



Valide aqui  
este documento

# CERTIDÃO

República Federativa do Brasil  
Estado do Rio Grande do Sul  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
Comarca de Santa Cruz do Sul - RS  
Registradora de Imóveis Interina:  
Dra. Juliana Follmer

CERTIFICO, a pedido da parte interessada que, revendo no cartório a meu cargo, o Lº 2 - Registro Geral, encontrei a matrícula do teor seguinte:

	<b>REGISTRO DE IMÓVEIS</b>	CNM: 097717.2.0106044-39
	COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL	FLS. <b>D</b> MATRÍCULA
	<b>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</b>	01
	Santa Cruz do Sul-RS, 15 de julho de 2020.	106.044

**O LOTE Nº 05A** (cinco A), do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GOLF VILLAS**, sem benfeitorias, situado na **Alameda Par Três, esquina com a Alameda Par Quatro**, é a primeira área no lado direito da Alameda par Quatro, com a área privativa de 2.842,00m<sup>2</sup> (dois mil e oitocentos e quarenta e dois metros quadrados), área de uso comum de 1.764,1150m<sup>2</sup>, totalizando a área **4.606,1150m<sup>2</sup>** e coeficiente de proporcionalidade de 0,038193325 sendo que a área privativa mede 44,74m (quarenta e quatro metros e setenta e quatro centímetros) na frente sul confrontando-se com a Alameda Par Três, formando um ângulo de 135º0'0", deste ponto segue no lado sudoeste numa extensão de 14,14m (quatorze metros e quatorze centímetros), confrontando-se parte com a Alameda Par Três e parte com a Alameda Par Quatro, formando um ângulo de 135º0'0"; seguindo no sentido norte numa extensão 41,76m (quarenta e um metros e setenta e seis centímetros) no lado oeste, confrontando-se com a Alameda Par Quatro, onde forma um ângulo de 89º58'25"; seguindo no sentido leste, nos fundos norte, onde mede 54,74m (cinquenta e quatro metros e setenta e quatro centímetros), confrontando-se com o lote 05B de propriedade de Cesar Costa de Borba e Angela Maria Reckziegel, formando um ângulo de 90º1'31", seguindo na direção sul, numa extensão de 51,74m (cinquenta e um metros e setenta e quatro centímetros) no lado leste, confrontando-se com os lotes 04A e 04B de propriedade de Nelson Ricardo Thomas Júnior e Mario Arthur Rockenbach Binz, formando um ângulo de 90º0'0" até encontrar o ponto inicial, fechando assim o polígono. **Quarteirão** formado entre as Alamedas Par Três, Par Quatro e Par Cinco. **Condomínio** localizado no lado sul da **Rua Vereador Harry Antonio Werner, zona urbana desta cidade**, de quem nela entra pela Rua Martin Luther, donde dista 125,53m (cento e vinte e cinco metros e cinquenta e três centímetros), com a **área superficial de 120.600,00m<sup>2</sup>** (cento e vinte mil e seiscentos metros quadrados), **sem benfeitorias**, iniciando o perímetro da área no lance situado no lado norte, onde faz frente, confrontando em parte com a Rua Vereador Harry Antonio Werner e em parte com o imóvel de propriedade da Imobiliária Petituba Ltda., numa extensão de 132,11m (cento e trinta e dois metros e onze centímetros); formando um ângulo de 270º58'06" com o lado oeste, confrontando com o imóvel de propriedade da Imobiliária Petituba Ltda., seguindo na direção norte numa extensão de 206,00m (duzentos e seis metros); formando um ângulo de 88º23'31" com o lado norte, confrontando com o imóvel de propriedade da Imobiliária Petituba Ltda., seguindo na direção leste numa extensão de 342,71m (trezentos e quarenta e dois metros e setenta e um centímetros), formando um ângulo de 91º00'28" com o lado leste, confrontando com imóvel de propriedade do Santa Cruz Country Club, seguindo na direção sul numa extensão de 206,00m (duzentos e seis metros); formando um ângulo de 88º37'55" com o lado sul, confrontando com o imóvel de propriedade de Santa Cruz Country Club, seguindo na direção oeste numa extensão de 86,68m (oitenta e seis metros e sessenta e oito centímetros); formando um ângulo de 270º00'00" com o lado leste, confrontando com o imóvel de propriedade de Santa Cruz Country Club, seguindo na direção sul numa extensão de 75,31m (setenta e cinco metros e trinta e um centímetros); formando um ângulo de 163º33'21" com o lado sudeste, confrontando com o imóvel de

MATRÍCULA Nº 106.044

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S32QE-SP4X6-29MAG-2RHHH>

Continua no verso

Continua na próxima página

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui  
este documento

# CERTIDÃO

República Federativa do Brasil  
Estado do Rio Grande do Sul  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
Comarca de Santa Cruz do Sul - RS  
Registradora de Imóveis Interina:  
Dra. Juliana Follmer

Continuação da página anterior



## REGISTRO DE IMÓVEIS

CNM: 097717.2.0106044-39

COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

FLS.

MATRÍCULA

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

01

106.044

Santa Cruz do Sul-RS, 15 de julho de 2020.

VERSO

propriedade de Santa Cruz Country Club, seguindo na direção sudoeste numa extensão de 127,09m (cento e vinte e sete metros e nove centímetros); formando um ângulo de 106°26'39" com o lado sul, confrontando com o imóvel de propriedade de Santa Cruz Country Club, seguindo na direção oeste numa extensão de 179,86m (cento e setenta e nove metros e oitenta e seis centímetros); formando um ângulo com o lado sudoeste, confrontando com o imóvel de propriedade da Imobiliária Petituba Ltda., seguindo na direção noroeste numa extensão em curva de 297,78m (duzentos e noventa e sete metros e setenta e oito centímetros); formando um ângulo na direção leste com o primeiro lance, fechando o polígono. **Quarteirão** incompleto entre as Ruas Vereador Harry Antonio Werner, Capitão Pedro Werlang, Martin Luther, Egon Francisco Knak, Horizontina e Cuiabá.

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 102.705 (R-5 e R-7) Lº 02 Regº Geral, em 21 de novembro de 2018 e 12 de junho de 2019.

**PROPRIETÁRIO:** **FERNANDO LOPES DOS SANTOS FERREIRA**, filho de Nilson Jorge dos Santos e de Ana Maria Lopes dos Santos, advogado, inscrito no CPF nº 924.666.050-15 e sua esposa **RENATA RAMOS FERREIRA**, filha de Pedro Renato Queiroz Ferreira e de Maria da Graça Ramos Ferreira, advogada, portadora da CI RG nº 9011109122/RS, inscrita no CPF nº 906.547.490-00, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Vereador Harry Antônio Werner, nº 220, Alameda Par Três, nesta cidade; **CESAR COSTA DE BORBA**, divorciado, advogado, filho de Antonio Manoel de Borba e de Maria Helena Costa de Borba, portador da CI RG nº 1045175955/RS, inscrito no CPF nº 299.651.360-68; e sua convivente em união estável **ANGELA MARIA RECKZIEGEL**, divorciada, aposentada, filha de Claudio Reckziegel e de Herta Maria Zart Reckziegel, portadora da CI RG nº 4009870851, expedida pela SSP/RS, inscrita no CPF nº 299.409.740-00, ambos brasileiros, conviventes em união estável, com Convenção de União Estável registrada neste Serviço de Registro sob nº 28.113 Lº 03 Registro Auxiliar, pelo regime da completa e absoluta separação total de bens, não só dos que cada convivente trouxe para a união, como dos que de futuro venham a adquirir, a qualquer título, assim como seus frutos e rendimentos, que todos permanecerão incommunicáveis, não havendo, pois, a transmissão a qualquer título, ficando cada convivente na livre administração de seus bens individuais, residentes e domiciliados na Rua Vereador Harry Antônio Werner, nº 220, Alameda Par Quatro, nesta cidade.

**Arquivamento:** nº 95.883. Escrevente: Fabíula Pires dos Santos. Valor dos emolumentos: R\$20,70. Valor do selo dos emolumentos: R\$2,70. Selo: 0520.03.1900003.16736. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$5,00. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$1,40. Selo: 0520.01.2000003.11909.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

**Av - 1 - 106.044 - SERVIDÃO DE PASSAGEM** - Conforme consta na **Av-1-102.705, Lº 02**

Continua a fls. 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S32QE-SP4X6-29MAG-2RHHH>

Continua na próxima página

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui este documento

# CERTIDÃO

República Federativa do Brasil  
Estado do Rio Grande do Sul  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
Comarca de Santa Cruz do Sul - RS  
Registradora de Imóveis Interina:  
Dra. Juliana Follmer

Continuação da página anterior



## REGISTRO DE IMÓVEIS

CNM: 097717.2.0106044-39

COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

FLS. MATRÍCULA

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

02 106.044

Santa Cruz do Sul-RS, 15 de julho de 2020.

**Regº Geral**, permanece em pleno vigor a **Servidão de Passagem** sobre a área urbana no qual o Empreendimento Condomínio Residencial Golf Villas está localizado, em benefício do imóvel matriculado sob nº 63.447 Lº 02 Regº Geral, numa largura de 6,00m (seis metros), em ambos os lados, por 400,00m (quatrocentos metros) de comprimento, perfazendo a área total de 2.400,00m² (dois mil e quatrocentos metros quadrados), servidão essa que passa pelo imóvel no sentido Leste a Noroeste, confrontando-se nos lados Norte e Sul, com a área de propriedade de Paulo Renato Jornada Krebs e outros; no lado Oeste, com terras de Imobiliária Petitiba Ltda.; e, no lado Leste, com terras de propriedade do Santa Cruz Country Club. Valor dos emolumentos: R\$37,20. Valor do selo dos emolumentos: R\$3,30. Selo: 0520.04.1900004.01048. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$5,00. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$1,40. Selo: 0520.01.2000003.11910. Escrevente: Fabíula Pires dos Santos. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 15 de julho de 2020.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

**Av - 2 - 106.044 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Conforme consta na **Av-2-102.705, Lº 02 Regº Geral**, foi registrada sob o nº 27.070, Lº 03 Regº Auxiliar, a convenção que rege o **Condomínio Residencial Golf Villas**, do que trata o R-18 da matrícula nº 71.038, Lº 02 Regº Geral, segundo o que dispõe o art. 9º da Lei Federal nº 4.591/64. Valor dos emolumentos: R\$37,20. Valor do selo dos emolumentos: R\$3,30. Selo: 0520.04.1900004.01049. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$5,00. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$1,40. Selo: 0520.01.2000003.11911. Escrevente: Fabíula Pires dos Santos. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 15 de julho de 2020.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

**Av - 3 - 106.044 - RESTRICÇÕES** - Conforme consta na **Av-3-102.705, Lº 02 Regº Geral**, se aplicam a este lote os seguintes índices e restrições construtivas, em síntese: Será permitida apenas e exclusivamente a construção de residências unifamiliares de no máximo duas economias por lote. A altura máxima de qualquer elemento da construção não poderá exceder a 10,00m (dez metros) em relação ao nível natural do terreno. O número máximo de pavimentos acima do nível do solo será de três pavimentos. A taxa de permeabilidade dos lotes é fixada em 70% da área do lote, independente da Zona em que se localize. A altura máxima de qualquer muro, grade ou cerca, (mesmo os muros de arrimo) não poderá ultrapassar a altura de 3,00m (três metros) em relação ao terreno do vizinho em qualquer ponto medido. Valor dos emolumentos: R\$37,20. Valor do selo dos emolumentos: R\$3,30. Selo: 0520.04.1900004.01050. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$5,00. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$1,40. Selo: 0520.01.2000003.11912. Escrevente: Fabíula Pires dos Santos. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 15 de julho de 2020. O OFICIAL / SUBSTITUTA:

Continua no verso

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S32QE-SP4X6-29MAG-2RHHH>

MATRÍCULA Nº 106.044

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
este documento

# CERTIDÃO

República Federativa do Brasil  
Estado do Rio Grande do Sul  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
Comarca de Santa Cruz do Sul - RS  
Registradora de Imóveis Interina:  
Dra. Juliana Follmer

Continuação da página anterior



## REGISTRO DE IMÓVEIS

CNM: 097717.2.0106044-39

COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

FLS.

MATRÍCULA

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

02

106.044

Santa Cruz do Sul-RS, 15 de julho de 2020.

VERSO

**Av - 4 - 106.044 - PRESERVAÇÃO FLORESTAL** - Conforme consta na **Av-6-102.705, Lº 02 Regº Geral**, o lote nº 05A descrito na presente matrícula, possui área de uso comum de 1.764,1150m², sendo **1.587,70m² de Preservação Florestal**, originária de um total de 24.465,99m², descrita no R-18-71.038, Lº 02 Regº Geral. Valor dos emolumentos: R\$37,20. Valor do selo dos emolumentos: R\$3,30. Selo: 0520.04.1900004.01051. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$5,00. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$1,40. Selo: 0520.01.2000003.11913. Escrevente: Fabíula Pires dos Santos. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 15 de julho de 2020.  
O OFICIAL / SUBSTITUTA:

**R - 5 - 106.044 - DIVISÃO** - Conforme Escritura Pública lavrada em 08 de junho de 2020, no livro nº 095, fls. 070 a 072v, sob nº 39.679-054 e Escritura Pública Declaratória lavrada em 06 de julho de 2020, no livro nº 096, fls. 002v, sob nº 39.790-003, ambas no 2º Tabelionato desta Comarca, coube aos condôminos **FERNANDO LOPES DOS SANTOS FERREIRA** e sua esposa **RENATA RAMOS FERREIRA**, já qualificados, o imóvel descrito na presente matrícula. **INSS**: Não estão vinculados conforme escritura. Valor dos emolumentos: R\$74,30. Valor do selo dos emolumentos: R\$3,30. Selo: 0520.04.1900004.01052. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$5,00. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$1,40. Selo: 0520.01.2000003.11914. **PROTOCOLO**: nºs 336316 e 336317, Lº nº 1-CK, em 06/07/2020. Escrevente: Fabíula Pires dos Santos. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL - RS, 15 de julho de 2020.  
O OFICIAL / SUBSTITUTA:

**Av - 6 - 106.044 - CONSTRUÇÃO** - Conforme requerimento datado de 01 de outubro de 2021, assinado e com firma reconhecida, instruído com certidão de habite-se deste município, sobre o imóvel descrito na presente matrícula foi edificada **uma construção em alvenaria predial - residencial**, com a área de **393,00m²**, situada na **Alameda Par Três, nº 145, nesta cidade**. **Habite-se** em 14/05/2021. **Valor**: R\$600.000,00. **INSS**: Certidão Negativa de Débitos sob código de controle 9D01.4716.9084.C878, emitida às 08:02:19h do dia 30/09/2021. **ARQUIVAMENTO**: nº 99.653. Valor dos emolumentos: R\$1.233,60. Valor do selo dos emolumentos: R\$61,40. Selo: 0520.09.1600004.05540. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$5,30. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$1,40. Selo: 0520.01.2100004.03945. **PROTOCOLO**: nº 350183, Lº nº 1-CQ, em 05/10/2021. Escrevente: Brendha Amanda Silva Lopes. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 01 de novembro de 2021.  
O OFICIAL / SUBSTITUTA:

Continua a fls. 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S32QE-SP4X6-29MAG-2RHHH>

Continua na próxima página



Valide aqui este documento

# CERTIDÃO

República Federativa do Brasil  
Estado do Rio Grande do Sul  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
Comarca de Santa Cruz do Sul - RS  
Registradora de Imóveis Interina:  
Dra. Juliana Follmer

Continuação da página anterior



## REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

CNM: 097717.2.0106044-39

FLS. MATRÍCULA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

03

106.044

Santa Cruz do Sul-RS, 19 de dezembro de 2023.

**Av - 7 - 106.044 - RETIFICAÇÃO (IMÓVEL)** - Conforme Contrato por Instrumento Particular nº 9153117, com força de escritura pública, devidamente assinado em 17 de outubro de 2023, procedo a presente averbação para constar que o imóvel descrito na presente matrícula está **inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob nº 112651**. Valor dos emolumentos: R\$105,20. Valor do selo dos emolumentos: R\$4,40. Selo: 0520.04.2200010.09928. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$6,40. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$1,80. Selo: 0520.01.2300002.24904. **PROTOCOLO:** nº 375349, Lº nº 1-DB, em 14/12/2023. Escrevente: Fabíula Pires dos Santos. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 19 de dezembro de 2023.  
O OFICIAL / SUBSTITUTA:

MATRÍCULA Nº 106.044

**R - 8 - 106.044 - COMPRA E VENDA** - Conforme Contrato por Instrumento Particular nº 9153117, com força de escritura pública, devidamente assinado em 17 de outubro de 2023, os proprietários **FERNANDO LOPES DOS SANTOS FERREIRA**, filho de Nilson Jorge dos Santos e de Ana Maria Lopes dos Santos, advogado, portador da CI RG nº 5057229998, expedida pela SJTC/RS, inscrito no CPF nº 924.666.050-15 e sua esposa **RENATA RAMOS FERREIRA**, filha de Pedro Renato Queiroz Ferreira e de Maria da Graça Ramos Ferreira, advogada, portadora da CI RG nº 9011109122, expedida pela SSP/RS, inscrita no CPF nº 906.547.490-00, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Vereador Harry Antônio Werner, nº 220, Casa nº 05, Bairro Higienópolis, nesta cidade, **venderam** para **CHRISTOPHER STEWART NEGRINI JONES**, empresário sócio, filho de Robert Earl Jones e de Rosalie Tavares Negrini Jones, portador da CI RG nº 1079400857, expedida pela SSP/PC/RS, inscrito no CPF nº 808.904.740-87, casado pelo regime da separação total de bens (por força da Lei), na vigência da Lei nº 6.515/77, com **CARLA SIMONE WINK**, secretária, filha de Vilson Wink e de Odete Maria Silva Wink, portadora da CI RG nº 6078275556, expedida pela SJS/II/RS, inscrita no CPF nº 000.548.830-32, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Adolfo Caspary, nº 271, Bairro Higienópolis, nesta cidade, **o imóvel descrito na presente matrícula** pelo valor de **R\$3.300.000,00**. **ITBI:** Conforme guia nº **50892**, sobre avaliação de **R\$3.300.000,00**. **INSS:** Não estão vinculados conforme contrato. **ARQUIVAMENTO:** nº 104.670. Valor dos emolumentos: R\$4.752,80. Valor do selo dos emolumentos: R\$81,00. Selo: 0520.09.1600004.09903. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$6,40. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$1,80. Selo: 0520.01.2300002.24905. **PROTOCOLO:** nº 375349, Lº nº 1-DB, em 14/12/2023. Escrevente: Fabíula Pires dos Santos. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 19 de dezembro de 2023.  
O OFICIAL / SUBSTITUTA:

Continua no verso

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S32QE-SP4X6-29MAG-2RHHH>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui  
este documento

# CERTIDÃO

República Federativa do Brasil  
Estado do Rio Grande do Sul  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
Comarca de Santa Cruz do Sul - RS  
Registradora de Imóveis Interina:  
Dra. Juliana Follmer

Continuação da página anterior



## REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

CNM: 097717.2.0106044-39

FLS.	MATRÍCULA
03	106.044
VERSO	

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Santa Cruz do Sul-RS, 19 de dezembro de 2023.

**R - 9 - 106.044 - ALIENACÃO FIDUCIÁRIA** - Conforme Contrato por Instrumento Particular já mencionado no R-8, o proprietário **CHRISTOPHER STEWART NEGRINI JONES**, casado pelo regime da separação total de bens (por força da Lei), na vigência da Lei nº 6.515/77, com **CARLA SIMONE WINK**, já qualificados, **alienou fiduciariamente ao credor BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira brasileira, inscrita no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, na cidade de Osasco-SP, no ato representado, **o imóvel descrito na presente matrícula**, bem como todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações ou benfeitorias que lhe forem acrescidas, com as seguintes condições: **VALOR DA DÍVIDA: R\$1.665.000,00** (um milhão e seiscentos e sessenta e cinco mil reais). **PRAZO DE REEMBOLSO: 420 meses.** **TAXA DE JUROS ANUAL: Nominal de 9,7521% e efetiva de 10,2000%.** **VALOR DA PRIMEIRA PRESTACÃO NA DATA DA ASSINATURA: R\$30.694,53.** **VALOR DO ENCARGO MENSAL NA DATA DA ASSINATURA: R\$31.403,78.** **DATA PREVISTA PARA VENCIMENTO DA PRIMEIRA PRESTACÃO: 15/12/2023.** **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC.** **CARÊNCIA: 30 (trinta) dias.** **AVALIAÇÃO: Para os efeitos do artigo 24, inciso VI da Lei nº 9.514/97, o imóvel foi avaliado em R\$3.325.000,00.** **INSS: Não está vinculado conforme contrato.** **FORO: Desta Comarca.** As demais cláusulas e condições constam em uma das vias do contrato **arquivado** neste Serviço de Registro sob nº **104.670**. Valor dos emolumentos: R\$4.752,80. Valor do selo dos emolumentos: R\$81,00. Selo: 0520.09.1600004.09904. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$6,40. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$1,80. Selo: 0520.01.2300002.24906. **PROTOCOLO: nº 375349, Lº nº 1-DB, em 14/12/2023.** Escrevente: Fabiula Pires dos Santos. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 19 de dezembro de 2023.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

**Av - 10 - 106.044 - AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA DE EXECUÇÃO** (art. 828 CPC, Lei nº 13.105/2015) - Conforme Certidão expedida em 02 de julho de 2025, pela 1ª Vara Cível desta Comarca, procedo a presente averbação, por determinação expressa, para constar o ajuizamento da ação de **Execução de Título Extrajudicial**, Processo nº 5002476-12.2025.8.21.0026, ajuizada em 20 de fevereiro de 2025, na qual é Exequente **BANCO BRADESCO S.A.**, inscrito no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12 e Executados **CARLA SIMONE WINK**, inscrita no CPF nº 000.548.830-32 e **CHRISTOPHER STEWART NEGRINI JONES**, inscrito no CPF nº 808.904.740-87, proprietário da pretensão real de aquisição sobre o imóvel descrito na presente matrícula. **VALOR DA CAUSA: R\$314.380,31** (trezentos e quatorze mil, trezentos e oitenta reais e trinta e um centavos). Valor dos emolumentos: R\$714,30. Valor do selo dos emolumentos: R\$94,70. Selo: 0520.09.1600004.13269. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$6,90. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$2,10. Selo: 0520.01.2500002.07168.

Continua a fls. 04

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S32QE-SP4X6-29MAG-2RH5H>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui este documento

# CERTIDÃO

República Federativa do Brasil  
Estado do Rio Grande do Sul  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
Comarca de Santa Cruz do Sul - RS  
Registradora de Imóveis Interina:  
Dra. Juliana Follmer

Continuação da página anterior -----



## REGISTRO DE IMÓVEIS

CNM: 097717.2.0106044-39

COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

FLS.

MATRÍCULA

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

04

106.044

Santa Cruz do Sul-RS, 10 de julho de 2025.

**PROTOCOLO:** nº 393184, Lº nº 1-DJ, em 02/07/2025. Escrevente: Fabíula Pires dos Santos. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 10 de julho de 2025.  
1ª Registradora Substituta Marceli Beatriz Lüedke Watte:

MATRÍCULA Nº 106.044

**Av - 11 - 106.044 - CONSOLIDACAO DA PROPRIEDADE** - A requerimento do fiduciário Banco Bradesco S.A., datado de 23 de janeiro de 2026, devidamente assinado, instruído com prova da intimação do(s) devedor(es) por inadimplência e certidão do decurso do prazo sem purgação da mora, procedo a presente averbação para constar que, face ao inadimplemento da Alienação Fiduciária constante no R-9, **é consolidada a propriedade do imóvel descrito na presente matrícula** em nome do fiduciário **BANCO BRADESCO S.A.**, já qualificado, no ato representado, pelo valor de **R\$3.325.000,00**. **ITBI:** Conforme guia nº 62.397, sobre avaliação de **R\$3.325.000,00**. Nos termos do art. 27 da Lei nº 9.514/97, **o imóvel deverá ser oferecido em público leilão**. Valor dos emolumentos: R\$2.741,50. Valor do selo dos emolumentos: R\$100,20. Selo: 0520.09.1600004.14607. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$7,30. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$2,20. Selo: 0520.01.2500004.23294. **PROTOCOLO:** nº 400166, Lº nº 1-DL, em 26/01/2026. Escrevente Autorizada: Bel. Roberta de Lima Prates. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 04 de fevereiro de 2026.

1ª Registradora Substituta Marceli Beatriz Lüedke Watte:

**Av - 12 - 106.044 - CONSOLIDACÃO DA PROPRIEDADE PLENA** - A requerimento do fiduciário Banco Bradesco S.A., datado de 23 de março de 2026, assinado digitalmente, acompanhado das Atas dos Leilões firmadas em 19 e 20 de março de 2026, pelo Leiloeiro Oficial Vicente de Paulo Albuquerque Costa Filho, averbo que foi cumprida a exigência contida no art. 27 da Lei 9.514/97, tendo sido realizados os 1º e 2º leilões sem que tenha havido licitante. Diante disto, fica cancelada a alienação fiduciária constante no **R-9**. Valor dos emolumentos: R\$55,10. Valor do selo dos emolumentos: R\$5,50. Selo: 0520.04.2500001.38526. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$7,30. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$2,20. Selo: 0520.01.2500004.41687. **PROTOCOLO:** nº 402299, Lº nº 1-DM, em 02/04/2026. Escrevente: Brendha Amanda Silva Lopes. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 13 de abril de 2026.

1ª Registradora Substituta Marceli Beatriz Lüedke Watte:

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. CERTIFICO que esta certidão, assinada digitalmente, reproduz fielmente a matrícula nº 106.044 deste Serviço de Registro.  
**Santa Cruz do Sul - RS, 13 de abril de 2026.**

**Total: R\$ 81,00**

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 106.044: R\$ 47,60 (0520.04.2500001.39076 = R\$ 5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0520.03.2500003.47761 = R\$ 4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0520.01.2500004.42599 = R\$ 2,20)

Confira a autenticidade da assinatura no arquivo eletrônico.



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  
**097717 53 2026 00027612 91**