CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS 1ª ZONA
COMARCA DE CAXIAS DO SUL
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:

=174.511= MATRÍCULA

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 18 de maio de 2016	FLS. 01	MATRÍCULA 174.511

IMÓVEL: SALA 100 - A SER CONSTRUÍDA, localizada no 2º pavimento ou térreo, do prédio em alvenaria denominado **RESIDENCIAL ÍCARO**, com acesso pela Rua João Alberto Tomazoni, número predial 161, a segunda entrada no sentido leste/oeste do empreendimento, constituída de uma unidade comercial com mezanino, com a área privativa de 335,807m², área de uso comum de 0,00, área total da unidade de 335,807m², área equivalente de 332,339m², coeficiente de proporcionalidade de 0,0620 e área ideal de terreno de 89,296m². A esta unidade estão vinculadas as vagas 01 e 02, localizadas à frente da sala, com a área de 12,00m² cada uma, cujas quais já encontram-se computadas nas áreas relativas a unidade correspondente; no terreno sobre o qual será edificado o citado prédio é constituído pelo atual lote administrativo nº **45**, da quadra nº **2400**, no LOTEAMENTO RESERVA DO PARQUE, com testada para a Rua João Alberto Tomazoni, lado ímpar, distando 64,79metros da esquina formada com a Avenida Thérezinha Pauletti Sanvitto, dentro do quarteirão formado pelas citadas vias mais a Rua Guerino Sanvitto, tendo o terreno a área superficial de **1.440,00m²** (um mil e quatrocentos e quarenta metros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, por 48,00metros, com parte do lote nº 07; ao SUL, por 48,00metros, com a Rua João Alberto Tomazoni; ao LESTE, por 30,00metros, com o lote nº 25; e, ao OESTE, por 30,00metros, com o lote nº 10.
PROPRIETÁRIA: ATENA INCORPORAÇÕES LTDA.ME, inscrita no CNPJ sob nº 05.372.366/0001-05, com sede na Rua Dante Pelizzari, nº 1554, sala 81, Bairro Panazzolo, nesta cidade, no ato representada por Mauricio Afonso de Lima Grezzana e Juliano Rafael Schaefer.
REGISTROS ANTERIORES: Matrícula nº 150.971 (R7) em 15 de setembro de 2014; Matrícula nº 150.971 (R8) em 15 de setembro de 2014; Matrícula nº 150.971 (R9) em 15 de setembro de 2014, e, Matrícula nº 150.971 (R10) em 15 de setembro de 2014, do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul.
EMOL: R$17,10. PROT. 345863 do Lº 1-CB em 06/05/2016.
Selo: 0132.01.1600001.68658, 0132.03.1600001.09786, valor de R$1,10.

Luciara Maria Gil - Escrevente

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.1/174.511 - Em 18 de maio de 2016.
PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: Certifico que, conforme consta na Av.11/150.971, Lº 02-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.(L)
EMOL: R$30,80.
Selo: 0132.01.1600001.68659, 0132.03.1600001.09787, valor de R$1,10

Oficial e/ou Oficial Subst.

continua no verso

Continua na próxima página

Registro de Imóveis 1ª Zona Caxias do Sul-RS

Continuação da página anterior

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
01v	174.511

Av.2/174.511 - Em 28 de novembro de 2017.
CONSTRUÇÃO: Certifico que, foi construída a **SALA 100**, objeto desta matrícula, com acesso pela Rua João Alberto Tomazoni nº 169 (anterior nº 161). Tudo conforme requerimento de Atena Incorporações Ltda.ME, representada por Juliano Rafael Schaefer, e Mauricio Afonso de Lima Grezzana, Furlan Representações, Incorporação e Administração de Imóveis Ltda - EPP representada por Ivan Antonio Furlan; e, Leonardo Nobre Parada e Simone Coimbra de Avila, datado de 22.09.2017, com firmas reconhecidas, instruído com o habite-se expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade nº 15491 de 11.11.20116 e nº 15975 de 01.06.2017, CND DO INSS sob nº 002292017-88888034 de 21.09.2017, Certidão Negativa da Receita Federal nº E372.62C0.E2F5.133D de 25.09.2017, planilhas quadro III e IV, ficando estes documentos aqui arquivados. O referido é verdade e dou fé. (G)
EMOL: Nihil.(conforme Artigo 237-A - Lei 6.015/73)
PROT. 371471 do Lº 1-CL em 09/11/2017.
Selo: 0132.03.1700004.17892, valor de Nihil.

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.3/174.511 - Em 28 de novembro de 2017.
CANCELAMENTO: Certifico que, fica **cancelado o PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** averbado sob nº **Av.1** desta matrícula. Tudo conforme requerimento de Atena Incorporações Ltda.ME, representada por Juliano Rafael Schaefer, e Mauricio Afonso de Lima Grezzana, Furlan Representações, Incorporação e Administração de Imóveis Ltda - EPP representada por Ivan Antonio Furlan; e, Leonardo Nobre Parada e Simone Coimbra de Avila, datado de 22.09.2017, com firmas reconhecidas, ficando a documentação aqui arquivada. O referido é verdade e dou fé. (G)
EMOL: Nihil.(conforme Artigo 237-A - Lei 6.015/73)
PROT. 371471 do Lº 1-CL em 09/11/2017.
Selo: 0132.03.1700004.17893, valor de Nihil.

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.4/174.511 - Em 31 de janeiro de 2018.
HIPOTECA: Aditamentos ao Contrato de Financiamento pelo Sistema Financeiro de Habitação para produção de unidades habitacionais, com garantia hipotecária e outros pactos, datados de 19.10.2017 e 30.11.2017, com força de escritura pública, nos termos do artigo 61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380 de 21 de agosto de 1964, alterada pelo artigo 1º da Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, e artigo 26 do Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, ficando uma via dos aditamentos aqui arquivada.
DEVEDORA: ATENA INCORPORAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 05.372.366/0001-05, situada na Rua Dante Pelizzari, nº 1554, Sala 81, Bairro Panazzolo, nesta cidade.

continua a folhas

Continua na próxima página

Registro de Imóveis 1ª Zona Caxias do Sul - RS

Continuação da página anterior

=174.511= MATRÍCULA

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 31 de janeiro de 2018	FLS. 02	MATRÍCULA 174.511

CREDOR: BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A, inscrito no CNPJ sob nº 92.702.067/0001-96, com sede na Rua Capitão Montanha, nº 177, Bairro Centro, na cidade de Porto Alegre-RS.
FIADORES: DANIELLE CALLONI ROSSI SCHAEFER, contadora, inscrita no CPF sob nº 046.383.649-93, portadora da CI RG nº 90660250, expedida pela SSP/RS, filha de ADIR RICARDO ROSSI e de NEIVA MARIA CALLONI e seu esposo JULIANO RAFAEL SCHAEFER, engenheiro civil, inscrito no CPF sob nº 699.671.560-15, portador da CI RG nº 1060237888, expedida pela SSP/RS, filho de WILSON PAULINO SCHAEFER e de LOURDES THERESINHA SCHAEFER, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Dante Pelizzari, nº 1554, apto 81, Bairro Panazzolo, nesta cidade; e MAURICIO AFONSO DE LIMA GREZZANA, brasileiro, solteiro, maior, arquiteto, inscrito no CPF sob nº 904.792.700-15, portador da CI RG nº 8068511974, expedida pela SSP/RS, filho de AFONSO MARIA GREZZANA e de MARIA DE OLIVEIRA KUSER DE LIMA, residente e domiciliado nesta cidade.
VALOR DA DÍVIDA: R$7.783.983,08 (sete milhões, setecentos e oitenta e três mil, novecentos e oitenta e três reais e oito centavos) em conjunto com os imóveis matriculados sob nºs 174.512 e 145.398, Lº 2-RG deste ofício.
PRAZO: 6 meses, compreendidos no período de 19.09.2017 à 19.02.2018.
FORMA DE PAGAMENTO: 19 parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 19.03.2018 e a última em 19.09.2019.
GARANTIA: Em primeira hipoteca, o imóvel da presente matrícula.
VALOR DA GARANTIA: Para efeitos do artigo 1.484 do CCB é o imóvel ora hipotecado avaliado em R$2.000.000,00.
CONDIÇÃO: As constantes na escritura.
EMOL: R$3.404,00 (S/R$R$2.594.661,03)
PROT. 374370 e 374371 do Lº 1-CN em 17/01/2018.
Selo: 0132.01.1700005.89251, 0132.09.1300005.09312, valor de R$62,80.

Lucas Moreto - Escrevente — Oficial e/ou Oficial Subst.

R.5/174.511 - Em 31 de janeiro de 2018.
HIPOTECA: Escritura Pública de Rerratificação para Financiamento de Construção de Unidades Comerciais pelo Sistema Hipotecário, com Garantia Hipotecária e Fidejussória e de Quitação de Hipoteca, lavrada em 23.11.2017, no Lº 17-D, fls. 153/158, sob nº geral 016778, nº de ordem 013 e ficha nº B151499; e, Escritura Pública de Aditamento e Rerratificação, lavrada em 05.12.2017, no Lº 242-C, fls. 082/085, sob nº geral 066520, nº de ordem 044 e ficha nº B151763, ambas por Marileth e Silva Bohrer, Substituta do Tabelião do 5º Tabelionato de Porto Alegre-RS
DEVEDORA: ATENA INCORPORAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 05.372.366/0001-05, situada na Rua Dante Pelizzari, nº 1554, Sala 81, Bairro Panazzolo, nesta cidade.
CREDOR: BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A, inscrito no CNPJ sob

continua no verso

Continua na próxima página

Registro de Imóveis 1ª Zona Caxias do Sul-RS

Continuação da página anterior

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
02v	174.511

nº 92.702.067/0001-96, com sede na Rua Capitão Montanha, nº 177, Bairro Centro, na cidade de Porto Alegre-RS.
FIADORES: DANIELLE CALLONI ROSSI SCHAEFER, contadora, inscrita no CPF sob nº 046.383.649-93, portadora da CI RG nº 90660250, expedida pela SSP/RS, filha de ADIR RICARDO ROSSI e de NEIVA MARIA CALLONI e seu esposo JULIANO RAFAEL SCHAEFER, engenheiro civil, inscrito no CPF sob nº 699.671.560-15, portador da CI RG nº 1060237888, expedida pela SSP/RS, filho de WILSON PAULINO SCHAEFER e de LOURDES THERESINHA SCHAEFER, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Dante Pelizzari, nº 1554, apto 81, Bairro Panazzolo, nesta cidade; e MAURICIO AFONSO DE LIMA GREZZANA, brasileiro, solteiro, maior, arquiteto, inscrito no CPF sob nº 904.792.700-15, portador da CI RG nº 8068511974, expedida pela SSP/RS, filho de AFONSO MARIA GREZZANA e de MARIA DE OLIVEIRA KUSER DE LIMA, residente e domiciliado nesta cidade.
VALOR DA DÍVIDA: R$7.604.304,75 (sete milhões, seiscentos e quatro mil, trezentos e quatro reais e setenta e cinco centavos) conjunto com os imóveis matriculados sob nºs 174.512 e 145.398, do Lº 2-RG deste ofício.
PRAZO: 6 meses, no período compreendido de 23.09.2017 à 23.02.2018.
FORMA DE PAGAMENTO: 19 parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 23.03.2018 e a última em 23.09.2019.
GARANTIA: Em segunda hipoteca, o imóvel da presente matrícula.
VALOR DA GARANTIA: Para efeitos do artigo 1.484 do CCB é o imóvel ora hipotecado avaliado em R$2.000.000,00.
CONDIÇÃO: As constantes na escritura.
EMOL: R$3.404,00 (S/R$ 2.534.768,25).
PROT.: 374372 e 374373 do Lº 1-CN em 17/01/2018.
Selo: 0132.01.1700005.89252, 0132.09.1300005.09313, valor de R$62,80.

Lucas Moreto - Escrevente — Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.6/174.511 - Em 25 de julho de 2018.
RETIFICAÇÃO: Certifico que, conforme aditamento ao contrato de financiamento pelo sistema financeiro da habitação para produção de unidades habitacionais, com garantia hipotecária e outros pactos, firmado em 19.09.2014, com força de escritura pública, nos termos da Lei 4.380, de 21.08.1964, alterada pela Lei 5.049, de 29.06.1966 e art. 26 do Decreto-Lei 70, de 21.11.1966, datado de 28.06.2018, ficando uma via arquivada neste Ofício, a devedora e o credor tem justo e acordado em aditar a hipoteca registrada sob **R.4** da presente matrícula, nas seguintes condições: A devedora reconhece e confessa dever ao credor, o valor de R$8.107.005,17, atualizada no dia 19/06/2018, referente ao saldo devedor. Os prazos do contrato passarão a ser os seguintes: o prazo do contrato fica prorrogado em 24 meses, sendo o prazo de 12 meses, no período de 19/07/2018 a 19/06/2019, os encargos da dívida (Juros e atualização monetária) serão diferidos, e

continua a folhas

Continua na próxima página

Registro de Imóveis 1ª Zona Caxias do Sul RS

Continuação da página anterior

=174.511= MATRÍCULA

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 25 de julho de 2018	FLS. 03	MATRÍCULA 174.511

incorporados mensalmente ao saldo devedor da operação; e o prazo de carência de 12 meses, no período compreendido de 19/07/2019 a 16/06/2020, quando deverão ser pagos os encargos contratuais pactuados; prazo para pagamento da dívida passa a ser em 15 meses, compreendidos de 19/07/2020 a 19/09/2021, passando o vencimento final para 19/09/2021. A devedora pagará ao credor o valor da dívida em 15 parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 19/07/2020 e a última em 19/09/2021. Taxa de Juros: nominal ao ano 8,900000%; nominal ao mês 0,741667% e efetiva ao ano 9,272173%. Ratificam todas as demais cláusulas e condições, não retificados por este contrato. O referido é verdade e dou fé. (EC)
EMOL: R$112,10.
PROT. 382140 do L° 1-CQ em 05/07/2018.
Selo: 0132.01.1800002.49410, 0132.04.1800001.13979, valor de R$4,70.

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.7/174.511 - Em 25 de julho de 2018.
RETIFICAÇÃO: Conforme Escritura Pública de Aditamento e ratificação para financiamento de construção de unidades comerciais pelo sistema hipotecário, com garantia hipotecária e fidejussória, lavrada em 28.06.2018, no Livro n° 25-E, a fls.066/069 sob n° geral 067255 e sob n° de ordem 038; e Escritura Pública de retificação e aditamento por aditivo, lavrada em 04.07.2018, no Livro n° 25-E, a fls. 070 e verso sob n° geral 067276 e sob n° de ordem 039, ambas por Marileth e Silva Bohrer, Substituta do Tabelião do 5° Tabelionato da Comarca de Porto Alegre/RS; a devedora e o credor tem justo e acordado em aditar a hipoteca registrada sob **R.5** da presente matrícula, nas seguintes condições: A devedora reconhece e confessa dever ao credor, o valor de R$7.853.742,03, atualizada no dia 23/06/2018, referente ao saldo devedor. Os prazos do contrato passarão a ser os seguintes: o prazo do contrato fica prorrogado em 24 meses, sendo o prazo de 12 meses, no período de 23/07/2018 a 23/06/2019, os encargos da dívida (Juros e atualização monetária) serão diferidos, e incorporados mensalmente ao saldo devedor da operação; e o prazo de carência de 12 meses, no período compreendido de 23/07/2019 a 23/06/2020, quando deverão ser pagos os encargos contratuais pactuados; prazo para pagamento da dívida passa a ser em 15 meses, compreendidos de 23/07/2020 a 23/09/2021, passando o vencimento final para 23/09/2021. A devedora pagará ao credor o valor da dívida em 15 parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 23/07/2020 e a última em 23/09/2021. Taxa de Juros: nominal ao ano 8,900000%; nominal ao mês 0,741667% e efetiva ao ano 9,272173%. Ratificam todas as demais cláusulas e condições, não retificados por estas escrituras. O referido é verdade e dou fé. (EC)
EMOL: R$112,10.
PROT. 382141 e 382142 do L° 1-CQ em 05/07/2018.

continua no verso

Continua na próxima página

Registro de Imóveis 1ª Zona Caxias do Sul-RS

Continuação da página anterior

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
03v	174.511

Selo: 0132.01.1800002.49411, 0132.04.1800001.13980, valor de R$4,70.

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.8/174.511 - Em 16 de novembro de 2018.
CANCELAMENTO: Certifico que, fica **cancelada a hipoteca** registrada sob **R.5 bem como a Av.7** desta matrícula. Tudo conforme Instrumento Particular expedido pelo credor Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A., datado de 24.09.2018, assinado por seus representantes, com firmas reconhecidas, ficando o documento arquivado neste Ofício. O referido é verdade e dou fé. (MS)
EMOL: R$68,30.
PROT. 387977 do L° 1-CS em 30/10/2018.
Selo: 0132.01.1800004.46611, 0132.04.1800001.21914, valor de R$4,70.

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.9/174.511 - Em 16 de novembro de 2018.
CANCELAMENTO: Certifico que, fica **cancelada a hipoteca** registrada sob **R.4 bem como a Av.6** desta matrícula. Tudo conforme autorização contida na Escritura Pública de Dação de imóvel em pagamento, lavrada em 24.09.2018, no livro n° 273, fls. 067 a 071, sob n° 21.892, por Victor Ferreira Cunha Lima, 1° Tabelião substituto do 1° Tabelionato desta cidade. O referido é verdade e dou fé. (MS)
EMOL: R$68,30.
PROT. 387976 do L° 1-CS em 30/10/2018.
Selo: 0132.01.1800004.46612, 0132.04.1800001.21915, valor de R$4,70.

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.10/174.511 - Em 16 de novembro de 2018.
DAÇÃO EM PAGAMENTO: Escritura pública de Dação de imóvel em pagamento e amortização parcial de dívida, lavrada em 24.09.2018, no livro n° 273, fls. 067 a 071, sob n° 21.892, por Victor Ferreira Cunha Lima, 1° Tabelião substituto de 1° Tabelionato desta cidade.
DADORA: ATENA INCORPORAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob n° 05.372.366/0001-05, situada na Rua Dante Pelizzari, n° 1554, Sala 81 e 82, Bairro Panazzolo, nesta cidade, com endereço eletrônico: antonia@antenaincorporacoes.com.br.
ADQUIRENTE: BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A, inscrito no CNPJ sob n° 92.702.067/0001-96, com sede na Rua Capitão Montanha, n° 177, 5° andar, Bairro Centro Histórico, na cidade de Porto Alegre, com endereço eletrônico: ag_alfredo_chaves@banrisul.com.br.
VALOR: R$1.750.000,00 (hum milhão e setecentos e cinquenta mil reais).
VALOR FISCAL: R$1.890.000,00 (hum milhão e oitocentos e noventa mil reais).
CND-INSS/RECEITA FEDERAL: Dispensada a apresentação das certidões

continua a folhas

continua nas fls. 04

Continua na próxima página

Registro de Imóveis 1ª Zona Caxias do Sul-RS

Continuação da página anterior -:

=174.511= MATRÍCULA

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 16 de novembro de 2018	FLS. 04	MATRÍCULA 174.511

negativas por fazer parte do ativo circulante, e não do ativo imobilizado.
CONDIÇÕES: As da escritura
EMOL: R$3.404,00.
PROT. 387976 do Lº 1-CS em 30/10/2018.
Selo: 0132.01.1800004.46613, 0132.09.1700001.01108, valor de R$62,80.

Marilise R. Souza - Escrevente   Oficial e/ou Oficial Subst.

Registro de Imóveis 1ª Zona Caxias do Sul-RS

continua no verso

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

Caxias do Sul - RS, 16 de novembro de 2018.

Total: R$52,40
Certidão Matrícula 174.511 - 7 páginas: R$33,60 (0132.03.1800005.03439 = R$2,70)
Busca em livros e arquivos: R$8,70 (0132.01.1800004.46703 = R$1,40)
Processamento eletrônico de dados: R$4,60 (0132.01.1800004.46704 = R$1,40)

Ass:

Oficial Designada: MARIÂNGELA ROCHA NUNES