holst, nº 885, Margarida, nesta cidade, **o imóvel descrito na presente matrícula** pelo valor de **R$85.000,00**. **ITBI**: Conforme guia **nº 81.843**, sobre avaliação de **R$85.000,00**. **CONDIÇÕES/FORMA DE PAGAMENTO**: O valor total de R$85.000,00 será pago da seguinte forma: R$17.960,00 de recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, na forma de desconto; e R$67.040,00 mediante alienação fiduciária constante no R-9. É vedado o remembramento do imóvel pelo prazo de quinze anos. **NEGATIVA MUNICIPAL**: Dispensada conforme contrato. **CND/INSS**: nº 000442013-21036708. **RECEITA FEDERAL**: Certidão Conjunta Negativa de Débitos sob código de controle 0C04.9852.5554.63C8, emitida às 17:48:13h do dia 21.01.2013. **ARQUIVAMENTO**: nº 72.384. Valor total de emolumentos: R$187,50. Valor total de selos: R$8,40. Selos: 0520.01.1300008.11536, 0520.07.1200022.01956, de acordo com a Lei Federal nº 12.424/2011. **PROTOCOLO**: nº 263.999, Lº nº 1-BF, em 13.05.2013. Escrevente: Joelma Ramos Fernandes. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 04 de junho de 2013.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

R - 9 - 80.083 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Conforme Contrato por Instrumento Particular já mencionado no R-8, o proprietário **FERNANDO EDUARDO BENDER**, já qualificado, **alienou fiduciariamente à credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, Instituição Financeira sob a forma de Empresa Pública, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, no ato representada por sua procuradora Luciana Carra Percheron, CPF nº 510 218 380 04, **o imóvel descrito na presente matrícula**, bem como todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, com as seguintes condições: **VALOR DA DÍVIDA**: **R$67.040,00** (sessenta e sete mil e quarenta reais). A operação contratada destina-se a aquisição do terreno e construção de uma das unidades habitacionais que compõem o Empreendimento Moradas Santa Cruz do Sul. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO**: SAC - Sistema de Amortização Constante Novo. **PRAZOS**: de construção 07 meses e de amortização 360 meses. **TAXA ANUAL DE JUROS**: Nominal 5,0000% e efetiva 5,1163%. **VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL**: De acordo com o disposto na cláusula sétima. **ENCARGO INICIAL TOTAL**: R$474,85. **CARÊNCIA**: 60 (sessenta) dias. **AVALIAÇÃO**: Para os efeitos do artigo 24, inciso VI da Lei 9.514/97, o imóvel foi **avaliado** em **R$85.525,00**. **INSS**: Não está vinculado conforme contrato. As demais condições constam

Continua no verso

Continua na próxima página -:-

Continuação da página anterior -:-

REGISTRO DE IMÓVEIS

CNM: 097717.2.0080083-31

COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Santa Cruz do Sul-RS, 04 de junho de 2013.

FLS. 03 VERSO — MATRÍCULA 80.083

em uma das vias do contrato **arquivado** neste Serviço de Registro sob **nº 72.384**. Valor total de emolumentos: R$144,60. Valor total de selos: R$8,40. Selos: 0520.01.1300008.11537, 0520.07.1200022.01957, de acordo com a Lei Federal nº 12.424/2011. **PROTOCOLO**: nº 263.999, L° nº 1-BF, em 13.05.2013. Escrevente: Joelma Ramos Fernandes. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 04 de junho de 2013.
O OFICIAL / SUBSTITUTA:

Av - 10 - 80.083 - **CONCLUSÃO/HABITE-SE** - Conforme requerimento datado de 06 de maio de 2013, assinado e com firmas reconhecidas, instruído com certidão deste município, fica averbada a conclusão da unidade constante na presente matrícula, **com habite-se deferido em 19/12/2012**, situada na **Rua da Pedreira, nº 1505, nesta cidade**. **ARQUIVAMENTO**: Pasta de Incorporação. Valor dos emolumentos: R$23,60. Valor do selo dos emolumentos: R$0,55. Selo: 0520.03.1300009.07105. Valor do processamento eletrônico de dados: R$3,10. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R$0,30. Selo: 0520.01.1300017.05052. **PROTOCOLO**: nº 268926, L° nº 1-BH, em 01/10/2013. Escrevente: Taiana Forgiarini da Rocha. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 30 de outubro de 2013.
O OFICIAL / SUBSTITUTA:

Av - 11 - 80.083 - **PENHORA** - Conforme Despacho/Decisão assinado eletronicamente em 19 de agosto de 2025, pelo Exmo. Sr. Dr. João Francisco Goulart Borges - MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca, extraído dos Autos do Processo nº 5006270-51.2019.8.21.0026/RS - Execução Fiscal, requerido por **MUNICÍPIO DE SANTA CRUZ DO SUL**, contra **FERNANDO EDUARDO BENDER**, procedo **a averbação da penhora sobre os direitos e ações (pretensão real de aquisição) sobre o imóvel descrito na presente matrícula**. **VALOR DA DÍVIDA**: **R$10.959,15** (dez mil, novecentos e cinquenta e nove reais e quinze centavos) (26/07/2021). Valor dos emolumentos: R$123,30. Valor do selo dos emolumentos: R$37,80. Selo: 0520.06.1500025.34132. Valor do processamento eletrônico de dados: R$6,90. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R$2,10. Selo: 0520.01.2500002.22178. PEPO. **PROTOCOLO**: nº 394704, L° nº 1-DJ, em 20/08/2025. Escrevente: Brendha Amanda Silva Lopes. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 26 de agosto de 2025.
1ª Registradora Substituta Marceli Beatriz Lüedke Watte:

Continua a fls.

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.PEPO
CERTIFICO que esta certidão, assinada digitalmente, reproduz fielmente a matrícula nº 80.083 deste Serviço de Registro.
Santa Cruz do Sul - RS, 26 de agosto de 2025.
Total: R$76,40
Certidão Matrícula 80.083 - 6 páginas: R$44,80 (0520.04.2500001.11514 = R$5,20)
Busca em livros e arquivos: R$13,20 (0520.03.2400004.45131 = R$4,20)
Processamento eletrônico de dados: R$6,90 (0520.01.2500002.22303 = R$2,10)

Confira a autenticidade da assinatura no arquivo eletrônico.

Assinado digitalmente por: MARCELI BEATRIZ LUEDKE WATTE:73652652053, assinado em: 26/08/2025 11:37:56 com certificado válido até: 04/08/2026 09:06:41.

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
097717 53 2025 00059775 70