



# CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
REGISTRO DE IMÓVEIS DE BENTO GONÇALVES

Página 1 de 5

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: 097071.2.0095416-42

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   | 95.416    |

**MATRÍCULA: 95.416.-** (noventa e cinco mil e quatrocentos e dezesseis).- Bento Gonçalves, 23 de agosto de 2021.- (Prot. nº 222.746 de 19/08/2021).- **IMÓVEL: APARTAMENTO 401** – localizado no QUINTO PAVIMENTO ou TERCEIRO PAVIMENTO TIPO do edifício em alvenaria residencial e comercial denominado “TORRE SALGADO”, construído na **Rua Joana Guindani Tonello nº 1429 – Bairro Industrial**, nesta cidade, posição oeste/sul, a esquerda e a frente de quem olhar pela Rua Joana Guindani Tonello, composto de sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço, um banheiro, dois dormitórios, circulação e churrasqueira.- **Atrelado ao BOX de GARAGEM nº 40** – localizado no SEGUNDO PAVIMENTO ou TÉRREO, o primeiro aos fundos do empreendimento de quem entrar pelo acesso às garagens, tendo a sua direita o box 39 e a sua esquerda a parede divisória de propriedade do edifício, **as unidades possuem entrada pela Rua Joana Guindani Tonello, com área real total de 79,89 m², área real privativa de 51,75 m² e área real de uso comum de divisão proporcional de 15,97 m² e área de uso comum de divisão não proporcional de 12,17 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,022 no terreno.-** O terreno da construção, é constituído de parte do antigo lote número quarenta e três (43) da Linha Palmeiro, atualmente **lotes** números **um (1) e dois (2)**, localizados na **zona urbana** desta cidade, fazendo frente para a **Rua Joana Guindani Tonello – Bairro Industrial**, não possuindo quarteirão determinado e não se podendo precisar distância de esquina, com a **área de 1.735,56 m²** (mil, setecentos e trinta e cinco metros e cinquenta e seis decímetros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: **NORTE**, numa extensão de vinte e três metros e quatro centímetros (23,04 m), confrontando com propriedade de Demari Empreendimentos Imobiliários Ltda.; **SUL**, toma direção noroeste-sudeste, numa extensão de vinte e dois metros e vinte e nove centímetros (22,29 m), com a área de posse de propriedade de Daiane Cristina Cassinelli; **LESTE**, por uma linha curva, toma direções noroeste-sudeste, norte-sul e nordeste-sudoeste, na extensão de setenta e sete metros e dezessete centímetros (77,17 m), sempre confrontando com a Rua Joana Guindani Tonello; **OESTE**, formado por dois (2) segmentos, assim descritos: o primeiro, partindo da confrontação norte, toma direção norte-sul, na extensão de quarenta e quatro metros e setenta e três centímetros (44,73 m) e, o segundo segmento, toma direção leste-oeste, na extensão de nove metros e oitenta e oito centímetros (9,88 m), ambos confrontando com o lote 03, propriedade de Gracieli Vila e Jeferson Vila.- Cadastrado perante a Prefeitura Municipal desta cidade, **sob o nº 34352.- Proprietária: ATIVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Rosa Tesheiner nº 65 - Bairro Licorsul, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob nº 18.400.304/0001-01, neste ato representada por seu sócio administrador, FLÁVIO RIZZI, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF sob nº 573.743.760-49, portador da Carteira de Identidade nº 1041877554 expedida pela SJS/RS, residente e domiciliado nesta cidade.- **Registro Anterior: Matrícula nº 87.928 fls. 01 Livro 2-RG** deste Ofício, datada de 14/05/2019.- Eu, Margarete Festa Santini, Substituta do Registrador que digitei, o Registrador ou

CONTINUA NO VERSO

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

Continuação da página anterior - - - - -

CNM: 097071.2.0095416-42

MATRÍCULA



# REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES

## LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 01v  
MATRÍCULA 95.416

Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 27,20.- Selo: 0042.01.1900003.48944 - R\$ 1,40; 0042.03.1900002.66039 - R\$ 2,70.-

Helvio Alchieri  
Substituto do Registrador

**Av.1-95.416.-** Bento Gonçalves, 23 de agosto de 2021.- (Prot. nº 222.746 de 19/08/2021).- **AVERBAÇÃO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO:** Cfe. Av.5 da Matrícula nº 87.928 Livro 2-RG deste Ofício, o empreendimento em alvenaria residencial e comercial denominado **"TORRE SALGADO"**, foi submetido ao **REGIME DE AFETAÇÃO** previsto no artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64, alterada pela Lei nº 10.931/04.- Eu, Margarete Festa Santini, Substituta do Registrador que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: NIHIL. Selo: 0042.04.1900001.61630 - NIHIL.- (cobrado na Av.5 da Matrícula nº 87.928 Livro 2-RG, PROVIMENTO nº 042/2018 - CGJ).-

Helvio Alchieri  
Substituto do Registrador

**Av.2-95.416.-** Bento Gonçalves, 23 de agosto de 2021.- (Prot. nº 222.747 de 19/08/2021).- **AVERBAÇÃO DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Procede-se a esta averbação, para constar que a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do edifício em alvenaria residencial e comercial denominado **"TORRE SALGADO"**, encontra-se devidamente registrada neste Ofício, sob o nº **21.561** do Lº **3-RA**, em data de 23/08/2021.- Eu, Margarete Festa Santini, Substituta do Registrador que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 44,60. Selo: 0042.01.1900003.48945 - R\$ 1,40; 0042.04.1900001.61631 - R\$ 3,30.-

Helvio Alchieri  
Substituto do Registrador

**Av.3-95.416.-** Bento Gonçalves, 15 de outubro de 2021.- (Prot. nº 223.980-04/10/2021).- **AVERBAÇÃO DE RETIFICAÇÃO DO CADASTRO MUNICIPAL:** Procede-se a esta averbação, cfe. GI de ITBI nº 4306, 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 **214701**.- Eu, Natalia Tomasi Bassani, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 46,00. Selo: 0042.01.1900003.64094 - R\$ 1,40; 0042.04.1900001.66896 - R\$ 3,30.- (Calculado conf. Art. 290 da Lei nº 6.015/73).-

Helvio Alchieri  
Substituto do Registrador

**R.4-95.416.-** Bento Gonçalves, 15 de outubro de 2021.- (Prot. nº 223.980-04/10/2021).- **Título: COMPRA E VENDA.- Transmitedor: ATIVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,** inscrita no CNPJ sob nº 18.400.304/0001-01, com sede na Rua Rosa Tesheiner, nº 65, Bairro Licorsul, nesta cidade, neste ato representada por seu

CONTINUA A FOLHAS

02

Continua na próxima página - - - - -

Continuação da página anterior -

CNM: 097071.2.0095416-42

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

02

95.416

sócio, FLÁVIO RIZZI, brasileiro, casado, administrador, inscrito no CPF sob nº 573.743.760-49, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 00449053199, expedida pelo DETRAN/RS em 09/08/2017 residente e domiciliado na Rua Júlio Gehlen, nº 293, Casa, Bairro Licorsul, nesta cidade.- **Adquirente:** **VAGNER GALLI DA FONTOURA**, brasileiro, solteiro, maior, proprietário de microempresa, inscrito no CPF sob nº 967.238.400-97, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 02611334987, expedida pelo DETRAN/RS em 21/06/2019, residente e domiciliado na Rua Felix Dambros, nº 272, 01, Bairro São Cristovão, na cidade de Caxias do Sul/RS.- **Forma do Título:** Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação nº 1.4444.1632794-2, firmado nesta cidade aos 30 dias do mês de setembro do ano de 2021 com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61, da Lei nº 4.380/64.- **Imóvel:** **A totalidade do imóvel objeto da presente matrícula.- Valor de Venda e Compra e Composição dos Recursos:** O valor destinado ao pagamento da venda e compra do imóvel objeto do contrato é **R\$ 230.000,00**, composto pela integralização dos valores a seguir: Financiamento Caixa: R\$ 184.000,00.- Recursos próprios: R\$ 46.000,00.- **Valor da Avaliação:** R\$ 230.000,00.- GI nº 4306/2021, datada de 27/09/2021, recolhido o I.T.B.I. no valor de R\$ 1.840,00 ao Bannrisul em data de 01/10/2021, conforme comprovante de pagamento -e- Declaração de Quitação do ITBI nº 4306/2021, datada de 05/10/2021.- **Observação:** Foi apresentada, em nome da vendedora, a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida via Internet, em data de 03/09/2021 pela Receita Federal sob código de controle nº 1213.27BF.CC09.C83C.- **Condições:** Não constam.- Eu, Natalia Tomasi Bassani, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 542,20. Selo: 0042.01.1900003.64095 - R\$ 1,40; 0042.08.1100003.06460 - R\$ 49,50.- (Calculado conf. Art. 290 da Lei nº 6.015/73).-

Helvio Alchieri  
Substituto do Registrador

**R.5-95.416.-** Bento Gonçalves, 15 de outubro de 2021.- (Prot. nº 223.980-04/10/2021).- **Título:** **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.- Devedor Fiduciante:** **VAGNER GALLI DA FONTOURA**, acima qualificado.- **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 sob o nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por FABIANE DAL MAS, brasileira, solteira, maior, economiária, inscrita no CPF sob nº 011.993.460-47, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 03917924027, expedida pelo DETRAN/RS em 23/11/2017, conforme instrumento procuratório arquivado neste ofício.- **Forma do Título:** O constante no R.4 da presente matrícula.- **Condições do Financiamento:** **Origem dos Recursos:** SBPE.- **Sistema de Amortização:** PRICE.- **Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI):** Não se aplica.- **Valor Total da Dívida (Financiamento):**

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página -

Continuação da página anterior - - - - -

CNM: 097071.2.0095416-42

MATRÍCULA



# REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES

## LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

| FLS. | MATRÍCULA |
|------|-----------|
| 02v  | 95.416    |

R\$ 184.000,00.- **Prazo Total (meses):** 360.- Amortização (meses): 360.- **Taxa de Juros %(a.a):** As constantes no contrato.- **Encargo Mensal Inicial: Prestação (a+i):** R\$ 1.314,48 (Taxa de Juros Balcão), R\$ 1.290,87 (Taxa de Juros Reduzida) – **Prêmios de Seguros:** R\$ 90,11 (Taxa de Juros Balcão), R\$ 90,11 (Taxa de Juros Reduzida) – **Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA:** R\$ 25,00 (Taxa de Juros Balcão), R\$ 25,00 (Taxa de Juros Reduzida) – **Total:** R\$ 1.429,59 (Taxa de Juros Balcão), R\$ 1.405,98 (Taxa de Juros Reduzida) – **Vencimento do Primeiro Encargo Mensal:** 09/11/2021.- **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** O DEVEDOR aliena à CAIXA, o imóvel objeto da presente matrícula, em garantia do cumprimento das obrigações do contrato, conforme a Lei nº 9.514/97, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações.- **As demais cláusulas e condições aqui não descritas estão devidamente expressas no Contrato supra referido.- Condições:** As constantes.- Eu, Natalia Tomasi Bassani, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 471,20. Selo: 0042.01.1900003.64096 - R\$ 1,40; 0042.08.1100003.06461 - R\$ 49,50.- (Calculado conf. Art. 290 da Lei nº 6.015/73).-

*Helvio Alchieri*  
Substituto do Registrador

**Av.6-95.416.-** Bento Gonçalves, 15 de outubro de 2021.- (Prot. nº 223.981-04/10/2021).- **AVERBAÇÃO DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO:** Procede-se a presente averbação, nos termos do Artigo 18 e seguintes da Lei nº 10.931 de 02.08.2004, para constar que foi emitida, nesta cidade, na forma Integral e Cartular, a **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO nº 1.4444.1632794-2 Série 0921**, aos 30 dias do mês de setembro do ano de 2021, tendo como Credora a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, devidamente qualificada e representada no R.5 acima.- Eu, Natalia Tomasi Bassani, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: NIHIL. Selo: 0042.04.1900001.66897 - NIHIL.-

*Helvio Alchieri*  
Substituto do Registrador

**Av.7-95.416.-** Bento Gonçalves, 20 de julho 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 CNRR/RS.- Eu, Michelle Krüger Pastore, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: Averbação sem valor declarado: NIHIL (0042.04.2400001.62729 = NIHIL) - AGNR

*Daniel Baldo*  
Substituto do Registrador

CONTINUA A FOLHAS

Continua na próxima página - - - - -

- MATRÍCULA



CNM: 097071.2.0095416-42

|      |           |
|------|-----------|
| Fls. | Matrícula |
| 03   | 95.416    |

Averbação nato digital assinada pelo substituto do registrador **HELVIO ALCHIERI:59273330010**. O hash SHA256 do doc. é **97F9985DD6A2A7B70544D89EC5179BE9D62EEA2CE2834A839D9C604F46F65590**.

**Av.9-95.416.-** Bento Gonçalves, 20 de julho de 2026.- (Prot. nº 269.715-17/07/26).- **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.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\$ 4.921,19, 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 (0042.08.1100003.19929 = R\$ 80,80) - Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0042.01.2500001.55790 = R\$ 2,20).- Averbação nato digital assinada pelo substituto do registrador **HELVIO ALCHIERI:59273330010**. O hash SHA256 do doc. é **F2FFE7145B628DB553A469A0C3394A8C70240DE46E13DEBBBBA9A179016775F1**.

**Av.10-95.416.-** Bento Gonçalves, 20 de julho de 2026.- (Prot. nº 269.715-17/07/26).- **AVERBAÇÃO DE BAIXA DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO:** Procede-se a esta averbação, nos termos do **Requerimento** firmado na cidade de Florianópolis / SC, aos 17 dias do mês de julho do ano de 2026, para constar que a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, na qualidade de credora fiduciária, autoriza a proceder a baixa da Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.1632794-2 - Série 0921, ficando, portanto, **cancelada** a **Av.6** da presente matrícula.- Eu, Michelle Krüger Pastore, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: Averbação sem valor declarado: R\$ 55,10 (0042.04.2400001.62757 = R\$ 5,50) - Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0042.01.2500001.55791 = R\$ 2,20).- Averbação nato digital assinada pelo substituto do registrador **HELVIO ALCHIERI:59273330010**. O hash SHA256 do doc. é **0C800F88062B3E8A29D6AF322B7ACE808ED2CB8B633525DB73A0829AC1C411A6**.

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0042.01.2500001).56136 = R\$ 2,20)

## CERTIDÃO ASSINADA DIGITALMENTE



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 00050277 21**