



CNM: 099200.2.0154697-51

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL Página 1 de 8**SERVICO REGISTRAL DE IMÓVEIS 1ª ZONA**

COMARCA DE CAXIAS DO SUL

Oficial Registrador: Rodrigo Pacheco Fernandes

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 inteiro teor seguinte:

CNM: 099200.2.0154697-51

$$=154.697=$$

MATRÍCULA:

**Serviço Registral de Imóveis — 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL**

LIVRO N° 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 08 de outubro de 2013

FLS.

MATRÍCULA

01

154.697

IMÓVEL: BOX NÚMERO CINQUENTA E SETE (57) - A SER CONSTRUÍDO, localizado no subsolo 02, do prédio em alvenaria, denominado **RESIDENCIAL SOGNO DELLA VITA II**, sito a Rua Ernesto Alves, nº 628, junto o muro ao sul do pavimento, entre o box número 56 e box número 58, com área privativa real de 24,00m², área de uso comum de 1,58m², área total de 25,58m², área equivalente de construção de 3,86m², área ideal de terreno de 0,805200m² e fração ideal de 0,000732, no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do prédio; no terreno sobre o qual será edificado o citado prédio é constituído pelo lote administrativo nº 11, da quadra nº 53, com testada para a Rua Ernesto Alves, lado par, distando 106,00metros da esquina formada com a Rua Humberto de Campos, dentro do quarteirão formado pelas citadas vias mais a Rua Vinte de Setembro e o limite com a quadra nº 5616, tendo o terreno a área superficial de **1.100,00m²**, com as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, por 25,00metros, com a Rua Ernesto Alves; ao SUL, por 25,00metros, com o lote nº 12; ao LESTE, por 44,00metros, com o lote nº 21; e, ao OESTE, por 44,00metros, com o limite da quadra nº 5616.

PROPRIETÁRIA: CONSTRUSEMPRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA,
inscrita no CNPJ sob nº 09.367.209/0001-62, com sede na Rua Matteo
Gianella, nº 110, Sala 201, Bairro Marechal Floriano, nesta cidade,
representada por seu sócio Luciano de Campos.

REGISTROS ANTERIORES: Matrícula nº 10.943 (R6) do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 06 de maio de 2013, e, Matrícula nº 10.943 (R8) do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 08 de outubro de 2013.

EMOL: R\$13,20

PROT. 300027 do Lº 1-BH em 30/09/2013.

Selo: 0132.01.1300003.88649, 0132.03.1300003.07425, valor de, R\$0,85.

Grasiela Rasetto
Grasiela R. Masetto - Escrevente

Official e/ou Official Subst.

Av.1/154.697 - Em 08 de outubro de 2013.

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: Certifico que, o imóvel objeto desta matrícula, foi submetido ao regime de afetação, nos termos dos artigos 31-A à 31-E da Lei 4.591/64, com a nova redação dada pela Lei 10.931/04 e Lei 12.024/09. Tudo conforme requerimento de Construsempre Empreendimentos Imobiliários Ltda, representada por Luciano de Campos, datado de 04.10.2013, com firma reconhecida, ficando este documento arquivado neste Ofício. O referido é verdade e dou fé. (G)

EMOL: R\$23,60.

PROT. 300361 do Lº 1-BH em 07/10/2013.

Selo: 0132.01.1300003.89073, 0132.03.1300003.07482, valor de R\$0,85

Official e/ou Official Subst.

R.2/154.697 - Em 23 de abril de 2014.

- continua a folhas

continua no verso

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

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

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0154697-51

**Serviço Registral de Imóveis — 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL**

LIVRO N° 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
01v	154.697

COMPRA E VENDA: Contrato particular de compra e venda de terreno e construção de unidade habitacional com fiança, Alienação Fiduciária em garantia e outras obrigações - financiamento de imóvel na planta - recursos SBPE - com caráter de Escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei 5.049, de 29 de junho de 1966, datado de 18.02.2014, ficando uma via arquivada neste Ofício.

TRANSMITENTE: CONSTRUSEMPRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 09.367.209/0001-62, com sede na Rua Matteo Gianella, nº 110, Sala 201, Bairro Marechal Floriano, nesta cidade.

ADQUIRENTES: DAVI GOECKS, brasileiro, divorciado, metalúrgico, inscrito no CPF sob nº 000.387.730-23, residente e domiciliado na Rua Jose Gollo, nº 208/205, Bairro Marechal Floriano, nesta cidade; e KATLEN CARDOSO RIBEIRO, brasileira, solteira, secretária, inscrita no CPF sob nº 019.987.070-59, residente e domiciliada na Rua Jose Gollo, nº 208/205, Bairro Marechal Floriano, nesta cidade.

VALOR DA AQUISIÇÃO DA UNIDADE HABITACIONAL: R\$175.000,00. (em conj. com o apto. 27, M.154.789)

RECURSOS PRÓPRIOS: R\$5.455,28.

SALDO DA CONTA DE FGTS: R\$17.316,59.

FINANCIAMENTO CONCEDIDO PELA CREDORA: R\$152.228,13.

VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$18.367,52.

VALOR FISCAL: R\$32.000,00.

ITBI: n°4120.

CND DO INSS/RECEITA FEDERAL: n° 013512014-88888209 DE 22.01.2014 E
49A6.CB90.1007.BEE5 DE 10.02.2014.

TRABALHISTA: Certidão negativa de débitos trabalhista sob nº 46674046.

CONDICÃO: Comparece no contrato como interveniente construtora a empresa CONSTRUSEMPRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. Foi apresentada a declaração de primeira aquisição do imóvel residencial, conforme Portaria nº243/2012-DF datada de 07/11/2012 e demais condições constantes no contrato.

EMOL: R\$108,60.

PROT. 308958 do Lº 1-BL em 11/04/2014.

Selo: 0132.01.1400001.07425, 0132.06.1300004.06252, valor de R\$5,70.

Elisana M. Bettiol
Elisana M. Bettiol - Escrevente

Official e/ou Official Subst.

R.3/154.697 - Em 23 de abril de 2014.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Em garantia do pagamento da dívida, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97. Contrato particular antes mencionado.

DEVEDORES: DAVI GOECKS, brasileiro, divorciado, metalúrgico, inscrito no CPF sob nº 000.387.730-23, residente e domiciliado na Rua Jose Gollo, nº 208/205, Bairro Marechal Floriano, nesta cidade; e KATLEN CARDOSO RIBEIRO, brasileira, solteira, secretária, inscrita no CPF sob nº 019.987.070-59, residente e domiciliada na Rua Jose Gollo, nº

- continua a folhas

Continua na próxima página

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

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0154697-51

$$=154.697=$$
**Serviço Registral de Imóveis — 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL**

LIVRO N° 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 23 de abril de 2014

FLS.

MATRÍCULA

02

154-697

208/205, Bairro Marechal Floriano, nesta cidade.

CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF.

VALOR DA DÍVIDA: R\$152.228,13. (em conj. com o apto. 27, M.154.789)

VALOR DA GARANTIA: R\$207.000,00.

ORIGEM DOS RECURSOS: SBPE.

PRAZO DE CONSTRUÇÃO: 25 meses.

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 420 meses, à ser resgatado em prestações mensais consecutivas no valor inicial de R\$1.506,88, com vencimento do primeiro encargo mensal em 18.03.2014.

JUROS: nominal de 8,5101% - efetiva 8,8500% ao ano.

EMOL: R\$201,50.

PROT. 308958 do Lº 1-BL em 11/04/2014.

Selo: 0132.01.1400001.03426, 0132.07.1300003.08263, valor de R\$8,40.

Elisana M. Bettiol - Escrevente

Official e/ou Official Subst.

Av.4/154.697 - Em 12 de dezembro de 2016.

CONSTRUÇÃO: Certifico que, foi construído o **BOX**, objeto desta matrícula. Tudo conforme requerimento, de Zeno Albé, Dionysia Albé e Construsempre Empreendimentos Imobiliários Eireli representada por seu sócio Luciano de Campos, datado de 21.11.2016, com firma reconhecida, instruído com o habite-se expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade n° 15435 de 27.10.2016, CND DO INSS sob n° 002772016-88888758 de 09.11.2016, Certidão Negativa da Receita Federal n° DB60.A552.12CB.EA0D de 14.09.2016, planilhas quadro III e IV e RRT, ficando estes documentos aqui arquivados. O referido é verdade e dou fé. (G)

EMOL: R\$30,80.

PROT. 354721 do Lº 1-CE em 25/11/2016.

Selo: 0132.01.1600003.81740, 0132.03.1600001.41546, valor de R\$1.30

Official e/ou Official Subst.

Av.5/154.697 - Em 26 de novembro de 2019.

CANCELAMENTO: Certifico que, fica cancelada a alienação fiduciária registrada sob nº **R.3**, desta matrícula, em virtude de ter sido quitada a dívida ali registrada. Tudo conforme autorização da credora Caixa Econômica Federal - CEF, assinada por seu representante Marcio Jorge Alves Barcelos, contida no Instrumento Particular a seguir mencionado, com firma reconhecida, datado de 18.07.2019, ficando a documentação aqui arquivada. O referido é verdade e dou fé. (EC)

EMOL: R\$218,00.

PROT. 406176 do Lº 1-DA em 12/11/2019.

Selo: 0132.01.1900006.16136, 0132.07.1800004.07669, Valor de R\$38,00.

Official e/ou Official Subst.

continua no verso

continua a folhas

[illegible]

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

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0154697-51

**Serviço Registral de Imóveis — 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL**

LIVRO N° 2 — REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

02v

154.6978

R.6/154.697 - Em 26 de novembro de 2019.

COMPRA E VENDA DA FRAÇÃO IDEAL DE 50% DO IMÓVEL, REF. AO R.2:

Instrumento Particular nº 070189230011300 de Venda e Compra de Imóvel - Financiamento, com Eficácia de Escritura Pública, nos termos da Lei 4.380/1964 e 5.049/1966, com Alienação Fiduciária em Garantia, nos termos da Lei 9.514/1997 e Lei 13.465/2017, datado de 18.07.2019, com firmas reconhecidas, ficando uma via arquivada neste Ofício.

TRANSMITENTE: DAVI GOECKS, brasileiro, divorciado, que declarou não conviver em união estável, instrutor técnico, inscrito no CPF sob nº 000.387.730-23, portador da CI RG nº 1072941791, expedida pela SSP/PCRS, filho de Rudi Goecks e de Crista Goecks, com endereço eletrônico: davi.goecks@gmail.com, residente e domiciliado na Rua Assis Brasil, nº 271, apto. 503, Bairro Centro, na cidade de Bento Gonçalves-RS.

ADQUIRENTE: KATLEN CARDOSO RIBEIRO, brasileira, maior, solteira, que declarou não conviver em união estável, representante de vendas, inscrita no CPF sob nº 019.987.070-59, portadora da CI RG nº 9105330618, expedida pela SSP/PC RS, filha de Gervasio Gomes Ribeiro e de Tania Marisa Cardoso, com endereço eletrônico: katlen.ribeiro@localiza.com, residente e domiciliada na Rua Ernesto Alves, nº 628, apto. 27, Bairro Nossa Senhora de Lourdes, nesta cidade.

VALOR DA COMPRA E VENDA: R\$30.000,00.

RECURSOS PRÓPRIOS: R\$87.296,60.

RECURSOS DESTES FINANCIAMENTO: R\$142.703,40. (Em conj apto nº 27, M.154.789)

VALOR FISCAL: R\$30.000,00.

ITBI: n° 10185/2019.

TRABALHISTA: Certidão negativa de débitos trabalhista sob nº 183610804/2019.

CONDICÃO: constantes no contrato.

EMOL: R\$256,30.

PROT. 406176 do Lº 1-DA em 12/11/2019.

Selo: 0132.01.1900006.16137, 0132.06.1800004.06521, valor de R\$25,90.

Elaine F. de Côttilhos

Elaine F. de Castilhos - Escrevente

Official e/ou Official Subst.

R.7/154.697 - Em 26 de novembro de 2019.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Em garantia do pagamento da dívida, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514, de 20.11.97. Instrumento Particular antes mencionado.

DEVEDORA: KATLEN CARDOSO RIBEIRO, brasileira, maior, solteira, que declarou não conviver em união estável, representante de vendas, inscrita no CPF sob nº 019.987.070-59, portadora da CI RG nº 9105330618, expedida pela SSP/PC RS, filha de Gervasio Gomes Ribeiro e de Tania Marisa Cardoso, com endereço eletrônico: katlen.ribeiro@localiza.com, residente e domiciliada na Rua Ernesto Alves, nº 628, apto. 27, Bairro Nossa Senhora de Lourdes, neste

- continua a folhas

Continua nas fls. 03.

Continua na próxima página

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

Valide aqui
este documento

CNM: 099200 2 0154697-51

$$=154.697=$$
**Serviço Registral de Imóveis — 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL**

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 26 de novembro de 2019

FLS.

03

MATRÍCULA

154.6978

cidade.

CREDOR: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A., inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2235 e 2041, na cidade de São Paulo-SP.

VALOR DO FINANCIAMENTO: R\$143.703,40. (Em conj apto nº 27, M.154.789)

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 420 meses, à ser resgatado em prestações mensais consecutivas no valor inicial de R\$1.436,88, com vencimento da primeira parcela em 18.08.2019 e data de vencimento do financiamento em 18.07.2054.

TAXA DE JUROS SEM BONIFICAÇÃO: 11,0000% a.a. (efetiva), 10,4815% ao ano (nominal), 0,87% (efetiva mensal e nominal mensal).

TAXA DE JUROS BONIFICADA: 8,9900% a.a. (efetiva), 8,6395% ao ano (nominal), 0,72% (efetiva mensal e nominal mensal).

VALOR DE AVALIAÇÃO E VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$30.000,00.

EMOL: R\$436,00. (s/R\$71.851,70)

PROT. 406176 do Lº 1-DA em 12/11/2019.

Selo: 0132.01.1900006.16138, 0132.07.1800004.07670, valor de R\$38,00.

Elaine F. de Costilho

Elaine F. de Castilhos - Escrevente

Official e/ou Official Subst.

~~Av.8/154.697 - Em 17 de março de 2021.~~

Certifico que foi registrada a convenção de condomínio do empreendimento denominado **RESIDENCIAL SOGNO DELLA VITA II**, conforme **R.20.072**, Lº 3-Auxiliar. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 424402 do Lº 1-DI em 15/01/2021.

EMOL: R\$39,30. Selo: 0132.04.2100003.03299 = R\$3,30.

Proc. eletrônico: R\$5,30. Selo: 0132.01.2100008.00475 = R\$1,40.

Escrevente: Lucas Moreto

Official e/ou Official Subst.

Av.9/154.697 - Em 27 de fevereiro de 2023.

CANCELAMENTO: Certifico que fica cancelada a alienação fiduciária registrada sob nº **R.7** desta matrícula, em virtude de ter sido quitada a dívida ali registrada. Tudo conforme autorização do credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A, contida no contrato particular a seguir mencionado, assinado por sua representante, datado de 23/12/2022, ficando a documentação arquivada nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 472092 do Lº 1-EC em 23/02/2023.

EMOL: R\$245,10. Selo: 0132.07.2200004.08870 = R\$48,30.

Proc. eletrônico: R\$6,40. Selo: 0132.01.2300005.02703 = R\$1,80.

Escrevente: Verena Citon Castilhos

Official e/ou Official Subst.

R.10/154.697 - Em 27 de fevereiro de 2023.

- continua no verso

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

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

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0154697-51

=154.697=
— MATRÍCULA —

**Serviço Registral de Imóveis — 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL****LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL**

CAXIAS DO SUL, 27 de fevereiro de 2023

FLS.

MATRÍCULA

04

154.697

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 360 meses, a ser resgatado em prestações mensais e consecutivas, no valor inicial de R\$2.853,48, com vencimento da primeira prestação em 23/01/2023.

JUROS: constantes no contrato.

OBJETO DA GARANTIA: o imóvel da presente matrícula, em conjunto com o imóvel matriculado sob nº 154.789, Lº02-RG.

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA FINS DE VENDA EM LEILÃO PÚBLICO: o imóvel vinculado em garantia foi avaliado em R\$35.000,00.

PROT. 472092 do Lº 1-EC em 23/02/2023.

EMOL: R\$331,50 (S/R\$124.000,00) (conforme artigo 290 da Lei nº 6.015/73).

Selo: 0132.07.2200004.08871 = R\$48,30.

Proc. eletrônico: R\$3,20. Selo: 0132.01.2300005.02705 = R\$1,80.

Escrevente: Verena Citon Castilhos

Official e/ou Official Subst.

Av.12/154.697 - Em 14 de abril de 2026.

TRANSIÇÃO DE SISTEMA: Procede a presente averbação, de ofício, para noticiar que os próximos atos registrares serão eletrônicos, encerrando-se, exclusivamente, a escrituração física, com fundamento no art. 464-A, da CNNR/RS. O referido é verdade e dou fé.

EMOL: Nihil. Selo: 0132.04.2600004.09794 = Nihil. Isenção: AGNR.

Escrevente: Renata Faundes Guimarães

Averbação nato digital assinada pela Registradora Substituta **Camila Hertz** em 14/04/2026 às 09:30:18. O hash SHA256 do documento é 9BEA8F2AA6B03F4632B438EEFFCE8DF806C2AC5D4619C301F0E5A82A8EFE38C7.

- continua no verso

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