

**CERTIDÃO**

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS 1ª ZONA

COMARCA DE CAXIAS DO SUL

CNM: 099200.2.0189176-16

Oficial Designada: Mariângela Rocha Nunes

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:

CNM: 099200.2.0189176-16

=189.176=

MATRÍCULA



Serviço Registral de Imóveis — 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 25 de julho de 2018

FLS.

MATRÍCULA

01

189.176

**IMÓVEL:** APARTAMENTO nº 602 - À SER CONSTRUÍDO, localizado no sexto e sétimo pavimentos, do prédio em alvenaria denominado **LAC LÉMAN RÉSIDENCE**, sito a Rua Duque de Caxias nº 2174, tipo duplex, localizado na parte leste do sexto e sétimo pavimentos, com área privativa real de 239,743m<sup>2</sup>, área de uso comum real de 91,717m<sup>2</sup>, área total real de 331,460m<sup>2</sup>, área equivalente de construção de 283,576m<sup>2</sup>, área ideal de terreno de 50,890m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,031413, no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do prédio; no terreno sobre o qual será edificado o citado prédio, sito nesta cidade, constituído pelo atual lote administrativo nº 06, da quadra nº 1.626, setor 03, zona 44, numerações administrativas do Bairro Madureira, com frente à Rua Duque de Caxias, lado par, distando 64,50m da esquina formada com a Rua Dr. Montaury, no quarteirão formado pelas citadas vias, mais a Rua Etoze Pezzi, Rua Francisco Camatti, Rua Marquês do Herval e limite com a quadra nº 1627, tendo dito terreno a área de 1.620,00m<sup>2</sup> (mil seiscentos e vinte metros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por 40,00m com a Rua Duque de Caxias; ao Sul, por 40,00m com parte do lote nº 25, com os lotes nºs 46, 26, 41 e com parte do lote 51, ao Leste, por 40,50m com o lote nº 07; e, ao Oeste, por 40,50m com parte do lote nº 05 e com o lote nº 32.

**PROPRIETÁRIA:** CMZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 19.863.253/0001-17, com sede na Rua Guerino Sanvitto, nº 768, Bairro Sanvitto, nesta cidade.

**REGISTROS ANTERIORES:** Matrícula nº 20.642 (R11) do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 23 de abril de 2015, e, Matrícula nº 20.642 (R12) do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 23 de abril de 2015.

**EMOL:** R\$19,00.

**PROT.** 382317 do Lº 1-CQ em 10/07/2018.

**Selo:** 0132.01.1800002.51889, 0132.03.1800001.27067, valor de R\$4,10.

*Lucas Moreto*  
Lucas Moreto - Escrevente

*Mariângela Rocha Nunes*  
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.1/189.176 - Em 25 de julho de 2018.

**PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO:** Certifico que, conforme consta na Av.13/20.642 Lº 2-RG, o imóvel objeto desta matrícula, foi submetido ao regime de afetação, nos termos dos artigos 31-A à 31-E da Lei 4.591/64, com a nova redação dada pela Lei 10.931/04 e Lei 12.024/09. O referido é verdade e dou fé. (LM)

**EMOL:** Nihil (conforme Artigo 237-A - Lei 6.015/73).

**Selo:** 0132.04.1800001.14733, valor de Nihil

*Mariângela Rocha Nunes*  
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.2/189.176 - Em 25 de julho de 2018.

**CONSTRUÇÃO:** Certifico que, foi construído o APARTAMENTO, objeto desta matrícula. Tudo conforme requerimento CMZ Empreendimentos Imobiliários

continua no verso

Continua na próxima página -----

Continuação da página anterior - - - - -

CNM: 099200.2.0189176-16



## Serviço Registral de Imóveis — 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL

## LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

01v

189.176

Ltda, neste ato representada por Fabrício Censi e Gustavo Biazus Menegasso, datado de 18.06.2018, com firmas reconhecidas, instruído com Habite-se restritivo nº 16618 expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade em 28.06.2018, Certidão Negativa da Receita Federal nº 2483.E4AF.A208.94B8 emitida em 22.05.2018, CND do INSS sob nº 1152018-88888776 emitida em 14.06.2018 e planilhas de áreas e custos com firmas reconhecidas, ficando os documentos arquivados neste Ofício. O referido é verdade e dou fé. (LM)

EMOL: Nihil (conforme Artigo 237-A - Lei 6.015/73).

PROT. 382317 do Lº 1-CQ em 10/07/2018.

Selo: 0132.04.1800001.14734, valor de Nihil.

*[Assinatura]*  
\_\_\_\_\_  
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.3/189.176 - Em 03 de dezembro de 2019.

Certifico que, foi registrada a convenção de condomínio, do empreendimento denominado **LAC LÉMAN RÉSIDENCE**, conforme **R.19.679**, Lº 3-Auxiliar. O referido é verdade e dou fé. (LM)

EMOL: R\$36,10.

PROT. 406005 do Lº 1-DA em 08/11/2019.

Selo: 0132.01.1900006.19085, 0132.04.1900002.17749, valor de R\$4,70.

*[Assinatura]*  
\_\_\_\_\_  
Oficial e/ou Oficial Subst.

R.4/189.176 - Em 30 de junho de 2023.

**COMPRA E VENDA:** Certidão da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 13/10/2021, no Livro nº 435, fls. 005/008v, sob nº geral 68.670, Certidão da Escritura pública de aditivo lavrada em 08/12/2021, no livro nº 277, fls. 118, sob nº geral 42.735, e, Escritura pública de aditivo lavrada em 25/05/2023, no livro nº 286, fls. 167/167v, sob nº geral 44.524, todas no 3º Tabelionato desta cidade.

**TRANSMITENTE:** CMZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 19.863.253/0001-17, com sede na Rua Guerino Sanvitto, nº 768, Bairro Sanvitto, nesta cidade.

**ADQUIRENTE:** MICHAEL BENILDO BONI DA SILVA, brasileiro, empresário sócio de empresa, inscrito no CPF sob nº 006.736.970-70, portador da CNH nº 03479340310, expedida pelo DETRAN/RS, casado com JANDAIRA PAIM DE MELLO, brasileira, vendedora, inscrita no CPF sob nº 019.505.970-08, portadora da CI RG nº 1082716208, expedida pela SJS/RS, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residente e domiciliado na Rua Vitório Ivo Rossi, nº 263, Bairro Marechal Floriano, nesta cidade.

VALOR: R\$1.940.000,00 (hum milhão e novecentos e quarenta mil reais).

VALOR FISCAL: R\$1.940.000,00 (hum milhão e novecentos e quarenta mil continua nas fls. 02

continua a folhas \_\_\_\_\_

Continua na próxima página - - - - -

Continuação da página anterior -----

CNM: 099200.2.0189176-16

=189.176=

MATRÍCULA



Serviço Registral de Imóveis — 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL

CNM: 099200.2.0189176-16

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
------	-----------

CAXIAS DO SUL, 30 de junho de 2023

02	189.176
----	---------

reais), sendo o valor de R\$2.000.000,00 em conjunto com os imóveis matriculados sob nºs 189.122, 189.148 e 189.165, a ser pago da seguinte forma: a) o valor de R\$250.000,00 já pago e recebido em data de 20/05/2021, pelo que dá plena, geral e irrevogável quitação; b) o valor de R\$34.717,95 já pago e recebido em data de 10/07/2021, pelo que dá plena, geral e irrevogável quitação; c) o valor de 34.717,95 já pago e recebido em data de 10/08/2021, pelo que dá plena, geral e irrevogável quitação; d) o valor de 34.717,95 já pago e recebido em data de 10/09/2021, pelo que dá plena, geral e irrevogável quitação; e) o valor de 34.717,95 a ser pago em uma única parcela, com vencimento na data de 15/10/2021; f) o valor de R\$277.743,60 à ser pago em 08 parcelas, mensais e consecutivas, cada uma no valor de R\$34.717,95, vencendo-se a primeira em 10/11/2021 e as demais em igual dia dos meses subsequentes; g) o valor de R\$1.200.000,00 à se pago em 08 parcelas, semestrais e consecutivas, cada uma no valor de R\$150.000,00, vencendo-se a primeira em 10/12/2021, e as demais em igual dia dos semestres subsequentes; e, h) o valor de R\$133.384,80 à ser pago em 24 parcelas, mensais e consecutivas, cada uma no valor de R\$5.557,70, vencendo-se a primeira em 10/07/2022, e as demais em igual dia dos meses subsequentes. Para o equilíbrio econômico financeiro das prestações, fica submetido ao reajuste monetário pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), além de sua atualização monetária, incidirão juros compensatórios à base de 1% ao mês, cuja aplicação será feita mensalmente, a partir de 20/05/2021, até as datas de seus pagamentos. A vendedora declara haver recebido como solução do negócio, as notas promissórias representativas do valor supra, razão pela qual lhe dão plena, geral e irrevogável quitação da transação realizada, autorizando a dispor do imóvel como melhor lhe aprouver, livre de quaisquer ônus ou gravames, sendo a venda celebrada de forma "**pró soluto**".

**INSS/RECEITA FEDERAL:** Certidão negativa de débitos com código de controle nº 419C.633F.B8E7.A600.


**CONDIÇÕES:** Demais condições constantes da escritura.

**PROT.** 479446 do Lº 1-EF em 14/06/2023.

**EMOL:** R\$4.752,80(S/R\$2.357.120,29 cfe. Prov. 62/94 da CGJ/RS). Selo: 0132.09.2200005.03834 = R\$81,00.

Proc. eletrônico: R\$6,40. Selo: 0132.01.2300011.04206 = R\$1,80.

Escrevente: Aline Maria Adami

  
Oficial e/ou Oficial Subst.

R.5/189.176 - Em 03 de julho de 2023.

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Certidão da Escritura pública de constituição de alienação fiduciária, lavrada em 13/10/2021, no livro nº 276, fls. 129/134v, sob nº geral 42.565, Certidão da Escritura pública de rerratificação lavrada em 07/12/2021, no livro 277, fls. 113/113v, sob nº geral 42.730, e Escritura pública de aditivo lavrada em 25/05/2023,

continua no verso

Continua na próxima página -----

Continuação da página anterior -.....-

CNM: 099200.2.0189176-16



## Serviço Registral de Imóveis — 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL

## LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0189176-16

FLS.	MATRICULA
02v	189.176

no livro nº 286, fls. 166/166v, sob nº geral 44.523, todas no 3º Tabelionato desta cidade.

**DEVEDORES:** MICHAEL BENILDO BONI DA SILVA, empresário sócio de empresa, inscrito no CPF sob nº 006.736.970-70, portador da CNH nº 03479340310, expedida pelo DETRAN/RS e sua esposa JANDAIRA PAIM DE MELLO, vendedora, inscrita no CPF sob nº 019.505.970-08, portadora da CI RG nº 1082716208, expedida pela SJS/RS, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Vitória Ivo Rossi, nº 263, Bairro Marechal Floriano, nesta cidade.

**CREDORA:** CAPITAL ENGENHARIA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 14.371.712/0001-21, com sede na Rua Santos Dumont, nº 1264, Sala 702A, Bairro Exposição, nesta cidade.

**VALOR DA DÍVIDA:** R\$1.645.846,30 em conjunto com os imóveis matriculados sob nºs 189.122, 189.148 e 189.165.

**FORMA DE PAGAMENTO:** 1) o valor de R\$312.461,55, à ser pago em 09 parcelas, mensais e consecutivas, cada uma de R\$34.717,95, vencendo-se a primeira em 15/10/2021, e as demais no dia 10 dos meses subsequentes; 2) o valor de R\$1.200.000,00, à ser pago em 08 parcelas, semestrais e consecutivas, cada uma de R\$150.000,00, vencendo-se a primeira em 10/12/2021, e as demais em igual dia dos semestres subsequentes; e, 3) o valor de R\$133.384,80, à ser pago em 24 parcelas, mensais e consecutivas, cada uma de R\$5.557,70, vencendo-se a primeira em 10/07/2022, e as demais em igual dia dos meses subsequentes.

**ENCARGOS:** Para o equilíbrio econômico financeiro das prestações, fica submetido ao reajuste monetário pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor (IPCA), além da sua atualização monetária, incidirão juros compensatórios à base de 1% ao mês, cuja aplicação será feita mensalmente, a partir de 20/05/2021, até as datas de seus pagamentos.

**GARANTIA:** o imóvel da presente matrícula, em conjunto com os imóveis matriculados sob nºs 189.122, 189.148 e 189.165.

**VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO:** o imóvel vinculado em garantia foi avaliado em R\$1.715.282,05 em conjunto com os imóveis matriculados sob nºs 189.122, 189.148 e 189.165.

**CONDIÇÕES:** Demais condições constantes da escritura.

**PROT.** 479445 do Lº 1-EF em 14/06/2023.

**EMOL:** R\$2.133,10 (S/R\$499.930,12 cfe. Prov. 62/94 da CGJ/RS). Selo: 0132.09.2200005.03839 = R\$81,00.

Proc. eletrônico: R\$6,40. Selo: 0132.01.2300011.04419 = R\$1,80.

Escrevente: Aline Maria Adami

*Aline Maria Adami*  
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.6/189.176 - Em 14 de outubro de 2024.

continua a folhas .....03.....

Continua na próxima página -.....-

Continuação da página anterior -

CNM: 099200.2.0189176-16

=189.176=

MATRÍCULA



Serviço Registral de Imóveis — 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0189176-16

FLS.

MATRÍCULA

CAXIAS DO SUL, 14 de outubro de 2024

03

189.176

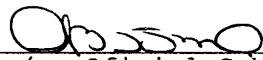
**CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Certifico que, por solicitação da credora e fiduciária, bem como por força do disposto no parágrafo 7º, do artigo 26, da Lei nº 9.514/1997, após promover a intimação dos confitentes devedores e fiduciantes, Michael Benildo Boni da Silva, antes qualificado, devidamente cumprida pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Flores da Cunha/RS em 20.05.2024, e de Jandaira Paim de Mello, antes qualificada, devidamente cumprida através de editais publicados eletronicamente no Diário de Registro Eletrônico - Editais Online em 18.06.2024, 19.06.2024 e 20.06.2024, tendo ocorrido o decurso do prazo legal sem que houvesse purgação da mora por parte dos confitentes devedores e fiduciantes, **fica consolidada a propriedade do imóvel em favor da Capital Engenharia Ltda**, pelo valor de R\$1.940.000,00 (hum milhão e novecentos e quarenta mil reais); avaliado para efeitos fiscais em R\$1.940.000,00 (hum milhão e novecentos e quarenta mil reais), conforme guia de pagamento do ITBI: Nº 11149/2024. Tudo conforme requerimento datado de 05.09.2024, assinado digitalmente e arquivado nos termos da Lei, e demais documentos que o instruem já arquivados neste Ofício no protocolo sob nº 496346. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 509531 do Lº 1-ES em 17/09/2024.

EMOL: R\$2.460,10. Selo: 0132.09.2200031.03321 = R\$90,00.

Proc. eletrônico: R\$6,60. Selo: 0132.01.2400013.07063 = R\$2,00.

Escrevente: Ivana Rotta

  
 Oficial e/ou Oficial Subst.

continua no verso

NADA MAIS CONSTA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Caxias do Sul - RS, 14 de outubro de 2024.

Total: R\$ 66,60

Certidão Matrícula 189.176 - 5 páginas: R\$ 36,60 (0132.04.2400012.01595 = R\$ 4,90)

Busca em livros e arquivos: R\$ 12,50 (0132.03.2400013.06983 = R\$ 4,00)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,60 (0132.01.2400013.07220 = R\$ 2,00)



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  
**099200 53 2024 00118391 70**