



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CAMPO BOM - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.

Fls.

MATRÍCULA

Campo Bom, 01 de fevereiro de 1982

017.7.293

MATRÍCULA Nº 7.293

IMÓVEL: Um terreno, sem benfeitorias, situado na zona urbana, no Bairro "L" do Plano Diretor de Campo Bom, composto do lote 31 e parte do lote 30 da quadra 34 do Loteamento Parque Residencial Santo Antonio, com a área superficial de (582,42m²), medindo (18,50m) de frente ao norte, no alinhamento da Rua Nº 08, lado par, nos fundos ao sul mede (18,00m) de largura, e entesta com os lotes 17 e 18 da mesma quadra, por (32,00m) de comprimento da frente aos fundos, por um lado ao oeste, divide-se com o lote 32, e pelo outro lado ao leste mede (31,75m) de comprimento, e divide-se com a outra parte do lote 30, distando (123,62m) da Rua Nº 06.

Proprietário: C. B. PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA., estabelecida em Novo Hamburgo, CGCMF Nº 89.904.650/0001-75.

Registro anterior: AV. 1-6.393 e 6.394 do Lº 2, em 13 de janeiro de 1981, neste ofício. Dou fé. Campo Bom, 01 de fevereiro de 1982. R\$ 202,00. Eu, Esc. Aux. Desig., a datilografei. Eu, **O OFICIAL**, subscrevo.

AV. 1-7.293 - Prot. 7278, livro 1-E, em 01 de fevereiro de 1982. Certifico que conforme Petição e Certidão Nº 844/81, da Prefeitura local, arquivadas neste Cartório, averbo a esta matrícula, que o imóvel acima descrito está situado no quarteirão formado pelas Ruas Nºs 06, 08, 08 e 08. Dou fé. Campo Bom, 01 de fevereiro de 1982. R\$ 56,00. Eu, Esc. Aux. Desig., a datilografei. Eu, **O OFICIAL**, subscrevo.

R 2-7.293 - Prot. 7278, livro 1-C, em 01 de fevereiro de 1982. Transmittente: C. B. PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA., já qualificada, representada por seus sócios gerentes, Adrialdo Rodrigues de Campos, CPF 009.430.610/91 e Remy Breidenbach de Campos, CPF 011.132.830/68, brasileiros, casados, domiciliados e residentes em Novo Hamburgo. Adquirente: SÉRGIO PAULO SCHAEFFER, brasileiro, industrial, casado com ANA MARIA SCHAEFFER, CPF 035.734.860/53, domiciliado e residente nesta Cidade. Escritura Pública de Compra e Venda, pelo Tabelião desta Cidade, no livro 68, fls. 103, sob nº 9.506, em 21 de dezembro de 1981. Valor: R\$ 82.750,00, mas avaliado pelo exator em R\$ 600.000,00 (SEISCENTOS MIL CRUZEIROS).

Condições: As da Escritura. Certificado de Regularidade de Situação do IAPAS Nº 195077. Válido até 28.02.82. Dou fé. Campo Bom, 01 de fevereiro de 1982. R\$ 1.641,00. Eu, Esc. Aux. Desig., a datilografei. Eu, **O OFICIAL**, subscrevo.

AV. 3-7.293 - Prot. 17.870, livro 1-D, em 18 de abril de 1990. Certifico que conforme Petição e Certidão Nº 119/90, da Prefeitura local, arquivadas neste Cartório, averbo a esta matrícula, que a Rua Nº 08, com a qual o imóvel acima descrito faz frente e que



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CAMPO BOM - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Campo Bom, 01 de fevereiro de 1982

FLS.
017
VERSO

MATRÍCULA

7.293

faz parte do quarteirão, passou a denominar-se Rua "TARSO DUTRA"; que a Rua Nº 06, com a qual o imóvel dista (123,62m) e que faz parte do quarteirão, passou a denominar-se Rua "PEDRO SAENGER"; e que a Rua Nº 05 que também faz parte do quarteirão, passou a denominar-se Rua "HELMUTH SAENGER"; e que a Rua Nº 09 que também faz parte do quarteirão, passou a denominar-se Rua "IRMA ELSA FELTES" Dou fé. Campo Bom, 18 de abril de 1990. Cr\$ 266,00. Eu, Esc. Autor.

Comp.: [Assinatura], a datilografei. Eu, [Assinatura] Oficial Aju-
dante: [Assinatura], subscrevo.

R 4-7.293 - Prot. 17.870, livro 1-D, em 18 de abril de 1990

Transmitentes: SERGIO PAULO SCHAEFFER e esposa ANA MARIA SCHAEFFER, já qualificados, neste ato representados por seu procurador, ARLINDO GOTTLIEB, brasileiro, casado, corretor de imóveis, CPF nº 112.696.000-44, domiciliado e residente nesta Cidade, conforme procuração lavrada no Tabelionato desta Cidade, Livro 84, fls. 097

Adquirente: PEDRO RAUL FISCHER, brasileiro, industriário, casado com LISETE TEREZINHA KOLLET FISCHER, CPF 217.448.150-20, domiciliado e residente nesta Cidade.

Forma do Título: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada pelo Tabelião desta Cidade, no Livro Nº 84-A, fls. 001, sob Nº 3801 em 02 de abril de 1990.

Valor: Cr\$ 11.000,00, mas avaliado em Cr\$ 230.000,00 (DUZENTOS E TRINTA MIL CRUZEIROS).

Condições: As da Escritura. Foi apresentada a Certidão Negativa, referente ao inciso IV da Lei 7.433 de 18.12.85, datada em 09 de março de 1990, que acompanha o traslado. Dou fé. Campo Bom, 18 de abril de 1990. Cr\$ 1.742,00. Eu, Esc. Aut. Comp.:

a datilografei. Eu, [Assinatura]
Oficial Ajudante: [Assinatura]
subscrevo.

AV. 5-7.293 - Prot. 17.870, livro 1-D, em 18 de abril de 1990
Certifico que conforme Petição e Certidão Nº 119/90 da Prefeitura local, arquivadas neste Cartório, averbo a esta matrícula, que o imóvel retro descrito faz frente para a Rua Helmuth Saenger e não para a Rua Tarso Dutra, como constou anteriormente; e que a distância correta do imóvel é (145,16m) da Rua Pedro Saenger, e não como constou no Memorial Descritivo do Loteamento. Dou fé. Campo-

Bom, 18 de abril de 1990. Cr\$ 266,00. Eu, Esc. Aut. Comp.:
a datilografei. Eu,

Oficial Ajudante:

subscrevo.
AV.6-7.293.

A requerimento de parte interessada, datado de 12 de julho de 2011, instruído com a Certidão nº 398/2011, passada em 07 de junho de 2011, pela Prefeitura Municipal desta Cidade, arquivada neste Cartório, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula é composto do lote 31, e não como constou anteriormente.

Campo Bom, 13 de julho de 2011.

Rosângela Denise Kayser - Substituta.

Protocolo nº 60515.

JR. Emolumentos: R\$ 48,50. Selo: 0083.01.1100001.15781 - R\$ 0,20; 0083.04.0700005.04937 - R\$ 0,50.

AV.7-7.293.

A requerimento de parte interessada, datado de 12 de julho de 2011, fica constando que sobre o imóvel objeto desta matrícula, foi edificado um prédio residencial de ALVENARIA, medindo (301,04m²), com o nº 340 da Rua Helmuth Saenger, concluído em 05 de janeiro de 1995, valor atribuído: R\$102.000,00, conforme Certidão nº 398/2011, passada em 07 de junho de 2011, pela Prefeitura Municipal desta Cidade, que juntamente com a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 225512011-19024070, emitida em 28 de junho de 2011, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, ficam arquivadas neste Cartório.

Campo Bom, 13 de julho de 2011.

Rosângela Denise Kayser - Substituta.

Protocolo nº 60515.

JR. Emolumentos: R\$ 250,60. Selo: 0083.01.1100001.15782 - R\$ 0,20; 0083.04.0700005.02929 - R\$ 6,00.

AV.8-7.293 - NOME CORRETO.

De conformidade com o requerimento constante no Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre Outras Avenças nº 9146009, celebrado em 02 de agosto de 2023, instruído com a Certidão de Casamento MATRÍCULA: 100198 0155 1978 2 00004 195 0001684 31, do Registro Civil das Pessoas Naturais da Primeira Zona da Comarca de Novo Hamburgo-RS, arquivados neste Cartório, fica constando que o nome correto de Lizete Teresinha Kollet Fischer, mencionada na presente matrícula, é o da forma aqui grafada, e não como constou anteriormente.

Campo Bom, 21 de setembro de 2023.

Analucia Baptista Fischer - 1ª Substituta.

Protocolo nº 105696, Livro 1-Z, de 22 de agosto de 2023.

KG. Emolumentos: Processamento de retificação (12030): R\$ 105,20 (0083.04.0700005.50422 = R\$ 4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,40 (0083.01.2000001.68952 = R\$ 1,80).

AV.9-7.293 - DADOS DO CASAMENTO/CPF.

A requerimento de parte interessada, datado de 30 de agosto de 2023, instruído com a Certidão de Casamento MATRÍCULA: 100198 01 55 1978 2 00004 195 0001684 31, do Registro Civil das Pessoas Naturais da Primeira Zona da Comarca de Novo Hamburgo-RS, e com o Comprovante de Situação Cadastral no CPF, emitido via Internet, na página da Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 30 de agosto de 2023, arquivados neste Cartório, fica constando que Pedro Raul Fischer e Lizete Teresinha Kollet Fischer são casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, desde 30 de setembro de 1978; e que Lizete Teresinha Kollet



Campo Bom, 21 de setembro

de 19 2023

002v

7.293

Fischer está inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 214.109.680-49, sendo que o constante na presente matrícula é o de seu marido.

Campo Bom, 21 de setembro de 2023.

Analucia Baptista Fischer - 1ª Substituta.

Protocolo nº 106017, Livro 1-Z, de 15 de setembro de 2023.

KG. Emolumentos: Processamento de retificação (12030): R\$ 105,20 (0083.04.0700005.50423 = R\$ 4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,40 (0083.01.2000001.68953 = R\$ 1,80).

R.10-7.293.

TÍTULO: COMPRA E VENDA.

TRANSMITENTES: PEDRO RAUL FISCHER, brasileiro, aposentado, inscrito no CPF sob nº 217.448.150-20, portador da carteira de identidade nº 9010936574, expedida pela SSP/PC/RS, e sua esposa LIZETE TERESINHA KOLLET FISCHER, brasileira, aposentada, inscrita no CPF sob nº 214.109.680-49, portadora da carteira de identidade nº 1018923167, expedida pela SSP/RS, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Carmem Miranda, nº 56, Bairro Metzler, nesta cidade de Campo Bom-RS.

ADQUIRENTE: REGIS ALDREI DIENSTMANN GUERIN, brasileiro, empresário sócio, solteiro, maior, capaz, não convivente em união estável, inscrito no CPF sob nº 865.391.880-72, portador da carteira de identidade nº 1053976542, expedida pela SSP/RS, residente e domiciliado na Rua Presidente Dutra, nº 733, Bairro Celeste, nesta cidade de Campo Bom-RS.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre Outras Avenças nº 9146009, celebrado em 02 de agosto de 2023.

IMÓVEL: O imóvel objeto desta matrícula.

VALOR: R\$1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil reais), sendo R\$298.350,00 (duzentos e noventa e oito mil e trezentos e cinquenta reais) recursos próprios, e R\$1.401.650,00 (um milhão, quatrocentos e um mil e seiscentos e cinquenta reais) financiamento concedido pelo Banco Bradesco S.A., avaliado em R\$1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil reais), em 21/08/2023, Certidão de ITBI nº 919/2023, no valor de R\$34.000,00, quitada via Internet, em 22/08/2023, no valor atual de R\$1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil reais), a qual fica aqui arquivada. Cadastro Municipal nº 106500001.

CONDIÇÕES: As do Instrumento Particular, que fica uma via arquivada neste Cartório. Campo Bom, 21 de setembro de 2023.

Analucia Baptista Fischer - 1ª Substituta.

Protocolo nº 105696, Livro 1-Z, de 22 de agosto de 2023.

KG. Emolumentos: Registro com valor declarado: R\$ 4.752,80 (0083.09.0700005.04213 = R\$ 81,00)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,40 (0083.01.2000001.68954 = R\$ 1,80).

R.11-7.293.

TÍTULO: EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

DEVEDOR/FIDUCIANTE: REGIS ALDREI DIENSTMANN GUERIN, já qualificado.

CREDOR/FIDUCIÁRIO: BANCO BRADESCO S.A., instituição financeira, 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, Estado de São Paulo.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre Outras Avenças nº 9146009, celebrado em 02 de agosto de 2023.

TIPO: Aquisição/Repasse - CHH (Reajuste Mensal SAC) Alienação Fiduciária.



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CAMPO BOM - RS
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 097154.2.0007293-93

Campo Bom, 21 de setembro

de 2023

FLS.

MATRÍCULA

003

7.293

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$1.649.000,00.

VALOR DO FINANCIAMENTO: R\$1.401.650,00.

FORMA DE PAGAMENTO: Débito em Conta.

PRAZO DE REEMBOLSO: 375 meses.

VALOR DA TAXA DE AVALIAÇÃO, REAVALIAÇÃO E SUBST. GARANTIA: R\$1.300,48.

VALOR DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO NA DATA DA ASSINATURA: R\$15.438,07.

TAXA DE JUROS: Nominal: 10,0171% a.a.; Efetiva: 10,4900% a.a.

CET - CUSTO EFETIVO TOTAL: 11,93%.

SEGURADORA: Bradesco Auto Re. Cia. de Seguros.

SEGURO MENSAL MORTE/ INVALIDEZ PERMANENTE: R\$820,85.

SEGURO MENSAL DANOS FÍSICOS IMÓVEL: R\$90,69.

VALOR DO ENCARGO MENSAL NA DATA DA ASSINATURA: R\$16.349,61.

DATA PREVISTA PARA VENCIMENTO DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO: 02/09/2023.

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC.

RAZÃO DE DECRÉSCIMO MENSAL (RDM): R\$31,20.

COMPOSIÇÃO DE RENDA: REGIS ALDREI DIENSTMANN GUERIN - Participação: 100,00%.

PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO: 30 (trinta) dias.

FORO ELEITO: Campo Bom-RS.

CONDICÃO: O imóvel objeto da presente matrícula, foi constituído em propriedade fiduciária, na forma dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando o Devedor/Fiduciante possuidor direto e o Credor/Fiduciário possuidor indireto. A garantia fiduciária abrange todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, permanecendo íntegra até que o Devedor/Fiduciante cumpra integralmente todas as demais obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio. O Devedor/Fiduciante cede e transfere ao Credor/Fiduciário a propriedade fiduciária e a posse indireta, reservando-se a posse direta na forma da Lei, e obriga-se, por si e seus sucessores, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da Lei. *Leilão Extrajudicial:* Uma vez consolidada a propriedade em nome do Credor/Fiduciário, este promoverá público leilão para alienação do imóvel, nos termos da Lei. A Alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente.

DEMAIS CONDIÇÕES: As do Instrumento Particular, que fica uma via arquivada neste Cartório.

Campo Bom, 21 de setembro de 2023.

Analucia Baptista Fischer - 1ª Substituta.

Protocolo nº 105696, Livro 1-Z, de 22 de agosto de 2023.

KG. Emolumentos: Registro com valor declarado: R\$ 4.752,80 (0083.09.0700005.04214 = R\$ 81,00)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,40 (0083.01.2000001.68955 = R\$ 1,80).

AV.12-7.293 - CONSOLIDAÇÃO.

De conformidade com requerimento firmado em 27 de agosto de 2024, e documentos apresentados, procede-se esta averbação em atendimento ao disposto no artigo 26 da Lei nº 9.514/97, para fazer constar que ocorreu a consolidação de propriedade do imóvel objeto da presente matrícula, em nome do fiduciário **Banco Bradesco S.A.**, inscrito no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, e por força do que estabelece o artigo 27 da Lei nº 9.514/97, deverá ser oferecido em público leilão para a alienação do imóvel. Certidão de ITBI nº 764/2024, no valor de R\$34.000,00, quitada em 14/08/2024 - avaliação fiscal: R\$1.700.000,00, em 16/07/2024.

Campo Bom, 10 de outubro de 2024.

Marlene Demtschinski - 2ª Substituta.



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CAMPO BOM - RS
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 097154.2.0007293-93

Campo Bom, 10

de outubro

de 2024

FLS. 0
003V

MATRÍCULA

7.293

Protocolo nº 110706, Livro 1-AA, de 09 de outubro de 2024.

JS. Emolumentos: Averbação com valor declarado: R\$ 2.460,10 (0083.09.0700005.04983 = R\$ 90,00)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,60 (0083.01.2000001.97438 = R\$ 2,00).

AV.13-7.293 - ATAS DOS LEILÕES PÚBLICOS.

De conformidade com o requerimento datado de 19 de dezembro de 2024, acompanhado das atas negativas de primeiro e segundo público leilão, editais e demais documentos comprobatórios arquivados neste Cartório, fica constando que foram realizados o 1º e o 2º leilões, previstos na Lei nº 9.514/97, na modalidade online, através do site www.milanleiloes.com.br, pelo Leiloeiro Oficial Ronaldo Milan, inscrito na JUCESP sob nº 266, sendo o primeiro leilão realizado em 17 de dezembro de 2024, às 15h00, com lance mínimo de R\$1.885.111,66 (um milhão, oitocentos e oitenta e cinco mil, cento e onze reais e sessenta e seis centavos), e o segundo leilão realizado em 19 de dezembro de 2024, às 15h00, com lance mínimo de R\$1.643.325,20 (um milhão, seiscentos e quarenta e três mil, trezentos e vinte e cinco reais e vinte centavos), não havendo licitantes para o imóvel.

Campo Bom, 17 de janeiro de 2025.

Marlene Demtschinski - 2ª Substituta. *Samfayupfi*

Protocolo nº 111794, Livro 1-AB, de 09 de janeiro de 2025.

JS. Emolumentos: Averbação sem valor declarado: R\$52,00 (0083.04.0700005.65374 = R\$4,90)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0083.01.2400002.04801 = R\$2,00)

AV.14-7.293 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

De conformidade com o requerimento datado de 19 de dezembro de 2024, acompanhado do Termo de Declaração de Leilões e Quitação da Dívida, firmado em 19 de dezembro de 2024, pelo Banco Bradesco S.A., representado por Evelyn da Silva Santos e Edvaldo Gomes Vieira, a alienação fiduciária constante do R.11-7.293, fica extinta e cancelada para todos os efeitos de direito, em virtude da consolidação da propriedade em favor do Credor Fiduciário, de acordo com o artigo 27, da Lei nº 9.514/97.

Campo Bom, 17 de janeiro de 2025.

Marlene Demtschinski - 2ª Substituta. *Samfayupfi*

Protocolo nº 111794, Livro 1-AB, de 09 de janeiro de 2025.

JS. Emolumentos: Averbação com valor declarado: R\$2.589,70 (0083.09.0700005.05199 = R\$90,00)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0083.01.2400002.04802 = R\$2,00).