



CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, neste Serviço de Registro de Imóveis a meu cargo, o Lº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

CNM: 099366.2.0067089-19

MATRÍCULA 67.089.		REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL			
		REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO GRANDE - RS			
		LIVRO 2 - REGISTRO GERAL			
		Rio Grande, 22 de novembro de 2012	<table border="1"> <tr> <td style="text-align: center;">F1 1</td> <td style="text-align: center;">Matrícula 67.089</td> </tr> </table>	F1 1	Matrícula 67.089
F1 1	Matrícula 67.089				

IMÓVEL: Uma fração ideal equivalente a **0,004999**, que corresponderá ao **Apartamento nº 233** (duzentos e trinta e três), **á ser construído** no **Bloco 09** (nove) do **Condomínio Residencial Jockey Club III**, situado à **Rua Pedro de Sá Freitas**, sob o nº **250** (duzentos e cinquenta), primeiro bloco da quinta fileira de blocos, à direita de quem entra no Condomínio, apartamento este localizado no 2º pavimento, segunda porta à esquerda de quem sobe as escadas, com a área real privativa de 42,0300m², área de uso comum de divisão proporcional de 4,5381m² e área real total de 46,5681m², composta por: estar/jantar, cozinha, área de serviço, banheiro, circulação e 2 dormitórios; tendo as seguintes confrontações: pelo lado sudeste, com área verde, de circulação e passeio do condomínio; pelo lado sudoeste, com área de acesso ao bloco e circulação interna do mesmo; pelo lado noroeste, com a unidade autônoma nº 235 e poço de ventilação e iluminação; e pelo lado nordeste, com o Bloco "10" e poço de ventilação e iluminação. Dito condomínio à ser construído sobre um terreno próprio denominado Lote 02 (dois), situado nesta cidade, com área superficial de 12.650,00m² (doze mil e seiscentos e cinquenta metros quadrados); com frente a leste para a Rua Pedro de Sá Freitas, medindo 55,00m (cinquenta e cinco metros); ao sul onde faz divisa com o lote 01 (um), mede 230,00m (duzentos e trinta metros); nos fundos ao oeste onde faz divisa com o lote C, mede 55,00m (cinquenta e cinco metros); ao norte onde faz divisa com o lote 03 (três), mede 230,00m (duzentos e trinta metros); situado no quarteirão formado pelas Ruas Jockey Clube, Pedro de Sá Freitas, Engenheiro Elmer Lawsorence Cortheill e Saturnino de Britto, distante 140,00m (cento e quarenta metros) da Rua Jockey Clube. **PROPRIETÁRIOS:** **THEO BONOW**, engenheiro civil, inscrito no CPF sob nº 301.591.050-72 e sua mulher **MARIA LAURA MENEZES BONOW**, dentista, inscrita no CPF sob nº 420.095.450-87, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, domiciliados e residentes na cidade de Pelotas, RS. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 61.072 do Livro 2 do Registro Geral. (Protocolo n.º 235721 em 31/10/2012)

Assinatura

Emol.:R\$12,40 – 0488.03.1000002.22443 = R\$0,55 – RV

R.1/67.089 em 16 de setembro de 2013. **TRANSMITENTES:** **THEO BONOW**, engenheiro civil, inscrito no CPF sob nº 301.591.050-72 e sua mulher **MARIA LAURA MENEZES BONOW**, dentista, inscrita no CPF sob nº 420.095.450-87, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, domiciliados e residentes na cidade de Pelotas, RS. **ADQUIRENTE:** **CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO JOCKEY CLUB 3 LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 16.433.303/0001-38, com sede na cidade de Pelotas, RS, representada por sua procuradora Margareth Bonow, brasileira, solteira, maior, arquiteta, inscrita no CPF sob nº 302.047.630-53, residente e domiciliada na cidade de Pelotas, RS. **TÍTULO:** **Integralização de Capital Social.** **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento particular firmado em 28 de junho de 2013, na cidade de Pelotas, RS, instruído com cópia autenticada da Primeira alteração de Contrato Social,

Continua no verso

Continua na Próxima Página



CNM: 099366.2.0067089-19



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO GRANDE - RS
 LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

F1	Matrícula
1v	67.089

Continuação da matrícula 0067089/1

devidamente registrado em 21 de junho de 2013 na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob n.º 3810359. **VALOR:** R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais). Avaliação fiscal de R\$1.897.500,00 (um milhão, oitocentos e noventa e sete mil e quinhentos reais). **IMÓVEL: Descrito nesta matrícula. OBS:** Foi anexado ao instrumento particular, a Guia Informativa do I.T.B.I. – Inter-Vivos n.º 26.575 de 06.09.2013, da Secretaria Municipal da Fazenda. Os transmitentes declaram, expressamente, sob responsabilidade civil e penal que não são contribuintes da Previdência Social na qualidade de empregadores e que o imóvel objeto deste registro está livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, cláusulas e de ações reais e pessoais reipersecutórias. (Protocolo n.º 243377 em 11/09/2013)

Registrador Sulst. J.

Emol.:NIHIL – 0488.09.1000002.01244 = NIHIL(Conforme Art. 237 § 1º Lei 6.015/73)– PF Av.2/67.089 em 16 de setembro de 2013. Conforme requerimento, firmado em 03 de maio de 2013, na cidade de Pelotas, RS, pela **Construção e Incorporação Jockey Club 3 Ltda**, incorporadora e proprietária do imóvel descrito nesta matrícula, **submete a incorporação do empreendimento constante do R.11 da Matrícula 61.072, ao REGIME DE AFETACÃO** conforme previsto nos Art. 31-A e seguintes da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004. (Protocolo n.º 243284 em 09/09/2013)

Registrador Sulst. J.

Emol.:NIHIL – 0488.03.1000002.31466 = NIHIL(Conforme Art. 237 § 1º Lei 6.015/73)– PF

R.3/67.089 em 22 de julho de 2014. **DEVEDORA: CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO JOCKEY CLUB 3 LTDA**, inscrita no CNPJ sob n.º 16.433.303/0001-38, com sede na cidade de Pelotas, RS, representada por Theo Bonow, brasileiro, casado, engenheiro civil, inscrito no CPF sob o n.º 301.591.050-72, domiciliado e residente na cidade de Pelotas, RS. **CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob n.º 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília, DF, representada por Alexandre Pradie Loureiro, economiário, inscrito no CPF sob n.º 811.212.610-00. **TÍTULO: Hipoteca. FORMA DO TÍTULO:** Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças, com Recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, que entre si Celebram Construção e Incorporação Jockey Club 3 Ltda. e Caixa Econômica Federal, passado em 28 de fevereiro de 2014, nesta cidade, pela Caixa Econômica Federal. **VALOR DO CRÉDITO:** R\$7.186.816,41 (sete milhões, cento e oitenta e seis mil, oitocentos e dezesseis reais e quarenta e um centavos). **JUROS:** A taxa nominal de 9,1098% a.a., e taxa efetiva de 9,5001% a.a. **PRAZO:** 24 (vinte e quatro) meses. **AVALIAÇÃO:** R\$23.000.000,00 (vinte e três milhões de reais). **GARANTIA:** Em primeira e especial hipoteca o imóvel descrito nesta matrícula e os imóveis descritos nas Matrículas 66.925 à 67.088 e 67.090 à 67.124. (Protocolo n.º 250669 em 04/07/2014)

Continua na matrícula 0067089/2

Continua na Próxima Página - - - - -
 - - - - -
 - - - - -
 - - - - -
 - - - - -
 - - - - -
 - - - - -
 - - - - -
 - - - - -
 - - - - -

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/TAKUJ-6MK3F-6AGEB-6DFM3>.



CNM: 099366.2.0067089-19

MATRICULA
67.089/2.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO GRANDE - RS
 LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Handwritten mark

Rio Grande ² de julho de 2014

F1	Matrícula
2	67.089

Continuação da matrícula 0067089/1

Handwritten signature
 Emol.: R\$131,80 - 0488.06.1000002.16402 = R\$5,40 - (Lei nº 11.977/09 c.c. a Lei nº 12.424/11) - IS

Av.4/67.089 em 06 de janeiro de 2017. Conforme Av.16 e R.17 da Matrícula 61.072 (Registro Anterior), foi **concluída a construção e instituído o condomínio** do imóvel descrito nesta matrícula. (Protocolo n.º 272072 em 08/12/2016)

Handwritten signature
 Emol.: NIHIL - 0488.03.1000002.85243 = NIHIL - (Lei nº 11.977/09 c.c. a Lei nº 12.424/11)
 PED: NIHIL - CR

Av.5/67.089 em 18 de abril de 2017. Conforme autorização expressa no Contrato de Aquisição de Unidade Concluída Vinculada a Empreendimento e Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária - Imóvel na Planta - Recursos do SBPE, firmado em 17 de março de 2017, nesta cidade, pela Caixa Econômica Federal-CEF, **o imóvel descrito nesta matrícula fica liberado da hipoteca constante do R.3 desta matrícula.** (Protocolo n.º 274796 em 03/04/2017)

Handwritten signature
 Emol.: R\$ 33,70 - 0488.03.1000002.90866 = R\$ 2,70 - (Lei nº 11.977/09 c.c. a Lei nº 12.424/11)
 PED: 0488.01.1600001.32611 = R\$ 1,40 - IS

R.6/67.089 em 18 de abril de 2017. **TRANSMITENTE: CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO JOCKEY CLUB 3 LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 16.433.303/0001-38, com sede na cidade de Pelotas, RS, representada por Theo Bonow, brasileiro, casado, engenheiro, inscrito no CPF sob o nº 301.591.050-72. **ADQUIRENTES: TOBIAS RODRIGUES FERNANDES**, servidor público federal, inscrito no CPF sob nº 034.459.524-26 e sua mulher **PALOMA KLAIN SANCHES**, fisioterapeuta, inscrita no CPF sob nº 000.835.560-60, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, domiciliados e residentes nesta cidade. **TÍTULO: Compra e venda com alienação fiduciária. FORMA DO TÍTULO: Contrato de Aquisição de Unidade Concluída Vinculada a Empreendimento e Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária - Imóvel na Planta - Recursos do SBPE, firmado em 17 de março de 2017, nesta cidade. VALOR: R\$135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais), integralizado da seguinte forma: R\$13.500,00 (treze mil e quinhentos reais) dos recursos próprios e R\$121.500,00 (cento e vinte e um mil e quinhentos reais) do financiamento concedido pela credora. Valor da prestação inicial: R\$1.408,47 (mil, quatrocentos e oito reais e quarenta e sete centavos), sendo pela taxa de juros reduzida de R\$1.339,25 (mil, trezentos e trinta e nove reais e vinte e cinco centavos). Imposto fiscal sobre R\$135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais). IMÓVEL: Descrito nesta matrícula. OBS.: Foram anexadas ao contrato a Guia Informativa do I.T.B.I. - Inter-Vivos n.º 10780 de 27.03.2017, da Secretaria Municipal da Fazenda; e a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos**

Continua no verso

Continua na Próxima Página - - - - -
 - - - - -
 - - - - -
 - - - - -
 - - - - -
 - - - - -
 - - - - -
 - - - - -
 - - - - -
 - - - - -

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/TAKUJ-6MK3F-6AGEB-6DFM3>.



CNM: 099366.2.0067089-19



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO GRANDE - RS
 LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

F1	Matrícula
2v	67.089

Continuação da matrícula 0067089/2

Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 30 de novembro de 2016, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em nome da transmitente. **Inscrição Municipal n.º 65866.** (Protocolo n.º 274796 em 03/04/2017)

Escrit. Aut. Reg. de Imóveis

Emol.: R\$ 325,70 - 0488.07.1000002.18693 = R\$ 36,60- (Lei n.º 6.015/73, Art. 290)
 PED: 0488.01.1600001.32612 = R\$ 1,40 - IS

R.7/67.089 em 18 de abril de 2017. **DEVEDORES/FIDUCIANTES: TOBIAS RODRIGUES FERNANDES** e sua mulher **PALOMA KLAIN SANCHES**, ambos já qualificados. **CREDORA/FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA**, inscrita no CNPJ sob n.º 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília, DF, representada por Rita de Cassia Tyska Duarte, economiária, inscrita no CPF sob n.º 913.432.320-15. **TÍTULO: Alienação Fiduciária.** **FORMA DO TÍTULO:** Contrato de Aquisição de Unidade Concluída Vinculada a Empreendimento e Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária - Imóvel na Planta - Recursos do SBPE, firmado em 17 de março de 2017, nesta cidade. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$121.500,00 (cento e vinte e um mil e quinhentos reais). **JUROS:** 10,4815% a.a. nominal, equivalente a 11,0001% a.a. efetiva, manifestando os devedores fiduciários a opção pela taxa de juros nominal reduzida de 9,7978% a.a e taxa de juros efetiva reduzida de 10,2501% a.a, na forma do item B.10.2 do quadro resumo, do referido contrato. **PRAZO:** 420 (quatrocentos e vinte) meses. **AVALIAÇÃO:** R\$145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais). **GARANTIA: Em alienação fiduciária o imóvel descrito nesta matrícula.** **OBS.:** Foi anexada ao contrato a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 09 de março de 2017, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em nome da devedora/fiduciária. (Protocolo n.º 274796 em 03/04/2017)

Escrit. Aut. Reg. de Imóveis

Emol.: R\$ 295,10 - 0488.07.1000002.18694 = R\$ 36,60 - (Lei n.º 6.015/73, Art. 290)
 PED: 0488.01.1600001.32613 = R\$ 1,40 - IS

Av.8/67.089 em 24 de janeiro de 2024. **INCLUSÃO DO CNM (CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULAS)** - Conforme o disposto no Art. 3º do Provimento 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), esta matrícula possui o Código Nacional de Matrículas sob n.º **099366.2.0067089-19.**

Emol.: NIHIL - 0488.04.1000002.84084 = NIHIL - PED: NIHIL - SGDI - Selo Gratuito por determinação legal.

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): *[Assinatura]* - RR

Av.9/67.089 em 24 de janeiro de 2024. **CONSOLIDACÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Conforme Ofício n.º 397796/2023 - Caixa Econômica Federal - CESAV/BU, firmado em 22 de dezembro de 2023, na cidade de Bauru, SP, pela credora/fiduciária constante do

Continua na matrícula 0067089/3

Continua na Próxima Página - - - - -



CNM: 099366.2.0067089-19

MATRÍCULA
67.089



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO GRANDE - RS
 LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099366.2.0067089-19

Rio Grande, 24 de janeiro de 2024

F1	Matrícula
3	67.089

Continuação da matrícula 0067089/2

R.7 desta matrícula, Caixa Econômica Federal - CEF, **fica consolidada a propriedade fiduciária** em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, nos termos do Art.26, § 7º da Lei n.º 9.514/97. Avaliação fiscal de R\$145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais), conforme Guia Informativa do I.T.B.I. – Inter-Vivos n.º 49585/2023 de 05 de dezembro de 2023, da Secretaria Municipal da Fazenda. (Protocolo n.º 335607 em 26/12/2023)
 Emol.:R\$ 374,70 – 0488.07.1000002.39465 = R\$ 48,30 – PED:0488/01.2200001.71716 = R\$ 1,80
Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): - RR

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

Rio Grande-RS, 25 de janeiro de 2024, às 15:55:43

Total: R\$ 62,60 - MZ

Certidão Matrícula 67.089 - 5 páginas: R\$ 35,40 (0488.04.1000002.84091 = R\$ 4,40)

Busca em livros e arquivos: R\$ 12,10 (0488.02.1600001.23450 = R\$ 2,50)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,40 (0488.01.2200001.71741 = R\$ 1,80)

Registrador/Substituto/Escrevente Autorizado



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
099366 53 2024 00004763 08



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: TAK7U-6MK3F-6AGEB-6DFM3

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Lisiane Dutra De Campos (CPF ***.657.240-**))

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/TAK7U-6MK3F-6AGEB-6DFM3>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>