



Valide aqui este documento



Desde 1.880

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA
Ricardo Anderson Rios de Souza Martins
Registrador



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: 098178.2.0157265-36



REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTA MARIA - RS

MATRÍCULA...157.265
FLS.....01

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

UM TERRENO, designado como **Lote 428**, da **Quadra 20**, do Loteamento Montebello 5, zona urbana de Santa Maria, com área de **165,30m²**, à começar aos 103,80m de distância da interseção dos prolongamentos dos alinhamentos da Rua O e do Prolongamento 2 da Rua A, possuindo as seguintes medidas e confrontações: ao **LESTE**, 19,00m com lote 427; ao **SUL**, 8,70m com lote 430; a **OESTE**, 19,00m com lote 429; e ao **NORTE**, 8,70m com frente para Rua O. Localizado no quarteirão formado pelo Prolongamento 2 da Rua A, Rua P e Rua O.

PROPRIETÁRIO: BK CONSTRUÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 72.523.863/0001-54, com sede na Avenida Borges de Medeiros nº 1875, bairro Centro, nesta cidade.

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 59.637, Livro 2-RG, deste Ofício.

Protocolo nº 343727, Livro 1-BX, em 19/07/2018.

Santa Maria, 05 de setembro de 2018.- CAFV/LM

Leticia de Lima Oliveira - Escrevente Substituta

Emol.: R\$ 23,60. Selo: 0528.01.1800003.61634 - R\$ 1,40; 0528.03.1800002.22862 - R\$ 2,70

AV.1/157.265 - AFETAÇÃO:

Pelo requerimento datado de 07/05/2018, e dúvida suscitada no processo nº 027/1.18.0005024-0, a BK CONSTRUÇÕES LTDA, solicitou a presente averbação para comunicar o patrimônio de afetação segundo os artigos 31-a e 31-b da Lei 4.591, na qualidade de Entidade Organizadora e Construtora do Empreendimento "Montebello 5", loteado conforme R.10 da matrícula 59.637 deste Registro.

Protocolo nº 340402, Livro 1-BW, em 04/05/2018.

Santa Maria, 24 de setembro de 2018.- RCL/LM

Leticia de Lima Oliveira - Escrevente Substituta

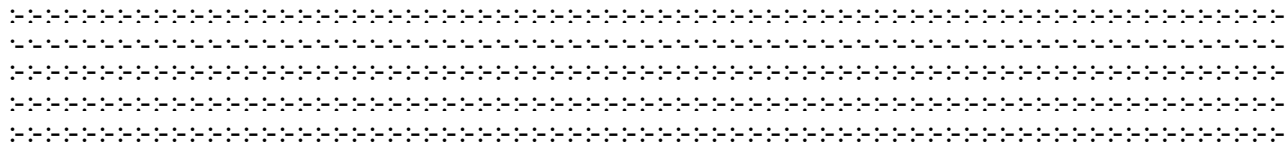
Emol.: NIHIL. Selo: 0528.04.1800003.08581 - NIHIL

AV.2/157.265 - CADASTRO IMOBILIÁRIO

De conformidade com o requerimento datado aos 16/06/2020 e espelho completo do IPTU-2019, emitido pela Prefeitura Municipal de Santa Maria, RS, o imóvel desta matrícula está cadastrado no município sob nº **530221470166744-0** e tem, atualmente, como titular BK CONSTRUÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 72.523.863/0001-54.

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página



Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/E8DGK-75ZVN-V3MN9-H5MDH

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ridigital

ONR



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 098178.2.0157265-36

MATRÍCULA 157.265

FLS 01v

Protocolo n° 371216, Livro 1-CG, em 26/06/2020.
Santa Maria, 26 de junho de 2020.- BLSS/MV

Luiz Henrique Silveira dos Santos - Escrevente
Emol.: R\$87,00. Selo: 0528.01.1900007.29307 - R\$1,40; 0528.04.1900003.33450 - R\$3,30

R.3/157.265 - HIPOTECA

CREatora: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ/MF sob n° 00.360.305/0001-04, com sede em Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lote 3/4, bairro Asa Sul, em Brasília/DF.

DEVEDOR HIPOTECANTE: BK CONSTRUÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob n° 72.523.863/0001-54, com sede na Avenida Borges de Medeiros n° 1875, Casa, bairro Centro, nesta cidade.

FIADORES: 1) **BERNARDO BRONDANI**, brasileiro, engenheiro civil, solteiro, inscrito no CPF sob n° 011.695.200-81, portador da CNH n° 03857069719-DETRAN/RS, residente e domiciliado na Rua Serafim Valandro n° 1637, Apartamento 601, bairro Centro, nesta cidade, 2) **BRUNO BRONDANI**, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, inscrito no CPF sob n° 249.480.710-72, portador da CI-RG n° 3004065326-SSP/RS, residente e domiciliado na Avenida Borges de Medeiros n° 1875, nesta cidade; 3) **MARCOS PORTELLA KOHLRAUSCH**, brasileiro, engenheiro civil, inscrito no CPF sob n° 000.121.500-02, portador da CI-RG n° 6054090417-SSP/RS, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n° 6.515/77, com **MARIANA MASCARENHAS WAIHRICH**, brasileira, psicóloga, inscrita no CPF sob n° 008.262.980-36, portadora da CI-RG n° 1083588853-SSP/RS, residentes e domiciliados na Rua Serafim Valandro n° 1369, apartamento 602, bairro Centro, nesta cidade; e 4) **MLP PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob n° 08.719.038/0001-20, com sede na Rua Serafim Valandro n° 1637, Apartamento 1102, bairro Centro, nesta cidade.

VALOR DA DÍVIDA: R\$6.884.134,85, juntamente com os imóveis das matrículas 157.172 a 157.182, 157.223 a 157.264 e 157.266 a 157.302, todas do livro 2 -RG.

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 24 meses.

PRAZO DE CONSTRUÇÃO/LEGALIZAÇÃO: 20 meses.

TAXA ANUAL DE JUROS (%): Nominal: 8.0000; Efetiva: 8.3000.

OBJETO DA GARANTIA: O imóvel desta matrícula, juntamente com os imóveis das matrículas 157.172 a 157.182, 157.223 a 157.264

CONTINUA NA FOLHA 2

Continua na Próxima Página





Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 0681762.0157265-39

REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTA MARIA - RSMATRÍCULA...157..265...
FLS.....02.....**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

e 157.266 a 157.302, todas do livro 2 -RG.

VALOR DA GARANTIA: R\$12.465.300,00, juntamente com os imóveis das matrículas 157.172 a 157.182, 157.223 a 157.264 e 157.266 a 157.302, todas do livro 2 -RG.

FORMA: Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que entre si celebram BK CONSTRUÇÕES LTDA e CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, contrato nº 8.7877.0787838-5, emitido aos 14/02/2020 em Santa Maria, RS.

CONDICÕES: As constantes do título.

Protocolo nº 370850, Livro 1-CG, em 17/06/2020.

Santa Maria, 29 de junho de 2020.- BLSS/MV

Luiz Henrique Silveira dos Santos - Escrevente

Emol.: R\$227,10. Selo: 0528.01.1900007.29308 - R\$1,40; 0528.07.1900001.06792 - R\$36,60

AV. 4/157.265 - RETIFICAÇÃO:

Procede-se a esta averbação nos termos do Art. 213, I, "a" da Lei n. 6.015/73, a fim de consignar que o imóvel desta matrícula encontra-se localizado no bairro Diácono João Luiz Pozzobon, conforme documentos que deram origem a AV. 05 da matrícula 59.637, Livro 2-RG, deste Ofício.

Santa Maria, 08 de julho de 2020. AMT/LL

Luiz Henrique Silveira dos Santos - Escrevente

Emol.: NIHIL. Selo: 0528.04.1900003.34603 - NIHIL - ERTR

AV. 5/157.265 - CANCELAMENTO/TRANSPORTE DE HIPOTECA:

Em conformidade com o Art. 237-A, § 1º da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73), procede-se está averbação para **CANCELAR** o **R.3** supra, tendo em vista ter sido realizado por equívoco, bem como para consignar que o imóvel desta matrícula encontra-se gravado com hipoteca, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, conforme constante no **R.16 da Matrícula 59.637 do Livro 2-RG**.

Protocolo nº 370850, Livro 1-CG, em 17/06/2020.

Santa Maria, 10 de julho de 2020.- BLSS/LL

Luiz Henrique Silveira dos Santos - Escrevente

Emol.: NIHIL. Selo: 0528.01.1900007.33005 - NIHIL; 0528.04.1900003.34604 - NIHIL - AGNR

CONTINUA NO VERSOValide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E8DGK-75ZVN-V3MN9-H5MDH>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 098178.2.0157265-36

MATRÍCULA **157.265**FLS **02v**

AV.6/157.265 - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM) - Conforme o disposto no Art. 3º do Provimento 89 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula nº **09817.2.0157265-33**. Santa Maria, 24 de maio de 2021. Emol.: NIHIL. Selo: 0528.04.2000001.31512 - NIHIL - SGDL. (GYH). Eduarda Huther da Silva - Escrevente Autorizada: Eduarda Huther da Silva.

AV.7/157.265 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Em conformidade com a cláusula 1.7 do Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo Para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS dos do Devedor, nº 8.7877.1083886-0, emitido aos 20/04/2021, em Santa Maria/RS, através da credora, fica **CANCELADA** a hipoteca averbada na **Av.5** desta matrícula. Protocolo nº 384734, Livro 1-CK, em 20/05/2021. Santa Maria, 24 de maio de 2021. Emol.: R\$42,00. Selo: 0528.01.2100001.00779 - R\$1,40; 0528.04.2000001.31513 - R\$3,30. (GYH). Eduarda Huther da Silva - Escrevente Autorizada: Eduarda Huther da Silva.

R.8/157.265 - COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE: BK CONSTRUÇÕES LTDA., já qualificada. **ADQUIRENTE:** **LUANA ANDIELE TEIXEIRA SAYDELLES**, brasileira, solteira, faturista, inscrita no CPF sob nº 030.822.690-95, portadora da CNH sob nº 05848716385-DETRAN/RS, residente e domiciliada na Rua José Guimarães nº 384, bairro Camobi, nesta cidade. **OBJETO:** **O imóvel desta matrícula.** **VALOR:** R\$133.200,00; para efeitos fiscais: R\$133.200,00. **RECURSOS FGTS:** R\$3.728,00. **FORMA:** Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo Para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS dos do Devedor, nº 8.7877.1083886-0, emitido aos 20/04/2021, em Santa Maria/RS. **CONDICÕES:** As constantes do título. Protocolo nº 384734, Livro 1-CK, em 20/05/2021. Santa Maria, 24 de maio de 2021. Emol.: R\$346,70. Selo:

CONTINUA NA FOLHA 3Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E8DGK-75ZVN-V3M9N9-H5MDH>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 098178.2.0157265-36

REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTA MARIA - RSMATRÍCULA.....**157.265**...
FLS.....**03**.....**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

0528.01.2100001.00780 - R\$1,40; 0528.07.2000001.05287 -
R\$36,60. (GYH). Eduarda Huther da Silva - Escrevente
Autorizada: Carvalhos.

R.9/157.265 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - DEVEDOR FIDUCIANTE: LUANA ANDIELE TEIXEIRA SAYDELLES, já qualificada. **CREatora FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede em Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília/DF. **FIADORA: BK CONSTRUÇÕES LTDA.**, já qualificado. **VALOR DA DÍVIDA: R\$106.560,00. PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 360 meses. PRAZO DE CONSTRUÇÃO: 20/01/2022. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: PRICE. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 21/05/2021. TAXA ANUAL DE JUROS (%): NOMINAL: 5,00; EFETIVA: 5,1161. VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$133.200,00. OBJETO: O imóvel desta matrícula. FORMA: Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo Para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS dos do Devedor, nº 8.7877.1083886-0, emitido aos 20/04/2021, em Santa Maria/RS. **CONDICÕES:** As constantes do contrato. Protocolo nº 384734, Livro 1-CK, em 20/05/2021. Santa Maria, 24 de maio de 2021. Emol.: R\$311,10. Selo: 0528.01.2100001.00781 - R\$1,40; 0528.07.2000001.05288 - R\$36,60. (GYH). Eduarda Huther da Silva - Escrevente Autorizada: Carvalhos.**

AV.10/157.265 - CONSTRUÇÃO - Conforme requerimento datado de 01/04/2022, instruído com a Carta de Habitação nº 132/2022, emitido aos 04/03/2022, pela Prefeitura Municipal de Santa Maria/RS, foi construído sobre o imóvel desta um prédio em alvenaria, com área de **47,27m²**, situado na Rua O, Quadra 20, Lote 428, sob nº 132, com valor da construção avaliado em R\$145.000,00. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos à Tributos Federais e à Dívida Ativa da União nº 90.000.88378/79-001, expedida aos 26/03/2022, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil. Protocolo nº 399408, Livro 1-CP, em 11/04/2022. Santa Maria, 26 de abril de 2022. Emol.:

CONTINUA NO VERSOValide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E8DGK-75ZVN-V3MN9-H5MDH>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Continuação da Página Anterior

Valide aqui este documento

CNM: 098178.2.0157265-36

MATRÍCULA 157.265

FLS 03v

R\$197,60. Selo: 0528.01.2100002.52236 - R\$1,80; 0528.07.2000001.13231 - R\$48,30 . (AFO). Victor Brasil Kruel - Escrevente Autorizado:

AV.11/157.265 - TRANSIÇÃO DE SISTEMA - Prov. 44/2024-CGJ/RS - Proceder-se a esta averbação de ofício, a fim de noticiar que os próximos atos registrais serão eletrônicos, encerrando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNNR/RS. Santa Maria, 29 de julho de 2025. Emol.: NIHIL. Selo: 0528.00.2500001.03080 - NIHIL - AGNR. JWB. Jorge Alberto Moretti dos Santos Junior - Escrevente Autorizado:

CONTINUA NA FOLHA 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E8DGK-75ZVN-V3MN9-H5MDH>



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: 098178.2.0157265-36

157.265 - Matrícula -



**REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE SANTA MARIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

CNM: 098178.2.0157265-36

Santa Maria, 31 de julho de 2025


Fls. 04	Matrícula 157.265
------------	----------------------

AV. 12/157.265 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Nos termos do requerimento datado aos 22/07/2025, em Florianópolis/SC, em virtude do decurso do prazo sem purgação da mora por parte da devedora fiduciante constante do **R.9** desta matrícula, houve a consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04. Foi Pago ITIVBI sobre a avaliação de R\$139.808,53, conforme guia nº 161141, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade. Protocolo nº 452746, Livro 1-DG, em 22/07/2025. Emol.: R\$ 368,10. Selo: 0528.00.2500001.03081 - R\$ 58,60 . Averbação nato digital assinado pela esc. substituta **JANAINA MELLO CABRIOLI:01845595025** em 31/07/2025 às 15:06:41. O hash SHA256 do documento é **E8C5481F3DEB71E047BD801C58242FEFAD9F7F532EA7FBAD23F6D92ACBBDEB07**.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E8DGK-75ZVN-V3MN9-H5MDH>

Santa Maria-RS, 31 de julho de 2025.

Total: R\$ 76,40 -
 Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 157.265: R\$ 44,80 (0528.00.2500001.03136 = R\$ 0)
 ssa em livros e arquivos: R\$ 13,20 (0528.00.2500001.03136 = R\$ 4,20)
 xcessamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0528.00.2500001.03136 = R\$ 2,10)



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
098178 53 2025 00100982 81

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

