



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE BENTO GONÇALVES

Página 1 de 10

Getulio Fagundes da Rocha
Oficial

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Serviço Registral, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

CNM: 097071.2.0022334-68

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

[Handwritten signature]

FLS.	MATRÍCULA
01	22.334

MATRÍCULA: 22.334 (vinte e dois mil, trezentos e trinta e quatro). - Bento Gonçalves, 10 de junho de 1988.- (Prot.57.746).- **IMÓVEL:** O-prédio de alvenaria residencial com 233,02m², de nº 499, da rua Artur Schilichting, com todas suas dependências, benfeitorias, instalações, e o respectivo terreno constituído de parte dos lotes urbanos números sessenta e cinco (65), sessenta e seis (66) da quadra quatro (4) do Loteamento denominado "Parque Residencial Floresta", e, de parte do antigo lote número seis B (6-B) da Linha Leopoldina, com a área superficial de mil, seiscentos e vinte metros quadrados (1.620,00m²), distanciando 76,50m da esquina formada pelas ruas Artur Schilichting e D, com as seguintes medidas e confrontações:- Norte, na extensão de 54,00m, sendo 30,00m limitando-se com propriedade de Fortunato Furlanetto e 24,00m, fazendo frente com a rua - Artur Schilichting; Sul, na mesma extensão de 54,00m, limita-se - parte com propriedade de José Lanfredi e parte com os lotes números trinta e seis (36) e trinta e sete (37), propriedade da Urbanizadora Campestre Ltda.; Leste, na extensão de trinta metros (30,00m), com o lote número sessenta e quatro (64), também de propriedade da Urbanizadora Campestre Ltda.; Oeste, na mesma extensão com propriedade de Fortunato Furlanetto.- **Proprietário:** ELDRO JOSE DORNELLES BAUMGARTNER, brasileiro, médico, cic nº 286 542 930/04, casado pelo regime da comunhão universal de bens com Inalda Maria Freire Baumgartner, domiciliado e residente nesta cidade, na rua Artur Schilichting, nº 499.- **Registros Anteriores:** Matrículas - números 8.894; 8.895; 22.333, todas fls. 01 do livro 02, deste Ofício.- Dou fê.- (Hilário de Souza Marques-Of.Ajud.). - CZ\$ 285,30-...

AV.1-22.334.-Bento Gonçalves, 10 de junho de 1988.- **ÔNUS:** Parte do imóvel acima matriculado esta onerado com Hipoteca de Primeiro - Grau, em favor da Caixa Economica Federal- CEF, pelo valor de CR\$ 205.915.968 conforme R.7-8.894 -e- R.8-8.895.- Dou fê.- (Hilário de Souza Marques-Of.Ajud.).

R.2-22.334.-Bento Gonçalves, 07 de junho de 1990.- (Prot.64.254).- **COMPRA E VENDA:** Escritura Pública lavrada em 20 de julho de 1989 no Segundo Tabelionato desta cidade (Lº 27, fls. 069/070/v).- **Transmitentes:** ELDRO JOSE DORNELLES BAUMGARTNER, médico e sua mulher INALDA MARIA FREIRE BAUMGARTNER, do lar, brasileiros, portadores do cic nº 286.542.930/04, domiciliados e residentes nesta cidade, na rua Artur Schilichting, nº 499.- **Adquirente:** FLÁVIO LOCH SAVARIS, brasileiro, cirurgião-dentista, portador do cic nº 207.715.170/68, casado pelo regime da comunhão universal de bens comunhão universal de bens com Elizabete Maria Savaris, domiciliado e residente nesta cidade, na rua Don José Baréa, nº 225.- **Valor:** NCZ\$ 35.000,00, sendo avaliado por exigência fiscal em NCZ\$ 110.000,00.- **OBS:** Na Escritura Pública acima descrita, constou a comunicação ao Agente Financeiro, conforme preceitua o art. 292 da LRP.-

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página -



ção da página anterior -----

Valide aqui
este documento

CNM: 097071.2.0022334-68

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
01v	22.334

doaldo Ivan Fávero-Of.Desig.-Portaria nº 28/90).-DOI.-.-.-.-.-

AV.3-22.334.-Bento Gonçalves, 07 de junho de 1990.-(Prot.64.254).-
Conforme Escritura Pública descrita e caracterizada no R.2-22.334,
o devedor passa a ser FLÁVIO LOCH SAVARIS, já qualificado no
R.2-22.334.----- (Clodoaldo Ivan Fávero-Of.Desig.-Por
taria nº 28/90)-----

AV.4-22.334.-Bento Gonçalves, 04 de março de 1996.-(Prot.80.910).-
LIBERAÇÃO: Cfe. Ofício (sem número) datado nesta cidade aos 22 de/
janeiro de 1996, extraído do processo nº 2.003.099.0, a CAIXA ECO-
NÔMICA FEDERAL - CEF, SUREG/RS, libera o imóvel acima matriculado/
da HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU, liberando-se o imóvel e **cancelando -**
-se portanto a **AV.1-22.334.-**Eu, Margarete Festa Santini-Escrevente
Autorizada que datilografei, o Registrador, ou Substituto que con-
fere, dá fé e assina.-Emol. R\$ 8,10.-.-.-.-.-

R.5-22.334.-Bento Gonçalves, 03 de setembro de 2001.-(Prot.101.078)
COMPRA E VENDA: Escritura Pública de COMPRA e VENDA lavrada aos
10 de agosto de 2001, no Primeiro Tabelionato de Notas desta ci-
dade (Lº nº 120/Transmissões, fls.188v/190 Nº 17.012-290).-**Trans-**
mitentes: FLAVIO LOCH SAVARIS, CI/RG nº 5013648612 SSP/RS, CIC nº
207.715.170/68, e sua mulher ELIZABETE MARIA SAVARIS, CI/RG sob o
nº 7013648592 SSP/RS de 20/05/1996, CIC nº 232.053.000/25, ambos
brasileiros, odontólogos, casados pelo regime da comunhão de bens
anteriormente à Lei 6515/77, residentes e domiciliados na Rua Ar-
thur Schilchting, 499, nesta cidade.- **Adquirente:** **CLAIR CAGLIARI**,
brasileiro, eletricitário, CI/RG nº 4010582651 SSP/RS de 03/08/85
CIC nº 312.066.200/30, casado pelo regime da comunhão de bens, na
vigência da Lei 6515/77, com **Silvia Rejane Sbardellotto Cagliari**,
residente e domiciliado na Av. Planalto nº 1165, nesta cidade.-
Valor: R\$ 45.000,00 - sendo avaliado por exigência fiscal em **R\$**
147.600,00 (GI. nº 001162 datada de 10/07/2001 recolhido o ITBI
no valor de R\$ 2.952,00 ao BERS em 07/08/2001 através da GA. nº
00881).- **Condições: Não Constam.-** Eu, Margarete Festa Santini -
Substituta do Registrador que datilografei, dou fé e assino jun-
tamente com o Registrador e Substituto.- Emol. R\$ 491,00 (**Emitida**
a D.O.I.).-.-.-.-.-

Av.6-22.334.- Bento Gonçalves, 21 de novembro (de 2023.- (Prot. nº
244.235-20/11/2023).- **AVERBAÇÃO DO Nº DO CPF:** Procede-se a esta averbação,
nos termos da Escritura Pública abaixo descrita e caracterizada, para constar que a
Sra. **SILVIA REJANE SBARDELLOTTA CAGLIARI** está inscrita no CPF sob nº

CONTINUA A FOLHAS

02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6QPGX-NH3E7-FCLXW-B9HB2

Continua na próxima página -----



ção da página anterior -

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES**
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 097071.2.0022334-68

Getulio Fagundes da Rocha
OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Bento Gonçalves - RS

FLS.

MATRÍCULA

02

22.334

443.805.340-49.- Eu, Caroline Ferretto Ficagna, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 111,60. Selo: 0042.01.2200003.32825 - R\$ 1,80; 0042.04.2300001.30296 - R\$ 4,40.-

Helvio Alchieri
Substituto do Registrador

Av.7-22.334.- Bento Gonçalves, 21 de novembro de 2023.- (Prot. nº 244.235-20/11/2023).- **AVERBAÇÃO DO NÚMERO DO CADASTRO MUNICIPAL:** Procede-se a esta averbação, nos termos da Escritura Pública abaixo descrita e caracterizada, para constar que o imóvel, objeto da presente matrícula, está cadastrado perante a Prefeitura Municipal desta cidade, **sob o nº 16469.-** Eu, Caroline Ferretto Ficagna, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 111,60. Selo: 0042.01.2200003.32826 - R\$ 1,80; 0042.04.2300001.30297 - R\$ 4,40.-

Helvio Alchieri
Substituto do Registrador

R.8-22.334.- Bento Gonçalves, 21 de novembro de 2023.- (Prot. nº 244.235-20/11/2023).- **Título:** COMPRA E VENDA.- **Transmitentes:** CLAIR CAGLIARI, economista, inscrito no CPF sob nº 312.066.200-30 e sua esposa SILVIA REJANE SBARDELLOTTI CAGLIARI, professora, inscrita no CPF sob nº 443.805.340-49, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Planalto, nº 1.165, Bairro Planalto, nesta cidade.- **Adquirente:** FORTKNOX LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob nº 50.871.956/0001-37, com sede na Avenida Diário de Notícias, nº 400, Sala 1803, Bairro Cristal, na cidade de Porto Alegre/RS, neste ato representada por seu sócio RAFAEL PRATES, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, inscrito no CPF sob nº 000.355.590-98, residente e domiciliado na Rua Casemiro de Abreu, nº 741, Bairro Bela Vista, na cidade de Porto Alegre/RS.- **Forma do Título:** Escritura Pública de Compra e Venda lavrada aos 07 dias do mês de novembro do ano de 2023, em Notas do 2º Tabelionato desta cidade, no Livro nº 245 Transmissões, às folhas 116/117vº, sob Ato nº 31.696-1.120.- **Imóvel:** A totalidade do imóvel objeto da presente matrícula.- **Valor da Transação:** R\$ 1.600.000,00.- **Valor da Avaliação:** R\$ 1.600.000,00.- Certidão de I.T.B.I. nº 4665 datada de 01/11/2023, recolhido o imposto no valor de R\$ 32.000,00 ao Sifredi em data de 01/11/2023, cfe. autenticação nº 602D.8148.E3F2.B4D2.3DD8.FED3.DDA.- **Condições:** Não constam.- Eu, Caroline Ferretto Ficagna, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 4.759,20. Selo: 0042.01.2200003.32827 - R\$ 1,80; 0042.09.0700008.15637 - R\$ 81,00.- Emitida a DDI

Helvio Alchieri
Substituto do Registrador

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6QPGX-NH3E7-FCLXW-B9HB2>

continua na próxima página -



ção da página anterior -----

CNM: 097071.2.0022334-68

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES**
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 097071.2.0022334-68

FLS.	MATRÍCULA
02v	22.334

R.9-22.334.- Bento Gonçalves, 23 de novembro de 2023.- (Prot. nº 244.143-14/11/2023).- **Título: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.- Devedora Fiduciante: FORTKNOX LTDA.,** inscrita no CNPJ sob nº 50.871.956/0001-37, com sede na Avenida Diário de Notícias, nº 400, Bairro Cristal, na cidade de Porto Alegre/RS, neste ato representada pelo seu único sócio, RAFAEL PRATES, brasileiro, solteiro, maior, empresário, inscrito no CPF sob nº 000.355.590-98, residente e domiciliado na Rua Casemiro de Abreu, nº 741, apartamento 104, Bairro Bela Vista, na cidade de Porto Alegre/RS, conforme contrato social.- **Credora Fiduciária: GALLERIA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A,** instituição financeira, inscrita no CNPJ sob nº 51.604.356/0001-75, com sede na Av. Gisele Constantino, nº 1.850, Sala 1207, Parque Bela Vista, na cidade de Votorantim/SP, neste ato representada por seu diretor presidente, FABRÍCIO FIGUEIREDO, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF sob nº 266.752.318-04, residente e domiciliado na Rua Elza Batista de Souza, nº 687, Bairro Villa dos Ingleses, Sorocaba/SP; e pelo diretor administrativo e financeiro, JOÃO AUGUSTO MAGATTI ALVES, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF sob nº 436.821.448-03, residente e domiciliado na Av. José Bonifácio Coutinho Nogueira, nº 225, Condomínio 2, Casa 1, Bairro Jardim Madalena, Campinas/SP, conforme Ata da Assembleia Geral e Estatuto Social.- **Forma do Título:** Instrumento Particular de Empréstimo, com Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia com Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário e Outras Avenças, nº 11215431v1, firmado na cidade de Votorantim/SP aos 07 dias do mês de novembro do ano de 2023, com força de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei nº 9.514/1997, acompanhado do Anexo I - Tabela CET -e- Anexo II - Cédula de Crédito Imobiliário nº 726701123 - Despesas Acessórias (Devidas a Terceiros).- **As partes firmam o presente instrumento particular mediante as seguintes condições:** **Valor do Empréstimo:** Valor Total do Crédito: R\$ 700.000,00; **Valor Líquido do Crédito:** R\$ 634.406,22; **Custo de Emissão:** R\$ 35.000,00; **Valor do Imposto sobre Operações Financeiras (IOF):** R\$ 13.250,80; **Valor Destinado à Pagamento de Despesas Acessórias à pedido da Devedora:** R\$ 17.342,98; **Tarifa Mensal de Administração do Contrato:** R\$ 25,00.- **Forma de Pagamento do Crédito:** **Prazo de Pagamento do Crédito:** 180 meses; **Número de Parcelas:** 179; **Data de Vencimento da Primeira Parcela Mensal:** 07/01/2024; **Taxa de Juros Efetiva:** Mês: 1,5900% - Ano: 20,8400%; **Custo Efetivo Total ("CET"):** Mês: 1,7300% - Ano: 22,8400%; **Índice de Reajuste Mensal:** IPCA (IBGE) sobre o saldo devedor (somente variação positiva); **Sistema de Amortização:** Tabela PRICE; **Valor da Primeira Parcela Mensal:** R\$ 12.530,53; **Seguro de Morte e Invalidez Permanente do Mês:** R\$ 296,34; **Seguro de Danos Físicos ao Imóvel do Mês:** R\$ 163,36; **Parcela Mensal de Amortização e Juros:** R\$ 12.020,83.- **DA GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Como garantia do integral pagamento do principal, juros, atualização monetária, juros moratórios, multas, custas, honorários advocatícios, taxa de ocupação e quaisquer outras obrigações que venham a crescer à dívida nos termos deste contrato, a **FIDUCIANTE** neste ato aliena fiduciariamente à **CREDORA** o imóvel objeto da

CONTINUA A FOLHA 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6QPGX-NH3E7-FCLXW-B9HB2>

Continua na próxima página -----

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

ridigital



ção da página anterior - - - - -

CNM: 097071.2.0022334-68

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES****LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

CNM: 097071.2.0022334-68

Getulio Fagundes da Rocha
OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Bento Gonçalves - RS

FLS.

03

MATRÍCULA

22.334

presente matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97.- A garantia fiduciária ora contratada abrange o imóvel aqui objeto e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, e permanecerá vigente pelo tempo necessário ao integral pagamento do saldo devedor reajustado e dos demais encargos, e até que a DEVEDORA cumpra integralmente todas as demais obrigações relativas ao contrato, valendo como prova de extinção da garantia ora estipulada somente o termo de quitação fornecido pela CREDORA à DEVEDORA e FIDUCIANTE, resolvendo-se a propriedade fiduciária do imóvel, nos termos do artigo 25 e parágrafos da Lei nº 9.514/97.- **As demais condições aqui não descritas estão devidamente expressas no instrumento supra referido.-**
Condições: As constantes.- Eu, Claudia Salvati Tumelero, Escrevente Autorizada que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 3.004,00. Selo: 0042.01.2200003.33587 - R\$ 1,80; 0042.09.0700008.15648 - R\$ 81,00.-.....

Helvio Alchier
Substituto do Registrador

Av.10-22.334.- Bento Gonçalves, 23 de novembro de 2023.- (Prot. nº 244.143-14/11/2023).- **AVERBAÇÃO DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO:** Procede-se a presente averbação, nos termos do Artigo 18 e seguintes da Lei nº 10.931 de 02.08.2004, para constar que foi emitida na forma Integral e Escritural, a **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO nº 726701123 Série 681**, aos 07/11/2023, tendo como **Credora: GALLERIA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A**, devidamente qualificada e representada no R.9 acima, e como **Instituição Custodiante: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ nº 22.610.500/0001-88, com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, na cidade de São Paulo/SP.- Eu, Claudia Salvati Tumelero, Escrevente Autorizada que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: NIHIL. Selo: 0042.04.2300001.30764 - NIHIL.-.....

Helvio Alchier
Substituto do Registrador

Av.11-22.334.- Bento Gonçalves, 12 de julho de 2024.- (Prot. nº 249.541-28/06/2024).- **AVERBAÇÃO DE ALTERAÇÃO DE CREDOR:** Procede-se a esta averbação nos termos do **Requerimento de Averbação Alteração de Credor**, firmado na cidade de São Paulo/SP, aos 27 dias do mês de junho do ano de 2024, acompanhado da Confirmação do Detentor (Credor) de Título, firmada pela **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO** em 21 de junho de 2024 e da Declaração da Instituição Custodiante, **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** em 26 de junho de 2024, ambas na cidade de São Paulo/SP, para constar que a **atual Credora dos direitos creditórios** constante na Av.10 da presente matrícula, passa a ser: **GALLERIA HOME EQUITY FIDC.-** Eu, Claudia Salvati Tumelero, Escrevente Autorizada que digitei, o

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6QPGX-NH3E7-FCLXW-B9HB2>

continua na próxima página - - - - -



ção da página anterior -----

CNM: 097071.2.0022334-68

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES**
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 097071.2.0022334-68

FLS.	MATRÍCULA
03v	22.334

Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 56,00. Selo: 0042.01.2200003.84971 - R\$ 2,00; 0042.04.2300001.57773 - R\$ 4,90.-

Helvio Alchieri
Substituto do Registrador

Av.12-22.334.- Bento Gonçalves, 09 de agosto de 2024.- (Prot. nº 250.140-18/07/2024).- **AVERBAÇÃO DE CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Procede-se a esta averbação para constar que conforme Item 12.16.2 da Cédula de Crédito Bancário, devidamente descrita e caracterizada no R.14 abaixo, na qualidade de credora fiduciária **GALLERIA HOME EQUITY FIDC** autoriza a proceder a baixa da ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, cancelando-se, portanto, o R.9 da presente matrícula.- Eu, Vanessa Camerini, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 1.558,20. Selo: 0042.01.2200003.90185 - R\$ 2,00; 0042.09.0700008.17336 - R\$ 90,00.-

Helvio Alchieri
Substituto do Registrador

Av.13-22.334.- Bento Gonçalves, 09 de agosto de 2024.- (Prot. nº 250.140-18/07/2024).- **AVERBAÇÃO DE BAIXA DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO:** Procede-se a esta averbação para constar que conforme Item 12.16.2 da Cédula de Crédito Bancário, abaixo devidamente descrita e caracterizada, fica **CANCELADA a Av.10 da presente matrícula**, referente a Cédula de Crédito Imobiliário nº 726701123, Série 681.- Eu, Vanessa Camerini, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 56,00. Selo: 0042.01.2200003.90186 - R\$ 2,00; 0042.04.2300001.60587 - R\$ 4,90.-

Helvio Alchieri
Substituto do Registrador

R.14-22.334.- Bento Gonçalves, 09 de agosto de 2024.- (Prot. nº 250.140-18/07/2024).- **Título:** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.- **Devedor:** RAFAEL PRATES, brasileiro, solteiro, maior, administrador, inscrito no CPF sob nº 000.355.590-98, residente e domiciliado na Rua Casemiro de Abreu, nº 741, apartamento 104, Rio Branco, Bairro Bela Vista, na cidade de Porto Alegre/RS.- **Alienante Devedora Solidária:** FORTKNOX LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 50.871.956/0001-37, com sede na Avenida Diário de Notícias, nº 400, Sala 1.803, Bairro Cristal, na cidade de Porto Alegre/RS.- **Credor:** BANCO INTER S/A, instituição financeira devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, inscrito no CNPJ sob nº 00.416.968/0001-01, com sede na Avenida Barbacena, nº 1.219, Bairro Santo Agostinho, na cidade de Belo Horizonte/MG.- **Forma do Título:** Cédula de Crédito Bancário nº 0202441693, emitida na cidade de Belo Horizonte/MG, aos 11 dias do mês de julho do ano de 2024.- **F- Condições da Operação de Crédito:** Valor Total de Dívida: R\$ 1.249.390,70.- **Praca de Pagamento:** Belo Horizonte/MG.- **Taxa de Juros:** Taxa pós-fixada (efetiva): 15,25 %

CONTINUA A FOLHAS 04

Continua na próxima página -----



ção da página anterior - - - - -

CNM: 097071.2.0022334-68

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES**
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 097071.2.0022334-68

Getulio Fagundes da Rocha
OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Bento Gonçalves - RS

FLS.

04

MATRÍCULA

22.334

a.a. equivalente a 1,19% a.m. acrescida do indexador.- Taxa Nominal: 14,28% a.a., equivalente a 1,19% a.m.- Indexador: IPCA - 2 meses anteriores à data de vencimento da parcela.- Periodicidade de Capitalização dos Juros: Mensal.- Custo Efetivo Total: 17,81% a.a.- **G - Forma de Pagamento em R\$ - Principal Mais Encargos: Nº de parcelas: 180.- Valor total da primeira parcela mensal após o término do prazo de carência: R\$ 18.721,76.- Valor da parcela (amortização e juros) após o término do prazo carência: R\$ 17.483,95.- Data de vencimento da primeira parcela mensal após o término do prazo de carência e início do pagamento da dívida: O pagamento do saldo devedor, bem como dos prêmios dos seguros MIP e/ou DFI ocorrerão no 4º mês contado da liberação do crédito.- Forma de pagamento das parcelas mensais: Débito em Conta.- Juros Contratados: R\$ 1.852.587,49.- Sistema de Amortização Utilizado: PRICE.- Data de vencimento da última parcela mensal: 179 meses após vencimento da primeira parcela.- **H - Garantia Real de Propriedade da Alienante Devedora Solidária:** Em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, o imóvel objeto da presente matrícula.- **1.1.** Pela presente Cédula, o **EMITENTE / DEVEDOR / ALIANANTE DEVEDORA SOLIDÁRIA**, em caráter irrevogável e irretroatável, obriga-se a pagar, em moeda nacional, ao **CREDOR** ou à sua ordem, nas datas, forma e local de pagamento previstos no preâmbulo acima, a dívida certa, líquida e exigível, que representa obrigação de pagamento em dinheiro, acrescido das atualizações e demais encargos e despesas aqui estipuladas, nos termos das cláusulas e condições descritas na cédula.- **Observação:** Foi apresentada, em nome da alienante devedora solidária a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União sob Código nº 7FA8.9F81.D76C.A29E expedida via internet pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 15/07/2024.- **As demais cláusulas e condições aqui não descritas estão devidamente expressas na cédula supra referida.**- Eu, Vanessa Camerini, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 4.926,70 - Seto: 0042.01.2200003.90187 - R\$ 2,00; 0042.09.0700008.17337 - R\$ 90,00.-**

Helvio Alchieri
Substituto do Registrador

Av.15-22.334.- Bento Gonçalves, 03 de outubro de 2024.- (Prot. nº 252.395-01.10.24).- **AVERBAÇÃO DA EXISTÊNCIA DE AÇÃO.** Procede-se a esta averbação, nos termos do **Requerimento** firmado na cidade de Porto Alegre / RS, aos 17 dias do mês de setembro do ano de 2024, acompanhado da **Certidão Judicial**, para constar que no dia 15.05.2023 foi ajuizada a ação de **Cumprimento de Sentença nº 5087950-94.2023.8.21.0001**, em que são partes o **Exequente: WAGNER ALEXANDRE SCHEIN**, CPF nº 670.547.730-04, e os **Executados: FORTKNOX LTDA.**, CNPJ nº 50.871.956/0001-37, **LEANDRO POESTER DE OLIVEIRA**, CPF nº 920.052.090-15 e **PROBOINVEST - ASSESSORIA FINANCEIRA E PATRIMONIAL DESENVOLVIMENTO DE SISTEMAS LTDA.**, CNPJ nº 23.562.490/0001-15; a qual foi distribuída ao 2º Juízo da 15ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre /

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6QPGX-NH3E7-FCLXW-B9HB2>

Continua na próxima página - - - - -



ção da página anterior - - - - -

CNM: 097071.2.0022334-68

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES**
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 097071.2.0022334-68

FLS.

MATRÍCULA

04v

22.334

RS, cujo valor da causa é de R\$ 1.883.900,83.- Eu, Michelle Krüger Pastore, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 2.466,70. Selo: 0042.01.2400001.02464 - R\$ 2,00; 0042.09.0700008.17764 - R\$ 90,00.-

Helvio Alchier
Substituto do Registrador

Av.16-22.334.- Bento Gonçalves, 31 de outubro de 2024.- (Prot. nº 252.579-08/10/2024).- **AVERBAÇÃO DE ARRESTO:** Procede-se a esta averbação, cfe. **Termo de Arresto** expedido pela 15ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre / RS, aos 07 dias do mês de outubro do ano de 2024, extraído dos autos do **Processo nº 5087950-94.2023.8.21.0001/RS - Cumprimento de Sentença**, em que o **Exequente: WAGNER ALEXANDRE SCHEIN**, CPF sob nº 670.547.730-04 move contra os **Executados: PROBOINVEST - ASSESSORIA FINANCEIRA E PATRIMONIAL DESENVOLVIMENTO DE SISTEMAS LTDA.**, CNPJ sob nº 23.562.490/0001-15, **LEANDRO POESTER DE OLIVEIRA**, CPF sob nº 920.052.090-15; e **FORTKNOX LTDA.**, CNPJ sob nº 50.871.956/0001-37, para constar o **ARRESTO dos direitos reais de aquisição sobre o imóvel, objeto da presente matrícula.- Juiz do Processo:** Exmo. Sr. Dr. Rogério Delatorre.- **Valor do débito:** R\$ 1.883.900,83 (atualizado até 15/05/2023).- Eu, Bruna Scalco Zandavalli, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 2.466,70. Selo: 0042.01.2400001.09364 - R\$ 2,00; 0042.09.0700008.17921 - R\$ 90,00.-

Margarete Festa Santini
Substituto do Registrador

Av.17-22.334.- Bento Gonçalves, 11 de agosto de 2025.....
TRANSIÇÃO DE SISTEMA - PROV. 44/2024 - CGJ/RS: Procede-se esta averbação de ofício para o fim de noticiar que os próximos atos registraiis serão eletrônicos, encerrando-se a escrituração física desta matrícula, com fulcro no art. 464-A da CNRR/RS.- Eu, Bruna Scalco Zandavalli, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: Averbação sem valor declarado: NIHIL (0042.04.2400001.07347 = NIHIL) - AGNR.

Daniel Baldo
Substituto do Registrador

CONTINUA A FOLHAS

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6QPGX-NH3E7-FCLXW-B9HB2>

continua na próxima página - - - - -



ção da página anterior -----

CNM: 097071.2.0022334-68

Valide aqui
este documento

- MATRÍC

**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES**
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 097071.2.0022334-68

Fls.
05Matrícula
22.334

Av.18-22.334.- Bento Gonçalves, 11 de agosto de 2025.- (Prot. nº 260.035-23/07/25).- **AVERBAÇÃO DE PENHORA:** Procede-se a esta averbação, cfe. **Termo de Penhora** expedido pela 12ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre / RS, aos 22 dias do mês de julho do ano de 2025, para constar que **os direitos reais de aquisição sobre o imóvel, objeto da presente matrícula**, pertencentes à Executada FORTKNOX LTDA., encontram-se **PENHORADOS** nos autos do **Processo nº 5162271-03.2023.8.21.0001/RS – Cumprimento de Sentença**, em que o **Exequente:** LUIZ FELIPE CHAVES CARVALHO, CPF sob nº 805.523.070-68, move contra os **Executados:** PROBOINVEST - ASSESSORIA FINANCEIRA E PATRIMONIAL DESENVOLVIMENTO DE SISTEMAS LTDA., CNPJ sob nº 23.562.490/0001-15; FORTKNOX LTDA., CNPJ sob nº 50.871.956/0001-37; e LEANDRO POESTER DE OLIVEIRA, CPF sob nº 920.052.090-15; cujo **valor da ação** é de **R\$ 1.424.138,20** (atualizado até 01/2025).- **Juíza do Processo:** Exma. Sra. Dra. Patricia Dorigoni Hartmann.- Eu, Bruna Scalco Zandavalli, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: Averbação com valor declarado: R\$ 2.589,70 (0042.09.0700008.19736 = R\$ 94,70) - Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0042.01.2400001.72868 = R\$ 2,10).- Averbação nato digital assinada pelo substituto do registrador **HELVIO ALCHIERI:59273330010**. O hash SHA256 do doc. é **A41F1CA3B409BBC22517190C876B9A5AB630D31256CD25F2413E8005305D15B2**.

Av.19-22.334.- Bento Gonçalves, 30 de outubro de 2025.- (Prot. nº 262.678-28/10/25).- **AVERBAÇÃO DE PENHORA:** Procede-se a esta averbação, cfe. **Termo de Penhora** expedido pela 3ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre / RS, aos 27 dias do mês de junho do ano de 2025, para constar que **os direitos reais de aquisição sobre o imóvel, objeto da presente matrícula**, pertencentes à Executada FORTKNOX LTDA., encontram-se **PENHORADOS** nos autos do **Processo nº 5125049-98.2023.8.21.0001/RS – Monitória**, em que a **Exequente:** MARCIA RUARO DE MENEGHI, CPF nº 490.569.640-20, move contra os **Executados:** PROBOINVEST - ASSESSORIA FINANCEIRA E PATRIMONIAL DESENVOLVIMENTO DE SISTEMAS LTDA., CNPJ nº 23.562.490/0001-15; LEANDRO POESTER DE OLIVEIRA, CPF nº 920.052.090-15; e FORTKNOX LTDA., CNPJ nº 50.871.956/0001-37; cujo **valor do débito** é de **R\$ 1.339.133,74** (atualizado até 04/2025).- **Juiz do Processo:** Exmo. Sr. Dr. Lucas Maltez Kachny.- Eu, Natalia Tomasi Bassani, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: Averbação com valor declarado: R\$ 2.589,70 (0042.09.0700008.20253 = R\$ 94,70) - Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0042.01.2400001.92326 = R\$ 2,10).- Averbação nato digital assinada pelo substituto do registrador **HELVIO ALCHIERI:59273330010**. O hash SHA256 do doc. é **9640DBB7AF2690C1AEADB7A30E2A7CF040BF74DF0F4859E69E0DBEFB1982096**.

Av.20-22.334.- Bento Gonçalves, 22 de janeiro de 2026.- (Prot. nº 264.624-15/01/26).- **AVERBAÇÃO DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO:** Procede-se a esta averbação, nos termos da Cédula de Crédito Bancário, devidamente registrada sob o R.14 da presente matrícula, para constar que tendo em vista o decurso do

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página -----



ção da página anterior - - - - -

CNM: 097071.2.0022334-68

Valide aqui
este documento

- MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 097071.2.0022334-68

Fls.
05v

Matrícula
22.334

prazo sem a purgação da mora por parte da *Inventariante* Stephanie Schlatter Pilotti Martins, cfe. Certidão expedida pelo Escrevente Autorizado - José Paulo Aquini Camargo, e mediante a prova do recolhimento do I.T.B.I. no valor de R\$ 80.000,00, verificou-se a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** em nome do Credor Fiduciário: **BANCO INTER S/A.- CERTIFICADO** mais que, em conformidade com o artigo 27 e seus parágrafos, da Lei nº 9.514 de 1997, o CREDOR / PROPRIETÁRIO poderá promover a averbação dos autos de leilão negativo, a fim de configurar no álbum imobiliário a aquisição da propriedade plena, de tal forma que possa dispor livremente do imóvel ou dispensar, nos termos do § 8º do Artigo 26 do referido diploma legal.- Eu, Michelle Krüger Pastore, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: Averbação com valor declarado: R\$ 2.741,50 (0042.09.0700008.20801 = R\$ 100,20) - Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0042.01.2500001.11261 = R\$ 2,20).-

Averbação nato digital assinada pelo substituto do registrador **HELVIO ALCHIERI:59273330010**. O hash SHA256 do doc. é **C5E97F834F4308B0725CF4FE43BFCB768D6F5224380CAF029B6DC15D486F77BB**.

Av.21-22.334.- Bento Gonçalves, 01 de abril de 2026.- (Prot. nº 266.621-30/03/26).- **AVERBAÇÃO DE QUITAÇÃO:** Procede-se a esta averbação, nos termos do **Requerimento**, abaixo descrito e caracterizado, acompanhado do **Termo de Quitação** firmado na cidade de Belo Horizonte/ MG aos 27 dias do mês de fevereiro do ano de 2026, para constar que o **BANCO INTER S/A**, na qualidade de Credor Fiduciário, dá quitação à dívida constante no R.14 da presente matrícula.- Eu, Katiane Araujo Presser, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: Averbação com valor declarado: R\$ 2.741,50 (0042.09.0700008.21419 = R\$ 100,20) - Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0042.01.2500001.28808 = R\$ 2,20).-

Averbação nato digital assinada pelo substituto do registrador **HELVIO ALCHIERI:59273330010**. O hash SHA256 do doc. é **658CB5B2886A7DC03A5E68CE3AE760E1E49456A38593907AEF051E5281BFA433**.

Av.22-22.334.- Bento Gonçalves, 01 de abril de 2026.- (Prot. nº 266.621-30/03/26).- **AVERBAÇÃO DE LEILÃO NEGATIVO:** Procede-se a esta averbação nos termos do **Requerimento** firmado na cidade de Belo Horizonte/MG, aos 27 dias do mês de fevereiro do ano de 2026 e de conformidade com o **Auto Negativo de Leilão - 1ª e 2ª Praças**, datado de 27/02/2026, firmado por Fernanda de Mello Franco - Leiloeira Oficial, para constar que ficou o proprietário liberado da obrigação constante do Artigo 27 da Lei nº 9.514/1997, consolidando-se com isso, plena e efetivamente a propriedade em nome do mesmo.- Eu, Katiane Araujo Presser, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: Averbação sem valor declarado: R\$ 55,10 (0042.04.2400001.43612 = R\$ 5,50) - Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0042.01.2500001.28809 = R\$ 2,20).-

Averbação nato digital assinada pelo substituto do registrador **HELVIO ALCHIERI:59273330010**. O hash SHA256 do doc. é **D3D027B25E87B3BD80F02D0C27A651776AD7906FAE580E5D47C859C46E9F208C**.

NADA MAIS CONSTA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Bento Gonçalves-RS, 02 de abril de 2026, às 09:03:11.

Emol: R\$ 81,00 - FFB

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 22.334: R\$ 47,60 (0042.04.2400001.43851 = R\$ 5,50)

Isca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0042.03.2400001.98537 = R\$ 4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0042.01.2500001.29202 = R\$ 2,20)



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
097071 53 2026 00023037 36

() Getulio Fagundes da Rocha () Daniel Baldo () Helvio Alchieri
() Claudia Salvati Tumelero () Margarete Festa Santini
() José Paulo Aquini Camargo