

CERTIDÃO Inteiro Teor

CNM: 098293.2.0030382-48

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Página 1 de 7

Comarca de Encantado

OFÍCIO DE REGISTROS PÚBLICOS

Ricardo Luiz de Lima Trindade

Oficial Registrador

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

CNM: 098293.2.0030382-48



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

Fls. n°

Matricula n°

Encantado, 27 de julho de 2015	01	30.382
---	-----------	---------------

IMÓVEL: CASA 02 - Nº 505-02 – Condomínio residencial LAS VEGAS, com fração ideal de terreno na área de uso comum de 0,3333, correspondente a 50,85 m² de área condôminial, e 134,54 m² de área de uso exclusivo na área do terreno; localizada entre a casa 505-01 e 505-03, confrontando ao Norte, na extensão de 9,00 metros, com a casa 505-01; a Leste, onde mede 14,95 metros, com a fração de uso comum; ao Sul, onde mede 9,00 metros, com a casa 505-03; e, a Oeste, onde mede 14,95 metros, com imóvel de Dirceu Bera e Evandra Gianni; sendo constituída de um prédio de alvenaria, residencial, de um pavimento, composto de sala de estar, cozinha, circulação, varanda, dois dormitórios e banheiro, com **57,73 m²** de área total privativa, sem área de condomínio na edificação. A casa acha-se construída sobre **UM TERRENO URBANO** com superfície de **579,70 m²**, constituído do **lote nº 189 da quadra nº 110**, situado no Bairro Porto Quinze, nesta cidade de Encantado, na rua Aurélio Hélio Moesch, lado ímpar da numeração, distante 30,87 metros da esquina com a rua Iole Cornelli Becker, que fica a direita de quem olha de frente para o terreno, encerrando o quarteirão com as ruas Nº 22 e Romeu Albino Fleck, confrontando-se: ao **NORTE**, partindo da confrontação Oeste, segue no sentido Oeste-Leste, na extensão de 14,01 metros, fazendo frente com a rua Aurélio Hélio Moesch; formando um ângulo interno de 87°40', segue pela confrontação **LESTE**, sentido Norte-Sul, na extensão de 41,68 metros, confrontando com imóvel de propriedade de José Pedro Lahude; formando um ângulo interno de 90°00', segue pela confrontação **SUL**, sentido Leste-Oeste, na extensão de 14,00 metros, confrontando com imóvel de Sandro Portaluppi; formando um ângulo interno de 90°00', segue pela confrontação **OESTE**, sentido Sul-Norte, na extensão de 41,14 metros, até encontrar a confrontação Norte, com quem forma um ângulo interno de 92°20', confrontando com imóveis de Maicon Ismael de Almeida, Dirceu Bera e Evandra Gianni, e Art3 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

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

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

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

Emol: R\$ 17.70.-

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

Encantado, 16 de outubro de 2014.-

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

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

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

CONTINUA NO VERSO

Continúa na Próxima Páxina -

Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-
Valide aqui

este documento

CNM: 098293.2.0030382-48



COMARCA DE ENCANTADO

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

Fls. nº 01v Matrícula nº 30.382

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

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

COMPRA E VENDA. -

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

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

IMÓVEL: O imóvel objeto desta matrícula.-

VALOR: Adquirido por **RS90.000,00** e avaliado para efeitos fiscais em **RS90.000,00**, conforme guia informativa de pagamento sob número **342/2015**, expedida pela Fazenda Pública Municipal, em 17/07/2015.

FORMA DO TÍTULO: Contrato de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no sistema financeiro de habitação- carta de crédito individual FGTS/ programa minha casa minha vida-CCFGTS/PMCMV-SFH nº8.4444.0944660-3.-

CONDICÕES: As demais condições constam no contrato.-

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

PROTOCOLO: nº 86911, Livro nº 1-I, em 21 de julho de 2015. Emol: R\$241,20.-
Selo TJ/RS: 0170.07.1400004.01722 = R\$8,10 - 0170.01.1500005.05980 = R\$0,30.-

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

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

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.-

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

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

VALOR DA DÍVIDA: R\$80.470.00.-

~~DATA DE EMISSÃO: 16/07/2015.~~

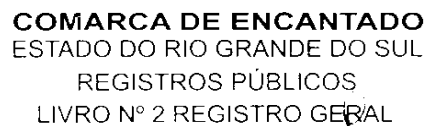
■ CONTINUA NA FICHA Nº

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-



Página 3 de 7

Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-
Valide aqui
este documento CNM: 098293 2 003038



Matriculada n.º

Encantado, 27 de julho de 2015	02	30.382
---	-----------	---------------

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

Continua na Próxima Página -

Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-
Valide aqui

este documento

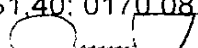
CNM: 098293.2.0030382-48

02v

30.382

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

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

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

R.8-30.382 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: DEVEDOR FIDUCIANTE: WESLEY DIEGO KUNZLER, inscrito no CPF nº 023.676.000-90; **CREDOR FIDUCIÁRIO: BANCO BRADESCO S.A.**, com sede no núcleo administrativo denominada "Cidade de Deus", s/n.º, Vila Yara, na cidade de Osasco/SP, inscrito no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12.

Área: O imóvel objeto desta matrícula. **Forma do Título:** Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre Outras Avenças n.º 001085066-5, datado de 17 de janeiro de 2022.

Valor da Dívida: R\$177.600,00 (cento e setenta e sete mil e seiscentos reais). **Juros:** Sobre a quantia mutuada, até a solução final da dívida incidirão juros remuneratórios, às taxas anuais de juros: nominal de 9,29% e efetiva de 9,70%.

Prazo de Amortização: 360 (trezentos e sessenta) meses. **Forma de Pagamento:** As amortizações do financiamento serão feitas por meio de encargos mensais e sucessivos, vencendo-se o primeiro em 10/03/2022. **Sistema de Amortização:** PRICE. **Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para venda em leilão:** R\$222.000,00 (duzentos e vinte e dois mil reais). **Prazo de carência:** Para fins do disposto no artigo 26 da Lei 9.514/97, ficou

CONTINUA NA FICHA Nº

Continua na Próxima Página -



Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-
Valide aqui
este documento CNM: 098293 2 003038

CNM: 098293.2.0030382-48



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

30.382

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

Fls. n°

Matrícula n°

03

30.382

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

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

CONTINUA NO VERSO

Continúa na Próxima Páxina -



CNM: 098293.2.0030382-48



CNM: 098293.2.0030382-48

Fls. 03	Matrícula 30.382
------------	---------------------

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

—Continua no verso

Continua na Próxima Página -



Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-

este documento

CNM: 098293.2.0030382-48

Fls. 03v	Matrícula 30.382
-------------	---------------------

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

O	hash	SHA256	do	documento	é
15FB0B2A75C1EB651062B58DF9ADB420154B37E2DBE162AE133555C8069E26D4.-					

/valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F6DG6-PRZTF-BEQ8L-X6XTZ>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.

Encantado-RS.

terça-feira, 24 de junho de 2025, às 14:45:20.

Total: RS76,40

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) 1 página: R\$44,80 (0170.04.2500002.07121 = R\$5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0170.03.2500003.05710 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0170.01.2500004.05117 = R\$2,10)

Certidão assinada eletronicamente por:

Caroline Piaia - Oficial Substituta



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
098293 53 2025 00014636 36

Documento expedido de forma digital nos termos do art. 464-A, da CNNR/RS.
Para fins do Decreto nº 93.240/86, art. 1º, IV, prazo de validade de 30 (trinta) dias.

Rua Julio de Castilhos, 1086 - Sala 204 - Encantado - RS - CEP: 95.960-000 - Fone: 3751-2827