



Valide aqui
este documento

CERTIDÃO Inteiro Teor

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS

Adelle Ribeiro Coelho Sandri - Oficial de Registro

Página 1 de 6

CERTIFICO, a pedido da parte interessada e no uso das atribuições conferidas por lei, que, revendo os arquivos deste Serviço de Registro, no Livro nº 2 - Registro Geral, consta o seguinte teor:

CNM: 097360.2.0089446-08

89.446

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

Livro Nº 2 — Registro Geral

Canoas 17 de junho

de 2008.

FLS.
01

MATRÍCULA
89.446

FRAÇÃO IDEAL DE 0,00011953, que corresponderá ao BOX DESCOBERTO Nº 298, DO CONDOMÍNIO "JARDIM BAVIERA", localizado no terreno, com capacidade para um automóvel, possuindo a área privativa de (11,040m²), área de uso comum de (1,48630m²) e área total de (12,5263m²), no terreno sem número, na Rua Pedro Zanetti, na zona urbana da cidade de Canoas/RS, lugar denominado Fazenda da Brigadeira, parte do designado lote 02, denominado lote 02B, possuindo a área superficial de (23.161,48m²), com as seguintes medidas e confrontações: ao Leste, onde faz frente, na extensão de (111,39m), no alinhamento com a Rua Pedro Zanetti; ao Oeste, onde faz fundos, na extensão de (110,47m), com o denominado lote 02A, que é ou foi de propriedade de Bolognesi Empreendimentos Ltda; ao Norte, na extensão de (209,20m), de frente ao fundo, com terras que são ou foram de propriedade de Saturnino Netto Velho; e ao Sul, na extensão de (208,39m), de frente ao fundo, com terras do Loteamento Residencial dos Jardins. **OBS.: A presente matrícula foi aberta nos termos do artigo 548, § 1º, da CNMR - CGJ. Proprietária:** BOLOGNESI EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede na Avenida Plínio Brasil Milano, nº 607, na cidade de Porto Alegre/RS, CNPJ/MF, 87.159.000/0001-17. **Origem:** R-3-89.012, fls. 01, Lv. 2, deste Ofício, em 17/06/2008. (P. nº 219.278 Lv. 1-Q de 16/06/2008). **EM.: R\$9,80. Selo Digital nº 0103.02.0800002.00976 - R\$0,30.** Canoas, 17 de junho de 2008. (Escrevente, Elaine Fátima Camilotto). Dou fé. Bel. João César, Oficial.

AV-1-89.446. . .Certifico, que a Convenção de Condomínio do BOX DESCOBERTO Nº 298, constante da matrícula acima, do CONDOMÍNIO "JARDIM BAVIERA", na Rua Pedro Zanetti, acha-se registrada sob nº 5.509 Lv. 3, sendo que o processo de incorporação, está arquivado neste Ofício, na Pasta nº 677 (Incorporações). (P. nº 219.278 Lv. 1-Q de 16/06/2008). **EM.: R\$19,40. Selo Digital nº 0103.03.0800006.01079 - R\$0,40.** Canoas, 17 de junho de 2008. (Escrevente, Elaine Fátima Camilotto). Dou fé. Bel. João César, Oficial.

AV-2-89.446. . .Certifico, conforme artigo 548, § 2º, da CNMR - CGJ, que a unidade referida na matrícula acima, ou seja, o BOX DESCOBERTO Nº 298, do CONDOMÍNIO "JARDIM BAVIERA", está pendente de individualização, sendo que o processo de incorporação, acha-se devidamente registrado sob R-3-89.012 Lv. 2, deste Ofício e arquivado na Pasta nº 677. (P. nº 219.278 Lv. 1-Q de 16/06/2008). **EM.: R\$17,50. Selo Digital nº 0103.03.0800006.01089 - R\$0,40.** Canoas, 17 de junho de 2008. (Escrevente, Elaine Fátima Camilotto). Dou fé. Bel. João César, Oficial.

AV-3-89.446. . .Certifico, conforme requerimento de BOLOGNESI EMPREENDIMENTOS LTDA., datado de 12.02.2009, assinado por seus representantes VASCO GILNEI SILVEIRA DA ROSA e LETICIA FRANCO DE MORAES, nos termos da Procuração, já arquivada neste Ofício, na Pasta R-2009 e conforme Artigo 31-B, Capítulo 1-A, da Lei 10.931/2004, que sobre o imóvel constante da matrícula acima, foi instituído patrimônio de afetação, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. (P. nº 225.833 Lv. 1-Q de 16/02/2009). **EM.: R\$19,10. Selo**

CONTINUA NO VERSO

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



Continuação da página anterior

CNIM: 097360.2.0089446-08

Valide aqui
este documento

Cont. AV-3-89.446...

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

Livro Nº 2 — Registro Geral

Canoas, 17 de fevereiro de 2009.

FLS.

01v

MATRÍCULA

89.446

Digital nº 0103.03.0800017.01604 - R\$0,40. Canoas, 17 de fevereiro de 2009. (Escrevente, Elaine Fátima Camilotto). Dou fé. Bel. João César, Oficial. Pasta nº 677.

R-4-89.446. . Compra e Venda - **Transmitente:** BOLOGNESI EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede na Avenida Plínio Brasil Milano, nº 607, Centro, na cidade de Porto Alegre/RS, CNPJ/MF, 87.159.000/0001-17, neste ato representada por LETICIA FRANCO DE MORAES, brasileira, solteira, gestora imobiliária, CI, 9053204187-SSP/RS, CPF, 666.706.320-53; e LACI CONCEIÇÃO SARTORI FERNANDES, brasileira, casada, contadora, CI, 8009001572-SSP/RS, CPF, 295.855.620-49, nos termos da procuração, já arquivada neste Ofício na Pasta R-2010, aliena todo o imóvel constante da matrícula acima. **Adquirente:** GEOVANA MARCAL MOSCATELLI, brasileira, solteira, gerente, CI, 8075326499-OTOE/RS, CPF, 937.647.070-20, residente na Rua Vinte e Dois de Abril, nº 136, bairro Nossa Senhora, na cidade de Canoas/RS. **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 - Pessoa Física - Recurso FGTS - com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do Comprador e Devedor Fiduciante datado de 30.09.2010. **Condições:** As constantes do título ora registrando. **Valor:** R\$6.045,45 (Seis mil, quarenta e cinco reais e quarenta e cinco centavos). **Avaliação Fiscal:** R\$6.045,45. Guia ITVI nº 6272, juntamente com o imóvel da matrícula nº 89.840. Pasta O-2010. (P. nº 242.448 Lv. 1-R de 10.09.2010). **EM.: R\$90,40 - 90% = R\$9,00,** conforme Lei, 11.977 de 07/07/2009 (PMCMV) **Selo Digital nº 0103.06.1000007.01358 - R\$4,00. ISSQN (2,75%) - R\$2,56 - 90%= R\$0,25.** OBS.: Foram apresentadas Certidão Negativa de Débitos do INSS e Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos da Receita Federal, em nome da Vendedora, arquivadas neste Ofício na Pasta Z-2010. A Vendedora declara, sob as penas da Lei, estar em dia com as obrigações condominiais. Canoas, 21 de setembro de 2010. (Escrevente, Lilian Martinez Gonçalves Silva). Dou fé: Bel. João César, Oficial. Pasta F - 2010.

R-5-89.446. . Alienação Fiduciária - **Devedora/Fiduciante:** GEOVANA MARCAL MOSCATELLI, brasileira, solteira, gerente, CI, 8075326499-OTOE/RS, CPF, 937.647.070-20, residente na Rua Vinte e Dois de Abril, nº 136, bairro Nossa Senhora, na cidade de Canoas/RS, dá em alienação fiduciária todo o imóvel constante da matrícula acima. **Credora/Fiduciária:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, Instituição Financeira, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, CNPJ/MF, 00.360.305/0001-04 e filial neste Estado. **Interveniente Construtora/Fiadora:** BOLOGNESI EMPREENDIMENTOS LTDA., acima qualificada. **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 - Pessoa Física - Recurso FGTS - com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do Comprador e Devedor Fiduciante datado de 30.09.2010. **Condições:** As constantes do título ora registrando. **Valor da Dívida:** R\$53.160,04 (Cinquenta e três mil, cento e sessenta reais e quatro centavos) - juntamente com o imóvel da matrícula nº 89.840 e com desconto concedido diretamente

CONTINUA NA FICHA Nº 02

Continua na próxima página

MATRÍCU



Livro Nº 2 - Registro Geral

Cont. do R-5-89.446

Canoas **21** de **setembro** de **2010.** **02**

TFLS.

I MATRÍCULA

89.446

pelo FGTS e utilização dos recursos do FGTS. Prazo: 300 meses, pagáveis em prestações mensais e sucessivas, sendo o valor do encargo mensal (prestação e acessórios), correspondentes em 30.08.2010 a R\$384,22, vencendo-se a primeira delas conforme cláusula sétima deste Contrato. **Juros:** Taxa nominal de 4,5000% a.a. e efetiva de 4,5941% a.a. Para efeitos do artigo 24, Inciso VI, da Lei 9.514/97, o imóvel foi avaliado em R\$95.500,00, juntamente com o imóvel da matrícula nº 89.840. Demais cláusulas as constantes deste Contrato. (P. nº 242.448 Lv. 1-R de 10.09.2010). EM.: R\$167,70 - 90% = R\$16,80, conforme Lei, 11.977 de 07/07/2009 (PMCMV). Selo Digital nº 0103.06.1000007.01359 - R\$4,00. ISSQN (2,75%) - R\$4,68 - 90%= R\$0,46. Canoas, 21 de setembro de 2010. (Escrivente, Lilian Martinez Gonçalves Silva). Dou fé.  Bel. João César, Oficial. Pasta F - 2010.

AV-689.446. . Certificado, conforme requerimento de BOLOGNESI EMPREENDIMENTOS LTDA, datado de 12.01.2012, neste ato representada por suas procuradoras LACI CONCEIÇÃO SARTORI FERNANDES e LETÍCIA FRANCO DE MORAES, nos termos da procuração arquivada neste Ofício, na Pasta R-2012, apresentação da Carta de Habite-se nº 74772, datada de 20.12.2011, passada pela Prefeitura Municipal de Canoas/RS, **Certidão Negativa nº 039792012**, emitida pelo INSS, em 10.01.2012, e ART/CREA/RS nº 4575157, datada de (não consta), que o **BOX DESCOBERTO Nº 298, do CONDOMÍNIO "JARDIM BAVIERA"**, sito na Rua Pedro José Zanetti, nº 406, na cidade de Canoas/RS, acima aludido, foi concluído, possuindo a área privativa de (11.040m²), área de uso comum de (1.48630m²) e área total de (12.5263m²). (P. nº 258.827 Lv 1-T de 23.01.2012). EM.: R\$ 22.10. Selo Digital nº 0103.03.1200001.02550 - R\$ 0,50. ISSQN(2,25%) - R\$ 0,56. Canoas, 14 de fevereiro de 2012. (Escrevente, Cíntia Ana Pontin). Dou fé.  Ivaldina Bottega César, Oficial Designada. Pasta nº 677.

Av.7/89.446 – Canoas, 22 de julho de 2019. **CANCELAMENTO - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Em razão de autorização da parte credora, averbo o cancelamento do registro da alienação fiduciária constante do **R-5**. Averbação feita à vista de Autorização para Cancelamento da Propriedade Fiduciária - Financiamento de Crédito Imobiliário.

Protocolo nº 375147, Livro 1-AI, datado de 11 de julho de 2019.

Escrevente Autorizada, Itagiane Pereira Fuculo

AS. R\$66,60. Selo: 0103.01.1900005.32738 - R\$1,40; 0103.06.1800001.06353 - R\$24,50

Av.8/89.446 – Canoas, 08 de novembro de 2019. RETIFICAÇÃO - TRANSPORTE DE INSTITUIÇÃO PARCIAL DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO.

Revolvendo os arquivos desta Serventia Registral, constatamos omissão no que toca a transporte da notícia da instituição do condomínio edilício. Em razão disso, com base no artigo 213, I, "a", da Lei nº 6.015/1973, averbo que, conforme o R-329, da matrícula nº 89.012, Livro 2-RG, deste Serviço de Registro (que é a origem desta matrícula), foi instituído, no terreno que deu origem a esta matrícula e nas construções nele erigidas, parcialmente, o condomínio edilício denominado "Jardim Baviera". Sendo assim, a unidade autônoma desta matrícula está regular no que tange à sua conclusão e instituição de

Continua na próxima página:-:-:-:-:-



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

CNM: 097360.2.0089446-08

Valide aqui
este documento**REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS****Livro Nº 2 - Registro Geral**

FLS.	MATRÍCULA
02v	89.446

condomínio edifício.

Escrevente Autorizada, Fernanda Gomes Ferreira *Fluzg*

BS. Nihil. Selo: 0103.01.1900005.86486 - Nihil; 0103.01.1900005.86487 - Nihil

Av.9/89.446 – Canoas, 08 de novembro de 2019. **RETIFICAÇÃO - CADASTRO.**

Com fulcro no disposto no artigo 212 combinado com o artigo 213, I, ambos da Lei nº 6.015/1973, retifico a matrícula, para dizer que o **número do cadastro municipal** do imóvel é **125705**. Averbação feita em razão de Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel com Recursos Próprios, Crédito de Consórcio com Garantia de Alienação Fiduciária de 01/11/2019, lavrada no 5º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, Livro nº 783-C de Compra e Venda, fls. 150 a 157.

Protocolo nº 380537, Livro 1-AJ, datado de 05 de novembro de 2019.

Escrevente Autorizada, Fernanda Gomes Ferreira *Fluzg*

BS. R\$123,30. Selo: 0103.01.1900005.86488 - R\$1,40; 0103.04.1900006.19739 - R\$3,30

Av.10/89.446 – Canoas, 08 de novembro de 2019. **RETIFICAÇÃO - QUALIFICAÇÃO.**

Com fulcro no disposto no artigo 213, I, "g", da Lei nº 6.015/1973, retifico o R-4 e R-5, quanto a dados de qualificação no que segue: **GEOVANA MARÇAL MOSCATELLI**, residente e domiciliada na rua Pedro José Zanetti, nº 406, apartamento 533- E, bairro Igara, nesta cidade. Averbação feita em razão de Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel com Recursos Próprios, Crédito de Consórcio com Garantia de Alienação Fiduciária de 01/11/2019, lavrada no 5º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, Livro nº 783-C de Compra e Venda, fls. 150 a 157.

Protocolo nº 380537, Livro 1-AJ, datado de 05 de novembro de 2019.

Escrevente Autorizada, Fernanda Gomes Ferreira *Fluzg*

BS. R\$84,50. Selo: 0103.01.1900005.86489 - R\$1,40; 0103.04.1900006.19740 - R\$3,30

R.11/89.446 – Canoas, 08 de novembro de 2019. **COMPRA E VENDA.****OBJETO: O imóvel desta matrícula.**

TRANSMITENTE: GEOVANA MARÇAL MOSCATELLI, brasileira, gerente de vendas, solteira, maior, inscrita no CPF número 937.647.070-20, residente e domiciliada na rua Pedro José Zanetti, nº 406, apartamento 533- E, bairro Igara, nesta cidade.

ADQUIRENTE: JOSÉ HENRIQUE GRAFFITTI FEDRIZZI, brasileiro, empresário individual, solteiro, maior, inscrito no CPF número 039.128.050-32, residente e domiciliado na avenida Hermes da Fonseca, nº 1004, bairro Rio Branco, nesta cidade.

TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel com Recursos Próprios, Crédito de Consórcio com Garantia de Alienação Fiduciária de 01/11/2019, lavrada no 5º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, Livro nº 783-C de Compra e Venda, fls. 150 a 157. Imóvel vendido, juntamente com o imóvel da matrícula nº 89.840, pelo preço de R\$210.000,00, (sendo R\$10.000,00 pagos com recursos próprios e R\$200.000,00 com recursos de consórcio, o último valor a ser liberado e creditado na conta corrente da vendedora após o presente registro). Avaliação fiscal do imóvel de R\$20.000,00, em 31/10/2019. ITBI pago.

Protocolo nº 380537, Livro 1-AJ, datado de 05 de novembro de 2019 *Fluzg*

CONTINUA NA FICHA Nº

3

Continua na próxima página:-:-:-:-:-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KAWYS-T5HV8-8Q29T-E559N

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Continuação da página anterior -:-:-:-:-
CNM: 097360.2.0089446-08

Valide aqui
este documento

89.446

MATRICULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Canoas, 08 de novembro de 2019

FLS.

MATRICULA

03

89.446

Escrevente Autorizada, Fernanda Gomes Ferreira. *F. Ferreira*

BS. R\$228,40. Selo: 0103.01.1900005.86490 - R\$1,40; 0103.06.1800001.07968 - R\$24,50

R.12/89.446 - Canoas, 08 de novembro de 2019. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.**

OBJETO: O imóvel desta matrícula.

DEVEDOR FIDUCIANTE: **JOSÉ HENRIQUE GRAFFITI FEDRIZZI**, brasileiro, empresário individual, solteiro, maior, inscrito no CPF número 039.128.050-32, residente e domiciliado na avenida Hermes da Fonseca, nº 1004, bairro Rio Branco, nesta cidade.

CREDORA FIDUCIÁRIA: **BANRISUL S.A ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS**, inscrita no CNPJ sob número 92.692.979/0001-24, com sede na rua Caldas Junior, nº 108, 4º andar, bairro Centro, em Porto Alegre/RS.

TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel com Recursos Próprios, Crédito de Consórcio com Garantia de Alienação Fiduciária de 01/11/2019, lavrada no 5º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, Livro nº 783-C de Compra e Venda, fls. 150 a 157. O objeto acima especificado foi alienado à parte credora, juntamente com o imóvel da matrícula nº 89.840, em caráter fiduciário, para garantia de dívida no valor de R\$247.741,34, decorrente do crédito concedido pela Banrisul S.A. Administradora de Consórcios (Grupo 010.036 e Cota 169). Forma de pagamento: 157 prestações mensais, a serem pagas até o décimo dia útil de cada mês, devidamente atualizadas pelo Índice Nacional da Construção Civil - INCC, vencendo a próxima até o décimo dia útil de novembro de 2019 e a última até o décimo dia útil de novembro de 2032. Para os fins do artigo 26, §2º, da Lei nº 9.514/97, fica estabelecido o prazo de carência de 30 dias, contados da data do vencimento da primeira prestação vencida e não paga. Para os efeitos do artigo 27 da mesma lei, este imóvel foi avaliado em R\$40.000,00.

Protocolo nº 380537, Livro 1-AJ, datado de 05 de novembro de 2019.

Escrevente Autorizada, Fernanda Gomes Ferreira. *F. Ferreira*

BS. Nihil. Selo: 0103.01.1900005.86491 - Nihil; 0103.07.1800001.17125 - Nihil

Av.13/89.446 - Canoas, 08 de novembro de 2019. **RESTRIÇÕES.**

Em cumprimento ao disposto no artigo 5º, §7º, da Lei nº 11.795/2008, e tendo em vista o registro constante do R.12, procedo a presente averbação para dizer que o bem adquirido pela administradora em nome do grupo de consórcio, inclusive o decorrente de garantia, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o seu patrimônio, observado que: a) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; b) não compõem o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; e c) não podem ser dados em garantia de débito da administradora.

Protocolo nº 380537, Livro 1-AJ, datado de 05 de novembro de 2019.

Escrevente Autorizada, Fernanda Gomes Ferreira. *F. Ferreira*

BS. Nihil. Selo: 0103.01.1900005.86492 - Nihil; 0103.04.1900006.19741 - Nihil

Av.14/89.446 - Canoas, 16 de outubro de 2025. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.**

Com base no disposto no artigo 26, §7º, da Lei nº 9.514/1997, averbo a **consolidação da propriedade do imóvel** desta matrícula em favor da parte credora, **BANRISUL S A - ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS**, devidamente qualificada no R.12, que deverá promover público leilão para a alienação do imóvel, conforme o procedimento previsto no artigo 27 da referida lei. Averbação feita a requerimento, datado de 03/01/2025, instruído de certidão do

(continua no verso)

Continua na próxima página:-:-:-:-:-

CNM: 097360.2.0089446-08

**LES****1 MATRÍCULA**

03v

89,446

Escrevente, Amanda Priscila Negreiros.

(continua na folha _____)



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
097360 53 2025 00160661 11