



**CERTIDÃO**

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE BENTO GONÇALVES**

Getulio Fagundes da Rocha

Oficial

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: 097071.2.0022334-68

MATRÍCULA



**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES**

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

FLS.	MATRÍCULA
01	22.334

**MATRÍCULA:** 22.334 (vinte e dois mil, trezentos e trinta e quatro). - Bento Gonçalves, 10 de junho de 1988.- (Prot.57.746).- **IMÓVEL:** O-prédio de alvenaria residencial com 233,02m<sup>2</sup>, de nº 499, da rua Artur Schilichting, com todas suas dependências, benfeitorias, instalações, e o respectivo terreno constituído de parte dos lotes urbanos números sessenta e cinco (65), sessenta e seis (66) da quadra quatro (4) do Loteamento denominado "Parque Residencial Floresta", e, de parte do antigo lote número seis B (6-B) da Linha Leopoldina, com a área superficial de mil, seiscentos e vinte metros quadrados (1.620,00m<sup>2</sup>), distanciando 76,50m da esquina formada pelas ruas Artur Schilichting e D, com as seguintes medidas e confrontações:- Norte, na extensão de 54,00m, sendo 30,00m limitando-se com propriedade de Fortunato Furlanetto e 24,00m, fazendo frente com a rua - Artur Schilichting; Sul, na mesma extensão de 54,00m, limita-se - parte com propriedade de José Lanfredi e parte com os lotes números trinta e seis (36) e trinta e sete (37), propriedade da Urbanizadora Campestre Ltda.; Leste, na extensão de trinta metros ..... (30,00m), com o lote número sessenta e quatro (64), também de propriedade da Urbanizadora Campestre Ltda.; Oeste, na mesma extensão com propriedade de Fortunato Furlanetto.- **Proprietário:** ELDRO JOSE DORNELLES BAUMGARTNER, brasileiro, médico, cic nº 286 542 930/04, casado pelo regime da comunhão universal de bens com Inalda Maria Freire Baumgartner, domiciliado e residente nesta cidade, na rua Artur Schlichting, nº 499.- **Registros Anteriores:** Matrículas - números 8.894; 8.895; 22.333, todas fls. 01 do livro 02, deste Ofício.- Dou fê.- (Hilário de Souza Marques-Of.Ajud.). - CZ\$ 285,30-.....

**AV.1-22.334.-**Bento Gonçalves, 10 de junho de 1988.- **ÔNUS:** Parte do imóvel acima matriculado esta onerado com Hipoteca de Primeiro - Grau, em favor da Caixa Economica Federal- CEF, pelo valor de CR\$ 205.915.968 conforme R.7-8.894 -e- R.8-8.895.- Dou fê.- (Hilário de Souza Marques-Of.Ajud.).

**R.2-22.334.-**Bento Gonçalves, 07 de junho de 1990.- (Prot.64.254).- **COMPRA E VENDA:** Escritura Pública lavrada em 20 de julho de 1989 no Segundo Tabelionato desta cidade (Lº 27, fls. 069/070/v).- **Transmitentes:** ELDRO JOSE DORNELLES BAUMGARTNER, médico e sua mulher I - NALDA MARIA FREIRE BAUMGARTNER, do lar, brasileiros, portadores do cic nº 286.542.930/04, domiciliados e residentes nesta cidade, na rua Artur Schilichting, nº 499.- **Adquirente:** FLÁVIO LOCH SAVARIS, brasileiro, cirurgião-dentista, portador do cic nº 207.715.170/68, casado pelo regime da comunhão universal de bens comunhão universal de bens com Elizabete Maria Savaris, domiciliado e residente nesta cidade, na rua Don José Baréa, nº 225.- **Valor:** NCZ\$ 35.000,00, sendo avaliado por exigência fiscal em NCZ\$ 110.000,00.- **OBS:** Na Escritura Pública acima descrita, constou a comunicação ao Agente Financeiro, conforme preceitua o art. 292 da LRP.-

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página .....



Continuação da página anterior -

CNM: 097071.2.0022334-68

MATRÍCULA



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

CNM: 097071.2.0022334-68

Getulio Fagundes da Rocha  
 OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
 Bento Gonçalves - RS

FLS.

MATRÍCULA

02

22.334

**443.805.340-49.-** Eu, Caroline Ferretto Ficagna, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 111,60. Selo: 0042.01.2200003.32825 - R\$ 1,80; 0042.04.2300001.30296 - R\$ 4,40.-

Helvio Alchieri  
 Substituto do Registrador

**Av.7-22.334.-** Bento Gonçalves, 21 de novembro de 2023.- (Prot. nº 244.235-20/11/2023).- **AVERBAÇÃO DO NÚMERO DO CADASTRO MUNICIPAL:** Procede-se a esta averbação, nos termos da Escritura Pública abaixo descrita e caracterizada, para constar que o imóvel, objeto da presente matrícula, está cadastrado perante a Prefeitura Municipal desta cidade, **sob o nº 16469.-** Eu, Caroline Ferretto Ficagna, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 111,60. Selo: 0042.01.2200003.32826 - R\$ 1,80; 0042.04.2300001.30297 - R\$ 4,40.-

Helvio Alchieri  
 Substituto do Registrador

**R.8-22.334.-** Bento Gonçalves, 21 de novembro de 2023.- (Prot. nº 244.235-20/11/2023).- **Título: COMPRA E VENDA.- Transmitentes: CLAIR CAGLIARI**, economista, inscrito no CPF sob nº 312.066.200-30 e sua esposa **SILVIA REJANE SBARDELLOTTI CAGLIARI**, professora, inscrita no CPF sob nº 443.805.340-49, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Planalto, nº 1.165, Bairro Planalto, nesta cidade.- **Adquirente: FORTKNOX LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob nº 50.871.956/0001-37, com sede na Avenida Diário de Notícias, nº 400, Sala 1803, Bairro Cristal, na cidade de Porto Alegre/RS, neste ato representada por seu sócio **RAFAEL PRATES**, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, inscrito no CPF sob nº 000.355.590-98, residente e domiciliado na Rua Casemiro de Abreu, nº 741, Bairro Bela Vista, na cidade de Porto Alegre/RS.- **Forma do Título:** Escritura Pública de Compra e Venda lavrada aos 07 dias do mês de novembro do ano de 2023, em Notas do 2º Tabelionato desta cidade, no Livro nº 245 Transmissões, às folhas 116/117vº, sob Ato nº 31.696-1.120.- **Imóvel: A totalidade do imóvel objeto da presente matrícula.- Valor da Transação:** R\$ 1.600.000,00.- **Valor da Avaliação:** R\$ 1.600.000,00.- Certidão de I.T.B.I. nº 4665 datada de 01/11/2023, recolhido o imposto no valor de R\$ 32.000,00 ao Sifredi em data de 01/11/2023, cfe. autenticação nº 602D.8148.E3F2.B4D2.3DD8.FED3.DDA.- **Condições:** Não constam.- Eu, Caroline Ferretto Ficagna, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 4.759,20. Selo: 0042.01.2200003.32827 - R\$ 1,80; 0042.09.0700008.15637 - R\$ 81,00.- Emitida a DOI

Helvio Alchieri  
 Substituto do Registrador

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página -

Continuação da página anterior -

CNM: 097071.2.0022334-68

MATRÍCULA



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

CNM: 097071.2.0022334-68

FLS.	MATRÍCULA
02v	22.334

**R.9-22.334.-** Bento Gonçalves, 23 de novembro de 2023.- (Prot. nº 244.143-14/11/2023).- **Título: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.- Devedora Fiduciante: FORTKNOX LTDA.,** inscrita no CNPJ sob nº 50.871.956/0001-37, com sede na Avenida Diário de Notícias, nº 400, Bairro Cristal, na cidade de Porto Alegre/RS, neste ato representada pelo seu único sócio, RAFAEL PRATES, brasileiro, solteiro, maior, empresário, inscrito no CPF sob nº 000.355.590-98, residente e domiciliado na Rua Casemiro de Abreu, nº 741, apartamento 104, Bairro Bela Vista, na cidade de Porto Alegre/RS, conforme contrato social.- **Credora Fiduciária: GALLERIA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A,** instituição financeira, inscrita no CNPJ sob nº 51.604.356/0001-75, com sede na Av. Gisele Constantino, nº 1.850, Sala 1207, Parque Bela Vista, na cidade de Votorantim/SP, neste ato representada por seu diretor presidente, FABRÍCIO FIGUEIREDO, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF sob nº 266.752.318-04, residente e domiciliado na Rua Elza Batista de Souza, nº 687, Bairro Villa dos Ingleses, Sorocaba/SP; e pelo diretor administrativo e financeiro, JOÃO AUGUSTO MAGATTI ALVES, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF sob nº 436.821.448-03, residente e domiciliado na Av. José Bonifácio Coutinho Nogueira, nº 225, Condomínio 2, Casa 1, Bairro Jardim Madalena, Campinas/SP, conforme Ata da Assembleia Geral e Estatuto Social.- **Forma do Título:** Instrumento Particular de Empréstimo, com Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia com Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário e Outras Avenças, nº 11215431v1, firmado na cidade de Votorantim/SP aos 07 dias do mês de novembro do ano de 2023, com força de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei nº 9.514/1997, acompanhado do Anexo I - Tabela CET -e- Anexo II - Cédula de Crédito Imobiliário nº 726701123 - Despesas Acessórias (Devidas a Terceiros).- **As partes firmam o presente instrumento particular mediante as seguintes condições:** **Valor do Empréstimo:** Valor Total do Crédito: R\$ 700.000,00; **Valor Líquido do Crédito:** R\$ 634.406,22; **Custo de Emissão:** R\$ 35.000,00; **Valor do Imposto sobre Operações Financeiras (IOF):** R\$ 13.250,80; **Valor Destinado à Pagamento de Despesas Acessórias à pedido da Devedora:** R\$ 17.342,98; **Tarifa Mensal de Administração do Contrato:** R\$ 25,00.- **Forma de Pagamento do Crédito:** **Prazo de Pagamento do Crédito:** 180 meses; **Número de Parcelas:** 179; **Data de Vencimento da Primeira Parcela Mensal:** 07/01/2024; **Taxa de Juros Efetiva:** Mês: 1,5900% - Ano: 20,8400%; **Custo Efetivo Total ("CET"):** Mês: 1,7300% - Ano: 22,8400%; **Índice de Reajuste Mensal:** IPCA (IBGE) sobre o saldo devedor (somente variação positiva); **Sistema de Amortização:** Tabela PRICE; **Valor da Primeira Parcela Mensal:** R\$ 12.530,53; **Seguro de Morte e Invalidez Permanente do Mês:** R\$ 296,34; **Seguro de Danos Físicos ao Imóvel do Mês:** R\$ 163,36; **Parcela Mensal de Amortização e Juros:** R\$ 12.020,83.- **DA GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Como garantia do integral pagamento do principal, juros, atualização monetária, juros moratórios, multas, custas, honorários advocatícios, taxa de ocupação e quaisquer outras obrigações que venham a crescer à dívida nos termos deste contrato, a **FIDUCIANTE** neste ato aliena fiduciariamente à **CREDORA** o imóvel objeto da

CONTINUA A FOLHA 03

Continua na próxima página -







Continuação da página anterior

CNM: 097071.2.0022334-68

MATRÍCULA



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

CNM: 097071.2.0022334-68

FLS.	MATRÍCULA
04v	22.334

RS, cujo valor da causa é de R\$ 1.883.900,83.- Eu, Michelle Krüger Pastore, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 2.466,70. Selo: 0042.01.2400001.02464 - R\$ 2,00; 0042.09.0700008.17764 - R\$ 90,00.-

*Helvio Alchieri*  
Substituto do Registrador

**Av.16-22.334.-** Bento Gonçalves, 31 de outubro de 2024.- (Prot. nº 252.579-08/10/2024).- **AVERBAÇÃO DE ARRESTO:** Procedese a esta averbação, cfe. **Termo de Arresto** expedido pela 15ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre / RS, aos 07 dias do mês de outubro do ano de 2024, extraído dos autos do **Processo nº 5087950-94.2023.8.21.0001/RS - Cumprimento de Sentença**, em que o **Exequente: WAGNER ALEXANDRE SCHEIN**, CPF sob nº 670.547.730-04 move contra os **Executados: PROBOINVEST - ASSESSORIA FINANCEIRA E PATRIMONIAL DESENVOLVIMENTO DE SISTEMAS LTDA.,** CNPJ sob nº 23.562.490/0001-15, **LEANDRO POESTER DE OLIVEIRA,** CPF sob nº 920.052.090-15; e **FORTKNOX LTDA.,** CNPJ sob nº 50.871.956/0001-37, para constar o **ARRESTO dos direitos reais de aquisição sobre o imóvel, objeto da presente matrícula.- Juiz do Processo:** Exmo. Sr. Dr. Rogério Delatorre.- **Valor do débito:** R\$ 1.883.900,83 (atualizado até 15/05/2023).- Eu, Bruna Scalco Zandavalli, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 2.466,70. Selo: 0042.01.2400001.09364 - R\$ 2,00; 0042.09.0700008.17921 - R\$ 90,00.-

*Margarete Festa Santini*  
Substituta do Registrador

**Av.17-22.334.-** Bento Gonçalves, 11 de agosto de 2025.....  
**TRANSIÇÃO DE SISTEMA - PROV. 44/2024 - CGJ/RS:** Procedese esta averbação de ofício para o fim de noticiar que os próximos atos registrai serã eletrônicos, encerrando-se a escrituração física desta matrícula, com fulcro no art. 464-A da CNNR/RS.- Eu, Bruna Scalco Zandavalli, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: Averbação sem valor declarado: NIHIL (0042.04.2400001.07347 = NIHIL) - **AGNR.**

*Daniel Baldo*  
Substituto do Registrador

CONTINUA A FOLHAS

Continua na próxima página



