



Valide aqui
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE ENCANTADO
MUNICÍPIO DE ROCA SALES
REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha 1/7

CNM: 098327.2.0006586-27

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

CNM: 098327.2.0006586-27



OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS DE ROCA SALES
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ENCANTADO
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Estado do Rio Grande do Sul

Roca Sales, 15 de julho de 2014

Fls. N.º
01

Matrícula N.º
6.586

6.586

Matrícula N.º

DATA: Em 15 de julho de 2014. Protocolo nº 21.928 data 10/07/2014 Lº 1-E

IMÓVEL: CASA 01 do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VENEZA** situado na **Rua 21 de Abril nº 1019**, nesta cidade de Roca Sales-RS, localizada de frente para a Rua 21 de Abril, a esquerda de quem olha o lote de frente composta de um pavimento, edificação em alvenaria, contendo sala de estar/jantar, cozinha, circulação, 2 dormitórios e banheiro, com área privativa de **57,63m²**, com fração ideal de terreno de 0,50, sendo à área exclusiva de terreno de 169,60m², que dista 87,00 metros da Rua Porto Alegre, contendo a Oeste, na extensão de 7,40 metros, com a Rua 21 de Abril, ao Sul, na extensão de 22,56 metros, área exclusiva da Casa 02, a Leste, na extensão de 7,60 metros, com área remanescente, e ao Norte, na extensão de 22,63 metros, com o Lote 01. A edificação está construída sobre **UMA ÁREA DE TERRA URBANA com superfície de 338,33m²** (trezentos e trinta e oito metros e trinta e três decímetros quadrados), designada como sendo o **Lote 02 da Quadra 132, localizada na Rua 21 de Abril**, nesta cidade de Roca Sales-RS; distante 87,00 metros da esquina com a Rua Porto Alegre; confrontando-se: **ao Norte**, seguindo no sentido oeste/leste, com o lote 01 da quadra 132 a desmembrar, na extensão de 22,63 metros, formando um ângulo interno de 88°56'; **a Leste**, no sentido sul, com área remanescente, na extensão de 15,00 metros, formando um ângulo interno de 91°4'; **ao Sul**, no sentido oeste, com o lote 03 da quadra 132 a desmembrar, na extensão de 22,49 metros, formando um ângulo interno de 89°27', e **a Oeste**, no sentido norte, com a Rua 21 de Abril, na extensão de 15,00 metros, formando um ângulo interno de 90°33'. **PROPRIETÁRIA:** ANNONI - **EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, sociedade limitada, com sede na Rua João Sana nº 587, térreo, Bairro centro, na cidade de Encantado-RS, inscrita no CNPJ sob nº 19.077.173/0001-36. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula 5.879 do Livro 2-RG, deste Serviço Registral. Eu, Daniela Grandaux, Registradora, que procedi a esta abertura. O referido é verdade e dou fé. Emol.: R\$14,30 Selo 0171.03.1400001.00843 = R\$0,55.

REGISTRADORA:

AV-1/6.586: Em 15 de julho de 2014.

Protocolo nº 21.928 data 10/07/2014 Lº 1-E

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Certifico e dou fé que, foi registrada a Convenção de Condomínio do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VENEZA, no Livro 3-RA, fls. 01, sob nº 2.029, deste Serviço Registral. Tudo de conformidade com o requerimento datado de 10 de julho de 2014; que fica arquivado neste Serviço Registral. Eu, Daniela Grandaux, Registradora, que procedi a esta averbação. Emol.: R\$25,60 Selo 0171.03.1400001.00844 = R\$0,55.

REGISTRADORA:

AV-2/6.586: Em 15 de julho de 2014.

Protocolo nº 21.928 data 10/07/2014 Lº 1-E

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: Certifico e dou fé que, nos termos do AV-7 da matrícula nº 5.879 procedo a essa averbação para transportar a seguinte averbação: "o imóvel objeto desta matrícula, com as acessões, os direitos e obrigações vinculados à incorporação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados está submetido ao regime da afetação, mantendo-se apartados do patrimônio da incorporadora e constituindo patrimônio de afetação, conforme previsto

Continua no verso

Continua na Próxima Página - - - - -



Valide aqui
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE ENCANTADO
MUNICÍPIO DE ROCA SALES
REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha 2/7

Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-

CNM: 098327.2.0006586-27



Estado do Rio Grande do Sul

OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS DE ROCA SALES
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ENCANTADO
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Continuação do anverso

nos artigos 31-A a 31-E da Lei nº 4.591/1964, com alterações introduzidos pela Lei nº 10.931/2004. Tudo de conformidade com o requerimento datado de 08 de maio de 2014; que fica arquivado neste Serviço Registral". Eu, Daniela Grandeguiz, Registradora, que procedi a esta averbação. Emol.: R\$25,60 Selo 0171.03.1400001.00845 = R\$0,55

REGISTRADORA:

Daniela Grandeguiz

R-3/6.586: Em 01 de outubro de 2014.

Protocolo nº 22.131 data 30/09/2014 Lº 1-E

COMPRA E VENDA: Nos termos do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação - Carta de Crédito Individual - FGTS/Programa Minha Casa Minha Vida - CCFGTS/PMCMV, com Utilização do FGTS do(s) Devedor(es), com força de escritura pública, firmado em data de 29 de setembro de 2014, nesta cidade de Roca Sales-RS; a proprietária, ora transmitente, **ANNONI - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - EPP**, inscrita no CNPJ sob nº 19.077.173/0001-36, situada na R Joao Sana, 587, Terreo, Centro, na cidade de Encantado-RS, neste ato representada por seu sócio Adriano Luis Dias, inscrito no CPF sob nº 508.305.380-20 - **vendeu todo o imóvel objeto da presente matrícula aos adquirentes CLEISON JUNIOR CARDOSO**, inscrito no CPF sob nº 031.750.500-93, brasileiro, solteiro, maior, industrial, residente e domiciliado na Est Linha Sao Joao, 1000, Interior, neste município de Roca Sales-RS; e **RENATA DA SILVA FRAPORTI**, inscrita no CPF sob nº 016.428.440-04, brasileira, solteira, maior, industrial, residente e domiciliada na Est Linha Sao Joao, 1000, Interior, neste município de Roca Sales-RS; pelo preço de R\$90.000,00 (noventa mil reais), sendo o valor de R\$3.530,00 dos recursos da conta vinculada do FGTS; o valor de R\$5.470,00 do desconto concedido pelo FGTS/UNIÃO (complemento); e o valor de R\$81.000,00 financiado pela Caixa Econômica Federal; avaliado pelo fisco no mesmo valor de R\$90.000,00 (noventa mil reais); tendo sido pago ITBI no valor de R\$585,00 conforme guia nº 5010/2014; sendo que as condições são as constantes no contrato. A transmitente apresentou ao Registro de Imóveis Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros sob nº 200702014-88888173, com validade até 14.01.2015; e Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, com validade até 15.03.2015. (Emitida a DOI por este Serviço Registral). Eu, Áurea Verginia Delay, Registradora Substituta, que procedi a este registro. O referido é verdade e dou fé. Emol.: R\$224,70 Selo 0171.07.1300012.00296 = R\$8,10. Redução de 50% do pagamento dos emolumentos nos termos das Leis nº 11.977/2009 e 12.424/2011.

REGISTRADORA SUBSTITUTA:

Áurea Verginia Delay

R-4/6.586: Em 01 de outubro de 2014.

Protocolo nº 22.131 data 30/09/2014 Lº 1-E

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Nos termos do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação - Carta de Crédito Individual - FGTS/Programa Minha Casa Minha Vida - CCFGTS/PMCMV, com Utilização do FGTS do(s) Devedor(es), com força de escritura pública, firmado em data de 29 de

Continua nas Fls.

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/77TGJY-8F26Q-ZXR3T-4UCDH>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE ENCANTADO
MUNICÍPIO DE ROCA SALES
REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha 4/7

Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-

CNM: 098327.2.0006586-27



Estado do Rio Grande do Sul

OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS DE ROCA SALES
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ENCANTADO
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Continuação do anverso

AV-7/6.586: Em 04 de abril de 2022. Protocolo nº 27975 data 15/03/2022 Lº 1-F
CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Certifico e dou fé que, conforme
autorização da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, **fica cancelada
a alienação fiduciária do R-4 desta matrícula.** Tudo de conformidade com o item 4 do Quadro
Resumo do Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e
Constituição de Alienação Fiduciária, entre Outras Avenças, com força de escritura pública,
firmado em data de 04 de janeiro de 2022, em São Paulo; o qual fica arquivado neste Serviço
Registral. A consulta realizada por este Ofício na "Central Nacional de Indisponibilidade de Bens"
resultou negativa para as partes devedor(es) e credor(es). Eu, Daniela Grandaux, Registradora, que procedi a
esta averbação. Emol.: R\$13,20 pelo 0171.07.2000005.00695 = R\$48,30.
REGISTRADORA:

R-8/6.586: Em 04 de abril de 2022. Protocolo nº 27975 data 15/03/2022 Lº 1-F
COMPRA E VENDA: Nos termos do Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de
Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre Outras Avenças, com força
de escritura pública, firmado em data de 04 de janeiro de 2022, em São Paulo; os proprietários, ora
transmitentes, **RENATA DA SILVA FRAPORTI**, inscrita no CPF nº 016.428.440-04, vendedora,
neste ato autorizada nos termos do artigo 1.647, inciso I, do Código Civil Brasileiro, por seu esposo
MARCO ANTONIO THOMAZI AGOSTINI, inscrito no CPF nº 028.715.870-51, vendedor;
ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº
6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Das Margaridas, nº 54, Lambari, na cidade de
Encantado-RS; e **CLEISON JUNIOR CARDOSO**, inscrito no CPF nº 031.750.500-93, brasileiro,
solteiro, maior, vendedor, residente e domiciliado na Lin São João, nº 1000, Zona Rural, neste
município de Roca Sales-RS – **venderam todo o imóvel objeto da presente matrícula ao
adquirente EDUARDO WEIRICH**, inscrito no CPF nº 035.329.220-61, brasileiro, solteiro,
maior, vendedor, residente e domiciliado na Rua Sete de Setembro, nº 53, Sete de Setembro, nesta
cidade de Roca Sales-RS; pelo preço de R\$160.000,00 (cento e sessenta mil reais), sendo o valor de
R\$31.000,00 de valor de entrada; e o valor de R\$129.000,00 financiado pelo Banco Bradesco S.A;
avaliado pelo fisco no mesmo valor de R\$160.000,00 (cento e sessenta mil reais); tendo sido pago
ITBI no valor de R\$1.400,00 conforme guia nº 78/2022; sendo que as condições são as constantes
no contrato. Consta no presente Contrato que "o devedor dispensa a apresentação da declaração de
débitos condominiais referente ao imóvel, nos termos da Lei 7.433/85 e Decreto 93.240/86. Os
vendedores responsabilizam-se por todo e qualquer débito ou dívida que recaia sobre o imóvel ora
transacionado, motivo pelo qual o comprador dispensa o vendedor de apresentar a certidão de
débitos condominiais, nos termos desta cláusula e conforme opção manifestada na declaração de
dispensa de certidões, bem como isenta o credor de qualquer responsabilidade que decorra ou possa
decorrer da falta da apresentação de tal certidão." A consulta realizada por este Ofício na "Central
Nacional de Indisponibilidade de Bens" resultou negativa para as partes transmitente(s) e

Continua nas Fls.

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/77TGJY-8F26Q-ZXR3T-4UCDH>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE ENCANTADO
MUNICÍPIO DE ROCA SALES
REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha 5/7

Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-

CNM: 098327.2.0006586-27



OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS DE ROCA SALES
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ENCANTADO
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Estado do Rio Grande do Sul

Roca Sales, 04 de abril de 2022

Fls. N.º
03

Matrícula N.º
6.586

adquirente(s). (Emitida a DOI por este Serviço Registral). *Eu, Daniela Grandaux, Registradora, que procedi a este registro, referido é verdade e dou fé. Emol.: R\$389,20 Selo 0171.08.2000005.00188 = R\$365,30.*

REGISTRADORA: *D. Grandaux*

R-9/6.586: Em 04 de abril de 2022.

Protocolo nº 27975 data 15/03/2022 Lº 1-F

ALIENACÃO FIDUCIÁRIA: Nos termos do Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre Outras Avenças, com força de escritura pública, firmado em data de 04 de janeiro de 2022, em São Paulo; o proprietário **EDUARDO WEIRICH**, inscrito no CPF nº 035.329.220-61, brasileiro, solteiro, maior, vendedor, residente e domiciliado na Rua Sete de Setembro, nº 53, Bairro Sate de Setembro, nesta cidade de Roca Sales-RS - **alienou fiduciariamente todo o imóvel objeto da presente matrícula ao BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira inscrita no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Administrativo denominado "Cidade de Deus", s/n, Vila Yara, na cidade de Osasco, Estado de São Paulo; pelo **valor da dívida de R\$129.000,00** (cento e vinte e nove mil reais); cujo prazo de reembolso é de 360 meses; com juros de taxa nominal de 9,29% ao ano e a efetiva de 9,70% ao ano; com avaliação da garantia em R\$175.000,00 para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97; cujas condições são as constantes no contrato. A consulta realizada por este Ofício na "Central Nacional de Indisponibilidade de Bens" resultou negativa para as partes. *Eu, Daniela Grandaux, Registradora, que procedi a este registro, referido é verdade e dou fé. Emol.: R\$348,90 Selo 0171.07.2000005.00696 = R\$48,30.*

REGISTRADORA: *D. Grandaux*

AV-10/6.586: Em 23 de junho de 2026.

Protocolo nº 31073 data 12/02/2026 Lº 1-G

TRANSICÃO DE SISTEMA: Nos termos do artigo 464-A da CNNR-CGJ/RS, procede-se à esta averbação de ofício para noticiar que os próximos atos registrares, lançados a partir da folha nº 03 verso, serão realizados de forma eletrônica, encerrando assim a escrituração em formato físico desta matrícula. *Eu, Daniela Grandaux, Registradora, que procedi a esta averbação. Emol.: Nihil Selo 0171.04.2600003.00171 = Nihil.*

REGISTRADORA: *Luciana Regina Jochims*

Continua no verso

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-



Valide aqui
este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE ENCANTADO
MUNICÍPIO DE ROCA SALES
REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha 6/7

Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-

CNM: 098327.2.0006586-27



Estado do Rio Grande do Sul

OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS DE ROCA SALES
REGISTRO DE IMÓVEIS DE ROCA SALES-RS
COMARCA DE ENCANTADO
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

098327.2.0006586-27

Continuação do anverso

AV-11/6.586: Em 23 de junho de 2026. Protocolo nº 31073 data 12/02/2026 Lº 1-G
CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Certifico e dou fé que, a requerimento do credor fiduciário Banco Bradesco S.A, procedo a esta averbação para constar que, devido a não purgação da mora pelo devedor no prazo legal, fica consolidada a propriedade deste imóvel em nome do credor **BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira inscrita no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Administrativo denominado "Cidade de Deus", s/n, Vila Yara, na cidade de Osasco, Estado de São Paulo; pelo valor de R\$175.000,00; cujo imóvel foi avaliado pela Secretaria Municipal desta cidade no mesmo valor de R\$175.000,00, conforme guia de ITBI nº 86/2026; tendo sido pago ITBI no valor de R\$3.500,00 em data de 11.06.2026; sendo que pelo credor Banco Bradesco S.A foi informado que o valor da consolidação é R\$175.000,00. Tudo de conformidade com o requerimento datado de 17 de junho de 2026, guia do imposto de transmissão ITBI nº 86/2026 e certidão negativa de intimação do devedor fiduciante; cujo expediente fica arquivado neste Serviço Registral. *Eu, Daniela Grandaux, Registradora, que procedi a este registro. referido é verdade e dou fé. Emol.: R\$482,10 Selo 0171.08.2000005.00907 = R\$80,80.*
Averbação nato digital assinada pela Registradora Substituta **Larissa Regina Eckhardt**. O hash SHA256 do documento é **C12E8885897F4F0380A0E5141312A9D4E4A772B2202D3FB933ED00B20D234377**.

AV-12/6.586: Em 23 de junho de 2026. Protocolo nº 31304 data 23/06/2026 Lº 1-G
INDISPONIBILIDADE DE BENS: Certifico e dou fé que, conforme constou na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, procedo a essa averbação para constar a indisponibilidade de bens do imóvel em relação à parte BANCO BRADESCO S.A, CNPJ nº 60.746.948/0001-12. Tudo de conformidade com o Protocolo de Indisponibilidade nº 202606.1909.04759703-IA-535, Processo nº 00176464020175160007, datado de 19.06.2026 às 09:27:37, emissor da ordem: Tribunal Regional do Trabalho da 16ª Região - Tribunal Superior do Trabalho - Santa Ines - 1ª VT; cujo expediente fica arquivado neste Serviço Registral. *Eu, Daniela Grandaux, Registradora, que procedi a esta averbação. Emol.: Nihil Selo 0171.04.2600003.00173 = Nihil. PEPOIsenção:*
Averbação nato digital assinada pela Registradora Substituta **Larissa Regina Eckhardt**. O hash SHA256 do documento é **64CD519F5993BF06A9CB40D92E0DE0F4692946E500CD4121A63363E98B9E6594**.

AV-13/6.586: Em 29 de junho de 2026. Protocolo nº 31311 data 26/06/2026 Lº 1-G
CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE DE BENS: Certifico e dou fé que, conforme constou na Central de Indisponibilidade de Bens, procedo a essa averbação para constar o cancelamento da indisponibilidade de bens da Av-12 desta matrícula em relação a parte BANCO BRADESCO S.A, CNPJ nº 60.746.948/0001-12. Tudo de conformidade com o Protocolo de Cancelamento nº 202606.2410.04759703-TA-325 datado de 24.06.2026 às 10:18:17, Processo nº 00176464020175160007, emissor da ordem: Tribunal Regional do Trabalho da 16ª Região - Tribunal Superior do Trabalho - Santa Ines - 1ª VT; cujo expediente fica arquivado neste Serviço

Continua nas Fls. 4

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-



Valide aqui
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE ENCANTADO
MUNICÍPIO DE ROCA SALES
REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha 7/7

Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-

CNM: 098327.2.0006586-27



Estado do Rio Grande do Sul

OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS DE ROCA SALES
REGISTRO DE IMÓVEIS DE ROCA SALES-RS
COMARCA DE ENCANTADO
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

098327.2.0006586-27

6.586

Matrícula Nº

Roca Sales, 29 de junho de 2026

Fls. Nº

04

Matrícula Nº

6.586

Registral. Eu, Daniela Grandaux, Registradora, que procedi a esta averbação. Emol.: Nihil Selo 0171.04.2600003.00200 = Nihil. PEPOIsenção:

Averbação nato digital assinada pela Registradora Substituta **Larissa Regina Eckhardt**. O hash SHA256 do documento é **B537BA14E948D9CF83C5FAEA77C022880F28B7F364DFF8859D67BF4A780E1F95**.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7TGGY-8F26Q-ZXR3T-4UCDH>

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Roca Sales-RS, 05 de agosto de 2026.

Total: **RS81,00**

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 6.586: **RS47,60** (0171.04.2600003.00459 = **RS5,50**)

Busca em livros e arquivos: **RS14,00** (0171.03.2600003.00626 = **RS4,40**)

Processamento eletrônico de dados: **RS7,30** (0171.01.2600002.02009 = **RS2,20**)

Daniela Grandaux - Registradora



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
098327 53 2026 00003569 81