



Valide aqui este documento

OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS DE GRAMADO

Clarice Toledo De Campos Galvão - Titular Designada

Avenida das Hortênsias, nº 1287 - Sala 01 - CEP 95670-000 - Fone: (54) 3295-6700 - Gramado-RS

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: 097519.2.0036577-86



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAMADO LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Gramado, 03 de julho de 2019

FLS. 1 MATRÍCULA 36.577

IMÓVEL: APARTAMENTO 7, do Condomínio "ALAMEDA PARADISO HOTEL", situado na Avenida Borges de Medeiros, nº 4877, Bairro Centro, zona urbana desta cidade, localizado no Pavimento Nível + 12,80 do Bloco 1, no alinhamento da fachada externa Leste, sendo o primeiro de Norte para Sul a partir da fachada externa Leste, com área real total de 32,19m², área real de uso comum de 15,35m², área real privativa de 16,84m², com a fração ideal de terreno de 0,0057 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício, bem como no terreno, designado pelos Lotes números trinta e três (33) e trinta e quatro (34) da Quadra "B", do Loteamento denominado "COLINA DOS LAGOS", com a área de dois mil, oitocentos e vinte e oito metros quadrados (2.828,00m²), com as seguintes medidas e confrontações: iniciando sua descrição no lado Oeste, segue na direção Oeste-Leste, pela frente ao Norte, na extensão de cinquenta e três metros e oitenta e um centímetros (53,81m), confrontando com a Avenida Borges de Medeiros, lado dos números ímpares, onde forma ângulo interno de 87°54'; neste ponto segue na direção Nordeste-Sudoeste, lado direito a Leste, na extensão de sessenta e quatro metros e noventa e sete centímetros (64,97m), confrontando com o Lote nº 35 da mesma quadra, formando ângulo interno de 88°93'; fundos ao Sudoeste, segue na direção Sudeste-Noroeste, na extensão de trinta e nove metros e quarenta e seis centímetros (39,46m), dividindo com os Lotes nºs 43 e 44 da mesma quadra, formando ângulo interno de 105°26'; lado esquerdo ao Noroeste, segue na direção Sul-Norte, na extensão de cinquenta e cinco metros e noventa e um centímetros (55,91m), fazendo divisa com o Lote nº 32 da mesma quadra, chegando ao ponto inicial desta descrição onde forma ângulo interno de 84°86"; localizado dentro do quarteirão formado pela Avenida Borges de Medeiros e Rua Santo Isidoro, ao Norte, Rua Laurindo Comiotto e Quadra "A" a Leste, Rua Prefeito Waldemar Frederico Weber, ao Sul e ao Oeste; distante cento e sessenta e três metros e dez centímetros (163,10m) da esquina da Avenida Borges de Medeiros com a Rua Laurindo Comiotto.-

PROPRIETÁRIA: AFF INCORPORADORA EIRELI, inscrita no CNPJ/MF sob nº 25.194.764/0001-96, com sede na Avenida Borges de Medeiros, nº 4877, sala 01, Bairro Mato Queimado, nesta cidade.-

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 32.567, do Livro 02-RG, deste Ofício.-

PROTOCOLO: 68019, de 03/06/2019.-

EMOLUMENTOS: R\$20,10. Selo: 0250.00.1900004.00412 - R\$2,70.-

O REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: _____ JVB
Natanael Valzenir Menezes

AV.1-36.577, de 03 de julho de 2019.

CLÁUSULA RESOLUTIVA.-

CERTIFICO QUE, continua em vigor a CLÁUSULA RESOLUTIVA, constante do R.1/32.567. Dou fé.-

PROTOCOLO: 68019 de 03/06/2019.-

EMOLUMENTOS: R\$36,10. Selo: 0250.00.1900004.00413 - R\$3,30.-

O REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: _____ JVB

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D76EC-DG5FA-479QF-QVYCG>

Continua na Próxima Página



Valide aqui este documento

Continuação da Página Anterior

CNM: 097519.2.0036577-86



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAMADO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Gramado, 05 de outubro de 2020

FLS	MATRÍCULA
2	36.577 22

VENCIMENTO: 15 de outubro de 2031.-
CONDIÇÕES: As constantes do referido Instrumento.-
GARANTIA: Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações, contratuais ou legais, a Emitente/Interveniente Garantidora aliena ao Credor, em caráter fiduciário o imóvel objeto desta matrícula, nos termos e para efeitos do art. 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 1997.-
PROTOCOLO: 71208 de 21/09/2020.-
EMOLUMENTOS: R\$1.156,30. Selo: 0250.00.1900004.48314 - R\$49,50.-
 A OFICIAL DESIG. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: Patricia da Rocha Gonçalves . JOJ

AV.5-36.577, de 21 de junho de 2021.
INDISPONIBILIDADE (CNIB).-
 CERTIFICO QUE, conforme Relatório de Consulta de Indisponibilidade emitido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, arquivado neste Ofício; averbamos o seguinte: A INDISPONIBILIDADE dos direitos e ações pertencentes a Aff Incorporadora Eireli, já qualificada na matrícula, afim de instruir o processo nº 50008843820218210101, protocolo nº 202104.2216.01591344-IA-800, pela Exma. Sra. Dra. Graziella Casaril, Juíza de Direito da 1ª Vara Judicial desta Comarca; Data do Cadastramento: 22 de abril de 2021. Dou fé.-

OBSERVAÇÃO: Enquanto perdurar o Provimento nº 114/2021 – CNJ e Provimento nº 050/2020 – CGJ/RS, os prazos de validade da prenotação, e os prazos de qualificação e de prática dos atos de registro serão contados em dobro.-

PROTOCOLO: 73301 de 23/04/2021.-
EMOLUMENTOS: R\$39,30. Selo: 0250.00.1900006.11769 - R\$3,30.-
 A OFICIAL DESIG. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: Patricia da Rocha Gonçalves . ESN

AV.6-36.577, de 11 de outubro de 2021.
CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE.-
 CERTIFICO QUE, mediante Relatório de Consulta de Indisponibilidade emitido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, averbamos o seguinte: O CANCELAMENTO da Indisponibilidade, constante da AV.5, em virtude de determinação judicial. Dou fé.-

PROTOCOLO: 75024 de 11/10/2021.-
EMOLUMENTOS: R\$39,30. Selo: 0250.00.2100001.07361 - R\$3,30.-
 A OFICIAL DESIG. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: Patricia da Rocha Gonçalves . ESN

AV.7-36.577, de 18 de novembro de 2021.
ADITIVO.-
 CERTIFICO QUE, mediante Aditivo nº 01 à Cédula de Crédito Bancário nº RS-69.206, emitida em 17/09/2020, firmado entre a **EMITENTE:** AFF HOTELARIA E INCORPORADORA LTDA., já

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/D76EC-DG5FA-479QF-QVYCG

Continua na Próxima Página



Valide aqui este documento

Continuação da Página Anterior

CNM: 097519.2.0036577-86



**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAMADO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

Gramado, 18 de novembro de 2021

FLS
2v

MATRÍCULA
36.577 22

qualificada no R.4; e a **CREDORA**: BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL - BRDE, já qualificada no R.4; onde comparecem os **AVALISTAS**: HOTEL ALAMEDA PARADISO EIRELI, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.633.596/0001-31, com sede na Avenida Borges de Medeiros, nº 4877, Bairro Centro, nesta cidade; ALP HOTÉIS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 25.263.431/0001-71, com sede na Rua Senador Salgado Filho, nº 508, Bairro Centro, nesta cidade; DGF HOTEL LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 28.123.440/0001-55, com sede na Rua Padre Jacobs, nº 45, Bairro Centro, na cidade de Blumenau/SC; FELICE ALAMEDA HOTEL LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 31.136.731/0001-92, com sede na Rua do Refúgio, nº 46, Bairro Centro, nesta cidade; e DANIEL RODOLFO DA SILVA, brasileiro, empresário, inscrito no CPF sob número 027.385.509-32, e sua esposa DANIELA GALLASSINI FERREIRA DA SILVA, brasileira, empresária, inscrita no CPF sob número 038.951.039-42, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Padre Jacobs, nº 45, Bairro Centro, na cidade de Blumenau/SC, objeto do R.4, arquivado neste Ofício; averbamos o seguinte: **CLÁUSULA PRIMEIRA** - Pelo presente instrumento, e com Recursos Próprios do BRDE, fica refinanciado o montante total de **R\$1.264.133,49** (um milhão, duzentos e sessenta e quatro mil, cento e trinta e três reais e quarenta e nove centavos), tomando na data-base de **15/04/2021**. **CLÁUSULA SEGUNDA - Amortização**: O valor a que se refere à Cláusula Primeira, acrescido dos encargos financeiros, nos termos do art. 29, inciso II e III da Lei 10.931, será amortizado da seguinte maneira: em **54** (cinquenta e quatro) parcelas mensais e consecutivas, calculadas pelo Sistema SAC, com primeiro vencimento em **15/05/2022** e último em **15/10/2026**. **CLÁUSULA TERCEIRA - Carência**: Durante o período de carência, que se estenderá até **15/04/2022**, não haverá pagamento de encargos, os quais serão capitalizados durante a carência. **PARÁGRAFO PRIMEIRO - Multa de inadimplemento**: Será devida, ainda, em caso de inadimplemento, multa convencional de **2%** (dois por cento), cobrada em processo contencioso ou não, judicial ou administrativo, e incidente sobre o principal e acessórios, ficando estabelecido que a multa não se destinará à cobertura de despesas administrativas, judiciais e/ou honorários advocatícios. **PARÁGRAFO SEGUNDO - Índice negativo**: Para fins de inadimplemento, eventual índice negativo de atualização monetária será considerado no cálculo da atualização, desde que não implique redução do valor nominal da prestação, caso em que o valor nominal da prestação prevalecerá. **CLÁUSULA QUARTA - Garantias**: Permanece hígida a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, mediante instrumento apartado, denominado "INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE ABERTURA DE LIMITE DE CRÉDITO COM CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL(S) EM GARANTIA", celebrado entre a CREDITADA e a BRDE em **15/09/2020**, e regido pela Lei nº 13.476/2017 e legislação correlata aplicável, é constituída alienação fiduciária em garantia ao presente financiamento sobre os imóveis de matrículas nº **36.576, 36.577, 36.579, 36.581 e 36.585** todos do Livro nº **02-RG** do Registro de Imóveis do Município de Gramado/RS. **CLÁUSULA QUINTA** - Os signatários possuem, nesta data, as mesmas qualificações e representatividade indicadas na Cédula presentemente aditada. **CLÁUSULA SEXTA - Obrigações Não-Repactuadas** - As demais obrigações da cédula presentemente aditada, aqui não expressamente alteradas, continuam a vigor integralmente.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D76EC-DG5FA-479QF-QVYCG>

Continua na Próxima Página



Valide aqui este documento

Continuação da Página Anterior

CNM: 097519.2.0036577-86



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAMADO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Gramado, 18 de novembro de 2021

FLS

3

MATRÍCULA

36.577

22

Assim ajustados, as partes ratificam o instrumento de crédito ora aditado, em todos os seus termos, cláusulas e condições não expressamente alteradas neste documento, que aquele se integra, formando um todo único e indivisível para todos os direitos. Dou fé.-

PROTOCOLO: 75116 de 19/10/2021.-

EMOLUMENTOS: R\$107,30. Selo: 0250.00.2100001.18669 - R\$24,50.-

A OFICIAL DESIG. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: _____ . JOJ

Patrícia da Rocha Gonçalves

AV.8-36.577, de 05 de julho de 2023.

ADITIVO.-

CERTIFICO QUE, mediante Termo Aditivo nº 01 ao Contrato de Abertura de Limite de Crédito com Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia 0036, datado de 11 de julho de 2022, firmado entre a **EMITENTE/INTERVENIENTE GARANTIDORA: AFF HOTELARIA E INCORPORADORA LTDA.**, já qualificada no R.4; e a **CREDORA: BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL**, já qualificada no R.4; objeto do R.4, arquivado neste Ofício; averbamos o seguinte: **CLÁUSULA PRIMEIRA:** Através do referido Termo Aditivo fica alterado o valor constante na Cláusula Segunda - Objeto, do referido Termo, que passa a ser de R\$1.454.438,06 (um milhão, quatrocentos e cinquenta e quatro mil, quatrocentos e trinta e oito reais e seis centavos), conforme segue: **Cláusula Segunda - Objeto:** Pelo presente Instrumento, e com Recursos próprios do BRDE, fica refinanciado o montante total de R\$1.454.438,06 (um milhão, quatrocentos e cinquenta e quatro mil, quatrocentos e trinta e oito reais e seis centavos), tomado na data-base de 15/06/2022. **CLÁUSULA SEGUNDA:** Através do referido Termo Aditivo ficam atualizados os valores das garantias fiduciárias, constantes da **Cláusula Oitava - Garantias Fiduciárias**, conforme segue: Em garantia do pagamento da dívida decorrente das operações financeiras derivadas, bem como fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais ou legais, o garantidor fiduciante em caráter fiduciário, as garantias fiduciárias, abaixo identificadas, suas acessões, benfeitorias e melhorias, transferindo ao credor fiduciário a posse indireta do bem, reservando a si a posse direta do mesmo, nos termos do artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20/11/1997: a) Matrícula 36.576, Lº 02-RG, deste Ofício - Ônus: o imóvel está livre de ônus reais, legais ou convencionais e hipotecários, bem como está livre de ações reais ou pessoais reipersecutórias - Avaliação: Conforme laudo de avaliação AGPOA/GEOPE nº 158/022 de 26/05/2022, o imóvel foi avaliado em R\$300.000,00 (trezentos mil reais); b) Matrícula 36.577, Lº 02-RG, deste Ofício - Ônus: o imóvel está livre de ônus reais, legais ou convencionais e hipotecários, bem como está livre de ações reais ou pessoais reipersecutórias - Avaliação: Conforme laudo de avaliação AGPOA/GEOPE nº 158/022 de 26/05/2022, o imóvel foi avaliado em R\$317.000,00 (trezentos e dezessete mil reais); c) Matrícula 36.579, Lº 02-RG, deste Ofício - Ônus: o imóvel está livre de ônus reais, legais ou convencionais e hipotecários, bem como está livre de ações reais ou pessoais reipersecutórias - Avaliação: Conforme laudo de avaliação AGPOA/GEOPE nº 158/022 de 26/05/2022, o imóvel foi avaliado em R\$324.000,00 (trezentos e vinte e quatro mil reais); d)

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D76EC-DG5FA-479QF-QVYCG>

Continua na Próxima Página





Valide aqui este documento

Continuação da Página Anterior

CNM: 097519.2.0036577-86



**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAMADO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

Gramado, 05 de julho de 2023

FLS 3v	MATRÍCULA 36.577 RJ
-----------	------------------------

Matrícula 36.581, Lº 02-RG, deste Ofício - Ônus: o imóvel está livre de ônus reais, legais ou convencionais e hipotecários, bem como está livre de ações reais ou pessoais reipersecutórias - Avaliação: Conforme laudo de avaliação AGPOA/GEOPE nº 158/022 de 26/05/2022, o imóvel foi avaliado em R\$300.000,00 (trezentos mil reais); e) Matrícula 36.585, Lº 02-RG, deste Ofício - Ônus: o imóvel está livre de ônus reais, legais ou convencionais e hipotecários, bem como está livre de ações reais ou pessoais reipersecutórias - Avaliação: Conforme laudo de avaliação AGPOA/GEOPE nº 158/022 de 26/05/2022, o imóvel foi avaliado em R\$378.000,00 (trezentos e setenta e oito mil reais). **CLÁUSULA TERCEIRA:** As partes, cada uma na condição de titular de seus próprios dados pessoais, em consonância ao disposto na Lei nº 13.709 de 14/08/2018, notadamente seus artigos 7º e 11, e em razão do vínculo estabelecido com o BRDE, autorizam o tratamento de seus dados pessoais, incluindo os sensíveis, observadas as disposições legais e as condições estabelecidas nesta cláusula do referido Termo Aditivo de Tratamento de dados Pessoais e na política de privacidade do BRDE. **CLÁUSULA QUARTA:** As demais obrigações da cédula presentemente aditada, aqui não expressamente alteradas, continuam a vigor integralmente. Dou fé.-

PROTOCOLO: 82806 de 14/06/2023.-

EMOLUMENTOS: R\$169,40. Selo: 0250.00.2300001.23984 - R\$32,30.-

A OFICIAL DESIG. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: _____ LGC

Patricia da Rocha Gonçalves

AV.9-36.577, de 13 de agosto de 2025.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DA FIDUCIÁRIA.-

Promove-se a presente averbação, nos termos do Instrumento Particular de Consolidação de Propriedade, tendo em vista o decurso do prazo sem a purgação da mora por parte da Emitente/Interveniente Garantidora, **AFF HOTELARIA E INCORPORADORA LTDA**, já qualificada no R.4, conforme certidão expedida por esta Serventia, e mediante a prova de recolhimento do Imposto de Transmissão Inter Vivos, no valor de R\$ 10.410,29 (dez mil, quatrocentos e dez reais e vinte e nove centavos), junto aos cofres deste Município, em 23 de julho de 2025, sendo que o imóvel foi avaliado em R\$ 452.621,28 (quatrocentos e cinquenta e dois mil, seiscentos e vinte e um reais e vinte e oito centavos), conforme Guia nº 2280/2025, verificou-se a consolidação da propriedade em nome do Credor, **BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL**, já qualificado no R.4. Dou fé.-

Emitida a D.O.I.-

PROTOCOLO: 90241 de 04/04/2025.-

EMOLUMENTOS: Averbação com valor declarado: R\$997,40 (0250.00.2500003.11599 = R\$94,70) - Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0250.00.2500003.11599 = R\$2,10).-

A REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: _____ DSR

Milena Alice Backes Lino

AV.10-36.577, de 10 de novembro de 2025.

DOIS LEILÕES PÚBLICOS NEGATIVOS.-

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D76EC-DG5FA-479QF-QVYCG>

Continua na Próxima Página



Valide aqui este documento

Continuação da Página Anterior

CNM: 097519.2.0036577-86



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAMADO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Gramado, 10 de novembro de 2025

FLS	MATRÍCULA
4	36.577

CERTIFICO QUE, conforme requerimento datado de 08 de outubro de 2025, e cópias dos autos negativos de leilões firmados em 30 de setembro de 2025 e 07 de outubro de 2025, pela leiloeira Oficial Liliamar Fátima Parmeggiani Pestana Marques Gomes, foram realizados os públicos leilões previstos nos § 1º e 2º do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/97, não tendo ocorrido arrematação. Dou fé.-

PROTOCOLO: 92925 de 13/10/2025.-

EMOLUMENTOS: Averbação sem valor declarado: R\$52,00 (0250.00.2500003.27006 = R\$5,20) - Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0250.00.2500003.27006 = R\$2,10).-
A REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: Milena Alice Backes Lino, MAFF

Milena Alice Backes Lino

(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D76EC-DG5FA-479QF-QVYCG>

DA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Gramado-RS, 11 de junho de 2026

13:19:23.

Total: R\$83,07 -

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 36.577: R\$47,60 (0250.00.2600001.12328 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0250.00.2600001.12328 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0250.00.2600001.12328 = R\$2,20)

Clarice Toledo de Campos Galvão
Registradora Designada



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
097519 53 2026 00027507 14