

MATRÍCULA
51.884

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

51.884

IMÓVEL: Apartamento 206 do Condomínio Edifício Presidente 1555 – situado na Avenida Presidente Vargas, nº 1555, bairro Centro, na cidade de Cachoeira do Sul/RS, localiza-se no segundo pavimento, de frente, sendo o terceiro da esquerda para a direita de quem olha o edifício da Avenida Presidente Vargas; possui área privativa real de **37,32m²**, área real de uso comum de 17,44m² e área real total de 54,76m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00677 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, confrontando-se com Thomaz Port da Rocha (matrícula 32.287), até encontrar a

CONTINUA NO VERSO

CACHOEIRA DO SUL, 27 DE junho DE 2023 MATRÍCULA 51.884

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°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: 0066.03.2100006.14534 = R\$3,60. Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2200003.14517 = R\$1,80.

A Oficial Substituta:  (Kelen Coimbra Rodrigues)

AV-1-51.884: 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

CONTINUA FLS

MATRÍCULA
51.884

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

51.884

aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Ditoss documentos ficam arquivados nesta Serventia.

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

Emolumentos: R\$54,10. Selo Digital: 0066.04.2300001.00507 = R\$4,40. Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2200003.14518 = R\$1,80.

A Oficial Substituta  (Kelen Coimbra Rodrigues).

AV-2-51.884: 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. Selo Digital: 0066.04.2300001.00508 = R\$4,40. Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2200003.14519 = R\$1,80.

A Oficial Substituta  (Kelen Coimbra Rodrigues).

CONTINUA NO VERSO

AV-3-51.884:

Em 04 de outubro de 2023

CADASTRO MUNICIPAL

A requerimento da parte interessada, datado de 13 de setembro de 2023, acompanhado da Guia de ITBI nº 801423/2023, expedida pela Prefeitura Municipal de Cachoeira do Sul-RS, procede-se a presente averbação para fazer constar que o imóvel está inscrito no cadastro imobiliário municipal sob o nº 1344280000-0.

PROTOCOLO: Nº 274.865, do Livro 1-U, de 13/09/2023.

Emolumentos: R\$111,60. SeloDigital: 0066.04.2300001.05506 = R\$4,40. Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2200003.25557 = R\$1,80.

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

AV-4-51.884:

Em 04 de outubro de 2023

CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Procede-se a presente averbação para constar que em virtude do Contrato nº 9146540, datado de 09 de agosto de 2023, o qual será objeto do R-5 da presente matrícula, fica **cancelada a hipoteca** objeto da **AV-2** desta matrícula, **tão somente com relação a unidade autônoma**: APTO. 206 do Condomínio Edifício do Presidente 1555.

OBSERVAÇÃO: Permanecendo inalterados os demais termos do referido registro.

PROTOCOLO: Nº 274.865, do Livro 1-U, de 13/09/2023.

Emolumentos: R\$101,80. SeloDigital: 0066.04.2300001.05507 = R\$4,40. Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2200003.25558 = R\$1,80.

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

R-5-51.884:

Em 04 de outubro de 2023

COMPRA E VENDA

ADQUIRENTES: **MAIQUEL JAISON AUSANI**, brasileiro, agricultor, inscrito no CPF sob nº 001.284.040-86, e sua esposa **THAIS DE CAMPOS AUSANI**, brasileira, veterinária, inscrita no CPF sob nº 005.690.000-76, casados sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 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 seu Vinícius Billmann Cruz, brasileiro, solteiro, empresário, inscrito no CPF sob nº 019.142.900-70, conforme representação constante no contrato.

IMÓVEL: O **APTO. 206 do Condomínio Edifício Presidente 1555**, com área privativa real de **37,32m²**, já descrito nesta matrícula.

VALOR: R\$264.000,00 (duzentos e sessenta e quatro mil reais). **AVALIAÇÃO:** R\$264.000,00 (duzentos e sessenta e quatro mil reais). (Guia ITBI nº 2023/801423).

ELEMENTOS OBRIGATÓRIOS: Foi apresentado a certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união - CND, emitida no site da Secretaria da Receita Federal, aos 30 de maio de 2023, sob código de controle



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

CNM: 097733.2.0051884-36

Fls. Matrícula

Cachoeira do Sul, 04 de outubro de 2023

3

51.884

152B.856B.6861.63A3, com validade até 26/11/2023.

OBSERVAÇÃO: Nos termos do artigo 31-E, § 1º da Lei 4.591/1964, em razão da averbação de construção, quitação do credor e o presente registro de transmissão do imóvel, fica extinta automaticamente a afetação averbada sob nº 1 desta matrícula.

TÍTULO: Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre outras avenças, sob nº 9146540, datado de 09 de agosto de 2023, Banco Bradesco S.A., de São Paulo/SP.

PROTOCOLO: Nº 274.865, do Livro 1-U, de 13/09/2023.

Emolumentos: R\$1.317,40. Selo Digital: 0066.08.2300001.00489 = R\$65,30. Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2200003.25559 = R\$1,80.

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

R-6-51.884: Em 04 de outubro de 2023 **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**
DEVEDORES FIDUCIANTES: MAIQUEL JAISON AUSANI, e sua esposa THAIS DE CAMPOS AUSANI, já qualificados.

CREDOR FIDUCIÁRIO: BANCO BRADESCO S.A., já qualificado, ou à sua ordem.

MODALIDADE: Aquisição/Repasse.

ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR: TR.

ENQUADRAMENTO: SFH.

VALOR DE VENDA E COMPRA E COMPOSIÇÃO DOS RECURSOS: O valor destinado ao pagamento da venda e compra do imóvel e box da matrícula 51.985, objeto deste contrato é de R\$304.000,00 (trezentos e quatro mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo;

Financiamento BRADESCO: R\$273.600,00 (duzentos e setenta e três mil e seiscentos reais);

Recursos próprios: R\$30.400,00 (trinta mil e quatrocentos reais).

Valor de Aquisição do Apt: R\$264.000,00 (duzentos e sessenta e quatro mil reais).

Valor de aquisição do Box: R\$40.000,00 (quarenta mil reais).

VALOR TOTAL FINANCIADO: R\$273.600,00 (duzentos e setenta e três mil e seiscentos reais).

VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$304.000,00 (trezentos e quatro mil reais).

FORMA DE PAGAMENTO: Débito em conta corrente.

PRAZO DE REEMBOLSO: 420 meses.



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

Fls.	Matrícula
3v	51.884

VALOR DA TAXA DE AVALIAÇÃO, REAVALIAÇÃO E SUBST. GARANTIA NESTA DATA :

R\$521,31 (quinhentos e vinte e um reais e trinta e um centavos).

VALOR DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO NA DATA DA ASSINATURA: R\$3.307,34 (três mil, trezentos e sete reais e trinta e quatro centavos).

TAXA DE JUROS NOMINAL E EFETIVA: 9,7521% a.a., 10,2000% a.a.

NÚMERO DO CONTRATO A AMORTIZAR/LIQUIDAR: Nro.: 9045894.

SEGURADORA: BRADESCO AUTO RE CIA DE SEGUROS

SEGURO MENSAL MORTE/INVALIDEZ PERMANENTE: R\$61,06 (sessenta e um reais e seis centavos).

SEGURO MENSAL DANOS FÍSICOS IMÓVEL: R\$16,72 (dezesseis reais e setenta e dois centavos).

VALOR DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DE CONTRATOS - COBRANÇA MENSAL: R\$25,00 (vinte e cinco reais).

VALOR DO ENCARGO MENSAL NA DATA DA ASSINATURA: R\$3.410,12 (três mil, quatrocentos e dez reais e doze centavos).

DATA PREVISTA PARA VENCIMENTO DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO: 15/09/2023.

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC

RAZÃO DE DECRÉSCIMO MENSAL (RDM): R\$5,29 (cinco reais e vinte e nove centavos).

OBJETO DE GARANTIA: EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Em garantia da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais ou legais, aliena ao credor, em caráter fiduciário, o imóvel objeto do financiamento identificado neste contrato, nos termos e para efeitos do artigo 22 e seguintes da Lei número 9.514, de 20.11.1997.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre outras avenças, sob nº 9146540, datado de 09 de agosto de 2023, Banco Bradesco S.A., na cidade de São Paulo/SP.

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

PROTOCOLO: Nº 274.865, do Livro 1-U, de 13/09/2023.

Emolumentos: R\$755,80. Selo Digital: 0066.07.2300003.00267 = R\$48,30. Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2200003.25560 = R\$1,80.

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



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

[Assinatura]

Cachoeira do Sul, 22 de maio de 2025

Fls.	Matrícula
4	51.884

AV-7-51.884: 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 fiduciários 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 Airtton 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 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 2025/900552, devidamente quitada. Valor de Avaliação do imóvel: R\$273.600,00 (duzentos e setenta e três mil e seiscentos reais).

PROTOCOLO: Nº 283.004, do Livro 1-V, de 06/05/2025.

Emolumentos: R\$627,20. Selo Digital: 0066.08.2500001.00114 = R\$76,40. Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2500001.07532 = R\$2,10.

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

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

MATRÍCULA

51.985

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

51.985

IMÓVEL: Box 26 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 sétimo box da terceira coluna de boxes contadas a partir da divisa oeste do terreno; localizado entre o box nº 25 e o box nº 27; possui área privativa real de **12,30m²**, área real de uso comum de 0,62m² e a área real total de 12,92m², 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-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

CONTINUA NO VERSO

CACHOEIRA DO SUL, 27 DE junho DE 2023 MATRÍCULA 51.985

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 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\$ 38,00. Selo Digital: 0066.03.2100006.14661 = R\$ 3,60. Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2200003.14905 = R\$ 1,80.

A Oficial Substituta:  (Kelen Coimbra Rodrigues)

AV-1-51.985: 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

CONTINUA FLS

MATRÍCULA

51.985

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

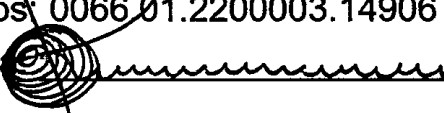
MATRÍCULA

51.985

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: 0066.04.2300001.00750 = R\$ 4,40. Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2200003.14906 = R\$ 1,80.

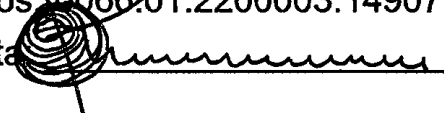
A Oficial Substituta  (Kelen Coimbra Rodrigues).

AV-2-51.985: 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: 0066.04.2300001.00751 = R\$ 4,40. Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2200003.14907 = R\$ 1,80.

A Oficial Substituta  (Kelen Coimbra Rodrigues).

CONTINUA NO VERSO

AV-3-51.985:

Em 04 de outubro de 2023

CADASTRO MUNICIPAL

A requerimento da parte interessada, datado de 13 de setembro de 2023, acompanhado da Guia de ITBI nº 801422/2023, expedida pela Prefeitura Municipal de Cachoeira do Sul-RS, procede-se a presente averbação para fazer constar que o imóvel está inscrito no cadastro imobiliário municipal sob o nº 1420230000-0.

PROTOCOLO: Nº 274.865, do Livro 1-U, de 13/09/2023.

Emolumentos: R\$111,60. SeloDigital 0066.04.2300001.05500 = R\$4,40. Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2200003.25549 = R\$1,80.

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

AV-4-51.985:

Em 04 de outubro de 2023

CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Procede-se a presente averbação para constar que em virtude do Contrato nº 9146540, datado de 09 de agosto de 2023, o qual será objeto do R-5 da presente matrícula, fica cancelada a hipoteca objeto da **AV-2** desta matrícula, tão somente com relação a unidade autônoma: BOX. 26 do Condomínio Edifício Presidente 1555.

OBSERVAÇÃO: Permanecendo inalterados os demais termos do referido registro.

PROTOCOLO: Nº 274.865, do Livro 1-U, de 13/09/2023.

Emolumentos: R\$101,80. SeloDigital 0066.04.2300001.05501 = R\$4,40. Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2200003.25550 = R\$1,80.

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

R-5-51.985:

Em 04 de outubro de 2023

COMPRA E VENDA

ADQUIRENTES: **MAIQUEL JAISON AUSANI**, brasileiro, agricultor, inscrito no CPF sob nº 001.284.040-86, e sua esposa **THAIS DE CAMPOS AUSANI**, brasileira, veterinária, inscrita no CPF sob nº 005.690.000-76, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 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 seu Vinícius Billmann Cruz, brasileiro, solteiro, empresário, inscrito no CPF sob nº 019.142.900-70, conforme representação constante no contrato.

IMÓVEL: O **BOX. 26 do Condomínio Edifício Presidente 1555**, com área real privativa de **12,30m²**, já descrito nesta matrícula.

VALOR: R\$40.000,00 (quarenta mil reais). **AVALIAÇÃO:** R\$40.000,00 (quarenta mil reais). (Guia ITBI nº 2023/801422).

ELEMENTOS OBRIGATÓRIOS: Foi apresentado a certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união - CND, emitida no site da Secretaria da Receita Federal, aos 30 de maio de 2023, sob código de controle

- Matrícula -
51.985

ONR

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CACHOEIRA DO SUL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 097733.2.0051985-24

Fls. Matrícula

3 51.985

Cachoeira do Sul, 04 de outubro de 2023

152B.856B.6861.63A3, com validade até 26/11/2023.

OBSERVAÇÃO: Nos termos do artigo 31-E, § 1º da Lei 4.591/1964, em razão da averbação de construção, quitação do credor e o presente registro de transmissão do imóvel, fica extinta automaticamente a afetação averbada sob nº 1 desta matrícula.

TÍTULO: Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre outras avenças, sob nº 9146540, datado de 09 de agosto de 2023, Banco Bradesco S.A., de São Paulo/SP.

PROTOCOLO: Nº 274.865, do Livro 1-U, de 13/09/2023.

Emolumentos: R\$345,20. Selo Digital: 0066.06.1900006.04478 = R\$32,30. Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2200003.26551 = R\$1,80.

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

R-6-51.985: Em 04 de outubro de 2023 **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

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

CREDOR FIDUCIÁRIO: BANCO BRADESCO S.A., já qualificado, ou à sua ordem.

MODALIDADE: Aquisição/Repasse.

ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR: TR.

ENQUADRAMENTO: SFH.

VALOR DE VENDA E COMPRA E COMPOSIÇÃO DOS RECURSOS: O valor destinado ao pagamento da venda e compra do imóvel e box da matrícula 51.985, objeto deste contrato é de R\$304.000,00 (trezentos e quatro mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo;

Financiamento BRADESCO: R\$273.600,00 (duzentos e setenta e três mil e seiscentos reais);

Recursos próprios: R\$30.400,00 (trinta mil e quatrocentos reais).

Valor de Aquisição do Apt: R\$264.000,00 (duzentos e sessenta e quatro mil reais).

Valor de aquisição do Box: R\$40.000,00 (quarenta mil reais).

VALOR TOTAL FINANCIADO: R\$273.600,00 (duzentos e setenta e três mil e seiscentos reais).

VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO

LEILÃO: R\$304.000,00 (trezentos e quatro mil reais).

FORMA DE PAGAMENTO: Débito em conta corrente.

PRAZO DE REEMBOLSO: 420 meses.

Continua no verso



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

Fls.	Matrícula
3v	51.985

VALOR DA TAXA DE AVALIAÇÃO, REAVALIAÇÃO E SUBST. GARANTIA NESTA DATA :

R\$521,31 (quinhentos e vinte e um reais e trinta e um centavos).

VALOR DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO NA DATA DA ASSINATURA: R\$3.307,34 (três mil, trezentos e sete reais e trinta e quatro centavos).

TAXA DE JUROS NOMINAL E EFETIVA: 9,7521% a.a., 10,2000% a.a.

NÚMERO DO CONTRATO A AMORTIZAR/LIQUIDAR: Nro.: 9045894.

SEGURADORA: BRADESCO AUTO RE CIA DE SEGUROS.

SEGURO MENSAL MORTE/INVALIDEZ PERMANENTE: R\$61,06 (sessenta e um reais e seis centavos).

SEGURO MENSAL DANOS FÍSICOS IMÓVEL: R\$16,72 (dezesseis reais e setenta e dois centavos).

VALOR DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DE CONTRATOS - COBRANÇA MENSAL: R\$25,00 (vinte e cinco reais).

VALOR DO ENCARGO MENSAL NA DATA DA ASSINATURA: R\$3.410,12 (três mil, quatrocentos e dez reais e doze centavos).

DATA PREVISTA PARA VENCIMENTO DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO: 15/09/2023.

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC.

RAZÃO DE DECRÉSCIMO MENSAL (RDM): R\$5,29 (cinco reais e vinte e nove centavos).

OBJETO DE GARANTIA: EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Em garantia da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais ou legais, aliena ao credor, em caráter fiduciário, o imóvel objeto do financiamento identificado neste contrato, nos termos e para efeitos do artigo 22 e seguintes da Lei número 9.514, de 20.11.1997.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre outras avenças, sob nº 9146540, datado de 09 de agosto de 2023, Banco Bradesco S.A., na cidade de São Paulo/SP.

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

PROTOCOLO: Nº 274.865, do Livro 1-U, de 13/09/2023.

Emolumentos: R\$755,80. Selo Digital: 0066.07.2300003.00266 = R\$48,30. Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2200003.25552 = R\$1,80.

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



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

[Assinatura]

Cachoeira do Sul, 22 de maio de 2025

Fls.

4

Matrícula

51.985

AV-7-51.985: 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 fiduciários 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 Airtton 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 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 2025/900551, devidamente quitada. Valor de Avaliação do imóvel: R\$30.400,00 (trinta mil e quatrocentos reais).

PROTOCOLO: Nº 283.004, do Livro 147, de 06/05/2025.

Emolumentos: R\$167,90. Selo Digital: 0066.06.1900006.06268 = R\$37,80. Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2500001.07533 = R\$2,10.

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

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