



Valide aqui este documento



# CERTIDÃO

CNM: 099200.2.0071463-75

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL Página 1 de 13

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS 1ª ZONA

COMARCA DE CAXIAS DO SUL

Oficial Registrador: Rodrigo Pacheco Fernandes

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: 099200.2.0071463-75

-71.463 =



Ofício de Registro de Imóveis — 1ª Zona — Caxias do Sul

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 16 de setembro de 1997

FLS. 01

MATRÍCULA = 71.463

**IMÓVEL :** BOX NÚMERO 02, localizado no primeiro pavimento ou sub-solo do prédio de alvenaria denominado EDIFÍCIO RESIDENCIAL DOM PEDRO, sito nesta cidade, na rua José do Patrocínio, nº 1.135, com as seguintes áreas: privativa de 13,00m<sup>2</sup>, uso comum de 3,967m<sup>2</sup>, total de 16,967m<sup>2</sup>, ideal no terreno de 2,373m<sup>2</sup>, fração ideal no terreno de 0,0010, no terreno sobre o qual acha-se edificado o citado prédio que é constituído pelo lote administrativo nº 02, da quadra nº 547, setor 07, zona 44, sito nesta cidade, no Bairro Marechal Floriano, com frente ao lote, para a rua José do Patrocínio, lado ímpar, distando aproximadamente 16,00m, da esquina com a rua Pinheiro Machado, no quarteirão formado pelas citadas vias, mais as ruas Bento Gonçalves e Henrique Cia, com a área de duzentos e quarenta metros quadrados (240,00m<sup>2</sup>), medindo e confrontando; ao norte, por 20,00m, com terras de Henrique Zanol-la, ao sul, por 20,00m, com terras de Mario Antonio Dal Pai, ao leste, por 12,00m, com a rua José do Patrocínio, e, ao oeste, por 12,00m com terras de Mario Antonio Dal Pai e de Djalma Merlin.

**PROPRIETÁRIA:** REGALVAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CGC/MF sob nº 73.757.262/0001-79, firma com sede e foro jurídico nesta cidade, na rua Visconde de Pelotas, nº 323.

**REGISTRO ANTERIOR :** R.6/M.22.568, fls.01/02, Lº2-RG, em 28.07.1994 e AV-7/M.22.568, fls.02vº, Lº2-RG, em 17.05.1996.

**EMOL:** R\$4,60

\_\_\_\_\_  
Oficial e/ou Oficial Substs.

**R.1** - em 16 de setembro de 1997,

**COMPRA E VENDA :** Escritura pública lavrada em 30.07.1997, pelo Oficial Ajte, do 1º Tabelionato desta cidade, Victor F.C.Lima, Lº 158-B, fls. 051/053.

**TRANSMITENTE :** REGALVAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, acima qualificada.

**ADQUIRENTES:** DEBORAH LENZI PICCOLI, que também é conhecida e costuma assinar: Debora Lenzi Piccoli, CIC nº 393.959.600-00, comerciante, casada com PAULO AUGUSTO PICCOLI, pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, CHARLES LENZI, CIC nº 276.937.750-72, engenheiro eletrônico, casado com MARIA CRISTINA NARDINO LENZI, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, e BARBARA LENZI, CIC nº 884.306.850-49, solteira, maior, estudante, todos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade.

**VALOR :** R\$103.000,00 (cento e três mil reais), em conj.com APTO 81-

**VALOR FISCAL :** R\$220.000,00 (duzentos e vinte mil reais), em conj.com - APTO 81-

**GUIA DE ARRECAÇÃO:** Nº 3534, em 26.06.1997, em conj.com APTO 81-

**NEGATIVA DE CONDOMÍNIO:** declarada na escritura.

**EMOL:** R\$365,60 = 40,50 URE

\_\_\_\_\_  
Oficial e/ou Oficial Subst.

continua no verso.

continua no verso

Continua na próxima página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui este documento

CNM: 099200.2.0071463-75



Ofício de Registro de Imóveis — 1ª Zona — Caxias do Sul
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

Table with 2 columns: FLS. (01) and MATRÍCULA (71.463)

R.2 - em 16 de setembro de 1997.
HABITAÇÃO VITALÍCIA: Direito de habitação no imóvel enquanto o mesmo viver. Escritura pública antes mencionada.
INSTITUIDORES: DEBORAH LENZI PICCOLI e s/m PAULO AUGUSTO PICCOLI, CHARLES LENZI e s/m MARIA CRISTINA NARDINO LENZI e BARBARA LENZI, ar- tes qualificados.
ACEITANTE: ALVY LENZI, brasileiro, viúvo, aposentado, CIC nº 033.477 360-68, residente e domiciliado nesta cidade.
EMOL: R\$18,10 = 2URE
Prot: 106.341 -1T, em 29-08-1997.

Paula F. Baldasso
Paula F. Baldasso - Escrevente

Oficial e/ou Oficial Subst-

Av.3 - em 02 de maio de 2002.
Certifico que foi registrado o pacto antenupcial de Paulo Augusto - Piccoli e s/m conforme R.9.394, Lº 3-auxiliar.
EMOL: R\$12,20 = 1 URE
Prot. 140.547 - 1U, de 19.04.2002.

Eliana M. Bettiol
Eliana M. Bettiol - escrevente

oficial e/ou oficial Subst.

Av.4/71.463 - Em 09 de dezembro de 2013.
RENÚNCIA DO DIREITO DE HABITAÇÃO: Certifico que, conforme Escritura pública de renúncia do direito de habitação, lavrada em 05.12.2013, no livro nº 162-CD, fls. 135 a 136, sob nº 30.101, por Victor Ferreira Cunha Lima, 2º Tabelião substituto do 1º Tabelionato desta cidade, ALVY LENZI, renuncia o direito de habitação vitalícia registrado sob nº R-2 da presente matrícula, em favor dos instituidores DEBORAH LENZI PICCOLI e seu esposo PAULO AUGUSTO PICCOLI; CHARLES LENZI e sua esposa MARIA CRISTINA NARDINO LENZI; e, BÁRBARA LENZI.
VALOR: R\$0,01. (hum centavo)
VALOR FISCAL: R\$20.000,00. (vinte mil reais)
ITCD: Guia de Arrecadação nº 32713005165904, pago imposto em 29.11.2013 no valor de R\$12.000,00, de acordo com Certidão de Quitação de ITCD nº 772818, expedida pela Secretaria da Fazenda Estadual com código de autenticação 112774290509876, em conjunto com o imóvel matriculado sob nº 71.462. (RS)
CONDIÇÕES: As da escritura.
EMOL: R\$73,30.
PROT. 303716 do Lº 1-BJ em 05/12/2013.
Selo: 0132.01.1300005.64775, 0132.06.1300004.02701, valor de R\$5,70.

Oficial e/ou Oficial Subst.

CONTINUA NAS FLS.02

continua a folhas

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/MBUT4-WCFE9-6S5JP-PSSYH

Continua na próxima página

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
ridigital



Continuação da Página Anterior

Valide aqui

este documento

CNM: 099200.2.0071463-75

=71.463= MATRÍCULA



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 17 de março de 2014 FLS. 02 MATRÍCULA 71.463

R.5/71.463 - Em 17 de março de 2014.

COMPRA E VENDA: Contrato particular de compra e venda de imóvel, residencial, mútuo com obrigações e Alienação Fiduciária, com recursos do SBPE, no âmbito do SFH, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei 5.049, de 29 de junho de 1966, datado de 30.01.2014, ficando uma via arquivada neste Ofício.

TRANSMITENTES: BARBARA LENZI, brasileira, solteira, maior, agente administrativo, inscrita no CPF sob nº 884.306.850-49, residente e domiciliada à Av. Mariland, nº 929, apto.802, São João em Porto Alegre-RS; CHARLES LENZI, administrador, inscrito no CPF sob nº 276.937.750-72 e sua esposa MARIA CRISTINA NARDINO LENZI, professora, inscrita no CPF sob nº 327.391.500-59, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados à Rua Regente, nº 240, apto. 1201, Petrópolis em Porto Alegre-RS; e PAULO AUGUSTO PICCOLI, administrador, inscrito no CPF sob nº 235.827.230-20 e sua esposa DEBORAH LENZI PICCOLI, proprietária de microempresa, inscrita no CPF sob nº 393.959.600-00, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados à Rua Plácido de Castro, nº 273, apto. 1202, Bairro Exposição, nesta cidade.

ADQUIRENTE: PATRICIA KELSCH GRAEBIN, brasileira, solteira, maior, bancária, inscrita no CPF sob nº 461.134.280-87, residente e domiciliada na Rua Arno Willy Laybauer, 91, Bairro Desvio Rizzo, nesta cidade.

VALOR DA COMPRA E VENDA: R\$20.000,00.

RECURSOS PRÓPRIOS: R\$183.000,00.

RECURSOS DA CONTA DE FGTS: R\$57.000,00.

FINANCIAMENTO CONCEDIDO PELA CREDORA: R\$160.000,00 (em conjunto com o Apto. nº 81, matriculado sob nº 71.462).

VALOR FISCAL: R\$22.000,00.

ITBI: nº 2650/2014.

TRABALHISTA: Certidão negativa de débitos trabalhistas sob nºs 45291908/2014; 45301688/2014; 45301722/2014; 45301755/2014; 45301826/2014.

CONDICÃO: constantes no contrato.

EMOL: R\$182,20.

PROT. 307503 do Lº 1-BK em 11/03/2014.

Selo: 0132.01.1300007.53858, 0132.06.1300004.05055, valor de R\$5,70.

Glásiane Zenatto - Escrevente

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.6/71.463 - Em 17 de março de 2014.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Em garantia do pagamento da dívida, decorrente do financiamento, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97. Contrato particular antes mencionado.

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/MBUT4-WCEFF9-6S5JP-PSSYH

Continua na próxima página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui

este documento

CNM: 099200.2.0071463-75



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
02v	71.463

DEVEDORA: PATRICIA KELSCH GRAEBIN, brasileira, solteira, maior, bancária, inscrita no CPF sob nº 461.134.280-87, residente e domiciliada na Rua Arno Willy Laybauer, nº 91, Bairro Desvio Rizzo, nesta cidade.

CREDORES: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF.

VALOR DA DÍVIDA: R\$160.000,00 (em conjunto com o Apto. nº 81, matriculado sob nº 71.462).

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 390 meses, à ser resgatado em prestações mensais consecutivas no valor inicial de R\$1.680,61, com vencimento do primeiro encargo mensal em 01.03.2014.

JUROS: nominal de 8,5101% - efetiva 8,8500% ao ano.

ORIGEM DOS RECURSOS: SBPE.

VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$500.000,00.

VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE PÚBLICO LEILÃO: R\$500.000,00.

EMOL: R\$402,90.

PROT. 307503 do Lº 1-BK em 11/03/2014.

Selo: 0132.01.130007.53859, 0132.07.130003.06776, valor de R\$8,40.

Glasiane Zenatto - Escrevente

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.7/71.463 - Em 17 de março de 2014.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Certifico que, conforme Contrato particular com caráter de escritura pública, datado de 30.01.2014, na forma do artigo 38, da Lei 9.514/97, foi emitida nos termos da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, a CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO nº 1.4444.0444230-0 e série 0114, pela CREDORA/CUSTODIANTE CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, em que figura como DEVEDORA PATRICIA KELSCH GRAEBIN, já qualificada, no valor do crédito de R\$160.000,00, em 30.01.2014. Garantia Real Fiduciária: registrada sob nº R.6 desta matrícula.

EMOL: Nihil.

PROT. 307503 do Lº 1-BK em 11/03/2014.

Selo: 0132.07.130003.06776.

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.8/71.463 - Em 08 de julho de 2015.

CANCELAMENTO: Certifico que, fica cancelada a alienação fiduciária registrada sob nº R.6, desta matrícula, em virtude de ter sido quitada a dívida ali registrada. Tudo conforme Instrumento Particular expedido pela credora, Caixa Econômica Federal, em 02.07.2015, assinado por seu representante, com firma reconhecida, ficando

EMOL: R\$214,70.

PROT. 332033 do Lº 1-BV em 06/07/2015.

continua nas fls.03

continua a folhas

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/MBUT4-WCEFF9-6S5-JP-PSSYH

Continua na próxima página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui

este documento

CNM: 099200.2.0071463-75

=71.463= MATRÍCULA



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 08 de julho de 2015

FLS. 03 MATRÍCULA 71.463

Selo: 0132.01.1500002.65282, 0132.07.1400004.12031, valor de R\$8,40.

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.9/71.463 - Em 08 de julho de 2015.

CANCELAMENTO DA CCI: Certifico que, fica cancelada a cédula de crédito imobiliário averbada sob nº 7, desta matrícula, em virtude de ter sido quitada a dívida. Tudo conforme quitação contida na cédula de crédito imobiliário nº 1.4444.0444230-0, série 114, datada de 03.06.2015, ficando a documentação aqui arquivada. O referido é verdade e dou fé. (GL)

EMOL: R\$214,70.

PROT. 332034 do Lº 1-BV em 06/07/2015.

Selo: 0132.01.1500002.65283, 0132.07.1400004.12032, valor de R\$8,40.

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.10/71.463 - Em 21 de dezembro de 2020.

COMPRA E VENDA: Escritura pública de compra e venda lavrada em 30/11/2020, no livro nº 451-B, fls. 169/171, sob nº 101.521/051, por Victor Ferreira Cunha Lima, 1º Tabelião Substituto do 1º Tabelionato desta cidade.

TRANSMITENTE: PATRÍCIA KELSCH GRAEBIN, brasileira, solteira, maior, que declarou não conviver em união estável, bancária, inscrita no CPF sob nº 461.134.280-87, portadora da CI RG nº 9028792571, expedida pela SSP/RS, residente e domiciliada na Rua Antônio Berti, nº 1865, Bairro São Leopoldo, nesta cidade.

ADQUIRENTE: AFF INCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 25.194.764/0001-96, com sede na Avenida Borges de Medeiros, nº 4877, Sala 01, Bairro Mato Queimado, na cidade de Gramado/RS, neste ato representada pelo não sócio administrador Daniel Rodolfo da Silva.

VALOR: R\$480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais)- VALOR FISCAL: R\$680.000,00 (seiscentos e oitenta mil reais), em conjunto com o imóvel matriculado sob nº 71.462.

CONDIÇÕES: As da escritura.

PROT. 422329 do Lº 1-DH em 01/12/2020.

EMOL: R\$1.662,00. Selo: 0132.09.1700001.05704 = R\$61,40.

Proc. eletrônico: R\$5,00. Selo: 0132.01.2000020.09698 = R\$1,40.

Escrevente: Milena Pastore de Oliveira

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.11/71.463 - Em 26 de abril de 2021.

INDISPONIBILIDADE: Certifico que, de conformidade com a Ordem da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, protocolada sob nº 202104.2216.01591344-IA-800, datada de 22/04/2021, extraída dos autos do processo nº 50008843820218210101, da 1ª Vara da Comarca de

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/MBUT4-WCEFF9-6S5JP-PSSYH

Continua na próxima página





Continuação da Página Anterior

Valide aqui

este documento

CNM: 099200.2.0071463-75

=71.463=



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 10 de novembro de 2021

FLS. MATRÍCULA

04 71.463

Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária, datados de 08.10.2018, instruídos com o Primeiro Aditivo à Cédula de Crédito Bancário e com o Primeiro Aditivo ao Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária, datados de 27.10.2021.

EMITENTE: HOTEL BARRA SUL 4000 LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 09.462.262/0001-42, com sede na Rua 4000, nº 85, Bairro Centro, na cidade de Balneário Camboriú/SC.

INTERVENIENTE GARANTIDORA: AFF HOTELARIA E INCORPORADORA LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 25.194.764/0001-96, com sede na Avenida Borges de Medeiros, nº 4.877, sala 01, Bairro Lagos do Bosque, na cidade de Gramado-RS.

AVALISTAS: 1) AGOSTINHO FERREIRA FILHO, CPF nº 531.148.098-04; 2) BERNADETE GALLASSINI FERREIRA, CPF nº 176.585.478-40; 3) DANIEL RODOLFO DA SILVA, CPF nº 027.385.509-32; e 4) DANIELA GALLASSINI FERREIRA DA SILVA, CPF nº 038.951.039-42.

CREidora: COOPERATIVA DE CRÉDITO UNICRED REGIÃO DOS VALES LTDA. - UNICRED REGIÃO DOS VALES, inscrita no CNPJ sob nº 01.796.302/0001-80, com sede na Rua Bagé, nº 55, Bairro Boa Vista, na cidade de Novo Hamburgo-RS.

VALOR: R\$1.426.228,81 (hum milhão, quatrocentos e vinte e seis mil, duzentos e vinte e oito reais e oitenta e um centavos).

VENCIMENTO: 29.11.2024.

PRAZO: 2.265 dias.

ENCARGOS: juros remuneratórios de 0,85% ao mês, equivalente a 10,69% ao ano.

FORMA DE PAGAMENTO: em 72 (setenta e duas) parcelas mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 29.12.2018 e a última em 29.11.2024.

OBJETO DA GARANTIA: O imóvel da presente matrícula, juntamente com os imóveis matriculados sob nºs 71.463 do Lº 02 RG deste Ofício, e 36.588 e 36.589 do Lº 02 RG do CRI de Gramado/RS. Ficam arquivados neste Ofício a cópia da via da Cédula, as vias do Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária, Primeiro Aditivo à Cédula e do Primeiro Aditivo ao Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária.

PRACA DE PAGAMENTO: os pagamentos serão efetuados no município de Novo Hamburgo-RS.

VALOR DE AVALIAÇÃO: o imóvel vinculado em garantia foi avaliado em R\$30.000,00.

PROT. 440223 do Lº 1-DO em 29/10/2021.

EMOL: R\$1.755,60 (s/R\$356.557,20). Selo: 0132.09.1700001.08280 = R\$61,40. Proc. eletrônico: R\$5,30. Selo: 0132.01.2100033.09260 = R\$1,40.

Escrevente: Gabriela C. da Silva

Official e/ou Official Subst.

continua no verso.

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/MBUT4-WCEFF9-6S5JP-PSSYH

Continua na próxima página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui este documento

CNM: 099200.2.0071463-75



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
04v	71.463 <sup>83</sup>

Av.15/71.463 - Em 29 de setembro de 2022.  
**CANCELAMENTO:** Certifico que fica cancelada a alienação fiduciária registrada sob nº **R.14** desta matrícula. Tudo conforme Instrumento Particular expedido pela credora Cooperativa de Crédito Unicred Região dos Vales Ltda - UNICRED REGIÃO DOS VALES, em 17.08.2022, assinado por seus representantes, ficando o documento arquivado nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.  
PROT. 461092 do L° 1-DX em 12/09/2022.  
EMOL: R\$771,40. (s/R\$356.557,20)  
 Selo: 0132.09.2200005.01188 = R\$81,00.  
 Proc. eletrônico: R\$6,00. Selo: 0132.01.2200024.03342 = R\$1,80.  
 Escrevente: Gabriela C. da Silva

*Emanuel Zup*  
 Oficial e/ou Oficial Subst.

R.16/71.463 - Em 29 de setembro de 2022.  
**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Cédula de Crédito Bancário nº 2022030739, e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária, datados de 22.08.2022.  
EMITENTE: HOTEL BARRA SUL 4000 LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 09.462.262/0001-42, com sede na Rua 4000, nº 85, Bairro Centro, na cidade de Balneário Camboriú/SC.  
INTERVENIENTE GARANTIDORA: AFH HOTELARIA E INCORPORADORA LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 25.194.764/0001-96, com sede na Avenida Borges de Medeiros, nº 4.877, sala 01, Bairro Lagos do Bosque, na cidade de Gramado-RS.  
AVALISTAS: 1) AGOSTINHO FERREIRA FILHO, CPF nº 531.148.098-04; 2) BERNADETE GALLASSINI FERREIRA, CPF nº 176.585.478-40; 3) DANIEL RODOLFO DA SILVA, CPF nº 027.385.509-32; e 4) DANIELA GALLASSINI FERREIRA DA SILVA, CPF nº 038.951.039-42.  
CREDORES: COOPERATIVA DE CRÉDITO UNICRED REGIÃO DOS VALES LTDA. - UNICRED REGIÃO DOS VALES, inscrita no CNPJ sob nº 01.796.302/0001-80, com sede na Rua Bagé, nº 55, Bairro Boa Vista, na cidade de Novo Hamburgo-RS.  
VALOR: R\$1.169.169,91 (hum milhão, cento e sessenta e nove mil, cento e sessenta e nove reais e noventa e um centavos)  
VENCIMENTO: 21.09.2026.  
PRAZO: 1502 dias.  
ENCARGOS: juros remuneratórios de 1,00% ao mês, equivalente a 12,68% ao ano.  
FORMA DE PAGAMENTO: em 48 (quarenta e oito) parcelas mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 21.10.2022 e a última em 21.09.2026.  
OBJETO DA GARANTIA: O imóvel da presente matrícula, juntamente com os imóveis matriculados sob nºs 71.462 do L° 02 RG deste Ofício e 36.588 do L° 02 RG do CRI de Gramado/RS. Ficam arquivados a via da Cédula, e do Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária nos termos da Lei.

continua a folhas ...05.....

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/MBUT4-WCEFF9-6S5JP-PSSYH

Continua na próxima página





Continuação da Página Anterior

Valide aqui este documento

CNM: 099200.2.0071463-75



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0071463-75

FLS.	MATRÍCULA
05v	71.463

**FORMA DE PAGAMENTO:** em 60 (sessenta) parcelas mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 16.08.2023 e a última em 16.07.2028.

**ENCARGOS:** juros remuneratórios de 1,00% ao mês, equivalente à 12,68% ao ano.

**PRACA DE PAGAMENTO:** os pagamentos serão efetuados na cidade de Novo Hamburgo/RS.

**GARANTIA: EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** o imóvel objeto desta matrícula em conjunto com os imóveis matriculados sob nºs 71.462 do Lº02-RG deste Ofício e 36.588 do Lº02-RG do CRI de Gramado/RS. Ficam arquivados uma via da Cédula, e uma via do Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária, nos termos da Lei.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** o imóvel vinculado em garantia foi avaliado em R\$4.000,00.

**PROT.** 478247 do Lº 1-EE em 25/05/2023.

**EMOL:** R\$2.133,10 (s/R\$433.333,33).

**Selo:** 0132.09.2200005.03641 = R\$81,00.

**Proc. eletrônico:** R\$6,40. **Selo:** 0132.01.2300010.05129 = R\$1,80.

**Escrevente:** Paula da Silva Pezzi

*[Handwritten Signature]*  
\_\_\_\_\_  
Oficial e/ou Oficial Subst.

**Av.19/71.463** - Em 10 de janeiro de 2025.

**TRANSIÇÃO DE SISTEMA:** Procedo à presente averbação, de Ofício, para noticiar que os próximos atos registrais serão eletrônicos, encerrando-se, exclusivamente, a escrituração física, com fundamento no art. 464-A, da CNMR/RS. O referido é verdade e dou fé.

**EMOL:** Nihil. **Selo:** 0132.04.2400015.05808 = Nihil. **Isenção:** AGNR.

**Escrevente:** Gabriela C. da Silva

Averbação nato digital assinada pela Escr. Autorizada **Marilise R.**

**Souza** em 10/01/2025 às 08:16:49. O hash SHA256 do documento é

**A23EDÈ8150B519EDACD771244D275D2FF26CCCD972F2C93A890F7BD85FBF69C.**

continua a folhas .....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MBUT4-WCEFF9-6S5JP-PSSYH>

Continua na próxima página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui

este documento

CNM: 099200.2.0071463-75



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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0071463-75

Caxias do Sul, 20 de janeiro de 2025

Fls. 06	Matrícula 71.463
------------	---------------------

R.20/71.463 - Em 20 de janeiro de 2025.

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DA PROPRIEDADE SUPERVENIENTE:** Cédula de Crédito Bancário Confissão e Renegociação de Dívida e Pacto Adjetivo de alienação fiduciária nº 2024081802, emitidas na cidade de Gramado/RS, em 31.10.2024, ficando arquivadas nos termos da Lei.

**EMITENTE:** BARRA NORTE HOTEL LTDA, inscrito no CNPJ sob nº 22.450.988/0001-23, com sede na Rua Julieta Lins, nº 429, Bairro dos Pioneiros, na cidade de Balneário Camboriú-SC.

**AVALISTAS:** 1) DANIEL RODOLFO DA SILVA, CPF nº 027.385.509-32; 2) DANIELA GALLASSINI FERREIRA DA SILVA, CPF nº 038.951.039-42; 3) AGOSTINHO FERREIRA FILHO, CPF nº 531.148.098-04; e 4) BERNADETE GALLASSINI FERREIRA, CPF nº 176.585.478-40.

**INTERVENIENTE GARANTE:** AFF HOTELARIA E INCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 25.194.764/0001-96, com sede na Avenida Borges de Medeiros, nº 4877, Sala 01, Bairro Lagos do Bosque, na cidade de Gramado-RS.

**CREDOR:** COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO UNICRED ELEVA LTDA, inscrito no CNPJ sob nº 95.163.002/0001-08, com sede na Rua Antônio Manoel, nº 571, Bairro Centro, na cidade de Santo Ângelo-RS.

**VALOR DA DÍVIDA:** R\$1.441.720,67 (hum milhão, quatrocentos e quarenta e um mil, setecentos e vinte reais e sessenta e sete centavos).

**CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** o pagamento será efetuado em 180 (cento e oitenta) parcelas, vencendo a primeira em 10.11.2025 e a última em 10.10.2040.

**PRACA DE PAGAMENTO:** Gramado/RS.

**JUROS:** juros remuneratórios 0,17% a.m. 2,06% a.a. acrescido de 100,00% do CDIPAD - CDI PADRAO UBR

**VENCIMENTO:** 10.10.2040.

**OBJETO DA GARANTIA:** o imóvel desta matrícula, em conjunto com os imóveis da matrícula 71.462 Lº 02 RG deste Ofício e matrícula sob nº 36.588 Lº 02 RG do Ofício dos Registros Públicos de Gramado.

**VALOR DA GARANTIA PARA FINS DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL:** o imóvel vinculado em garantia foi avaliado em R\$40.000,00.

**CONDIÇÕES:** a presente garantia torna-se eficaz a partir do cancelamento da propriedade fiduciária constituída no R.18, nos termos do §3º, do art. 22, da Lei nº 9.514/97; e demais condições constantes na cédula.

**PROT.** 516248 do Lº 1-EU em 06/01/2025.

**EMOL:** R\$2.324,60. (s/R\$480.573,56) Selo: 0132.09.2200031.04326 = R\$90,00.

Proc. eletrônico: R\$6,90. Selo: 0132.01.2400015.18436 = R\$2,00.

Escr. Autorizada: Gabriela C. da Silva

Registro nato digital assinado pela Oficial Designada **Mariângela Rocha Nunes** em 20/01/2025 às 13:29:41. O hash SHA256 do documento é **45C1171C1A3F80A9F762DE9006813273C2511D0E6901D41AD24FDC91C592A333**.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/MBUT4-WCEFF9-6S5JP-PSSYH

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Continua na próxima página



Continuação da Página Anterior - ::

Valide aqui

este documento

CNM: 099200.2.0071463-75

Fls. 06v	Matrícula 71.463
-------------	---------------------

Av.21/71.463 - Em 15 de agosto de 2025.  
**INSCRIÇÃO CADASTRAL:** Procedo a presente averbação para fazer constar que o imóvel desta matrícula possui a seguinte inscrição cadastral: **44.07.0547.002.007**. Tudo conforme documentação a seguir mencionada, instruída com a certidão do ITBI N°: 3902/2025, emitida em 02/04/2025. O referido é verdade e dou fé.  
PROT. 520471 do L° 1-EW em 13/03/2025.  
EMOL: R\$170,60. Selo: 0132.04.2500015.07827 = R\$5,20.  
 Proc. eletrônico: R\$6,90. Selo: 0132.01.2500015.07491 = R\$2,10.  
 Escrevente: Larissa Godoi de Oliveira  
 Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Autorizado **Juliano Spido** em 15/08/2025 às 10:26:18. O hash SHA256 do documento é 99A05337E2E6D4CC6696AC2FA5686BF9DFB282C3719321A7A0726A1D6E1D9CFC.

Av.22/71.463 - Em 15 de agosto de 2025.  
**INCORPORAÇÃO E SUCESSÃO DA CREDORA FIDUCIÁRIA:** Procedo à presente averbação para fazer constar que a COOPERATIVA DE CRÉDITO UNICRED REGIÃO DOS VALES LTDA. - UNICRED REGIÃO DOS VALES, credora fiduciária no R.18 desta matrícula, foi incorporada pela **COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO UNICRED ELEVA LTDA. - UNICRED ELEVA**, inscrita no CNPJ sob n° 95.163.002/0001-08. Tudo conforme Instrumento Particular expedido pela credora COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO UNICRED ELEVA LTDA. - UNICRED ELEVA, datado de 28/02/2025, instruído com a Ata Sumária da Assembléia Geral Extraordinária Conjunta datada de 02/04/2024, registrada na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul sob n° 10592594, em 19/09/2024, ficando estes documentos arquivados nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.  
PROT. 523247 do L° 1-EX em 29/04/2025.  
EMOL: R\$114,60. Selo: 0132.04.2500015.07828 = R\$5,20.  
 Proc. eletrônico: R\$6,90. Selo: 0132.01.2500015.07492 = R\$2,10.  
 Escrevente: Larissa Godoi de Oliveira  
 Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Autorizado **Juliano Spido** em 15/08/2025 às 10:26:22. O hash SHA256 do documento é 63C18ADAE2EFB3988F68AF4587F32B055DC0D556C676CFE9C52971CFDB3F2376.

Av.23/71.463 - Em 15 de agosto de 2025.  
**CANCELAMENTO:** Certifico que fica **cancelada a alienação fiduciária** registrada sob n° **R.18** desta matrícula. Tudo conforme Instrumento Particular expedido pela credora COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO UNICRED ELEVA LTDA. - UNICRED ELEVA, datado de 28/02/2025, assinado digitalmente por seus representantes, ficando arquivado nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.  
PROT. 523247 do L° 1-EX em 29/04/2025.  
EMOL: R\$997,40. Selo: 0132.09.2200031.06755 = R\$94,70.  
 Proc. eletrônico: R\$6,90. Selo: 0132.01.2500015.07493 = R\$2,10.  
 Escrevente: Larissa Godoi de Oliveira  
 Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Autorizado **Juliano Spido** em

Continua na ficha nº 7

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/MBUT4-WCEF9-6S5-JP-PSSYH

Continua na próxima página - ::



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Continuação da Página Anterior

Valide aqui

este documento

CNM: 099200.2.0071463-75



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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0071463-75

Caxias do Sul, 15 de agosto de 2025

Fls.	Matrícula
07	71.463

15/08/2025 às 10:26:26. O hash SHA256 do documento é 51F9F3A6FBBE467B8648A53AB677C95F233F93281FDA20CD68BF1B7A450BBACA.

R.24/71.463 - Em 15 de agosto de 2025.

DAÇÃO EM PAGAMENTO DOS DIREITOS REAIS DE AQUISIÇÃO SOBRE O IMÓVEL: Instrumento Particular de Consolidação e Transferência da Propriedade Plena de Imóveis Objeto de Alienação Fiduciária, Mediante Dação em Pagamento de Direitos, datado de 28/02/2025; instruído com sentença prolatada em 29/07/2025, pelo Exmo. Sr. Juiz de Direito, Dr. Carlos Frederico Finger, que transitou em julgado nos termos da Lei, extraída dos autos do processo nº 5029311-85.2025.8.21.0010, da Vara da Direção do Foro desta Comarca, ficando os documentos arquivados nos termos da Lei.

DADORA: AFF HOTELARIA E INCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 25.194.764/0001-96, com sede na Avenida Borges de Medeiros, nº 4.877, Sala 01, Bairro Lagos do Bosque, na cidade de Gramado-RS.

ADQUIRENTE: COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO UNICRED ELEVA LTDA. - UNICRED ELEVA, inscrita no CNPJ sob nº 95.163.002/0001-08, com sede na Rua Antônio Manoel, nº 571, Bairro Centro, na cidade de Santo Ângelo-RS.

VALOR: R\$40.000,00 (quarenta mil reais).

VALOR FISCAL: R\$40.000,00 (quarenta mil reais).

ITBI: nº 3902/2025.

CONDICÕES: as demais constantes do contrato.

PROT. 520471 do Lº 1-EW em 13/03/2025.

EMOL: R\$369,20. Selo: 0132.06.2300013.07382 = R\$37,80.

Proc. eletrônico: R\$6,90. Selo: 0132.01.2500015.07494 = R\$2,10.

Escrevente: Larissa Godoi de Oliveira

Registro nato digital assinado pelo Escrevente Autorizado Juliano Spido em 15/08/2025 às 10:26:31. O hash SHA256 do documento é E8182FC465C9C030AEBC4ECC6428A6CDB16F4C79A828358514B52AFD0B0A35D7.

Av.25/71.463 - Em 15 de agosto de 2025.

CANCELAMENTO: Certifico que fica cancelada a alienação fiduciária registrada sob nº R.20 desta matrícula, em virtude da Dação em Pagamento acima registrada. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 520471 do Lº 1-EW em 13/03/2025.

EMOL: R\$1.162,30. Selo: 0132.09.2200031.06756 = R\$94,70.

Proc. eletrônico: R\$6,90. Selo: 0132.01.2500015.07495 = R\$2,10.

Escrevente: Larissa Godoi de Oliveira

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Autorizado Juliano Spido em 15/08/2025 às 10:26:34. O hash SHA256 do documento é 20D6D066C6BDD32742A0B542BCE6D21FDDFB3DF02704A444763999389D0E6C3F.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/MBUT4-WCEFF9-6S5JP-PSSYH

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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

Caxias do Sul - RS, 11 de maio de 2026.


Total: R\$ 81,00

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 71.463: R\$ 47,60

(0132.04.2600007.02128 = R\$ 5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0132.03.2600006.04330 = R\$ 4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0132.01.2600008.00202 = R\$ 2,20)



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 2026 00061728 13**