



COMARCA DE ENCANTADO  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
REGISTROS PÚBLICOS  
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

|                  |       |         | Fls. nº | Matricula nº |
|------------------|-------|---------|---------|--------------|
| Encantado, 27 de | julho | de 2015 | 01      | 30.382       |

**IMÓVEL: CASA 02 - Nº 505-02 – Condomínio residencial LAS VEGAS**, com fração ideal de terreno na área de uso comum de 0,3333, correspondente a 50,85 m<sup>2</sup> de área condôminal, e 134,54 m<sup>2</sup> de área de uso exclusivo na área do terreno; localizada entre a casa 505-01 e 505-03, confrontando ao Norte, na extensão de 9,00 metros, com a casa 505-01; a Leste, onde mede 14,95 metros, com a fração de uso comum; ao Sul, onde mede 9,00 metros, com a casa 505-03; e, a Oeste, onde mede 14,95 metros, com imóvel de Dirceu Bera e Evandra Gianni; sendo constituída de um prédio de alvenaria, residencial, de um pavimento, composto de sala de estar, cozinha, circulação, varanda, dois dormitórios e banheiro, com 57,73 m<sup>2</sup> de área total privativa, sem área de condomínio na edificação. A casa acha-se construída sobre **UM TERRENO URBANO** com superfície de 579,70 m<sup>2</sup>, constituído do lote nº 189 da quadra nº 110, situado no Bairro Porto Quinze, nesta cidade de Encantado, na rua Aurélio Hélio Moesch, lado ímpar da numeração, distante 30,87 metros da esquina com a rua Iole Cornelli Becker, que fica à direita de quem olha de frente para o terreno, encerrando o quarteirão com as ruas Nº 22 e Romeu Albino Fleck, confrontando-se: ao **NORTE**, partindo da confrontação Oeste, segue no sentido Oeste-Leste, na extensão de 14,01 metros, fazendo frente com a rua Aurélio Hélio Moesch; formando um ângulo interno de 87°40', segue pela confrontação **LESTE**, sentido Norte-Sul, na extensão de 41,68 metros, confrontando com imóvel de propriedade de José Pedro Lahude; formando um ângulo interno de 90°00', segue pela confrontação **SUL**, sentido Leste-Oeste, na extensão de 14,00 metros, confrontando com imóvel de Sandro Portaluppi; formando um ângulo interno de 90°00', segue pela confrontação **OESTE**, sentido Sul-Norte, na extensão de 41,14 metros, até encontrar a confrontação Norte, com quem forma um ângulo interno de 92°20', confrontando com imóveis de Maicon Ismael de Almeida, Dirceu Bera e Evandra Gianni, e Art3 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

**PROPRIETÁRIO: ART 3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Rua Duque de Caxias, nº 597, bairro Centro, nesta cidade, inscrito no CNPJ sob nº 20.351.611/0001-91.-

**REGISTRO ANTERIOR:** Matricula nº 24.890, Livro 2-RG deste Ofício de Registro de Imóveis, datada de 15 de janeiro de 2010.-

**PROTOCOLO:** nº 84564, Livro 1-H, datado de 16/10/2014.-

Emol: R\$ 17,70.-

Selo TJ/RS: 0170.03.1400014.01039 = R\$ 0,55 - 0170.01.1400013.05766 = R\$ 0,30.-

Encantado, 16 de outubro de 2014.-

Gláucia Regina Nava: Gláucia R. Nava Registradora Substituta.-

**AV.1-30.382.** Em 16 de outubro de 2014. **AVERBAÇÃO DE AFETAÇÃO.-**

Procede-se esta averbação para constar que na matrícula anterior no AV.2/24.890, existia uma afetação sobre o terreno da presente matrícula. Dou Fe.

CONTINUA NO VERSO



**COMARCA DE ENCANTADO**  
**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**REGISTROS PÚBLICOS**  
**LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL**

Fls. nº 01v Matrícula nº 30.382

**PROTOCOLO:** nº 84564, Livro nº 1-H, em 16 de outubro de 2014. Emol: R\$ 29,00.-  
Selo TJ/RS: 0170.03.1400014.01043 = R\$ 0,55 - 0170.01.1400013.05774 = R\$ 0,30.-  
Encantado, 16 de outubro de 2014.

Gláucia Regina Nava: Gláucia R. Nava Registradora Substituta.-

**R.2-30.382.** Em 27 de julho de 2015.-

**COMPRA E VENDA.** -

**TRANSMITENTE:** **ART 3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Rua Duque de Caxias, nº 597, bairro Centro, nesta cidade, inscrito no CNPJ sob nº 20.351.611/0001-91.

**ADQUIRENTE:** **CLAUDIA DAIANE ALVES BOUFLER**, brasileira, solteira, menor púbere, vendedor comercio varejista e aacadista, portadora da carteira de identidade nº 8105448925, expedida pela SSP/RS em 16/01/2006, inscrita no CPF nº 036.363.150-05, residente e domiciliada na Rua Piratini, nº 362, bairro Vila Amazonas, nesta cidade.

**IMÓVEL:** O imóvel objeto desta matrícula.-

**VALOR:** Adquirido por **R\$90.000,00** e avaliado para efeitos fiscais em **R\$90.000,00**, conforme guia informativa de pagamento sob número **342/2015**, expedida pela Fazenda Pública Municipal, em 17/07/2015.

**FORMA DO TÍTULO:** Contrato 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-SFH nº8.4444.0944660-3.-

**CONDICÕES:** As demais condições constam no contrato.-

**EMIÇÃO DA DOI:** Foi emitida a DOI, nos termos do artigo 2º, § 2º, inciso I, da Instrução Normativa da SRF nº 324, de 28 de abril de 2003.-

**PROTOCOLO:** nº 86911, Livro nº 1-I, em 21 de julho de 2015. Emol: R\$241.20.-

Selo TJ/RS: 0170.07.1400004.01722 = R\$8.10 - 0170.01.1500005.05980 = R\$0,30.-

Gláucia Regina Nava: Gláucia R. Nava Registradora Substituta.-

**R.3-30.382.** Em 27 de julho de 2015.-

**ALIENACÃO FIDUCIÁRIA.** -

**DEVEDORA FIDUCIANTE:** **CLAUDIA DAIANE ALVES BOUFLER**, brasileira, solteira, menor púbere, vendedor comercio varejista e aacadista, portadora da carteira de identidade nº 8105448925, expedida pela SSP/RS em 16/01/2006, inscrita no CPF nº 036.363.150-05, residente e domiciliada na Rua Piratini, nº 362, bairro Vila Amazonas, nesta cidade.

**CREDOR FIDUCIÁRIO:** **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, empresa pública, com sede em Brasília, Capital Federal, por sua agência Encantado, inscrito no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04.-

**VALOR DA DÍVIDA:** R\$80.470.00.-

**DATA DE EMISSÃO:** 16/07/2015.

CONTINUA NA FICHA Nº.....



COMARCA DE ENCANTADO  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
REGISTROS PÚBLICOS  
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

Encantado, **27** de **julho** de **2015** Fls. nº **02** Matrícula nº **30.382**

**PRAZO:** 360 meses.-

**VENCIMENTO DA 1ª PARCELA:** 16/08/2015.-

**JUROS:** Taxa Nominal de 5.0000% ao ano e taxa efetiva de 5,1161% ao ano.-

**SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** SAC.-

**OBJETO DA GARANTIA:** Em alienação fiduciária: O imóvel objeto desta matrícula.-

**FORMA DO TÍTULO:** Contrato de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no sistema financeiro de habitação- carta de crédito individual FCGTS/ programa minha casa minha vida-CCFGTS/PMCMV-SFH nº8.4444.0944660-3.-

**CONDICÕES:** As demais condições constam no contrato.

**PROTOCOLO:** nº 86911. Livro nº 1-I, em 21 de julho de 2015. Emol: R\$216,50.-

Selo TJ/RS: 0170.07.1400004.01723 = R\$8,10 - 0170.01.1500005.05981 = R\$0,30.-

Gláucia Regina Nava: Gláucia Regina Nava Registradora Substituta.-

**AV.4-30.382.** Em 09 de março de 2016.

**DESAFETAÇÃO.** CERTIFICO, a requerimento da firma proprietária ART 3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME, datado de 01 de março de 2016, para constar que fica **CANCELADA A AFETAÇÃO** constante da presente matrícula, com base nos artigos 31-A a 31-E da Lei nº 4591/64. Dou fé.

**PROTOCOLO:** nº 88713. Livro nº 1-I, em 08 de março de 2016. Emol: R\$34,90.-

Selo TJ/RS: 0170.03.1400014.10678 = R\$0,70 - 0170.01.1600001.05368 = R\$0,40.-

Encantado, 09 de março de 2016.

Leandro Klimar: Leandro Klimar Escrevente Autorizado.-

**AV.5-30.382. - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM:** Nos termos do Provimento nº 89/2019 - CNJ, procede-se a presente averbação para constar que a presente matrícula possui o seguinte Código Nacional de Matrícula: **09829.2.0030382-48**. Protocolo nº 103700, L.º 1-O, em 25/01/2022. Dou fé. Encantado, 10/02/2022. Emol.: Isento. Selo: 0170.01.2100005.04267 - Isento; 0170.01.2100005.04268 - Isento (AGNR).-

**Ricardo Luiz de Lima Trindade** Ricardo Luiz de Lima Trindade Oficial Registrador.-

**AV.6-30.382 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Nos termos do Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre Outras Avenças nº 001085066-5, datado de 17 de janeiro de 2022, arquivado nesta Serventia, assinado por Giovani Montanha Fernandes, que assina pela Caixa Econômica Federal - CEF, com firma reconhecida por autenticidade no Tabelionato de Notas de Encantado/RS, procede-se a presente averbação para constar que foi autorizado e fica **CANCELADA a PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** de que trata o **R-3** supra. Protocolo nº 103700, L.º 1-O, em 25/01/2022.

CONTINUA NO VERSO



02v

30.382

Dou fé. Encantado, 10/02/2022. Emol.: R\$137,20. Selo: 0170.01.2100005.04269 - R\$1,40; 0170.07.1800002.02562 - R\$36,60.-

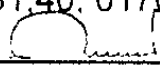
Ricardo Luiz de Lima Trindade



Oficial Registrador.-

**R.7-30.382 - COMPRA E VENDA: TRANSMITENTE: CLAUDIA DAIANE ALVES BOUFLER**, inscrita no CPF nº 036.363.150-05; **ADQUIRENTE: WESLEY DIEGO KUNZLER**, brasileiro, solteiro, vendedor, portador da carteira de identidade nº 3905195 MTE/RS, inscrito no CPF nº 023.676.000-90, residente e domiciliado na Rua Aurelio Helio Moesch, nº 505, bairro Porto Quinze, nesta cidade. **Área: O imóvel objeto desta matrícula. Valor:** R\$222.000,00 (duzentos e vinte e dois mil reais), avaliado para efeitos fiscais pela Fazenda Municipal por R\$222.000,00 em 25/01/2022, e pago de ITBI o valor de R\$1.776,00 (hum mil e setecentos e setenta e seis reais), conforme Guia de Avaliação n.º 50/2022, sendo pago da seguinte forma: Recursos próprios já pagos em moeda corrente: R\$44.400,00 (quarenta e quatro mil e quatrocentos reais); Financiamento concedido pelo Banco Bradesco S.A.: R\$177.600,00 (cento e setenta e sete mil e seiscentos reais), para pagamento do bem imóvel, garantido por alienação fiduciária em favor do Banco Bradesco S.A., a seguir registrada. **Forma do Título:** Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre Outras Avenças n.º 001085066-5, datado de 17 de janeiro de 2022. **Condições:** As demais condições constam no Contrato, do qual uma via fica aqui arquivada, juntamente com os demais documentos. Emitida a DOI. Protocolo n.º 103700, L.º 1-O, em 25/01/2022. Dou fé. Encantado, 10/02/2022. Emol.: R\$533,10. Selo: 0170.01.2100005.04270 - R\$1,40; 0170.08.2000006.00957 - R\$49,50.-

Ricardo Luiz de Lima Trindade



Oficial Registrador.-

**R.8-30.382 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: DEVEDOR FIDUCIANTE: WESLEY DIEGO KUNZLER**, inscrito no CPF nº 023.676.000-90; **CREDOR FIDUCIÁRIO: BANCO BRADESCO S.A.**, com sede no núcleo administrativo denominada "Cidade de Deus", s/n.º, Vila Yara, na cidade de Osasco/SP, inscrito no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12. **Área: O imóvel objeto desta matrícula. Forma do Título:** Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre Outras Avenças n.º 001085066-5, datado de 17 de janeiro de 2022. **Valor da Dívida:** R\$177.600,00 (cento e setenta e sete mil e seiscentos reais). **Juros:** Sobre a quantia mutuada, até a solução final da dívida incidirão juros remuneratórios, às taxas anuais de juros: nominal de 9,29% e efetiva de 9,70%. **Prazo de Amortização:** 360 (trezentos e sessenta) meses. **Forma de Pagamento:** As amortizações do financiamento serão feitas por meio de encargos mensais e sucessivos, vencendo-se o primeiro em 10/03/2022. **Sistema de Amortização:** PRICE. **Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para venda em leilão:** R\$222.000,00 (duzentos e vinte e dois mil reais). **Prazo de carência:** Para fins do disposto no artigo 26 da Lei 9.514/97, ficou

CONTINUA NA FICHA Nº



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE ENCANTADO - RS  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

30.382

Encantado, **09** de **fevereiro** de **2022**

Fls. nº

Matrícula nº

**03**

**30.382**

estabelecido o prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. **Condições:** **a)** Com este registro está constituída a propriedade fiduciária em nome do Banco Bradesco S.A., efetivando-se o desdobramento da posse, tornando o devedor/fiduciante possuidor direto e o credor/fiduciário possuidor indireto do imóvel; **b)** As demais condições e cláusulas constam no contrato, do qual uma via fica arquivada nesta Serventia. Protocolo n.º 103700, L.º 1-O, em 25/01/2022. Dou fé. Encantado, 10/02/2022. Emol.: R\$432,50. Selo: 0170.01.2100005.04271 - R\$1,40; 0170.08.2000006.00958 - R\$49,50.-

**Ricardo Luiz de Lima Trindade**

**Oficial Registrador.-**

PARA SIMPLES CONSULTA  
NÃO VALE COMO CERTIDÃO  
VALOR: R\$ 26,34

Visualização simplificada  
em [www.registro.s.onr.br](http://www.registro.s.onr.br)

Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE ENCANTADO**  
**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

CNM: 098293.2.0030382-48

Encantado, 23 de junho de 2025

Fls.  
03Matrícula  
30.382

**AV.9-30.382 - TRANSIÇÃO DE SISTEMA:** Nos termos do Provimento n.º 44/2024 – CGJ/RS, procede-se a presente averbação para noticiar que os próximos atos registrares serão eletrônicos, encerrando-se a escrituração física, com fulcro no Art. 464-A da CNNR/RS. Dou fé. Protocolo n.º 114022, L.º 1-S, em 05/06/2025. Dou fé. Encantado, 24/06/2025. Emol.: R\$6,90. Selo: 0170.01.2500004.05110 - R\$2,10; 0170.01.2500004.05111 - R\$2,10 (AGNR). Averbação nato digital assinado pela oficial substituta **CAROLINE PIAIA:05083716194** em 24/06/2025 às 14:39:28. O hash SHA256 do documento é **3AD4E5709ED48DF2E536415D293D0A2667677D7DBF0E99128637C724E5BF4BD7.-**

**AV.10-30.382. - RETIFICAÇÃO DO CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM:** Nos termos do Provimento n.º 143/2023 - CNJ, procede-se a presente averbação para constar que fica retificado o Código Nacional de Matrícula, da AV 5, sendo o correto: **098293.2.0030382-48**. Protocolo n.º 114022, L.º 1-S, em 05/06/2025. Dou fé. Encantado, 24/06/2025. Emol.: R\$6,90. Selo: 0170.01.2500004.05112 - R\$2,10; 0170.01.2500004.05113 - R\$2,10 (AGNR). Averbação nato digital assinado pela oficial substituta **CAROLINE PIAIA:05083716194** em 24/06/2025 às 14:40:01. O hash SHA256 do documento é **97CDD68098F20768EDAAB690FF6A849D94807A39D9C45508726FA033D4670551.-**

**AV.11-30.382 - CADASTRO IMOBILIÁRIO:** Nos termos do artigo 213, inciso I, letra "c" da Lei 6.015/1973, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado no município sob n.º **5484**, com base na Guia de ITBI nº 272/2025. Protocolo n.º 114022, L.º 1-S, em 05/06/2025. Dou fé. Encantado, 24/06/2025. Emol.: R\$121,50. Selo: 0170.01.2500004.05114 - R\$2,10; 0170.04.2500002.07119 - R\$5,20. Averbação nato digital assinado pela oficial substituta **CAROLINE PIAIA:05083716194** em 24/06/2025 às 14:40:05. O hash SHA256 do documento é **B3D2F116173B052F254FF0C419A40C8369D05FE64640CDD1686D16213DCA3282.-**

**AV.12-30.382 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Nos termos do requerimento da Credora Fiduciária, datado de 04 de junho de 2025, assinado pela procuradora Cristiane de Menezes, procede-se a presente averbação para constar que a **totalidade do imóvel objeto desta matrícula**, foi consolidada nos termos do art. 27 da Lei n.º 9.514/97, em nome de **BANCO BRADESCO S.A.**, com sede no Distrito Cidade de Deus, nº s/n, bairro Vila Yarana cidade de Osasco/SP, inscrito no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, considerando que o devedor fiduciante **WESLEY DIEGO KUNZLER**, inscrito no CPF nº 023.676.000-90, após ter sido regularmente intimado pessoalmente e não localizado nos dias 26/12/2024, 27/12/2024 e 30/12/2024, informado pelo Credor Fiduciário que não possui conhecimento do contato eletrônico, e Edital Eletrônico publicado no site [www.registrodeimoveis.org.br/editais-online](http://www.registrodeimoveis.org.br/editais-online) nos dias 24/02/2025, 25/02/2025 e 26/02/2025, nos termos do art. 26 da Lei n.º 9.514/97, para cumprimento das obrigações contratuais assumidas no instrumento particular nº 001085066-5, datado de 17 de janeiro de 2022, junto a credora, "não purgou mora" no referido prazo legal, tudo de conformidade com o procedimento de intimação que tramitou perante esta Serventia e que esta devidamente arquivado. **Valor:** avaliado para efeitos fiscais pela Fazenda Municipal em R\$222.000,00, em 02/06/2025, e pago



Fls.  
03v

Matrícula  
30.382

de ITBI o valor de R\$ 4.440,00, conforme Guia de Avaliação n.º 272/2025. Emitida a DOI. Protocolo n.º 114022, L.º 1-S, em 05/06/2025. Dou fé. Encantado, 24/06/2025. Emol.: R\$556,70. Selo: 0170.01.2500004.05115 - R\$2,10; 0170.08.2000006.03391 - R\$76,40. Averbação nato digital assinado pela oficial substituta **CAROLINE PIAIA:05083716194** em 24/06/2025 às 14:40:09.

| O                                                                         | hash | SHA256 | do | documento | é |
|---------------------------------------------------------------------------|------|--------|----|-----------|---|
| <b>15FB0B2A75C1EB651062B58DF9ADB420154B37E2DBE162AE133555C8069E26D4.-</b> |      |        |    |           |   |

PARA SIMPLES CONSULTA  
NÃO VALE COMO CERTIDÃO  
VALOR: R\$ 26,34

Visualização disponibilizada  
em [www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)