

MATRÍCULA
51.910

ONR

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CACHOEIRA DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CACHOEIRA DO SUL, 27 DE junho DE 2023

FLS.

1

MATRÍCULA

51.910

IMÓVEL: Apartamento 408 do Condomínio Edifício Presidente 1555 – situado na Avenida Presidente Vargas, nº 1555, bairro Centro, na cidade de Cachoeira do Sul/RS, localiza-se no quarto pavimento, de frente, sendo o quarto da esquerda para a direita de quem olha o edifício da Avenida Presidente Vargas; possui área privativa real de 30,96m², área real de uso comum de 14,35m² e área real total de 45,31m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00557 do terreno e das coisas e áreas comuns. **ÁREA DE TERRAS INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO:** Um terreno urbano, de formato irregular, com área de 3.640,28m², localizado na Avenida Presidente Vargas, lado ímpar, distando 37,38m da esquina com a Rua Marechal Floriano e 43,76m da esquina com a Rua Sete de Setembro, no quarteirão formado pelas Ruas Marechal Floriano, Major Ouriques, Sete de Setembro e Avenida Presidente Vargas, no Bairro Centro, na cidade de Cachoeira do Sul/RS, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente, ao norte, no alinhamento da Avenida Presidente Vargas, onde mede 44,97m; ao leste, a linha é composta por cinco segmentos de reta, o primeiro partindo do alinhamento da Avenida Presidente Vargas, com ângulo de 88°22'48", numa extensão de 46,63m, confrontando-se com Mariele Menti Wiebeling e Bernardo Ceconelo de Souza (matrícula 40.558) e Luiz Alberto Riedhorst (matrícula 31.444); neste ponto forma o segundo segmento de reta com um ângulo interno de 180°49'10", seguindo a mesma direção norte-sul, onde mede 20,00m, confrontando-se com Luiz Alberto Riedhorst (matrícula 31.444); neste ponto forma o terceiro segmento de reta com um ângulo interno de 223°05'16", seguindo direção noroeste-sudeste, onde mede 6,00m, confrontando-se com Luiz Alberto Riedhorst (matrícula 31.444); neste ponto forma o quarto segmento de reta com um ângulo interno de 221°30'14", seguindo direção oeste-leste, onde mede 32,80m, confrontando-se com Luiz Alberto Riedhorst (matrícula 31.444); neste ponto forma o quinto e último segmento de reta com ângulo interno de 94°25'45", no alinhamento da Rua Marechal Floriano, onde mede 5,30m, até encontrar a divisa sul; ao sul, é composto por quatro segmentos de reta, partindo o primeiro do alinhamento da Rua Marechal Floriano em direção ao oeste, com um ângulo interno de 89°21'26", onde mede 44,31m, confrontando-se com Alison - Administração e Participações Ltda. (matrícula 9.860); deste ponto, forma o segundo segmento de reta, com um ângulo interno de 167°57'50", onde mede mais 30,57m, confrontando-se com Alison - Administração e Participações Ltda. (matrícula 9.860); neste ponto forma o terceiro segmento de reta com um ângulo interno de 104°24'54", tomando a direção sul-norte, numa distância de 19,99m, confrontando-se com Débora Aparecida Cerentini, Milton Osmar Cerentini e Thomaz Port da Rocha (matrícula 32.287); neste ponto forma o quarto segmento de reta com um ângulo interno de 270°00'00", medindo 13,21m, confrontando-se com Thomaz Port da Rocha (matrícula 32.287), até encontrar a linha da divisa oeste; por outro lado, a oeste, a linha é

CONTINUA NO VERSO

CACHOEIRA DO SUL, 27 DE junho DE 2023 MATRÍCULA 51.910

composta por quatro segmentos de reta, partindo o primeiro do alinhamento da Avenida Presidente Vargas, com um ângulo interno de 99°24'31", na direção norte-sul, onde mede 33,50m, confrontando-se com Osvaldo Braga Müller; neste ponto forma o segundo segmento de reta com ângulo interno de 262°54'27", tomando a direção leste-oeste, numa extensão de 3,27m, confrontando-se com Osvaldo Braga Müller; neste ponto forma o terceiro segmento de reta com ângulo interno de 82°40'45", tomando a direção norte-sul, numa extensão de 5,23m, confrontando-se com Ibrahim Khaled Ibrahim; neste ponto forma o quarto segmento de reta com ângulo interno de 180°00'00", numa extensão de 12,47m, confrontando-se com IPERGS (matrícula 13.148), até encontrar a divisa sul, que confronta-se com Thomaz Port da Rocha (matrícula 32.287). A testada para a Rua Marechal Floriano dista 74,64m da esquina com a Avenida Presidente Vargas.

PROPRIETÁRIA: CBA - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 22.407.836/0001-48, com sede na Rua David Barcelos, nº 423, Bairro Centro, nesta cidade de Cachoeira do Sul/RS.

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 47.988 do livro 2-RG deste Ofício de Registro de Imóveis, datada de 15 de maio de 2019.

PROTOCOLO: Nº 272.883, do Livro 1-U, de 27/04/2023.

Emolumentos: R\$33,00. Selo Digital: 0066.03.2100006.14557 = R\$3,60. Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2200003.14591 = R\$1,80.

A Oficial Substituta  (Kelen Coimbra Rodrigues)

AV-1-51.910: Em 27 de junho de 2023 TRANSPORTE DE AFETAÇÃO

Procede-se à presente averbação para efetuar o transporte da afetação constante na AV-4 da Matrícula nº 47.988, deste Ofício, a qual tem a seguinte redação: Nos termos do Instrumento de Constituição de Regime de Afetação, datado de 21 de maio de 2019, devidamente registrado no Registro de Títulos e Documentos desta cidade de Cachoeira do Sul/RS, procede-se a esta averbação para fazer constar que CBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - EPP, inscrita no CNPJ nº 22.407.836/0001-48 submeteu o empreendimento Condomínio Edifício Presidente 1555 ao Regime de Afetação, nos termos e para os efeitos do art. 31-A e seguintes da Lei 4.591/64, em razão do que o terreno e as acessões, os direitos e obrigações vinculados à incorporação acima registrada, destinam-se exclusivamente à consecução da incorporação do Empreendimento e à entrega das unidades imobiliárias aos futuros adquirentes, ficando assim, tais bens e direitos apartados e incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Ditoss documentos ficam arquivados nesta Serventia.

CONTINUA FLS

MATRÍCULA
51.910

ONR

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Herrônico de Imóveis
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CACHOEIRA DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CACHOEIRA DO SUL, 27 DE junho

DE 2023

FLS.

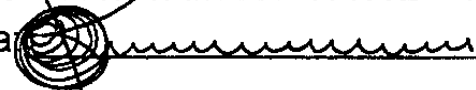
2

MATRÍCULA

51.910

PROTOCOLO: Nº 272.883, do Livro 1-U, de 27/04/2023.

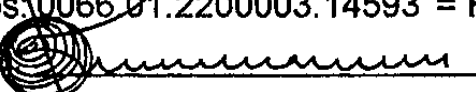
Emolumentos: R\$54,10. SeloDigital: 0066.04.2300001.00554 = R\$4,40. Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2200003.14592 = R\$1,80.

A Oficial Substituta  (Kelen Coimbra Rodrigues).**AV-2-51.910: Em 27 de junho de 2023 TRANSPORTE DE HIPOTECA**

Procede-se à presente averbação para efetuar o transporte da hipoteca constante no R-15 da Matrícula nº 47.988, deste Ofício, a qual tem a seguinte redação: HIPOTECA - Devedora: **CBA - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob n.º 22.407.836/0001-48, com sede na Rua David Barcelos, n.º 423, bairro Centro, nesta cidade de Cachoeira do Sul/RS. Interveniente Construtora: **CBA - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada. Credor: **BANCO BRADESCO S/A**, inscrito no CNPJ sob n.º 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, no município de Osasco/SP. Forma do título: Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, sob n.º 9045894, firmado nesta cidade de Cachoeira do Sul/RS, em 16 de dezembro de 2020. Objeto da Garantia: O imóvel objeto desta matrícula. Valor dos imóveis hipotecados para fins do artigo 1.484 do Código Civil: não consta. Condições do financiamento: Modalidade: Abertura de crédito e mútuo à pessoa jurídica para produção de empreendimento imobiliário. Origem de recursos: SFH. Sistema de amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante. Valor do financiamento: R\$7.281.717,69 (sete milhões, duzentos e oitenta e um mil, setecentos e dezessete reais e sessenta e nove centavos). Prazo total: Conclusão da construção: 10 de julho de 2022; Amortização: 12 meses. Data da primeira prestação: 10 de fevereiro de 2023. Taxa de juros % (a.a): Nominal: 11,39%; Efetiva: 12,00%. Valor da garantia hipotecária: não consta. Condições: as demais constantes do contrato. Uma via do contrato e procuração ficam arquivadas nesta serventia. Valor para cálculos de emolumentos: R\$7.281.717,69.

PROTOCOLO: Nº 272.883, do Livro 1-U, de 27/04/2023.

Emolumentos: R\$54,10. SeloDigital: 0066.04.2300001.00555 = R\$4,40. Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2200003.14593 = R\$1,80.

A Oficial Substituta  (Kelen Coimbra Rodrigues).**AV-3-51.910: Em 21 de julho de 2023****CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO**

Nos termos do artigo 31-E, I, da Lei nº 4.591/1964, em razão da averbação de construção bem como da apresentação do título de transmissão da respectiva unidade, fica

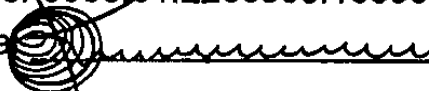
CONTINUA NO VERSO

CACHOEIRA DO SUL, 21 DE julho DE 2023 MATRÍCULA 51.910

constando o cancelamento da afetação averbada sob nº 01 desta matrícula.

PROTOCOLO: Nº 273.737, do Livro 1-U, de 29/06/2023.

Emolumentos: R\$54,10. Selo Digital: 0066.04.2300001.01601 = R\$4,40. Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2200003.16806 = R\$1,80.

A Oficial Substituta  (Kelen Coimbra Rodrigues)

AV-4-51.910: Em 21 de julho de 2023 **CANCELAMENTO DE HIPOTECA**

Procede-se esta averbação para constar que, em virtude de autorização dada pelo **BANCO BRADESCO S/A**, já qualificado, representado por Luis Filipe Chaves Mello, inscrito no CPF sob o nº 034.315.390-41, e por Jordana Lied Pasqualini, inscrita no CPF sob o nº 833.896.440-91, conforme cadeia de procurações apresentadas e arquivadas neste Ofício, através do Instrumento particular de financiamento para aquisição de imóvel, venda e compra e constituição de alienação fiduciária, entre outras avenças, nº 9141705, datado de 06 de junho de 2023, na cidade de Osasco/SP do Banco Bradesco S/A, fica cancelada a hipoteca objeto da AV-02 desta Matrícula.

PROTOCOLO: Nº 273.737, do Livro 1-U, de 29/06/2023.

Emolumentos: R\$101,80. Selo Digital: 0066.04.2300001.01602 = R\$4,40. Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2200003.16807 = R\$1,80.

A Oficial Substituta  (Kelen Coimbra Rodrigues)

R-5-51.910: Em 21 de julho de 2023 **COMPRA E VENDA**

ADQUIRENTES: **MAIQUEL JAISON AUSANI**, agrícola, inscrito no CPF sob nº 001.284.040-86, e sua esposa **THAIS DE CAMPOS AUSANI**, veterinária, inscrita no CPF sob nº 005.690.000-76, ambos brasileiros, casados pelo Regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Ignácio de Carvalho, nº 1061, Bairro Soares, nesta cidade de Cachoeira do Sul/RS.

TRANSMITENTE: **CBA - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, já qualificada, representada por Vinicius Billmann Cruz, inscrito no CPF sob o nº 019.142.900-70, conforme cadeia de procurações apresentadas e arquivadas neste Ofício.

IMÓVEL: O imóvel objeto desta matrícula.

VALOR: R\$ 241.200,00 (duzentos e quarenta e um mil e duzentos reais). **AVALIAÇÃO:** R\$ 228.000,00 (duzentos e vinte e oito mil reais). (Guia ITBI nº 2023/801084).

ELEMENTOS OBRIGATÓRIOS: Constou no Instrumento Particular a apresentação da Certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à

CONTINUA FLS

MATRÍCULA:
51.910

ONR

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CACHOEIRA DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CACHOEIRA DO SUL, 21 DE julho DE 2023

FLS.

3

MATRÍCULA

51.910

dívida ativa da união, emitida no site da Secretaria da Receita Federal, aos 20/12/2022, sob o código de controle C7FD.7F0A.4A80.AB50, com validade até 18 de junho de 2023.

TÍTULO: Instrumento particular de financiamento para aquisição de imóvel, venda e compra e constituição de alienação fiduciária, entre outras avenças, nº 9141705, datado de 06 de junho de 2023, na cidade de Osasco/SP, do Banco Bradesco S/A.

PROTOCOLO: Nº 273.737, do Livro 1-U, de 29/06/2023.

Emolumentos: R\$1.144,80. SeloDigital: 0066.08.2300001.00286 = R\$65,30.

Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2200003.16808 = R\$1,80.

A Oficial Substituta: (Kelen Coimbra Rodrigues)

R-6-51.910: Em 21 de julho de 2023 **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**
DEVEDORES FIDUCIANTES: MAIQUEL JAISON AUSANI e sua mulher THAIS DE CAMPOS AUSANI, já qualificados.

CREDOR/FIDUCIÁRIO: BANCO BRADESCO S/A, já qualificado, representado por seus procuradores Luis Filipe Chaves Mello e Jordana Lied Pasqualini, ambos já qualificados, conforme cadeia de procurações apresentadas e arquivadas neste Ofício.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 268.000,00 (duzentos e sessenta e oito mil reais) - (sendo este o valor global da avaliação do imóvel objeto desta matrícula, juntamente com o imóvel objeto da Matrícula 52.036, deste Ofício).

VALOR DE COMPRA E VENDA: R\$ 268.000,00 (duzentos e sessenta e oito mil reais) - (sendo este o valor global da compra e venda do imóvel objeto desta matrícula, juntamente com o imóvel objeto da Matrícula 52.036, deste Ofício).

Valor de Compra e Venda do imóvel objeto desta matrícula: R\$ 241.200,00 (duzentos e quarenta e um mil e duzentos reais).

VALOR DA ENTRADA: R\$ 26.800,00 (vinte e seis mil e oitocentos reais).

VALOR DO FINANCIAMENTO: R\$ 241.200,00 (duzentos e quarenta e um mil e duzentos reais).

VALOR UTILIZADO PARA QUITAÇÃO DO SALDO DEVEDOR, JUNTO AO INTERVENIENTE QUITANTE: R\$ 241.200,00 (duzentos e quarenta e um mil e duzentos reais).

VALOR LÍQUIDO A LIBERAR: R\$ 0,00 (-).

FORMA DE PAGAMENTO: Débito em Conta.

PRAZO REEMBOLSO: 420 (quatrocentos e vinte) meses.

VALOR DA TAXA DE AVALIAÇÃO, REAVALIAÇÃO E SUBST.GARANTIA NESTA DATA: R\$ 521,31.

CONTINUA NO VERSO

CACHOEIRA DO SUL, 21 DE julho DE 2023 MATRÍCULA 51.910

VALOR DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO NA DATA DA ASSINATURA: R\$ 3.175,40.

TAXA DE JUROS NOMINAL E EFETIVA: 10,0171% a.a.; 10,4900% a.a.

NÚMERO DO CONTRATO A AMORTIZAR/LIQUIDAR: Nº 9045894.

SEGURADORA: BRADESCO AUTO RE CIA DE SEGUROS.

SEGURO MENSAL MORTE/INVALIDEZ PERMANENTE: R\$ 53,83.

SEGURO MENSAL DANOS FISICOS IMOVEL: R\$ 14,74.

VALOR DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DE CONTRATOS COBRANÇA MENSAL: R\$ 25,00.

VALOR DO ENCARGO MENSAL NA DATA DA ASSINATURA: R\$ 3.268,97.

DATA PREVISTA PARA VENCIMENTO DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO: 15/07/2023.

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC.

RAZÃO DE DECRÉSCIMO MENSAL (RDM): R\$ 4,79.

VALOR TOTAL FINANCIADO (FINANCIAMENTO + DESPESAS): R\$ 241.200,00
(duzentos e quarenta e um mil e duzentos reais).

FORO ELEITO: CACHOEIRA DO SUL-RS.

DA MORA: Quaisquer quantias devidas pelos devedores, por força deste instrumento, vencidas e não pagas, serão atualizadas monetariamente, "pro rata die", desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento, pelo índice utilizado para atualização do saldo de depósito em caderneta de poupança livre (pessoa física), mantidos nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE, em igual período ou por qualquer outro índice que vier a ser adotado para a finalidade desta cláusula pelo órgão competente do Governo Federal, com vigência na época de vencimento de cada prestação. A mora dos devedores resultará do inadimplemento da dívida, independentemente de notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial, e, nesse caso, os encargos da dívida serão exigíveis pelo período que decorrer da data do inadimplemento ou mora até a efetiva liquidação da dívida, da seguinte forma: 1) Juros remuneratórios as mesmas taxas previstas no instrumento, incidente sobre o valor da dívida; 2) Juros moratórios a taxa de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, incidente sobre o valor da dívida, acrescido dos juros remuneratórios previstos no instrumento, incidente sobre o valor da dívida; 3) Multa de 2% (dois por cento) incidente sobre o total devido; 4) Despesas de cobrança, ressalvado o mesmo direito em favor dos devedores, inclusive honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o valor do saldo devedor nos termos do artigo 51, XII, da Lei nº 8.078/90.

DO INADIMPLEMENTO, DA CONSTITUIÇÃO DA MORA E DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA EM NOME DO CREDOR. NOS TERMOS DO ARTIGO 26 DA LEI 9.514/97: Vencida e não paga, no todo ou em parte, qualquer prestação, os

CONTINUA FLS

MATRÍCULA
51.910

ONR

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CACHOEIRA DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CACHOEIRA DO SUL, 21 DE julho DE 2023

FLS.
4MATRÍCULA
51.910

DO INADIMPLEMENTO, DA CONSTITUIÇÃO DA MORA E DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA EM NOME DO CREDOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 26 DA LEI 9.514/97:

Vencida e não paga, no todo ou em parte, qualquer prestação, os devedores terão um prazo de carência de 30 (trinta) dias, fixado livremente pelas partes no instrumento, para efetuar o pagamento do débito, acrescido dos encargos contratuais e legais.

DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA: Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais ou legais, **os devedores fiduciantes alienam a credora fiduciária, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes, da Lei nº 9.514/97.** Por força deste instrumento os devedores cedem e transferem ao credor, a propriedade fiduciária e a posse indireta, reservando-se a posse direta na forma da lei, e obrigam-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.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular de financiamento para aquisição de imóvel, venda e compra e constituição de alienação fiduciária, entre outras avenças, nº 9141705, datado de 06 de junho de 2023, na cidade de Osasco/SP, do Banco Bradesco S/A.

CONDIÇÕES: As constantes no instrumento particular, ficando uma via arquivada neste Ofício.

PROTOCOLO: Nº 273.737, do Livro 1-U, de 29/06/2023.

Emolumentos: R\$669,30. Selo Digital: 0066.07.2100006.01943 = R\$48,30.

Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2200003.16809 = R\$1,80.

A Oficial Substituta Kelen Coimbra Rodrigues (Kelen Coimbra Rodrigues).

AV-7-51.910: Em 22 de maio de 2025 **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**

Regularmente notificados através do Ofício de Títulos e Documentos de Cachoeira do Sul/RS, os devedores fiduciantes MAIQUEL JAISON AUSANI e sua esposa, THAIS DE CAMPOS AUSANI, já qualificados, deixaram de purgar a mora, conforme certificação emitida aos 02 de abril de 2025, pelo Escrevente Autorizado Bel. Anderson Airton da Silva Machado, deste Ofício, cumprindo assim o previsto na legislação, **consolidando-se a propriedade** em nome do credor fiduciário **BANCO BRADESCO S.A.**, já qualificado, representado por seu procurador, Aureo Oliveira Neto, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito no CPF sob o nº 038.356.836-67, conforme cadeia de procurações apresentadas

CONTINUA NO VERSO

e arquivadas neste Ofício, em virtude do não cumprimento da obrigação, nos termos do § 7 do art. 26 da Lei nº 9.514/97. Foi apresentado o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, conforme guia nº 2025/900547, devidamente quitada. Valor de Avaliação do imóvel: R\$241.200,00 (duzentos e quarenta e um mil e duzentos reais).

PROTOCOLO: Nº 282.993, do Livro 1-W, de 06/05/2025.

Emolumentos: R\$627,20. Selo Digital: 0066.08.2500001.00117 = R\$76,40.

Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2500001.07543 = R\$2,10.

O Oficial Substituto: _____ (Bel. Vinícius Fraga Rocha).

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 26,45**

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

MATRÍCULA
52.036

ONR

Operador Nacional
do Sistema de Registro
de Imóveis
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CACHOEIRA DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CACHOEIRA DO SUL, 27 DE junho DE 2023

FLS.

1

MATRÍCULA

52.036

IMÓVEL: Box 77 do Condomínio Edifício Presidente 1555 – situado na Avenida Presidente Vargas, nº 1555, bairro Centro, na cidade de Cachoeira do Sul/RS, localiza-se na área de estacionamento descoberta, sendo o oitavo box da coluna de boxes junto a divisa de fundo, ao sul do terreno, contados a partir da parede da loja 109; localiza-se entre o Box nº 76 e o Box nº 78; possui área privativa real de **12,40m²**, área real de uso comum de 0,62m² e área real total de 13,02m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00024 do terreno e das coisas e áreas comuns. **ÁREA DE TERRAS INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO:** Um terreno urbano, de formato irregular, com área de 3.640,28m², localizado na Avenida Presidente Vargas, lado ímpar, distando 37,38m da esquina com a Rua Marechal Floriano e 43,76m da esquina com a Rua Sete de Setembro, no quarteirão formado pelas Ruas Marechal Floriano, Major Ouriques, Sete de Setembro e Avenida Presidente Vargas, no Bairro Centro, na cidade de Cachoeira do Sul/RS, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente, ao norte, no alinhamento da Avenida Presidente Vargas, onde mede 44,97m; ao leste, a linha é composta por cinco segmentos de reta, o primeiro partindo do alinhamento da Avenida Presidente Vargas, com ângulo de 88°22'48", numa extensão de 46,63m, confrontando-se com Mariele Menti Wiebeling e Bernardo Ceconelo de Souza (matrícula 40.558) e Luiz Alberto Riedhorst (matrícula 31.444); neste ponto forma o segundo segmento de reta com um ângulo interno de 180°49'10", seguindo a mesma direção norte-sul, onde mede 20,00m, confrontando-se com Luiz Alberto Riedhorst (matrícula 31.444); neste ponto forma o terceiro segmento de reta com um ângulo interno de 223°05'16", seguindo direção noroeste-sudeste, onde mede 6,00m, confrontando-se com Luiz Alberto Riedhorst (matrícula 31.444); neste ponto forma o quarto segmento de reta com um ângulo interno de 221°30'14", seguindo direção oeste-leste, onde mede 32,80m, confrontando com Luiz Alberto Riedhorst (matrícula 31.444); neste ponto forma o quinto e último segmento de reta com ângulo interno de 94°25'45", no alinhamento da Rua Marechal Floriano, onde mede 5,30m, até encontrar a divisa sul; ao sul, é composto por quatro segmentos de reta, partindo o primeiro do alinhamento da Rua Marechal Floriano em direção ao oeste, com um ângulo interno de 89°21'26", onde mede 44,31m, confrontando-se com Alison - Administração e Participações Ltda. (matrícula 9.860); deste ponto, forma o segundo segmento de reta, com um ângulo interno de 167°57'50", onde mede mais 30,57m, confrontando-se com Alison - Administração e Participações Ltda. (matrícula 9.860); neste ponto forma o terceiro segmento de reta com um ângulo interno de 104°24'54", tomando a direção sul-norte, numa distância de 19,99m, confrontando-se com Débora Aparecida Cerentini, Milton Osmar Cerentini e Thomaz Port da Rocha (matrícula 32.287); neste ponto forma o quarto segmento de reta com um ângulo interno de 270°00'00", medindo 13,21m,

CONTINUA NO VERSO

CACHOEIRA DO SUL, 27 DE junho DE 2023 MATRÍCULA 52.036

confrontando-se com Thomaz Port da Rocha (matrícula 32.287), até encontrar a linha da divisa oeste; por outro lado, a oeste, a linha é composta por quatro segmentos de reta, partindo o primeiro do alinhamento da Avenida Presidente Vargas, com um ângulo interno de $99^{\circ}24'31''$, na direção norte-sul, onde mede 33,50m, confrontando-se com Osvaldo Braga Müller; neste ponto forma o segundo segmento de reta com ângulo interno de $262^{\circ}54'27''$, tomando a direção leste-oeste, numa extensão de 3,27m, confrontando-se com Osvaldo Braga Müller; neste ponto forma o terceiro segmento de reta com ângulo interno de $82^{\circ}40'45''$, tomando a direção norte-sul, numa extensão de 5,23m, confrontando-se com Ibrahim Khaled Ibrahim; neste ponto forma o quarto segmento de reta com ângulo interno de $180^{\circ}00'00''$, numa extensão de 12,47m, confrontando-se com IPERGS (matrícula 13.148), até encontrar a divisa sul, que confronta-se com Thomaz Port da Rocha (matrícula 32.287). A testada para a Rua Marechal Floriano dista 74,64m da esquina com a Avenida Presidente Vargas.

PROPRIETÁRIA: CBA - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 22.407.836/0001-48, com sede na Rua David Barcelos, nº 423, Bairro Centro, nesta cidade de Cachoeira do Sul/RS.

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 47.988 do livro 2-RG deste Ofício de Registro de Imóveis, datada de 15 de maio de 2019.

PROTOCOLO: Nº 272.883, do Livro 1-U, de 27/04/2023.

Emolumentos: R\$ 33,00. Selo Digital: 0066.03.2100006.14680 = R\$ 3,60. Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2200003.14962 = R\$ 1,80.

A Oficial Substituta:  (Kelen Coimbra Rodrigues)

AV-1-52.036: Em 27 de junho de 2023 TRANSPORTE DE AFETAÇÃO

Procede-se à presente averbação para efetuar o transporte da afetação constante na AV-4 da Matrícula nº 47.988, deste Ofício, a qual tem a seguinte redação: Nos termos do Instrumento de Constituição de Regime de Afetação, datado de 21 de maio de 2019, devidamente registrado no Registro de Títulos e Documentos desta cidade de Cachoeira do Sul/RS, procede-se a esta averbação para fazer constar que CBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - EPP, inscrita no CNPJ nº 22.407.836/0001-48 submeteu o empreendimento Condomínio Edifício Presidente 1555 ao **Regime de Afetação**, nos termos e para os efeitos do art. 31-A e seguintes da Lei 4.591/64, em razão do que o terreno e as acessões, os direitos e obrigações vinculados à incorporação acima registrada, destinam-se exclusivamente à consecução da incorporação do Empreendimento e à entrega das unidades imobiliárias aos futuros

MATRÍCULA
52.036

ONR

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CACHOEIRA DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CACHOEIRA DO SUL, 27 DE junho DE 2023

FLS.

2

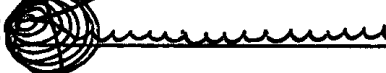
MATRÍCULA

52.036

adquirentes, ficando assim, tais bens e direitos apartados e incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Ditos documentos ficam arquivados nesta Serventia.

PROTOCOLO: Nº 272.883, do Livro 1-U, de 27/04/2023.

Emolumentos: R\$ 54,10. SeloDigital: 0066.04.2300001.00786 = R\$ 4,40. Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2200003.14963 = R\$ 1,80.

A Oficial Substituta:  (Kelen Coimbra Rodrigues).

AV-2-52.036: Em 27 de junho de 2023 TRANSPORTE DE HIPOTECA

Procede-se à presente averbação para efetuar o transporte da hipoteca constante no R-15 da Matrícula nº 47.988, deste Ofício, a qual tem a seguinte redação: HIPOTECA -

Devedora: CBA - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob n.º 22.407.836/0001-48, com sede na Rua David Barcelos, n.º 423, bairro Centro, nesta cidade de Cachoeira do Sul/RS.

Interveniente Construtora: CBA - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada. Credor: BANCO BRADESCO S/A, inscrito no CNPJ sob n.º 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, no município de Osasco/SP.

Forma do título: Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, sob n.º 9045894, firmado nesta cidade de Cachoeira do Sul/RS, em 16 de dezembro de 2020.

Objeto da Garantia: O imóvel objeto desta matrícula. Valor dos imóveis hipotecados para fins do artigo 1.484 do Código Civil: não consta.

Condições do financiamento: Modalidade: Abertura de crédito e mútuo à pessoa jurídica para produção de empreendimento imobiliário. Origem de recursos: SFH.

Sistema de amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante. Valor do financiamento: R\$7.281.717,69 (sete milhões, duzentos e oitenta e um mil, setecentos e dezessete reais e sessenta e nove centavos).

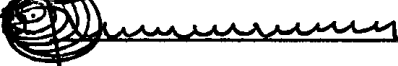
Prazo total: Conclusão da construção: 10 de julho de 2022; Amortização: 12 meses. Data da primeira prestação: 10 de fevereiro de 2023.

Taxa de juros % (a.a): Nominal: 11,39%; Efetiva: 12,00%. Valor da garantia hipotecária: não consta. Condições: as demais constantes do contrato. Uma via do contrato e procuração ficam arquivadas nesta serventia. Valor para cálculos de emolumentos: R\$7.281.717,69.

Valor para cálculos de emolumentos: R\$7.281.717,69.

PROTOCOLO: Nº 272.883, do Livro 1-U, de 27/04/2023.

Emolumentos: R\$ 54,10. SeloDigital: 0066.04.2300001.00787 = R\$ 4,40. Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2200003.14964 = R\$ 1,80.

A Oficial Substituta:  (Kelen Coimbra Rodrigues).

CONTINUA NO VERSO

CACHOEIRA DO SUL, 21 DE julho DE 2023 MATRÍCULA 52.036

AV-3-52.036: Em 21 de julho de 2023 CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO

Nos termos do artigo 31-E, I, da Lei nº 4.591/1964, em razão da averbação de construção bem como da apresentação do título de transmissão da respectiva unidade, fica constando o cancelamento da afetação averbada sob nº 01 desta matrícula.

PROTOCOLO: Nº 273.737, do Livro 1-U, de 29/06/2023.

Emolumentos: R\$54,10. Selo Digital: 0066.04.2300001.01604 = R\$4,40. Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2200003.16813 = R\$1,80.

A Oficial Substitui _____ (Kelen Coimbra Rodrigues)

AV-4-52.036: Em 21 de julho de 2023 CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Procede-se esta averbação para constar que, em virtude de autorização dada pelo **BANCO BRADESCO S/A**, já qualificado, representado por Luis Filipe Chaves Mello, inscrito no CPF sob o nº 034.315.390-41, e por Jordana Lied Pasqualini, inscrita no CPF sob o nº 833.896.440-91, conforme cadeia de procurações apresentadas e arquivadas neste Ofício, através do Instrumento particular de financiamento para aquisição de imóvel, venda e compra e constituição de alienação fiduciária, entre outras avenças, nº 9141705, datado de 06 de junho de 2023, na cidade de Osasco/SP, do Banco Bradesco S/A, fica cancelada a hipoteca objeto da AV-02 desta Matrícula.

PROTOCOLO: Nº 273.737, do Livro 1-U, de 29/06/2023.

Emolumentos: R\$101,80. Selo Digital: 0066.04.2300001.01605 = R\$4,40. Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2200003.16814 = R\$1,80.

A Oficial Substitui _____ (Kelen Coimbra Rodrigues)

R-5-52.036: Em 21 de julho de 2023 COMPRA E VENDA

ADQUIRENTES: MAIQUEL JAISON AUSANI, agricultor, inscrito no CPF sob nº 001.284.040-86, e sua esposa THAIS DE CAMPOS AUSANI, veterinária, inscrita no CPF sob nº 005.690.000-76, ambos brasileiros, casados pelo Regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Ignácio de Carvalho, nº 1061, Bairro Soares, nesta cidade de Cachoeira do Sul/RS.

TRANSMITENTE: CBA - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, já qualificada, representada por Vinicius Billmann Cruz, inscrito no CPF sob o nº 019.142.900-70, conforme cadeia de procurações apresentadas e arquivadas neste Ofício.

IMÓVEL: O imóvel objeto desta matrícula.

VALOR: R\$ 26.800,00 (vinte e seis mil e oitocentos reais). **AVALIAÇÃO:** R\$ 40.000,00

CONTINUA FLS

MATRÍCULA
52.036

ONR

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CACHOEIRA DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CACHOEIRA DO SUL, 21 DE julho DE 2023

FLS.

3

MATRÍCULA

52.036

(quarenta mil reais). (Guia ITBI nº 2023/801085).

ELEMENTOS OBRIGATÓRIOS: Constatou no Instrumento Particular a apresentação da Certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união, emitida no site da Secretaria da Receita Federal, aos 20/12/2022, sob o código de controle C7FD.7F0A.4A80.AB50, com validade até 18 de junho de 2023.

TÍTULO: Instrumento particular de financiamento para aquisição de imóvel, venda e compra e constituição de alienação fiduciária, entre outras avenças, nº 9141705, datado de 06 de junho de 2023, na cidade de Osasco/SP, do Banco Bradesco S/A.

PROTOCOLO: Nº 273.737, do Livro 1-U, de 29/06/2023.

Emolumentos: R\$345,20. SeloDigital: 0066.06.1900006.04275 = R\$32,30.

Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2200003.16815 = R\$1,80.

A Oficial Substituta  (Kelen Coimbra Rodrigues)

R-6-52.036:

Em 21 de julho de 2023

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

DEVEDORES FIDUCIANTES: MAIQUEL JAISON AUSANI e sua mulher THAIS DE CAMPOS AUSANI, já qualificados.

CREDOR/FIDUCIÁRIO: BANCO BRADESCO S/A, já qualificado, representado por seus procuradores Luis Filipe Chaves Mello e Jordana Lied Pasqualini, ambos já qualificados, conforme cadeia de procurações apresentadas e arquivadas neste Ofício.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 268.000,00 (duzentos e sessenta e oito mil reais) - (sendo este o valor global da avaliação do imóvel objeto desta matrícula, juntamente com o imóvel objeto da Matrícula 51.910, deste Ofício).

VALOR DE COMPRA E VENDA: R\$ 268.000,00 (duzentos e sessenta e oito mil reais) - (sendo este o valor global da compra e venda do imóvel objeto desta matrícula, juntamente com o imóvel objeto da Matrícula 51.910, deste Ofício).

Valor de Compra e Venda do imóvel objeto desta matrícula: R\$ 26.800,00 (vinte e seis mil e oitocentos reais).

VALOR DA ENTRADA: R\$ 26.800,00 (vinte e seis mil e oitocentos reais).

VALOR DO FINANCIAMENTO: R\$ 241.200,00 (duzentos e quarenta e um mil e duzentos reais).

VALOR UTILIZADO PARA QUITAÇÃO DO SALDO DEVEDOR, JUNTO AO INTERVENIENTE QUITANTE: R\$ 241.200,00 (duzentos e quarenta e um mil e duzentos reais).

VALOR LÍQUIDO A LIBERAR: R\$ 0,00 (-).

FORMA DE PAGAMENTO: Débito em Conta.

CONTINUA NO VERSO

CACHOEIRA DO SUL, 21 DE julho DE 2023 MATRÍCULA 52.036

PRAZO REEMBOLSO: 420 (quatrocentos e vinte) meses.

VALOR DA TAXA DE AVALIAÇÃO, REAVALIAÇÃO E SUBST.GARANTIA NESTA DATA: R\$ 521,31.

VALOR DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO NA DATA DA ASSINATURA: R\$ 3.175,40.

TAXA DE JUROS NOMINAL E EFETIVA: 10,0171% a.a.; 10,4900% a.a.

NÚMERO DO CONTRATO A AMORTIZAR/LIQUIDAR: Nº 9045894.

SEGURADORA: BRADESCO AUTO RE CIA DE SEGUROS.

SEGURO MENSAL MORTE/INVALIDEZ PERMANENTE: R\$ 53,83.

SEGURO MENSAL DANOS FISICOS IMOVEL: R\$ 14,74.

VALOR DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DE CONTRATOS-COBANÇA MENSAL: R\$ 25,00.

VALOR DO ENCARGO MENSAL NA DATA DA ASSINATURA: R\$ 3.268,97.

DATA PREVISTA PARA VENCIMENTO DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO: 15/07/2023.

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC.

RAZÃO DE DECRÉSCIMO MENSAL (RDM): R\$ 4,79.

VALOR TOTAL FINANCIADO (FINANCIAMENTO + DESPESAS): R\$ 241.200,00 (duzentos e quarenta e um mil e duzentos reais).

FORO ELEITO: CACHOEIRA DO SUL-RS.

DA MORA: Quaisquer quantias devidas pelos devedores, por força deste instrumento, vencidas e não pagas, serão atualizadas monetariamente, "pro rata die", desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento, pelo índice utilizado para atualização do saldo de depósito em caderneta de poupança livre (pessoa física), mantidos nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE, em igual período ou por qualquer outro índice que vier a ser adotado para a finalidade desta cláusula pelo órgão competente do Governo Federal, com vigência na época de vencimento de cada prestação. A mora dos devedores resultará do inadimplemento da dívida, independentemente de notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial, e, nesse caso, os encargos da dívida serão exigíveis pelo período que decorrer da data do inadimplemento ou mora até a efetiva liquidação da dívida, da seguinte forma: 1) Juros remuneratórios as mesmas taxas previstas no instrumento, incidente sobre o valor da dívida; 2) Juros moratórios a taxa de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, incidente sobre o valor da dívida, acrescido dos juros remuneratórios previstos no instrumento, incidente sobre o valor da dívida; 3) Multa de 2% (dois por cento) incidente sobre o total devido; 4) Despesas de cobrança, ressalvado o mesmo direito em favor dos devedores, inclusive honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o valor do saldo devedor nos termos do artigo 51, XII, da Lei nº 8.078/90.

MATRÍCULA
52.036

ONR

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CACHOEIRA DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CACHOEIRA DO SUL, 21 DE julho DE 2023

FLS.

4

MATRÍCULA

52.036

DO INADIMPLEMENTO, DA CONSTITUIÇÃO DA MORA E DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA EM NOME DO CREDOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 26 DA LEI 9.514/97:

Vencida e não paga, no todo ou em parte, qualquer prestação, os devedores terão um prazo de carência de 30 (trinta) dias, fixado livremente pelas partes no instrumento, para efetuar o pagamento do débito, acrescido dos encargos contratuais e legais.

DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA: Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais ou legais, os devedores fiduciantes alienam a credora fiduciária, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes, da Lei nº 9.514/97. Por força deste instrumento os devedores cedem e transferem ao credor, a propriedade fiduciária e a posse indireta, reservando-se a posse direta na forma da lei, e obrigam-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.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular de financiamento para aquisição de imóvel, venda e compra e constituição de alienação fiduciária, entre outras avenças, nº 9141705, datado de 06 de junho de 2023, na cidade de Osasco/SP, do Banco Bradesco S/A.

CONDIÇÕES: As constantes no instrumento particular, ficando uma via arquivada neste Ofício.

PROTOCOLO: Nº 273.737, do Livro 1-II, de 29/06/2023.

Emolumentos: R\$669,30. Selo Digital: 0066.07.2100006.01944 = R\$48,30.

Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2200003.16816 = R\$1,80.

A Oficial Substitui _____ (Kelen Coimbra Rodrigues).

AV-7-52.036: Em 22 de maio de 2025 **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**

Regularmente notificados através do Ofício de Títulos e Documentos de Cachoeira do Sul/RS, os devedores fiduciantes MAIQUEL JAISON AUSANI e sua esposa, THAIS DE CAMPOS AUSANI, já qualificados, deixaram de purgar a mora, conforme certificação emitida aos 02 de abril de 2025, pelo Escrevente Autorizado Bel. Anderson Airon da Silva Machado, deste Ofício, cumprindo assim o previsto na legislação, **consolidando-se a propriedade** em nome do credor fiduciário **BANCO BRADESCO S.A.**, já qualificado, representado por seu procurador, Aureo Oliveira Neto, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito no CPF sob o nº 038.356.836-67, conforme cadeia de procurações apresentadas

CONTINUA NO VERSO

e arquivadas neste Ofício, em virtude do não cumprimento da obrigação, nos termos do § 7 do art. 26 da Lei nº 9.514/97. Foi apresentado o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, conforme guia nº 2025/900546, devidamente quitada. Valor de Avaliação do imóvel: R\$40.000,00 (quarenta mil reais).

PROTOCOLO: Nº 282.993, do Livro 1-W, de 06/05/2025.

Emolumentos: R\$191,50. Selo Digital: 0066.06.1900006.06271 = R\$37,80.

Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2500001.07544 = R\$2,10.

O Oficial Substituto: _____ (Bel. Vinícius Fraga Rocha).

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 26,45**

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br