



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CAXIAS DO SUL
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular

CERTIDÃO

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, neste Registro de Imóveis, encontrei no livro 2 Registro Geral, a matrícula de INTEIRO TEOR seguinte:



Cartório do Registro de Imóveis 2.^a Zona
Caxias do Sul
Livro N.º 2 - Registro Geral
VASCO ALCEU BAHLEN - OFICIAL

MATRÍCULA 22241
01
FLS.

Data: 17 de agosto de 1983.

Imovel: Uma área de terras rurais, sem benfeitorias, com a área de 10.000m², ou 1,0 ha, fazendo parte do lote rural 115, do Tra^vessão Pedro Américo, em Ana Rech, neste município, que confronta: ao norte, com terras dos vendedores; ao sul, com terras do comprador; ao leste, com terras de Mario Rech; e ao oeste, com terras de Orlando Zapparoli. Certificado de Cadastro do INCRA - 854 042 022 020, área 10,5, modulo 12,0, nº de mod. 0,58, FMP.- 10,5.

Proprietários: JOÃO REINALDO SECCO, operário e s/m ODILA DALZOTTO SECCO, do lar, brasileiros, r/d neste município, cpf. 404 396 - 310 68, ele neste ato representado por ela por procuração.

Anterior: R. 26463, fls. 12, Lº 3AC, 2a. zona.

Escrev.: *[Signature]* Oficial:

R.1/22241 em 17 de agosto de 1983.

Título: Compra e venda.

Transmitentes: João Reinaldo Secco e s/m acima qualificados.

Adquirente: GENTIL ANTUNES DE SOUZA, brasileiro, casado com Maria Julia de Souza, comerciante, r/d nesta cidade, cpf. 053 945 460 53.

Forma do título: Escritura pública lavrada em 25.7.83, p/Oficial distrital de Ana Rech, Claudio Klering, Lº 89, fls. 112/3.

Valor: Cr\$ 3.000.000,00.

Valor fiscal: O mesmo.

Condições: As da escritura. Guia de arrecadação 4273. IN/SRF/129/80. CNM/IBDF .

Escrev.: *[Signature]* Oficial:

Emol.: Cr\$ 10.178,00

Av.2/22.241, em 05 de junho de 2014. - REGIME DE BENS -

Certifico que GENTIL ANTUNES DE SOUZA é casado com MARIA JULIA DE SOUZA, casamento realizado em 27/07/1963 pelo regime da comunhão de bens anterior a vigência da Lei nº6515/77. Tudo de acordo com escritura pública lavrada aos 02/09/2011, Lº97-T, fls.94/95v, pela Tabela do Tabelionato de Vila Seca desta cidade; e certidão de casamento nº100271 01 55 1963 2 00005 098 0000942 44, lavrada no Cartório de Registro Civil São José do Ouro/RS, a qual fica arquivada neste Registro de Imóveis.

- Continua no verso -

- CONTINUA NO VERSO -

continua no verso->

continuação->.....

MATRÍCULA 22.241
Alexandre Balen
Oficial Substituto
C:20/59

Escrev.: *Jenicopadilha* Oficial Desig. ou Substº: *Balen*
Prot.nº 212398, Lº1-AB, em 05/06/2014
Emol.: R\$ 56,60 + Processamento Eletrônico: R\$ 3,40 + Selos: 0133.04.1400016.01099 R\$ 0,70;
0133.01.1400025.04022 R\$ 0,30

Av.3/22.241, em 05 de junho de 2014. - **ALTERAÇÃO INCRA** -
Certifico que o imóvel desta matrícula acha-se cadastrado atualmente junto ao INCRA sob nº854.042.022.020-4; M.R.: 0,0000; nº MR: 0,00; MF: 12,0000; nº MF: 0,2916; FMP: 2,0000; AT:3,5000. Tudo de acordo com escritura pública citada na Av.2 desta matrícula e CCIR 2006/2007/2008/2009 que fica arquivado neste Registro de Imóveis.

Escrev.: *Jenicopadilha* Oficial Desig. ou Substº: *Balen*
Prot.nº 212398, Lº1-AB, em 05/06/2014
Emol.: R\$ 56,60 + Processamento Eletrônico: R\$ 3,40 + Selos: 0133.04.1400016.01101 R\$ 0,70;
0133.01.1400025.04039 R\$ 0,30

R.4/22.241, em 05 de junho de 2014.
Título: Compra e venda.
Transmitentes: ESPÓLIO DE GENTIL ANTUNES DE SOUZA, CPF nº053.945.460/53 e MARIA JULIA DE SOUZA, CPF nº344.513.580-00, neste ato representados por Eliane Paula da Silva, CPF nº493.566.740/00 de conformidade com alvará de autorização extraído dos autos do processo nº010/1.07.0013233-6, expedido em 06/07/2011, pela Drª Joseline Mirele Pinson de Vargas, Juíza de Direito da 6ª Vara Cível desta Comarca.
Adquirente: ROBERTO LUIZ RECH, brasileiro, CPF nº344.606.400-15, comerciante, solteiro, maior, residente e domiciliado nesta cidade.
Forma do Título: Escritura pública citada na Av.2 desta matrícula e aditivo lavrado aos 21/05/2014, Lº21-C, fls.160, pela Tabeliã Substituta do Tabelionato de Vila Seca desta cidade.

Valor: R\$160.000,00.
Valor Fiscal: R\$165.000,00 em 01/09/2011.
Condições: As da escritura. GA/GI nº11470/2011. Emitida DOI conforme IN/SRF. INCRA sob nº854.042.022.020-4. IBAMA nºs 2445469 em 24/08/2011 e 2448156 em 25/08/2011. Certidões de situação fiscal nºs 04278078 em 24/08/2011 e 04282960 em 25/08/2011, referente ao FEPAM. Certidões nºs 2867 em 09/03/2011 e 11340 em 30/08/2011.CND/SRF nºE1BE.50B8.3539.583E, emitida em 24/08/2011 com NIRF: nº7.895.004-0, referente ao ITR.

Escrev.: *Jenicopadilha* Oficial Desig. ou Substº: *Balen*
Prot.nº 212398, Lº1-AB, em 05/06/2014
Emol.: R\$ 798,00 + Processamento Eletrônico: R\$ 3,40 + Selos: 0133.08.1400015.00256 R\$ 10,85;
0133.01.1400025.04053 R\$ 0,30

Av.5/22.241, em 29 de maio de 2015. - **PERÍMETRO** -
Certifico que o imóvel desta matrícula integra o **perímetro urbano** desta cidade, por força do Decreto nº4.536, de 13 de dezembro de 1979 e ratificado pelo PDM - Palno Diretor Municipal - Lei Complementar nº290/07, de 24 de setembro de 2007. Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade em 05/05/2015 e Certidão nº0344/2015 expedida pela SMU da Prefeitura Municipal desta cidade em 13.03.2015, que ficam arquivados neste Registro de Imóveis.

- CONTINUA A FLS. -

.....

continua na folha seguinte



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CAXIAS DO SUL
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular

CERTIDÃO

continuação->:-----



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

MATRÍCULA **22.241**
FLS. **02**

Livro N.º 2 - Registro Geral

Balu

Alexandre Balen
Oficial Substituto

Escrev.: *[Signature]* Oficial Desig. ou Substº: *Balu* C: 13/8
Prot.nº222655, Lº1-AF, em 30/04/2015
Emol.: R\$60,30 + Processamento Eletrônico: R\$3,60 + Selos: 0133.04.1500016.00341 R\$0,70;
0133.01.1500021.03433 R\$0,30

Av.6/22.241, em 29 de maio de 2015. - **RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA** -
Certifico a retificação administrativa, nos termos do artigo 213, da Lei nº6015/73, referente a apuração da área correta e as medidas lineares, bem como inserir a distância à esquina e o atual quarteirão do imóvel, motivo pelo qual o imóvel desta matrícula passa a ter a seguinte descrição: **UM TERRENO URBANO**, situado nesta cidade, constituído pelo lote administrativo nº08 da quadra nº2395 (anteriormente fazendo parte do lote rural nº115 do Travessão Pedro Américo), com testada para a rua Otávio Bernardes, no entroncamento com a rua Rosani Ogliari, distando 293,28 metros da esquina com a rua Antonio Olivo Frigeri, lado ímpar, no Bairro Serrano (anteriormente Ana Rech), sem benfeitorias, com a área de **13.079,44m²** (treze mil e setenta e nove metros e quarenta e quatro décímetros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por duas linhas, sendo a primeira de 139,07 metros com limite de área urbana não cadastrada de Espólio de Odila Dall Zotto Seco, e a segunda linha, mais recuada, de 7,40 metros com limite de área não cadastrada de espólio de Mario Rech (anteriormente terras do comprador); ao Sul, por duas linhas, sendo a primeira de 28,97 metros, parte com terras do lote nº07 de Luwa Administração e Participações Ltda e parte com limite de área urbana não cadastrada de posse de Dora Donatila do Carmo Silvano, e a segunda linha, de 8,15 metros com o lote nº06 de posse de Pedro Comel (anteriormente terras do comprador); ao Leste, por quatro linhas, sendo a primeira interna de 98,33 metros com o lote nº07 de Luwa Administração e Participações Ltda, a segunda linha, de 101,31 metros com o limite de área urbana não cadastrada de Espólio de Mario Rech, a terceira linha, de 10,00 metros com a rua Otávio Bernardes e com limite de área urbana não cadastrada de Mario Rech, e a quarta linha, de 2,24 metros com o lote nº06 de posse de Pedro Comel; ao Sudoeste, por 125,14 metros com parte do lote nº07 de Luwa Administração e Participações Ltda (anteriormente dos vendedores); e ao Oeste, por 144,06 metros com o limite de área urbana não cadastrada de Raimundo Valentini e Idalino Valdir Rech (anteriormente de Orlando Zapparoli), no quarteirão formado pelas ruas Otavio Bernardes, Rosani Ogliari, Tauríbio Alexandre Vieira e Francisco Cipriani e pelo limite das quadras nº2657 e 2396 e limite com área urbana não cadastrada. Tudo de acordo com requerimento citado na Av.5 desta matrícula, mapa, ART nº7298862 em 24.03.2014 e demais documentos que o instruem, que ficam arquivados neste Registro de Imóveis.

Escrev.: *[Signature]* Oficial Desig. ou Substº: *Balu* C: 13/8
Prot.nº222655, Lº1-AF, em 30/04/2015
Emol.: R\$60,30 + Processamento Eletrônico: R\$3,60 + Selos: 0133.04.1500016.00343 R\$0,70;
CONTINUA NO VERSO

continua no verso->



continuação->.....

MATRÍCULA 22.241

0133.01.1500021.03441 R\$0,30
 R.7/22.241, em 18 de agosto de 2015.
 Título: Compra e venda.
 Transmitente: ROBERTO LUIZ RECH, já qualificado.
 Adquirente: **LUWA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ nº05.702.289/0001-04, com sede nesta cidade, neste ato representada por Luis Filipe Pellini CPF nº017.646.730-00.
 Forma do título: Instrumento particular de financiamento para aquisição de imóvel, venda e compra e constituição de alienação fiduciária nº000768993-4, passado na cidade de São Paulo/SP em 20/07/2015, que fica arquivado neste Registro de Imóveis (SFI).
 Valor e Forma de Pagamento: R\$1.000.000,00, composto por: Valor da entrada: R\$300.000,00; Valor do financiamento: R\$700.000,00.
 Valor Fiscal: R\$1.000.000,00 em 30/07/2015.
 Condições: Às do instrumento. GA/GI nº10698/2015. CND/INSS e SRF: E756.7F77.BBB9.7886 emitida em 11/08/2015.

Escrev.:  Oficial Desig. ou Substº:  Alexandre Balen
 Prot.º225894, Lº1-AG, em 29/07/2015 C: 63/76
 Emol.: R\$2.723,00 + Processamento Eletrônico: R\$3,60 + Selos: 0133.09.1400053.00826 R\$13,55;
 0133.01.1500032.07619 R\$0,30

R.8/22.241, em 18 de agosto de 2015.
 Título: Alienação fiduciária.
 Devedora: **LUWA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA**, já qualificada.
 Credor: **BANCO BRADESCO S.A.**, CNPJ nº60.746.948/0001-12, com sede na cidade de Osasco/SP, neste ato representada por Douglas Dannenhauer Pereira CPF nº003.314.800-77 e Maria Helena Altafini CPF nº948.543.350-68.
 Forma do título: Instrumento particular citado no R.7 desta matrícula.
 Valor da dívida: R\$700.000,00 em 20/07/2015.
 Valor da avaliação: R\$1.000.000,00.
 Prazo reembolso: 120 meses.
 Taxa anual de juros (%): Nominal: 12,28; e Efetiva: 13,00.
 Data prevista para vencimento da primeira prestação: 20/08/2015.
 Condições: Às do instrumento. **EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**. O devedor não poderá dispor do imóvel sem o prévio e expresso consentimento do BANCO BRADESCO S.A., sob pena de vencimento antecipado da dívida.

Escrev.:  Oficial Desig. ou Substº:  Alexandre Balen
 Prot.º225894, Lº1-AG, em 29/07/2015 C: 63/76
 Emol.: R\$2.723,00 + Processamento Eletrônico: R\$3,60 + Selos: 0133.09.1400053.00827 R\$13,55;
 0133.01.1500032.07621 R\$0,30

R.9/22.241, em 22 de junho de 2017.
 Título: Constituição de servidão perpétua de passagem sobre a área de 37,80m² do imóvel desta matrícula.
 Certifico que **LUWA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA**, já qualificada, neste ato representada por Luis Filipe Pellini, CPF.nº017.646.730/00, constitui em favor do imóvel da **M.20.213** do Lº02-G, uma servidão perpétua de passagem da canalização da

CONTINUA A FOLHA 03

.....

continua na folha seguinte



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CAXIAS DO SUL
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular

CERTIDÃO

continuação->:.....



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

MATRÍCULA **22.241**
FLS. **03**

Livro N.º 2 - Registro Geral

B

rede de água, esgoto, elétrica e telefonia sobre uma nesga de terras situada no lado esquerdo do acesso ao prédio serviente oriundo da rua Otávio Bernardes, com área total de **37,80m²** (trinta e sete metros e oitenta centímetros quadrados), sem benfeitorias, com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por 15,52 metros, com área restante do prédio serviente, terras do lote nº08, de Luwa Administração e Participações Ltda; ao Sul, por 8,15 metros, com o lote nº06, de posse de Pedro Comel; ao Leste, por duas linhas desencontradas, a primeira por 2,50 metros, com a Rua Otávio Bernardes e a segunda por 2,24 metros, com o lote nº06, de posse de Pedro Comel; e, ao Sudoeste, por 8,76 metros, com o prédio dominante, terras do lote nº07, de Luwa Administração e Participações Ltda. A servidão contempla passagem dos encanamentos de água e esgoto, as fiações de energia elétrica, telefone e congêneres.

Anuentes: 1) BANCO BRADESCO S.A., CNPJ nº60.746.948/0001-12, com sede no município de Osasco/SP, neste ato representado pelos seus procuradores Douglas Dannenhauer Pereira, CPF.nº003.314.800/77 e Maria Helena Altafini, CPF.nº948.543.350/68; e, 2) Claudio José Hoffmann do Amaral, CPF.nº731.555.940/00.

Forma do Título: Escritura pública lavrada aos 19/05/2017, Lº72-TD, fls.177/180v e rerratificação lavrada em 13.06.2017, Lº70-A de contratos, fls.168/169, ambos pela Substituta do Tabelião do 2º Tabelionato desta cidade.

Valor: R\$1.000,00.
Valor Fiscal: R\$1.000,00 em 26/04/2017.

Condições: As da escritura. GA/GI nº5179/2017. Emitida DOI conforme IN/SRF. CCND/FEDERAL e PGFN nº8CAD.BBAB.D683.8D3B emitida em 29.03.2017.
Permanece em pleno vigor a alienação fiduciária constante do R.8 desta matrícula.

Escrev.: *[Assinatura]* Oficial Desig. ou Substº: *[Assinatura]*
Prot.nº245228, Lº1-AN, em 22/06/2017
Emol.: R\$138,40 + Processamento Eletrônico: R\$4,50 + Selos: 0133.05.0900067.02603 R\$12,20;
0133.01.1700020.06483 R\$1,40

Av.10/22.241, em 21 de setembro de 2018. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**
Averba-se que, após promover a intimação da confitente devedora e fiduciante, LUWA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA, devidamente cumprida pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, conforme registro nº265349, e intimação promovida aos 01/06/2018, ocorreu o decurso do prazo legal sem que houvesse purgação da mora por parte da confitente devedora e fiduciante. Assim sendo, por força da solicitação da credora e fiduciária, bem como do disposto no parágrafo 7º, do Artigo 26, da Lei nº9.514/1997, **fica consolidada a propriedade do imóvel em favor do BANCO BRADESCO S.A**, nos termos do contrato particular registrado sob R.8, Lº02-RG, em 18/08/2015. Valor: R\$1.000.000,00. Valor Fiscal: R\$1.000.000,00 em 17/09/2018. GI/GA nº8734/2018. Tudo de acordo com requerimento de consolidação de propriedade passado na cidade de São Paulo - SP em data de 21/08/2018 e demais documentos que

CONTINUA NO VERSO

.....

continua no verso->

continuação->:.....
:.....
:.....

MATRÍCULA **22.241**

o instruem.

Oficial Titular: *R. Figueiredo* Rita Neuma Gornes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº255992, Lº1-AP, em 21/09/2018

Emolumentos: R\$1.702,00 + Processamento Eletrônico: R\$4,60 + Selo(s): 0133.09.1800023.00461 R\$61,40;
0133.01.1800028.04609 R\$1,40

MANOEL
VALENTE
FIGUEIREDO
NETO:01715427
386

Assinado de forma
digital por MANOEL
VALENTE FIGUEIREDO
NETO:01715427386
Dados: 2021.04.20
13:57:35 -03'00'

CONTINUA A FOLHAS

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. CAXIAS DO SUL, 20 DE ABRIL DE 2021.

certidão 006 pág...R\$ 33,95+selo: 0133.04.2100007.02340 (R\$3,30)
busca em Arquivos...R\$ 10,00+selo: 0133.02.2100008.03116 (R\$1,90)
proces. eletrônico R\$ 5,30+selo: 0133.01.2100009.03279 (R\$1,40)

Total -----> R\$ 55,85
Nota de Entrega: C2021 04 01168



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:

099259 53 2021 0004767411