

**CERTIDÃO**

REGISTRO DE IMÓVEIS DE BENTO GONÇALVES

Getulio Fagundes da Rocha

Oficial

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

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

Getulio Fagundes da Rocha
 OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
 Bento Gonçalves - RS

FLS.

01

MATRÍCULA

42.681

MATRÍCULA: 42.681 (Quarenta e dois mil, seiscentos e oitenta e um). Bento Gonçalves, 10 de dezembro de 2001.- (Prot. nº 102.080).- **IMÓVEL: BOX Nº 01** - Localizado no Subsolo, Bloco "B" do **"EDIFÍCIO RESIDENCIAL SANTA LUZIA"**, construído na Rua Paraná, nº 330, nesta cidade, situado Rua Paraná, com acesso pela referida Rua através de uma rampa existente, o 1º de quem olha o box de frente estando na área de acesso aos estacionamentos, com área real total de 13,043m², sendo 12,00m² de área real privativa e, 1,043m² de área real de uso comum, correspondendo-lhe desta maneira a uma fração ideal de 0,0009 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.- O terreno onde se assenta o Edifício, esta localizado na zona urbana desta cidade, junto e antes do prédio nº 406 da rua Paraná, constituído de parte do antigo lote rural nº 17, da Linha Estrada Geral Leste, com a área superficial de **2.007,50m²**, medindo 50,80m de frente ao Oeste, no alinhamento da Rua Paraná, entestando, nos fundos, ao Leste, parte com propriedade de Francisco João Piccoli e sua mulher e parte com propriedade de Loreno Francisco Piccoli, por uma linha quebrada constituída de cinco segmentos assim caracterizados: o primeiro, partindo da divisa lateral Norte, em direção Norte-Sul, mede a extensão de 36,00m; o segundo, tomando a direção Oeste-Leste, na extensão de 25,00m; o terceiro, retomando a direção Norte-Sul, na extensão de 7,60m; o quarto, em linha curva na direção Nordeste-Sudoeste, mede a extensão de 6,50m; o quinto, retomando a direção Norte-Sul, na extensão de 16,90m até atingir a divisa lateral sul; ao Norte, mede 30,60m por uma linha reta que parte do alinhamento da rua Paraná e ao Sul, mede 44,00m de extensão, por uma linha reta que parte do alinhamento da rua Paraná.- **PROPRIETARIA: CONSTRUTORA ENGEPA LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 86.703.600/0001-31, com sede na Rua Marechal Deodoro, 129, nesta cidade, neste ato representada por seu sócio SÉRGIO PASQUALOTTO, brasileiro, engenheiro civil, casado, residente e domiciliado na Rua Ricardo Fianco, nº 30, nesta cidade, CIC nº 143.876.030/20.- **Registro Anterior:** Matrícula nº 15.396, fls. 01, Livro 2-RG, deste Ofício. Eu, Cláudio Alves Rodrigues que datilografei, o Registrador ou Substituto que confere, dá fé e assina.- Emol. R\$ 5,90.-

Cláudio Alves Rodrigues
 Registrador

AV.1-42.681.- Bento Gonçalves, 26 de agosto de 2005.- (Prot. nº 116.925).-----
AVERBAÇÃO DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Procede-se a esta averbação para constar que a **CONVENÇÃO de CONDOMÍNIO do "EDIFÍCIO SANTA LUZIA"** encontra-se devidamente registrada neste ofício, sob o nº 11.828 do Livro 3-RA.- Eu, Michelle Krüger, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 16,70.-

Michelle Krüger
 Escrevente

R.2-42.681.- Bento Gonçalves, 21 de novembro de 2008.- (Prot. nº 131.974).-----

CONTINUA NO VERSO

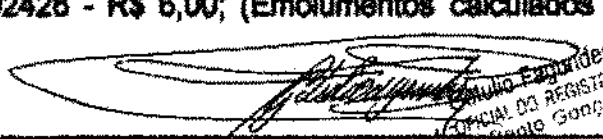
MATRÍCULA



**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL**

FLS.	MATRÍCULA
01v	42.681

Título: COMPRA E VENDA.- **Transmitente:** CONSTRUTORA ENGEPAS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 86.703.600/0001-31, com sede na Rua Marechal Deodoro, nº 129, Sala 101, Centro, nesta cidade, neste ato representada por JOVIR EUGENIO PASQUALOTTO, brasileiro, casado, corretor de imóveis, inscrito no CPF sob nº 198.311.020-53, portador da carteira de identidade nº 5003661633, expedida pela SSP/RS, residente e domiciliado nesta cidade.- **Adquirente:** ELAINE ANDREA OPENKOSKI, brasileira, solteira, maior, diretora de empresas, inscrita no CPF sob nº 000.795.360-77, portadora da Carteira Nacional de Habilitação (CNH) nº 01828323520, expedida pelo DETRAN/RS em 05/06/2008, residente e domiciliada na Rua Domingos Peruzzo, nº 195, Bairro Jardim Glória, nesta cidade.- **Forma do Título:** Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial Quitado, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito com Recursos do SBPE no Âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, nº 104572006230, firmado nesta cidade, aos 14 dias do mês de novembro do ano de 2008, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966.- **Imóvel:** A totalidade do imóvel objeto da presente matrícula.- **Valor da Operação. Destinação dos Recursos. Valor da Compra e Venda e Forma de Pagamento:** O valor destinado ao pagamento da compra venda é de R\$ 157.000,00 (em conjunto com outro imóvel), sendo composto mediante a integralização das parcelas abaixo: Recursos próprios, se houver: R\$ 42.000,00; Recursos da conta vinculada de FGTS, se houver: R\$ 0,00; e Financiamento concedido pela CAIXA: R\$ 115.000,00.- **Valor da Avaliação:** R\$ 163.000,00.- GI nº 3141/2008, datada de 15.11.2008, recolhido o I.T.B.I. no valor de R\$ 1.535,00 à CEF em data de 19.11.2008, através da GA com a autenticação mecânica nº 0457.- **Observação:** Consta no contrato a apresentação das seguintes certidões: Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 507172008-19001010, expedida em data de 09.09.2008; e Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União nº 426C.FCD3.3612.2B76, expedida em data de 17.10.2008; ambas em nome da vendedora.- **Condições:** Não constam.- Eu, Michelle Krüger, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 339,80. Selo: 0042.07.0700008.02426 - R\$ 6,00; (Emolumentos calculados sobre 50% do valor da avaliação).-


 Michelle Krüger
 Oficial do Registro de Imóveis
 Bento Gonçalves - RS

R.3-42.681.- Bento Gonçalves, 21 de novembro de 2008.- (Prot. nº 131.974).....
Título: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.- **Devedora Fiduciária:** ELAINE ANDREA OPENKOSKI.- **Credora Fiduciária:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF, CNPJ/MF nº 00.380.305/0001-04, representada por seu procurador, FLÁVIO LUIS

CONTINUA A FOLHAS

Continuação da página anterior

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

Getúlio Fagundes da Rocha
 OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
 Bento Gonçalves-RS

FLS.

02

MATRÍCULA

42.681

REGINATTO, economiário, portador da carteira de identidade CNH 03172223590, expedida pelo DETRAN/RS em 26.01.2004, inscrito no CPF nº 389.775.240-91.-
Forma do Título: Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial Quitado, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito com Recursos do SBPE no Âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, nº 104572006230, já descrito e caracterizado no R.2.- **Mútuo / Resgate / Prestações / Datas / Demais Valores / Condições:** **Origem dos Recursos:** SBPE - **Valor da Dívida/Financiamento:** R\$ 115.000,00 - **Valor da Garantia Fiduciária:** R\$ 177.000,00 - **Sistema de Amortização:** SAC - **Prazo de Amortização, em meses:** 195 - **Taxa de Juros(%) ao ano:** Nominal: 10,0262% - Efetiva: 10,5000% - **Encargo Inicial - Prestação (a+j):** R\$ 1.550,58; Prêmios de Seguros: R\$ 72,03 - Taxa de Administração: R\$ 25,00 - TOTAL: R\$ 1.647,61 - **Forma e Local de Pagamento dos Encargos Mensais:** As amortizações do financiamento serão feitas por meio de encargos mensais e sucessivos, os quais são compostos pela parcela de amortização e juros (a+j), pelos Prêmios de Seguro - Morte e Invalidez Permanente (MIP) e Danos Físicos no Imóvel (DFI) e pela Taxa de Administração (TA), conforme indicados na letra "D8" do presente instrumento. O vencimento do encargo mensal ocorrerá no dia indicado na letra "D9" do presente instrumento. O pagamento dos encargos mensais será realizado até a data de seu vencimento, independentemente de qualquer aviso ou notificação, na forma indicada pela CAIXA.- **Impontualidade:** Ocorrendo impontualidade na satisfação de qualquer obrigação de pagamento, principal ou acessória, o valor apurado será atualizado, monetariamente, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento com base no critério *pro rata die*, com a aplicação do índice utilizado para a atualização dos saldos dos depósitos em caderneta de poupança, mantidos nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, em igual período, desde a data do vencimento, inclusive, até a data do pagamento, exclusive, na forma da legislação em vigor, ou por qualquer 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. Juros Remuneratórios sobre as obrigações em atraso: sobre o valor da obrigação em atraso, atualizada monetariamente nos termos do caput desta cláusula, incidirão juros remuneratórios pela mesma taxa constante na letra "D7" deste instrumento. Juros de Mora sobre obrigações em atraso: sobre o valor das obrigações em atraso, atualizadas conforme caput desta cláusula, além dos juros remuneratórios, apurados conforme Parágrafo Primeiro, incidirão os juros moratórios à razão de 0,033% por dia de atraso. Multa moratória sobre obrigações em atraso: sobre o valor das obrigações em atraso, atualizadas monetariamente conforme caput desta cláusula, além dos juros remuneratórios e moratórios, apurados conforme parágrafos primeiro e segundo desta cláusula, haverá a incidência de multa moratória de 2%, nos termos da legislação em vigor.- **Alienação Fiduciária em Garantia:** Em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, o imóvel objeto da presente matrícula, nos termos e para os efeitos dos Artigos 22 e seguintes

CONTINUA NO VERSO

Continuação da página anterior

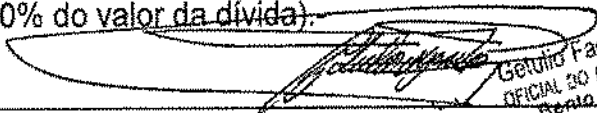
MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
02v	42.681

da Lei 9.514/97. PARÁGRAFO PRIMEIRO: A garantia fiduciária ora contratada, abrange o imóvel aqui objeto, e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário a reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, permanecendo íntegra até que a DEVEDORA/FIDUCIANTE cumpra integralmente todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio.- **As demais cláusulas e condições aqui não descritas estão devidamente expressas no contrato supra referido.- Condições:** As constantes.- Eu, Michelle Krüger, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 244,10. Selo: 0042.07.0700008.02427 - R\$ 6,00; (Emolumentos calculados sobre 50% do valor da dívida).


 Gerúlio Fagundes da Rocha
 OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
 Bento Gonçalves-RS

Av.4-42.681.- Bento Gonçalves, 01 de março de 2016.- (Prot. nº 180.937-23.02.16).- **AVERBAÇÃO DE CESSÃO DE CRÉDITOS:** Escritura Pública de Cessão Onerosa de Créditos lavrada aos 11 dias do mês de março do ano de 2015, no 1º Ofício de Notas e Protesto de Brasília / DF, no Livro 3770-E, às folhas 001/004, sob Prot. 00257298, em que figura como Cedente a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 1, Lotes 3 e 4, em Brasília / DF, inscrita no CNJP sob nº 00.360.305/0001-04, representada, neste ato, pelo seu Vice-Presidente em exercício, TEOTONIO COSTA REZENDE, brasileiro, casado, economiário, portador da CI nº M-810.389, expedida pela SSP/MG e do CPF nº 171.054.986-68, doravante simplesmente designada CAIXA; e como Cessionário a **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS**, empresa pública federal, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 2, Bloco B, Lote 18, Subloja, em Brasília / DF, inscrita no CNPJ sob nº 04.527.335/0001-13, neste ato representada por seu Presidente ANTONIO LUIZ BRONZEADO, brasileiro, casado, bacharel em administração de empresas, inscrito no CPF sob nº 153.329.421-68, portador da Carteira de Identidade nº 250491, expedida pela SSP/DF, doravante simplesmente designada EMGEA.- **Cláusula Primeira: DO OBJETO:** A presente Escritura Pública tem por objeto a cessão de 15.214 créditos imobiliários cedidos pelo valor de R\$ 900.119.724,68 à EMGEA, em caráter aleatório, na posição de 30.09.2014.- **Cláusula Segunda: VALOR DOS CRÉDITOS E PREÇO DA CESSÃO:** Pela cessão dos créditos indicados no arquivo eletrônico gerado em 30.09.2014, a CAIXA recebeu da EMGEA o valor de R\$ 936.075.610,31.- **Parágrafo Primeiro:** O somatório dos saldos devedores dos créditos cedidos, posicionado em 30.09.2014, é de R\$ 1.022.223.459,24, e compreende a dívida vencida e vincenda, deduzido das Receitas a Apropriar - RAP.- **Cláusula Terceira: DA FORMA DE PAGAMENTO:** O preço da cessão, no valor mencionado no caput da Cláusula Segunda acima, foi pago pela EMGEA por cessão de direitos creditórios junto ao Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS, cfe. descritos em arquivo

CONTINUA A FOLHAS

03

Continua na próxima página

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

Getúlio Fagundes da Rocha
 OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
 Bento Gonçalves - RS

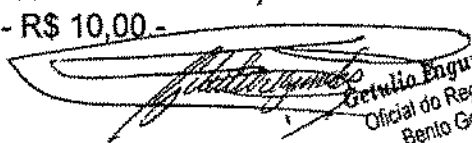
FLS.

MATRÍCULA

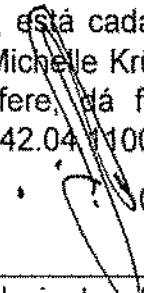
03

42.681

eletrônico gerado em 30.09.2014 e entregue sob protocolo à CAIXA.- Parágrafo Segundo: A EMGEA, por esta escritura, e neste ato, cede e transfere à CAIXA, em pagamento do valor fixado no caput da Cláusula Segunda, os créditos indicados no Anexo II.- Cláusula Quarta: DA CESSÃO DE CRÉDITOS: A CAIXA cede e transfere à EMGEA a totalidade dos créditos referidos na Cláusula Primeira, bem assim todos os direitos oriundos dos contratos ali identificados, que compreendem o principal, seu reajuste monetário, os juros e demais encargos, bem como as garantias existentes, pelo preço estabelecido na Cláusula Segunda.- Parágrafo Primeiro: Os créditos objeto da presente cessão serão transferidos à EMGEA no estado e condições jurídico-negociais em que se encontram na data de 30.09.2014.- Cláusula Décima Quinta: DO FORO: Fica eleito o foro da Seção Judiciária Federal do Distrito Federal, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes da presente escritura.- VALOR BASE DA CESSÃO: R\$ 119.618,39.- CERTIFICA-SE que dentre os créditos cedidos pela CAIXA à EMGEA, por meio da Escritura Pública aqui objeto, acha-se incluído o Contrato nº 104572006230, em nome de ELAINE ANDREA OPENKOSKI, devidamente registrado sob o R.2 e R.3 supra, em conjunto com o imóvel da Matrícula nº 42.716 do Lº 2-RG.- **As demais cláusulas e condições aqui não descritas estão devidamente expressas na Escritura supra referida.**- Eu, Michelle Krüger Pastore, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 190,20 (calculados em conjunto com outro imóvel). Selo: 0042.01.1500002.41904 - R\$ 0,40; 0042.07.0700008.34197 - R\$ 10,00.-


 Getúlio Fagundes da Rocha
 Oficial do Registro de Imóveis
 Bento Gonçalves - RS

Av.5-42.681.- Bento Gonçalves, 28 de junho de 2018.- (Prot. nº 198.427-20.06.18).- **AVERBAÇÃO DO NÚMERO DO CADASTRO MUNICIPAL**: Procede-se a esta averbação, nos termos da Guia de I.T.B.I. nº 2170 de 18.06.2018, para constar que o imóvel, objeto da presente matrícula, está cadastrado perante a Prefeitura Municipal desta cidade, sob o nº 10682.- Eu, Michelle Krüger Pastore, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 80,00. Selo: 0042.01.1700002.92433 - R\$ 1,40; 0042.04.1000003.37830 - R\$ 3,30


 Getúlio Fagundes da Rocha
 Oficial do Registro de Imóveis
 Bento Gonçalves - RS

Av.6-42.681.- Bento Gonçalves, 28 de junho de 2018.- (Prot. nº 198.427-20.06.18).- **AVERBAÇÃO DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO**: Procede-se a esta averbação, nos termos do Contrato por Instrumento Particular, registrado sob o R.2 e R.3 e Cessão de Créditos averbada sob a Av.4 da presente matrícula, para constar que tendo em vista o decurso do prazo sem a purgação da mora por parte da Devedora Fiduciante, cfe. Certidão expedida pelo Escrevente

CONTINUA NO VERSO

Continuação da página anterior

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
03v	42.681

Autorizado - José Paulo A. Camargo, e mediante a prova do recolhimento do I.T.B.I. no valor de R\$ 5.498,00, verificou-se a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** em nome da Credora Fiduciária: **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA**, neste ato representada pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.** - **CERTIFICO** mais que, em conformidade com o artigo 27 e seus parágrafos, da Lei nº 9.514 de 1997, a **CREDORA / PROPRIETÁRIA** poderá promover a averbação dos autos de leilão negativo, a fim de configurar no álbum imobiliário a aquisição da propriedade plena, de tal forma que possa dispor livremente do imóvel, ou, dispensar, nos termos do § 8º do Artigo 26 do referido diploma legal.- Eu, Michelle Krüger Pastore, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 335,00 (calculados em conjunto com outro imóvel). Selo: 0042.01.1700002.92434 - R\$ 1,40; 0042.07.1100003.06439 - R\$ 36,60

Getulio Fagundes da Rocha
 Oficial do Registro de Imóveis
 Bento Gonçalves - RS

CONTINUA A FOLHAS

NADA MAIS CONSTA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
 Bento Gonçalves-RS, 02 de julho de 2018, às 12:08:21.

Total: R\$ 48,26 - FY
 Cerrado Matrícula 42.681 - 6 páginas: R\$ 29,40 (0042.03.1300003.82003 = R\$ 2,70)