



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

Página 1 de 7



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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA.....**157.265**
FLS.....**01**

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

Letícia 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

Letícia 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



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 098178.2.0157265-36

MATRÍCULA 157.265

FLS 01v

Protocolo nº 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**CREDORA: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 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 nº 72.523.863/0001-54, com sede na Avenida Borges de Medeiros nº 1875, Casa, bairro Centro, nesta cidade.**FIADORES: 1) BERNARDO BRONDANI**, brasileiro, engenheiro civil, solteiro, inscrito no CPF sob nº 011.695.200-81, portador da CNH nº 03857069719-DETRAN/RS, residente e domiciliado na Rua Serafim Valandro nº 1637, Apartamento 601, bairro Centro, nesta cidade; **2) BRUNO BRONDANI**, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, inscrito no CPF sob nº 249.480.710-72, portador da CI-RG nº 3004065326-SSP/RS, residente e domiciliado na Avenida Borges de Medeiros nº 1875, nesta cidade; **3) MARCOS PORTELLA KOHLRAUSCH**, brasileiro, engenheiro civil, inscrito no CPF sob nº 000.121.500-02, portador da CI-RG nº 6054090417-SSP/RS, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **MARIANA MASCARENHAS WAIHRICH**, brasileira, psicóloga, inscrita no CPF sob nº 008.262.980-36, portadora da CI-RG nº 1083588853-SSP/RS, residentes e domiciliados na Rua Serafim Valandro nº 1369, apartamento 602, bairro Centro, nesta cidade; e **4) MLP PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.719.038/0001-20, com sede na Rua Serafim Valandro nº 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E8DGK-75ZVN-V3M9N9-H5MDH>

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CMM: 068176.2.0157265-39

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.

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.

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 3

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.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

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: Eduarda Huther da Silva.

R.9/157.265 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - DEVEDOR FIDUCIANTE: LUANA ANDIELE TEIXEIRA SAYDELLES, já qualificada. **CREDORA 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: Eduarda Huther da Silva.**

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

ridigital



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 - TRANSICÃO DE SISTEMA - Prov. 44/2024-CGJ/RS -
Procede-se a esta averbação de ofício, a fim de noticiar que os
próximos atos registraes 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-V3M9N9-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

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**.

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)
sca em livros e arquivos: R\$ 13,20 (0528.00.2500001.03136 = R\$ 4,20)
processamento 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