



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 2.^a ZONA

CAXIAS DO SUL - RS

VASCO ALCEU BAHLEN - oficial

Livro N.º 2 - Registro Geral

MATRÍCULA65.716.....

FLS.01.....

Data: 29 de outubro de 2007.-

Imóvel: **ÁREA IDEAL DE 22,8970m², que corresponderá ao APARTAMENTO NÚMERO 208,** com a área privativa de 51,9864m², área de uso comum de 10,4265m², área total de 62,4129m², área equivalente de construção de 57,1996m², área ideal no terreno de 22,8970m², coeficiente de proporcionalidade de 0,0249, que se localizará no terceiro pavimento ou primeiro andar, do prédio residencial, em alvenaria, que se denominará **VILA DOS PÁSSAROS RESIDENCIAL**, e se situará à rua Barão do Amazonas, número 3.461, esquina com a rua Alcides Ernesto Affonso, nesta cidade de Caxias do Sul/RS; cujo empreendimento será edificado sobre o terreno urbano, sito nesta cidade, constituído pelo lote administrativo número 33, da quadra número 3.136, do loteamento denominado Residencial Villa dos Pássaros, com frente para a rua Barão do Amazonas, lado ímpar, esquina com a rua Alcides Ernesto Affonso, no quarteirão formado pelas citadas vias, mais a rua Parati e rua João Alberto Dambroz, com a área de 919,24m² (novecentos e dezenove metros e vinte e quatro decímetros quadrados), medindo e confrontando: ao Norte, por 30,25 metros, com o lote número 36, de Maria Krausburg, com lote número 34, de Jussara Pelizzari Menegon, e com parte do lote número 32, de Ivanir Henrique Negri; ao Sul, por 30,00 metros, com a rua Barão do Amazonas; ao Leste, por 30,50 metros, com a rua Alcides Ernesto Affonso; e, ao Oeste, por 30,38 metros, com o lote número 31, de Ceil Construções Imobiliárias Ltda.

Proprietária: **COENPOC CONSTRUÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº 87.325.460/0001-78, com sede nesta cidade, neste ato representada por seu sócio gerente, Rudimar Umberto Pontalti, CPF nº 248.378.570-00.

Selo: nº0133.02.0700056.00091

Título anterior: Matrícula nº64.720 do Livro nº02-RG, em 11.07.2007, desta 2.^a Zona.

Escrev.: *Fernando Pereira* Oficial:

Emol.: R\$9,40. Prot. nº149.961, Lº1-L em 17.10.2007

C.10/23/17

R.1/65.716 em 18 de janeiro de 2008.-

Título: Compra e venda de todo o imóvel desta matrícula.

Transmitente: COENPOC CONSTRUÇÕES LTDA, já qualificada, neste ato representada por Rudimar Umberto Pontalti, CPF.nº248.378.570/00.

Adquirente: **ANA CLAUDETE FERRASO**, CPF nº502.220.820/20, brasileira, solteira, maior, auxiliar de escritório, residente e domiciliada nesta cidade.

Forma do título: Contrato particular passado nesta cidade em 28.12.07, ficando uma via arquivada nesta Registro de Imóveis (SFH).

Valor e Forma de Pagamento: R\$60.000,00, a ser integralizado pelas parcelas: Recursos próprios: R\$165,00; Utilização de saldo da conta vinculada FGTS: R\$15.720,00; e, Com financiamento: R\$44.115,00.

Valor Fiscal: R\$61.000,00 em 15.01.08.

Condições: Às do contrato. GA/GI nº363/2008. CND/INSS nº214322007-19022030 emitida em 29.10.07. CND/SRF e PGFN nº81F4.7DF7.04B6.765E emitida em 06.08.07.

Selo: nº0133.07.0700087.00029.

Escrev.: *Fabiana Oloro*
Emol.: R\$276,00.

Oficial ou Oficial Substº: *Balu*
Prot.nº151.909,Lº1-L em 17.01.08

C.05/08

R.2/65.716 em 18 de janeiro de 2008.-

Título: Mútuo garantido por fiança, alienação fiduciária sobre todo o imóvel desta matrícula.

Devedora: ANA CLAUDETE FERRASO, já qualificada.

Credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, com sede em Brasília/DF, CNPJ/MF nº00.360.305/0001-04, representada por Daniela Duarte Forte, CPF.nº981.030.240/15.

Fiadora: COENPOC CONSTRUÇÕES LTDA, já qualificada.

Forma do título: Contrato particular já citado no R.1 desta matrícula.

Destinação da Operação: A operação ora contratada destina-se a aquisição do terreno objeto deste instrumento e construção de uma das unidades habitacionais que compõem o empreendimento VILA DOS PÁSSAROS RESIDENCIAL.

Valor da dívida: R\$44.115,00 em 28.12.07.

Valor da Operação: R\$44.115,00.

Valor da Garantia: R\$70.500,00.

Prazos, em meses: De Produção: 15; e, De Amortização: 240

Taxa anual de juros (%): Nominal: 8,1600, Efetiva: 8,4722.

Vencimento do 1º encargo mensal: De acordo com o disposto na cláusula sétima do contrato.

Condições: Às do contrato. **EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** A devedora não poderá dispor do imóvel, sem o prévio e expresse consentimento da CAIXA, sob pena de vencimento antecipado da dívida.

Selo: nº0133.06.0700085.00287.

Escrev.: *Fabiana Oloro*
Emol.: R\$212,20

Oficial ou Oficial Substº: *Balu*
Prot.nº151.909,Lº1-L em 17.01.08

C.05/08

Av.3/65.716, em 28 de janeiro de 2009. - **CONCLUSÃO** -

CERTIFICO que, na matrícula matriz do empreendimento, foi promovida a construção, conclusão, instituição de condomínio e individualização de economias (Av.4, R.5 e R.6/64.720), motivo pelo qual o imóvel desta matrícula passa a ser constituído pela seguinte unidade autônoma: **APARTAMENTO NÚMERO 208**, localizado no terceiro pavimento ou primeiro andar, com a área privativa de 51,9864m², área de uso comum de 10,4265m², área total de 62,4129m², área equivalente de construção de 57,1996m², área ideal no terreno de 22,8970m², coeficiente de proporcionalidade de 0,0249, no prédio em alvenaria, com 06 (seis) pavimentos, denominado VILA DOS PÁSSAROS RESIDENCIAL. Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade aos 20.01.2009, que fica arquivado neste Registro de Imóveis. Selo: nº0133.03.0900008.00053.

Escrev.: *Jenice Fodiere*
Emol.: R\$19,10.

Oficial ou Oficial Substº: *Balu*
Prot nº161.257 em 19.01.2009, Lº1-M

C.17

Av.4/65.716, em 26 de outubro de 2010. - **CANCELAMENTO DO R.2** -

Certifico que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF autoriza o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.2 desta matrícula. Tudo de acordo com instrumento particular de cancelamento da propriedade fiduciária passado nesta cidade em 18/10/2010, que fica arquivado neste Registro de Imóveis. Valor: R\$44.115,00 em 28/12/2007.

Escrev.: *Fabiana Oloro*

Oficial Designada ou Substituto: *Balu*



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 2.^a ZONA
CAXIAS DO SUL - RS

MATRÍCULA 65.716
FLS. 02

Livro N.º 2 - Registro Geral



Prot.nº177405, Lº1, em 25/10/2010

C:20/21

Emol.: R\$ 119,70 + Processamento Eletrônico: R\$ 2,60 + Selos: 0133.06.1000031.00913 R\$ 4,00;
0133.01.1000039.08249 R\$ 0,20

R.5/65.716, em 26 de outubro de 2010.

Título: Compra e venda de todo o imóvel desta matrícula.

Transmitente: ANA CLAUDETE FERRASO, já qualificada.

Adquirente: **INÊS SCARMIN**, brasileira, CPF nº311.157.050-91, do lar, solteira, maior, residente e domiciliada nesta cidade.

Forma do Título: Escritura pública lavrada aos 22/10/2010, Lº300-A fls. 105v/106v, pelo 2º Substituto do 1º Tabelionato desta cidade.

Valor: R\$100.000,00.

Valor Fiscal: R\$100.000,00 em 22/09/2010.

Condições: As da escritura. GA/GI nº11608/2010. Emitida DOI conforme IN/SRF

Escrev.: *Tatiana Olor* Oficial Designada ou Substituto.

Prot.nº177404, Lº1, em 25/10/2010

C:20/21

Emol.: R\$ 419,10 + Processamento Eletrônico: R\$ 2,60 + Selos: 0133.07.1000018.01983 R\$ 6,00;
0133.01.1000039.08255 R\$ 0,20

R.6/65.716, em 06 de abril de 2011.

Título: Compra e venda de todo o imóvel desta matrícula.

Transmitente: INÊS SCARMIN, já qualificada.

Adquirente: **UBIRAJARA CHOIRI DOS SANTOS**, brasileiro, CPF nº427.918.040-72, engenheiro químico, separado consensualmente, residente e domiciliado nesta cidade.

Forma do título: Contrato particular de compra e venda, mútuo e alienação fiduciária nº0000000717000, passado na cidade de Curitiba/PR em 11/03/2011, que fica arquivado neste Registro de Imóveis (SFH).

Valor e Forma de Pagamento: valor da compra e venda: R\$112.000,00, sendo: parcela com recursos próprios: R\$22.000,00; valor do financiamento: R\$90.000,00.

Valor Fiscal: R\$112.000,00 em 24/03/2011.

Condições: Às do contrato. GA/GI nº3752/2011.

Escrev.: *Sup.:* Oficial Designada ou Substituto: *Balu*

Prot.nº181071, Lº1, em 30/03/2011

C: 43/42

Emol.: R\$ 495,70 + Processamento Eletrônico: R\$ 2,70 + Selos: 0133.07.1100002.01256 R\$ 6,00;
0133.01.1100009.09704 R\$ 0,20

R.7/65.716, em 06 de abril de 2011.

Título: Mútuo garantido por alienação fiduciária sobre todo o imóvel desta matrícula.

Devedor: UBIRAJARA CHOIRI DOS SANTOS, já qualificado.

Credor: **HSBC BANK BRASIL S.A - BANCO MULTIPLO**, CNPJ nº01.701.201/0001-89,

com sede na cidade de Curitiba/PR, neste ato representada por Fabio Luque Doto, CPF nº273.389.878-74 e Soeli Teresinha Andrade, CPF nº019.150.739-36.

Forma do título: Contrato particular citado no R.6 desta matrícula.

Valor da dívida: R\$90.000,00 em 11/03/2011.

Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$108.000,00.

Prazos para pagamento inicial, em meses: 300.

Taxa de Juros: nominal, percentual ao ano: 7,7022; efetiva, percentual ao ano: 7,9800.

Data da primeira prestação: 07/05/2011.

Condições: Às do contrato. **EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** O devedor não poderá dispor do imóvel sem o prévio e expresse consentimento do HSBC BANK BRASIL S.A - BANCO MULTIPLO, sob pena de vencimento antecipado da dívida.

Escrev.: *fup* : Oficial Designada ou Substituto.

Prot.nº181071, Lº1 em 30/03/2011

Emol.: R\$ 401,70 + Processamento Eletrônico: R\$ 2,70 + Selos: 0133.07.1100002.01257 R\$ 6,00;
0133.01.1100009.09726 R\$ 0,20

C: 43/42

Av.8/65.716, em 31 de agosto de 2012. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO -**

Certifico que se procede esta averbação para constar que foi efetuado o registro da Convenção de Condomínio do 'VILA DOS PASSAROS RESIDENCIAL', no Lº3-RA, fls.01, sob nº12.373, em 31.08.2012 neste Registro de Imóveis.

Escrev.: *zenicefradette* Oficial Designada - Jacqueline Balen:

Prot.nº194940, Lº1, em 22/08/2012

Emol.: R\$ 22,10 + Processamento Eletrônico: R\$ 2,90 + Selos: 0133.03.1200020.07123 R\$ 0,50;
0133.01.1200030.12514 R\$ 0,25

C: 17/42

Av.9/65.716, em 01 de fevereiro de 2017. - **INDISPONIBILIDADE DE BENS -**

Certifico que nos termos do artigo 14, §1º do provimento 39/2014 do CNJ de 25/07/2014, após a consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, através do domínio www.indisponibilidade.org.br, **constam** a(s) seguinte(s) restrição sob protocolo nº201701301200232721-IA-190 Processo nº00004442720145040383 da 3ª VARA DO TRABALHO, da Comarca TAQUARA, RS em nome de: **UBIRAJARA CHOIRI DOS SANTOS.**

Escrev.: *Tatiane F. Cassini* Oficial Desig. ou Substº: Tatiane F. Cassini

Prot.nº241447, Lº1-AM, em 31/01/2017

Emol.: R\$33,70 + Processamento Eletrônico: R\$4,50 + Selos: 0133.03.1700003.00064 R\$0,85;
0133.01.1700004.02610 R\$0,45

C: 62

Av.10/65.716, em 30 de junho de 2020. - **CANCELAMENTO DA AV.9 -**

Averba-se que fica **cancelada** a indisponibilidade de bens, nos termos do artigo 14, §1º do provimento 39/2014 do CNJ de 25/07/2014, após a consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, através do domínio www.indisponibilidade.org.br, onde **consta** o seguinte **cancelamento** sob protocolo nº202006.2914.01203285-TA-909 Processo nº00004442720145040383 da 3ª Vara do Trabalho, da Comarca de Taquara - RS em nome de: **UBIRAJARA CHOIRI DOS SANTOS, CPF nº427.918.040-72.**



SEGUNDA ZONA IMOBILIÁRIA

CAXIAS DO SUL - RS

OFICIAL TITULAR - MANOEL VALENTE FIGUEIREDO NETO

Livro N.º 2 - Registro Geral

MATRÍCULA

65.716

FLS.

03

Oficial Titular: *Proteguiredo* Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº271020, Lº1, em 30/06/2020

Emolumentos: Selo: 0133.04.2000008.02381 - AGNR

Av.11/65.716, em 29 de janeiro de 2021. - **CISÃO** -

Averba-se que em razão da cisão do patrimônio da sociedade do HSBC BANK BRASIL S.A. - BANCO MULTIPLO, o imóvel desta matrícula foi cindido ao patrimônio do BANCO BRADESCO S.A., inscrito no CNPJ/MF sob nº60.746.948/0001-12. Tudo de acordo com requerimento passado aos 05/11/2020 na cidade de São Bernardo do Campo/SP e Ata Sumária da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 07/10/2016, passada na cidade de Osasco/SP, devidamente registrada na JUCESP sob nº2.207.397/16-6 em data de 01/12/2016, conforme Av.10/34.293, já arquivado neste registro de imóveis.

Oficial Titular: *Proteguiredo* Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº276870, Lº1, em 29/01/2021

Emolumentos: R\$39,30 + Processamento Eletrônico: R\$5,30 + Selo(s): 0133.04.2100003.00401 R\$3,30;
0133.01.2100004.04151 R\$1,40

Av.12/65.716, em 14 de fevereiro de 2023. - **INDISPONIBILIDADE DE BENS** -

Averba-se que nos termos do artigo 14, §1º do provimento 39/2014 do CNJ de 25/07/2014, após a consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, através do domínio www.indisponibilidade.org.br, constam a(s) seguinte(s) restrição sob protocolo nº202302.1315.02552824-1A-950 - Processo nº00205065720155040382 da 2ª Vara do Trabalho de Taquara, da Comarca de Taquara/RS em nome de: **UBIRAJARA CHAIRI DOS SANTOS**, CPF nº427.918.040-72.

Oficial Titular: *Proteguiredo* Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº300741, Lº1, em 14/02/2023

Emolumentos: R\$47,70 + Processamento Eletrônico: R\$6,40 - PEPO - Pagamento de emolumentos a posteriori + Selo(s):
0133.04.2300001.02486 R\$4,40; 0133.01.2300002.04628 R\$1,80

Av.13/65.716, em 19 de maio de 2023. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**

Averba-se que, após promover a intimação do confitente devedor e fiduciante, UBIRAJARA CHAIRI DOS SANTOS, CPF nº427.918.040-72, devidamente cumprida pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, conforme registro nº290039, LºB-407, e intimação promovida aos 16/11/2022, tendo em vista o intimado encontrar-se em local incerto, ignorado, ou inacessível, dita intimação foi cumprida mediante edital publicado no Jornal Pioneiro aos dias 07, 08 e 09 de de Dezembro de 2022, ocorreu o decurso do prazo legal sem que houvesse

purgação da mora por parte do confitente devedor e fiduciante. Assim sendo, por força da solicitação do credor e fiduciário, bem como do disposto no parágrafo 7º, do Artigo 26, da Lei nº9.514/1997, **fica consolidada a propriedade do imóvel em favor de BANCO BRADESCO S.A.**, CNPJ nº60.746.948/0001-12, nos termos do contrato particular registrado sob R.7, Lº02-RG, em 06/04/2011. Valor: R\$108.000,00. Valor Fiscal: R\$139.000,00 em 27/03/2023. GI/GA nº6695/2021. Tudo de acordo com requerimento de consolidação de propriedade emitido na cidade de São Bernardo do Campo/SP, em data de 10/04/2023 e demais documentos que o instruem.

Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Oficial Titular: *Proaqueiro*

Prot.nº304010, Lº1, em 16/05/2023

Emolumentos: R\$374,70 + Processamento Eletrônico: R\$6,40 + Selo(s): 0133.07.2200035.04086 R\$48,30.
0133.01.2300006.15556 R\$1,80

Av.14/65.716, em 13 de março de 2024. - **CANCELAMENTO DA Av.12**

Averba-se que fica **cancelada** a indisponibilidade de bens, nos termos do artigo 14, §1º do provimento 39/2014 do CNJ de 25/07/2014, após a consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, através do domínio www.indisponibilidade.org.br, onde **consta** o seguinte **cancelamento** sob protocolo nº202403.1215.03211668-MA-260 - Processo nº00205065720155040382 da 2ª Vara do Trabalho, da Comarca de Taquara/RS em nome de: **UBIRAJARA CHOIRI DOS SANTOS**, CPF nº427.918.040-72.

Oficial Titular: *[Assinatura]*

Prot.nº314755, Lº1, em 13/03/2024

Emolumentos: R\$49,40 + Processamento Eletrônico: R\$6,60 - PEPO - Pagamento de emolumentos a posteriori + Selo(s): 0133.04.2300007.40322 R\$4,90; 0133.01.2300016.34936 R\$2,00

PARA SIMPLES CONSULTA
 NÃO VALE COMO CERTIDÃO
 VALOR: R\$ 24,60

Visualizar e disponibilizar em www.registradores.org.br