

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
01	29.270

MATRÍCULA: 29.270 (vinte e nove mil, duzentos e setenta).-Bento / Gonçalves, 28 de setembro de 1993.-(Prot.73.880).-**IMÓVEL: APARTAMENTO nº 304**, localizado no quinto pavimento ou segundo pavimento/ tipo do edifício denominado "**EDIFÍCIO RESIDENCIAL JEQUITIBÁ**", sito na Rua Doutor Montauri, nº 188, nesta cidade, com acesso pela referida Rua Doutor Montauri, dito apartamento é de fundos, à direita/ de quem estando na Rua Doutor Montauri, olhar para o prédio, composto de sala de estar/jantar, sacada, cozinha com área de serviço dormitório de empregada, banheiro de empregada, dormitório de casal, dormitório de solteiro e banheiro, com a área real total de / 125,51981m², sendo 80,12m² de área real total privativa e, 45,399811m² de área real total de uso comum, correspondendo-lhe / desta maneira a uma fração ideal de 0,02359633 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do Edifício.-..... O terreno onde se assenta a construção supra, está localizado na / zona urbana desta cidade, dentro do quarteirão formado pelas Ruas/ Doutor Montauri, Barão do Rio Branco, General Gomes Carneiro, Avenida Osvaldo Aranha e Rua Antônio G. Guindani, com a área superficial de **755,7579m²** (setecentos e cinquenta e cinco metros, sete / mil, quinhentos e setenta e nove centímetros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: NORTE, na extensão de 23,08m (vinte e três metros e oito centímetros), com propriedade de Cláudio / Guindani; SUL, na extensão de 26,01m (vinte e seis metros e um centímetro), com a Rua Doutor Montauri; LESTE, na extensão de 29,00m (vinte e nove metros), hoje parte com propriedade de Ventura Fracalossi; OESTE, na extensão de 33,86m (trinta e três metros e oitenta e seis centímetros), com propriedade da Rede Ferroviária Federal S/A, distando o seu lado Leste, 36,00m (trinta e seis metros), da esquina da Rua Barão do Rio Branco.-**Proprietária: BERTUOL URBANIZAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica, com sede nesta cidade, na Rua Marechal Deodoro, nº 139, Galeria Zanoni, sala 301, / inscrita no CGC/ME sob nº 89.805.204/0001-03.-**Registro Anterior: / MATRÍCULA nº 26.168, fls. 01 do Livro 02, deste Ofício.-Eu,** (Getúlio Fagundes da Rocha), Oficial do Registro de Imóveis, que / fiz datilografar, conferi, dou fé e assino.-Emol. CR\$ 232,00.-...- O Oficial:

AV.1-29.270.-Bento Gonçalves, 28 de setembro de 1993.-**ONUS:** o imóvel acima matriculado está onerado com HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, pelo valor de Cr\$. **785.487.564,20**, conforme R.3-26.168, Lº 2-RG.-**Eu,** (Getúlio Fagundes da Rocha), Oficial do Registro de Imóveis, que fiz datilografar, conferi, dou fé e assino.-...- O Oficial:

AV.2-29.270.-Bento Gonçalves, 31 de janeiro de 1994.-(Prot.74.959) **LIBERAÇÃO:** Conforme Instrumento Particular de Compra e Venda descrito e caracterizado no R.3-29.270, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - / CONTINUA NO VERSO

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
01v	29.270

CEF, autoriza o cancelamento da HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU, referida na **AV.1-29.270.-En.** (Getúlio Fagundes da Rocha), Oficial do Registro de Imóveis, que fiz datilografar, conferi, dou fê e assino.-Emol: CR\$ 1.559,00.-

O Oficial:

R.3-29.270.-Bento Gonçalves, 31 de janeiro de 1994.-(Prot.74.959).
COMPRA E VENDA: Contrato Por Instrumento Particular de Compra e Venda, Mútuo Com Obrigações e Quitação Parcial datado de 03 de janeiro de 1994, 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.-Transmitente:/BERTUOL URBANIZAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA., empresa estabelecida / na Rua Mal. Deodoro, nº 139, sala 301, nesta cidade, inscrita no / CGC/MF nº 89.805.204/0001-03, com CND/INSS nº 271481, série "E" e Certidão Negativa Federal nº 288/93.-Adquirentes. **ARSENIO RIBEIRO DE FREITAS**, eletricitário, portador da C.I. nº 1001411428/SSP/RS,/ CIC nº 057.637.700/72 e sua mulher **LIZEMA MARIA RIBEIRO DE FREITAS** comerciante, portadora da C.I. nº 5054584254/SSP/RS, CIC nº 715.379.700/97, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade.-Valor: **CR\$ 14.265.497,25**, sendo CR\$ 2.853.099,45, já pagos e CR\$....11.412.397,80, mediante financiamento da Credora, que se destina / ao disposto na cláusula sétima deste contrato, dando a Vendedora / plena, geral e irrevogável quitação de todo o mencionado preço de venda aos Compradores.-OBS: Foi apresentada a GA nº 004.-En. (Getúlio Fagundes da Rocha), Oficial do Registro de Imóveis, que / fiz datilografar, conferi, dou fê e assino.-Emol: CR\$ 48.936,00.-

O Oficial:

R.4-29.270.-Bento Gonçalves, 31 de janeiro de 1994.-(Prot.74.959).
HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU: Contrato Particular descrito e caracterizado no R.3-29.270.-Devedores: **ARSENIO RIBEIRO DE FREITAS** e sua mulher **LIZEMA MARIA RIBEIRO DE FREITAS**, já qualificados no
R.3-29.270.-Credora: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, dotada de personalidade / jurídica de direito privado, com sede no Setor Bancário Sul, Quadras 3/4, lote 34, em Brasília-DF, CGC/MF nº 00.360.305/0001-04, / representada por sua Superintendência Regional do Rio Grande do Sul.-Valor: **CR\$ 11.412.397,80**, sendo avaliado para fins do art. / 818 do Código Civil em CR\$ 15.895.104,29.-Prazo de Amortização, / em meses: Normal: **240** e Prorrogação: **108**.-Taxa Anual de Juros: Nominal: **10,50** e Efetiva: **11,0203%**.-Impontualidade: Ocorrendo impontualidade na satisfação de qualquer obrigação de pagamento, a quantia a ser paga corresponderá ao valor da obrigação em moeda corrente nacional, atualizada de forma proporcional, aplicando-se o ajuste "pro rata" dia útil com base no último índice de remuneração / básica dos depósitos de poupança aplicável ao Contraro na data do seu aniversário no mês imediatamente subsequente, desde a data do

CONTINUA A FOLHA

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

02

29.270

continuação da matrícula nº 29.270.-----

vencimento, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive.
Sobre o valor apurado, de acordo com o "caput" desta cláusula, in-
cidirão juros moratórios à razão de 0,033% por dia de atraso.-Eu,
(Getúlio Fagundes da Rocha), Oficial do Registro de Imóveis,
que fiz datilografar, conferi, dou fê e assino. Emol: CR\$ 53.825,00
O Oficial:

Av.5-29.270.- Bento Gonçalves, 27 de junho de 2025.
TRANSIÇÃO DE SISTEMA - PROV. 44/2024 - CGJ/RS Procede-se esta averbação de
ofício para o fim de noticiar que os próximos atos registraes serão eletrônicos,
encerrando-se a escrituração física desta matrícula, com fulcro no art. 464-A da
CNNR/RS.- Eu, Claudia Salvati Tumelero, Escrevente Autorizada que digitei, o
Registrador ou Substituto, que confere, dá fe e assina.- Emol: Averbação sem valor
declarado: NIHIL (0042.04.2400001.01222 = NIHIL) - AGNR.-

Margarete Festa Santini
Substituta do Registrador

PARA SIMPLES
NÃO VALE COMO

Documento gerado e assinado pelo
Registro de Imóveis da Comarca de Bento Gonçalves

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

CONTINUA NO VERSO

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

CNM: 097071.2.0029270-18

Fls.	Matrícula
02v	29.270

Av.6-29.270.- Bento Gonçalves, 27 de junho de 2025.- (Prot. nº 259.261-23/06/25).- **AVERBAÇÃO DE CESSÃO DE CRÉDITOS:** Procede-se a esta averbação, cfe. Certidão datada de 27/03/2023 da **Escritura Pública de Aditamento, Rerratificação e Consolidação de Cláusulas, Termos e Condições das Escrituras Públicas de Cessão de Créditos e de Assunção de Dívidas** lavrada aos 31 dias do mês de março do ano de 2014, no 1º Ofício de Notas e Protesto de Brasília/DF, no Livro nº 3633-E, às folhas 001 a 007, sob Prot: 00249240, em que figura como **Cedente** a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, 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 CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada pelo seu Presidente, JORGE FONTES HEREDA, brasileiro, divorciado, bancário, inscrito no CPF sob nº 095.048.855-00, residente e domiciliado na cidade de Brasília/DF, e pelo Vice-Presidente, PAULO ROBERTO DOS SANTOS, brasileiro, solteiro, economiário, inscrito no CPF sob nº 530.422.719-00, residente e domiciliado na cidade de Brasília/DF, e, como **Cessionária** a **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA**, empresa pública federal, criada pela Medida Provisória nº 2.196-3, de 24/08/2001, com Estatuto aprovado pelo Decreto nº 3.848, de 26/06/2001, inscrita no CNPJ sob nº 04.527.335/0001-13, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 2, Bloco B, Lote 18, Subloja, na cidade de Brasília/DF, neste ato representada pelo seu Presidente, JOSEMIR MANGUEIRA ASSIS, brasileiro, casado, economiário, inscrito no CPF sob nº 153.039.851-72, residente e domiciliado na cidade de Brasília/DF.- As partes acima qualificadas celebram a presente Escritura, mediante as seguintes cláusulas e condições: **Cláusula Primeira - Do Objeto:** A presente consolidação de escrituras tem por objeto a cessão de créditos e obrigações, da CAIXA à EMGEA, e vice-versa, devidamente descritas na presente escritura.- **Cláusula Vigésima - Do Foro:** Fica eleito o foro da Seção Judiciária Federal no Distrito Federal, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes da escritura.- **Valor da Cessão:** R\$ 112.931,29.- **Mutuários:** ARSENIO RIBEIRO DE FREITAS e LIZEMA MARIA RIBEIRO DE FREITAS.- **As demais cláusulas e condições aqui não descritas estão devidamente expressas na Escritura supra referida.**- Eu, Claudia Salvati Tumelero, Escrevente Autorizada que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: Averbação com valor declarado: R\$ 314,10 (0042.07.1100003.35740 = R\$ 56,50) - Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0042.01.2400001.63665 = R\$ 2,10).-

Averbação nato digital assinada pelo substituto do registrador **HELVIO ALCHIERI:59273330010**. O hash SHA256 do doc. é **1CB6C180F5CEF7436C9454F9F1E56FDF4A3DBF20F530C97CC8C8A44A4FA68C51**.

Av.7-29.270.- Bento Gonçalves, 04 de setembro de 2025.- (Prot. nº 260.431-07/08/25).- **AVERBAÇÃO DO NÚMERO DO CADASTRO MUNICIPAL:** Procede-se a esta averbação, nos termos da Guia de I.T.B.I. nº 83516 datada de 09.07.2025, para constar que o imóvel, objeto da presente matrícula, está cadastrado perante a Prefeitura Municipal desta cidade, **sob o nº 23927**.- Eu, Michelle Krüger Pastore, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: Processamento de retificação (12030): R\$ 114,60

CONTINUA A FOLHAS 03

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

CNM: 097071.2.0029270-18

Fls. 03	Matrícula 29.270
------------	---------------------

(0042.04.2400001.11063 = R\$ 5,20) - Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0042.01.2400001.79009 = R\$ 2,10).-

Averbação nato digital assinada pelo substituto do registrador **HELVIO ALCHIERI:59273330010**. O hash SHA256 do doc. é **45023C19492B77B25790995A48FAC05CCA0A6559133A129010029475F0D809BB**.

R.8-29.270.- Bento Gonçalves, 04 de setembro de 2025.- (Prot. nº 260.431-07/08/25).- **Título: ARREMATAÇÃO.- Transmitedor: O Espólio de ARSENIO RIBEIRO DE FREITAS**, CPF nº 057.637.700-72.- **Adquirente: EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA**, inscrita no CNPJ sob nº 04.527.335/0001-13, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 2, Bloco B, Subloja, Ed. San Marcus, na cidade de Brasília / DF.- **Forma do Título: Carta de Arrematação Extrajudicial** expedida nesta cidade, aos 26 dias do mês de setembro do ano de 2019, pela Leiloeira Oficial - Jaqueline Luisa Romeiro De Moura.- **Imóvel: A totalidade do imóvel objeto da presente matrícula.- Valor da Arrematação: R\$ 274.000,00.- Valor da Avaliação: R\$ 435.000,00.-** Guia de I.T.B.I. nº 83516 datada de 09.07.2025, sendo recolhido o respectivo imposto no valor de R\$ 8.700,00 junto ao BB em data de 06.08.2025, cfe. Certidão de Quitação emitida em 08.08.2025.- **Observação¹:** Fazem parte integrante da presente Carta de Arrematação, o Auto de 1º Público Leilão, o Auto de 2º Público Leilão, Carta de Ciência de Leilões, Carta e Certificados de Notificação e Editais de 1º e 2º Público Leilão.- **Observação²:** Este imóvel foi arrematado em 2º Público Leilão realizado aos 26.09.2019, na forma prevista no artigo 29º do Decreto-Lei nº 70 de 21.11.1966, cujos editais de venda foram publicados nos dias 15.08.2019 e 05.09.2019 junto ao "Jornal do Comércio" da cidade de Porto Alegre / RS, e no dia 21.08.2019 junto ao "Jornal Semanário" desta cidade, referente ao 1º Público Leilão; e no dia 11.09.2019 junto ao "Jornal Semanário" desta cidade, e nos dias 06, 07, 08 e 26.09.2019 junto ao "Jornal do Comércio" da cidade de Porto Alegre / RS, referente ao 2º Público Leilão.- **Condições:** Não constam.- Eu, Michelle Krüger Pastore, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: Registro com valor declarado: R\$ 1.994,80 (0042.09.0700008.19913 = R\$ 94,70) - Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0042.01.2400001.79010 = R\$ 2,10).-

Registro nato digital assinado pelo substituto do registrador **HELVIO ALCHIERI:59273330010**. O hash SHA256 do doc. é **F643A36851734D0A4E6334CEC0C8A0B2697CE4FD383264C4ECD5863EBFD77713**.

Av.9-29.270.- Bento Gonçalves, 04 de setembro de 2025.- (Prot. nº 260.431-07/08/25).- **AVERBAÇÃO DE CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Cfe. determinação constante na Carta de Arrematação Extrajudicial acima descrita e caracterizada, fica **CANCELADO** o **R.4** da presente matrícula.- Eu, Michelle Krüger Pastore, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: Cancelamento de hipoteca: R\$ 104,00 (0042.04.2400001.11064 = R\$ 5,20) - Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0042.01.2400001.79011 = R\$ 2,10).-

Averbação nato digital assinada pelo substituto do registrador **HELVIO ALCHIERI:59273330010**. O hash SHA256 do doc. é **A3D935ADACF02C22855B05716FD880127CDABAF93F0522024478B6E80AB541AE**.