



Operado
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO FCO. DE PAULA

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099457.2.0030345-62

Fis.

MATRÍCULA

SÃO FCO. DE PAULA, 29 de novembro de 2017

1

30.345

Imóvel: Um terreno com a área real privativa 360,00m², área de uso comum de 135,80m², totalizando uma área real de 495,80m² (quatrocentos e noventa e cinco metros e oitenta decímetros quadrados), correspondente à fração ideal de 0,0523, das áreas de uso comum e fim proveitoso do condomínio, constituído do lote nº. 9 (nove), da quadra nº. 1 (um), do Condomínio Sierra Hermosa, situado na Rua Pinheiro Machado, nesta cidade, no quarteirão formado pelas Ruas Pinheiro Machado, Barão de Santo Ângelo, Curupaiti, Circular e Benjamin Constant. A área privativa tem as seguintes confrontações: pela frente, ao leste, mede 12,00m com a Rua interna do Condomínio; pelos fundos, a oeste, mede 12,00m com terreno de Irmãos Salvador & Cia.Ltda; por um lado, ao norte, mede 30,00m com o lote 10 do Condomínio; e pelo outro lado, ao sul, mede 30,00m com o lote 8 do Condomínio. O terreno dista, pelo lado oeste, 197,34m do alinhamento da Rua Pinheiro Machado.

Registros anteriores: R.5/17.757 e AV.6/17.757 do livro 2.

Proprietários: **Mauro Lúcio Macedo**, empresário, sócio de empresa, C.I. nº. 8037685644-SJS/RS, CPF nº. 473.835.340-34 e sua mulher, **Vanderléia Menegás Macedo**, professora, C.I. nº. 1043460789-SSP/RS, CPF nº. 534.632.420-87, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na RS-020, Km 127, distrito de Tainhas, neste Município.

Protocolo nº. 70.245, de 28/11/2017. Emolumentos: R\$18,70. Selo Digital: 0590.03.1600012.03850 (R\$2,70) - Processamento eletrônico de dados: R\$4,50. Selo Digital: 0590.01.1700006.09514 (R\$1,40).

O Oficial:

R\$27,30

AV.1/30.345. Data: 30 de novembro de 2017. Protocolo nº. 70.245, de 30 de novembro de 2017. Matrícula aberta segundo instituição de condomínio, efetuada em conformidade com o art. 8º da Lei nº. 4.591/64 e art. 3º do Decreto Lei nº. 271/67. Foram arquivadas neste Cartório, juntamente com o requerimento firmado por Mauro Lúcio Macedo e Vanderléia Menegás Macedo, a seguinte documentação: Minuta da Convenção de Condomínio, onde consta a descrição dos lotes; Planta da área do Condomínio; Autorização Municipal nº. 027/2017; Licença Prévia nº. 3/2014; Licença de

CONTINUA NO VERSO

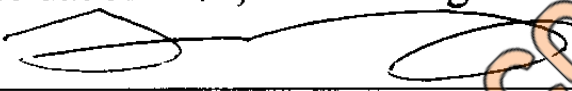
CNM: 099457.2.0030345-62

Fls.

MATRÍCULA

1
VERSO

30.345

Instalação nº. 3/2017; Licença de Operação nº. 23/2017; Certidão Municipal de Negativa de Débito 2017/207; Certidões de Situação Fiscal nºs. 0011434621 e 0011434641; Certidões Judiciais Cíveis Negativas e Criminais Negativas; Certidão Positiva com Efeito de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; CND Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; e Atestados de Idoneidade Financeira passados pela Caixa Econômica Federal. As negativas e os atestados são em nome de Mauro Lúcio Macedo e Vanderléia Menegás Macedo. Emolumentos: R\$33,70. Selo Digital: 0590.03.1600012.03961 (R\$2,70) - Processamento eletrônico de dados: R\$4,50. Selo Digital: 0590.01.1700006.09840 (R\$1,40). O Oficial:  R\$42,30

AV.2/30.345. Data: 19 de janeiro de 2018. Protocolo nº. 70.525, de 19 de janeiro de 2018. Certifico que, segundo documentação arquivada neste cartório, a convenção de condomínio do Condomínio Sierra Hermosa, foi registrada sob o nº. 9.844 do livro 3. Emolumentos: R\$34,20. Selo Digital: 0590.04.1700006.01290 (R\$3,30) - Processamento eletrônico de dados: R\$4,60. Selo Digital: 0590.01.1800001.00701 (R\$1,40). O Oficial:  R\$43,50

R.3/30.345. Data: 24 de julho de 2018. Protocolo nº. 71.485, de 24 de julho de 2018.

Adquirente: Macedo & Menegás Incorporadora Ltda., CNPJ nº. 23.365.149/0001-70, com sede nesta cidade, na Rua José Bonifácio, 32, com Contrato Social registrado sob nº. 43207857496, representada por seus sócios, Mauro Lúcio Macedo e Vanderleia Menegás Macedo, ele filho de Adail Macedo e Nayr Norma Gajardo Macedo, natural deste Município, nascido em 10/3/1970, ela filha de Almirante Menegás e Rosa Mazzurana Menegás, natural deste Município, nascida em 24/4/1968, antes qualificados, residentes e domiciliados na Rua José Bonifácio, 32, nesta cidade.

Transmitentes: Mauro Lúcio Macedo e sua mulher, Vanderléia Menegás Macedo, antes qualificados.

Forma do título: Escritura pública de incorporação de bem imóvel nº. 9.476, lavrada em 24 de abril de 2018, por Silvania Prevedello Garbin, 1ª Substituta

CONTINUA A FLs. Nº. 2



Operado pelo
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO FCO. DE PAULA

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099457.2.0030345-62

Fls.

MATRÍCULA

2

30.345

do Tabelião desta cidade.

Imóvel: Os Transmitedores incorporaram o terreno desta matrícula, ao patrimônio da Adquirente.

Valor do imóvel: R\$8.333,33. Guia/ITBI de não incidência nº. 181/2018, sobre R\$35.000,00, em 6/4/2018. Os Transmitedores declararam que não estão obrigados à apresentação da CND Previdenciária. Observação: Foi arquivada neste cartório a 1ª Alteração e Consolidação de Contrato Social de Macedo & Menegás Incorporadora Ltda., registrada na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob nº. 4772046, em 15/6/2018, Nire 43207857496 e protocolo nº. 182528651, de 7/6/2018, assinada digitalmente por Cleverton Signor, Secretário-Geral. Emolumentos: R\$289,20. Selo Digital: 0590.06.1700006.00478 (R\$24,50) - Processamento eletrônico de dados: R\$4,60. Selo Digital: 0590.01.1800004.07523 (R\$1,40).

O Oficial:  R\$319,70

R.4/30.345. Data: 16 de setembro de 2021. Protocolo nº. 78.582, de 16 de setembro de 2021.

Adquirentes: **Luís Augusto Goi Rott**, trabalhador florestal, C.I. nº. 3078842808-SSP/RS, CPF nº. 014.117.960-04, nascido em 05 de junho de 1986, e sua mulher, **Livia de Almeida Heberle**, vendedora, C.I. nº. 1092149085-SSP/RS, CPF nº. 014.638.620-59, nascida em 06 de janeiro de 1986, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Odon Cavalcanti, 325, casa 12, São Bernardo, nesta Cidade.

Transmitedor: **Macedo & Menegás Incorporadora Ltda**, representada por seus sócios, Mauro Lucio Macedo e Vanderleia Menegás Macedo, qualificados acima.

Forma do título: Contrato de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFH, firmado em 10 de setembro de 2021, nesta Cidade, pelos contratantes e duas testemunhas.

Imóvel: A Transmitedor vendeu aos Adquirentes o terreno descrito nesta matrícula. Valor do contrato: R\$168.000,00. Guia/ITBI nº. 831/2021, sobre o mesmo valor, em 10/09/2021. Certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União nº 3662.2E28.51A7.63ED.

CONTINUA NO VERSO

CNM: 099457.2.0030345-62

Fls.

2

VERSO

MATRÍCULA

30.345

Emolumentos: R\$830,50. Selo Digital: 0590.08.1700006.00190 (R\$49,50) -
Processamento eletrônico de dados: R\$5,30. Selo Digital:
0590.01.2100003.08878 (R\$1,40).

A Registradora Substituta: *Caroline Reis*

R\$886,70

R.5/30.345. Data: 16 de setembro de 2021. Protocolo nº 78.582, de 16 de setembro de 2021.

Devedores Fiduciantes: Luis Augusto Goi Rott e sua esposa, Livia de Almeida Heberle, qualificados no R.4/30.345.

Credora Fiduciária: Caixa Econômica Federal, CNPJ nº. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, representada por Paula Bertuol Marques, brasileira, casada, economiária, CNH nº. 03413415698-Detran/RS, CPF nº. 008.238.420-70.

Forma do título: a mesma do R.4/30.345.

Imóvel: Em garantia do cumprimento das obrigações do contrato, os **Devedores Fiduciantes deram a Credora Fiduciária, em alienação fiduciária em garantia, o terreno descrito nesta matrícula**, nos termos e para os efeitos da Lei 9.514/97. A alienação fiduciária abrange todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações existentes no imóvel e que vierem a ser acrescidos. Origem dos recursos: SBPE. Sistema de amortização: SAC. Índice de atualização do saldo devedor: TR. Enquadramento: SEL. Valor total da dívida: R\$117.600,00. Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$168.000,00. Prazo total da amortização: 240 meses. Taxa de juros: nominal – balcão 9,7978% a.a, reduzida 8,4175% a.a; efetiva – balcão 10,2500% a.a., efetiva 8,7500% a.a. Vencimento do primeiro encargo mensal: 08/10/2021. Atualização do saldo devedor: mensalmente, na data de vencimento do encargo mensal, pelo índice de atualização aplicável aos depósitos de poupança. Decorrida a carência de 30 dias, a Credora poderá dar início ao procedimento de intimação. As demais condições constam do Contrato. Certidões negativas de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União nºs. EFD2.D7D3.6A06.4CF0 e E941.E3FB.D03F.4BF7. Emolumentos: R\$616,80. Selo Digital: 0590.07.2100004.00255 (R\$36,60) - Processamento eletrônico de dados: R\$5,30. Selo Digital: 0590.01.2100003.08880 (R\$1,40).

CONTINUA A FLS. Nº. 03



Operação
do Sistema
Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO FCO. DE PAULA

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

Carolina

CNM: 099457.2.0030345-62

Fis.
3

MATRÍCULA
30.345

A Registradora Substituta: *Carolina*

R\$660,10

AV.6/30.345. Data: 16 de setembro de 2021. Protocolo nº. 78.582, de 16 de setembro de 2021. Forma do título: **Cédula de Crédito Imobiliário nº. 1.4444.1605706-6 série 0921**, emitida em 10 de setembro de 2021, nos termos da Lei nº. 10.931/04. **Credora: Caixa Econômica Federal**, representada por Paula Bertuol Marques, qualificados acima. **Devedores: Livia de Almeida Heberle e Luis Augusto Goi Rott**, qualificados acima. Imóvel vinculado ao crédito imobiliário: o imóvel desta matrícula. **Garantia:** alienação fiduciária. Valor do crédito: R\$117.600,00. Data base: 10/09/2021. Condição da emissão: integral e cartular. **Condições gerais da dívida:** Prazo total: 240 meses. Prazo de amortização: 240 meses. Carência: 0. Data do vencimento do primeiro encargo: 08/10/2021. Valor total da dívida: R\$117.000,00. Valor da garantia: R\$168.000,00. Valor total da parcela: R\$1.468,29. Seguro morte e invalidez permanente: R\$18,11. Seguro de danos físicos ao imóvel: R\$0,00. Taxa de juros: nominal 9,7978% a.a., efetiva 10,2500% a.a. Taxa de juros moratórios: 0,033% por dia de atraso. Taxa de juros remuneratórios: 9,7978% a.a. Atualização monetária mensal no dia correspondente ao da contratação, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança do dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais. Local de pagamento: São Francisco de Paula/RS. Emolumentos: R\$39,30. Selo Digital: 0590.04.2100006.01855 (R\$3,30) - Processamento eletrônico de dados: R\$5,30. Selo Digital: 0590.01.2100003.08882 (R\$1,40).

A Registradora Substituta: *Carolina*

Nihil

AV.7/30.345. Data: 29 de dezembro de 2022. Protocolo nº. 82.318, de 29 de dezembro de 2022. Conforme instrumento particular firmado em 05 de dezembro de 2022, nesta Cidade, a Caixa Econômica Federal, por sua representante, Paula Bertuol Marques, autorizou o **cancelamento da alienação fiduciária objeto do R.5/30.345**. Emolumentos: R\$308,70. Selo Digital: 0590.07.2200009.00181 (R\$48,30) Processamento eletrônico de dados: R\$6,00. Selo Digital: 0590.01.2200013.02673 (R\$1,80).

A Registradora Substituta: *Carolina*

R\$364,80

CONTINUA NO VERSO

CNM: 099457.2.0030345-62

Fis.
3
VERSO

MATRÍCULA
30.345

AV.8/30.345. Data: 29 de dezembro de 2022. Protocolo nº. 82.319, de 29 de dezembro de 2022. Conforme cédula de crédito imobiliário com baixa de 05 de dezembro de 2022, a Caixa Econômica Federal, por sua representante, Paula Bertuol Marques, autorizou o **cancelamento da cédula objeto da AV.6/30.345.** Emolumentos: R\$44,40. Selo Digital: 0590.04.2200011.02162 (R\$4,40) Processamento eletrônico de dados: R\$6,00. Selo Digital: 0590.01.2200013.02675 (R\$1,80).

A Registradora Substituta: *Coordenadora* R\$56,60

AV.9/30.345. Data: 29 de dezembro de 2022. Protocolo nº. 82.319, de 29 de dezembro de 2022. Conforme art. 235-A da Lei de Registros Públicos, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula (CNM) nº. **099457.2.0030345-62.** Emolumentos: R\$44,40. Selo Digital: 0590.04.2200011.02161 (R\$4,40) Processamento eletrônico de dados: R\$6,00. Selo Digital: 0590.01.2200013.02674 (R\$1,80).

A Registradora Substituta: *Coordenadora* Nihil

R.10/30.345. Data: 08 de março de 2023. Protocolo nº. 82.744, de 07 de março de 2023.

Devedores Fiduciários: **Luis Augusto Goi Rott**, gerente, CNH nº. 03381508358-Detran/MS, filho de Reini Luiz Rott e Soraia Goreti Goi Rott, e sua esposa, **Livia de Almeida Heberle**, filha de Daniel Henrique Heberle e Rita Liziane de Almeida Heberle, qualificados no R.4/30.345.

Credora Fiduciária: **Caixa Econômica Federal**, representada por Paula Bertuol Marques, qualificadas no R.5/30.345.

Forma do título: Contrato de mútuo para obras com obrigações e alienação fiduciária em garantia - pró cotista, firmado em 06 de março de 2023, pelos contratantes e duas testemunhas.

Imóvel: Em garantia do cumprimento das obrigações do contrato, os **Devedores Fiduciários deram à Credora Fiduciária, em alienação fiduciária em garantia, o imóvel descrito nesta matrícula**, nos termos e para efeitos da Lei nº. 9.514/97. Origem dos recursos: FGTS. Sistema de amortização: SAC. Índice de atualização do saldo devedor: TR. Enquadramento: SFH. Valor total da dívida: R\$720.000,00. Valor da garantia



fiduciária e do imóvel para fins de venda e público leilão: R\$900.000,00. Prazo total da construção: 10 meses. Prazo total da amortização: 420 meses. Taxa de juros balcão: nominal – 8,1600% a.a; efetiva – 8,4722% a.a. Vencimento do primeiro encargo mensal: 03/04/2023. Atualização do saldo devedor: mensalmente, na data de vencimento do encargo mensal, pelo índice de atualização aplicável às contas vinculadas do FGTS. Decorrida carência de 30 dias, a Credora poderá dar início ao procedimento de intimação. As demais condições constam do Contrato. Certidão de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União n.ºs. 6CE39.C142.74B5.6F9E e FD83.CF17.4E67.EDC5. Emolumentos: R\$2.997,60. Selo Digital: 0590.09.1700006.00750 (R\$81,00) Processamento eletrônico de dados: R\$6,40. Selo Digital: 0590.01.2200013.06027 (R\$1,80).

A Registradora Substituta: *Wagner* R\$3.086,80

AV.11/30.345. Data: 11 de dezembro de 2024. Protocolo n.º. 87.354, de 28 de novembro de 2024. Certifico que no terreno desta matrícula foi construída uma **residência unifamiliar em alvenaria, com a área de 224,70m²** (duzentos e vinte e quatro metros e setenta decímetros quadrados), sob o n.º. **332, U.A. 17 – Condomínio Sierra Hermosa, na Rua Pinheiro Machado, Bairro Centro**, conforme Carta de Habite-se n.º. 2024/074, fornecida pela Prefeitura Municipal, arquivada neste Cartório com o respectivo requerimento e certidão negativa de débitos relativos a tributos federais e à dívida ativa da União n.º. 6995.471C.DED0.8584, aferição n.º. 90.013.96992/69-001. Emolumentos: R\$49,40. Selo Digital: 0590.04.2400001.08259 (R\$4,90) Processamento eletrônico de dados: R\$6,60. Selo Digital: 0590.01.2400012.01292 (R\$2,00). ISSQN: R\$1,68.

A Registradora Substituta: *Cecilia S&es* R\$64,58