



Valide aqui
este documento

CERTIDÃO

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

CNM: 097766.2.0072852-20

72852



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO LEOPOLDO - RS
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

São Leopoldo, 11 de maio de 2004

01

72852

IMÓVEL: O APARTAMENTO Nº 1403 do BLOCO A do EDIFÍCIO COMERCIAL E RESIDENCIAL BAALBECK CENTER, situado nesta cidade, no Centro, à rua João Neves da Fontoura, o qual tomou o nº 520 pela dita rua, localizado no décimo terceiro andar ou décimo quarto pavimento, com entrada pela rua João Neves da Fontoura, através de acesso e circulação coletiva, sendo a unidade que situa-se nos fundos e a esquerda, no sentido de quem olha de frente pela rua João Neves da Fontoura, com a área real total de 147,62m², sendo 121,65m² de área real privativa e 25,97m² de área real de uso comum. Correspondendo-lhe no terreno e nas coisas de uso comum a fração decimal de 0,016242, sendo constituído de hall, estar/jantar, sacada com churrasqueira, cozinha, área de serviço, dois dormitórios, banho, circulação, dormitório de casal com closet e banho.-

O terreno integrante do condomínio localiza-se na quadra 38 da planta geral da cidade, no quarteirão formado pelas ruas João Neves da Fontoura, Marquês do Herval, Presidente Roosevelt e Independência, com a área superficial de 1.297,24m², medindo quarenta e seis metros e sessenta centímetros (46,60m) de frente, ao norte, no alinhamento da rua João Neves da Fontoura, lado par da numeração, e vinte e seis metros e oitenta centímetros (26,80m) na face oposta, ao sul, a entestar com imóvel que é ou foi de sucessores de Arno Albino Nabinger; por trinta e três metros e oitenta e cinco centímetros (33,85m) de extensão da frente aos fundos, por um lado, a leste, na divisa com imóvel que é ou foi de Ernesto Tarrice da Fontoura, e pelo outro lado, por uma linha quebrada, assim constituída: partindo do alinhamento da rua João Neves da Fontoura, segue no sentido norte-sul, onde mede dezenove metros e setenta centímetros (19,70m) a oeste, dividindo-se com imóvel que é ou foi de Luiz Brodt, seguindo então na direção oeste-leste, medindo dezenove metros e oitenta centímetros (19,80m) ao sul, retomando novamente o sentido norte-sul, medindo quatorze metros e quinze centímetros (14,15m) a oeste, onde fecha o

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página - - - - -



Continuação da Página Anterior - - - - -

Valide aqui
este documento

CNM: 097766.2.0072852-20

72852

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO LEOPOLDO - RS
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

São Leopoldo, 11 de maio de 2004

FLS.

MATRÍCULA

01

72852

VERSO

perímetro, dividindo-se nestas duas últimas faces com imóvel que é ou foi de sucessores de João Gottlieb Lang.-

PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL: SAWAYA CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA., com sede nesta cidade, na rua Hélio Minghelli, nº 287, Bairro São José, inscrita no CNPJ sob nº 00.307.902/0001-15.-

PROCEDÊNCIA: Matrícula 61.835, Lº 02-Registro Geral.-

PROTOCOLO: Nº 187.750 de 29.04.2004, reapresentado em 30.04.2004.-
São Leopoldo, 11 de maio de 2004.

Emolumentos: 0,50 URE

GASPAR N. DO AMARAL
Registrador Substituto

GB

Av-1/72.852 - PRESERVAÇÃO**DATA:** 11 de maio de 2004.-

Procede-se a esta averbação, para constar que conforme Lei nº 3977 de 29.07.94, e Termo de Acordo, a proprietária do imóvel desta matrícula, SAWAYA CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, preservou a fachada dos antigos prédios nºs 506 e 520 e mais a fachada e toda a casa de alvenaria de construção antiga sob nº 520 da rua João Neves da Fontoura que passou a ser a loja nº 07 do edifício, conforme requerimento de 07.11.2002 e Certidão Informativa nº 829 da Prefeitura Municipal desta cidade, devidamente averbada sob Av-2 e Av-4/61.835 em 28.11.2002 e 11.05.2004, respectivamente.-

São Leopoldo, 11 de maio de 2004.

Emolumentos: 1,00 URE

GASPAR N. DO AMARAL
Registrador Substituto

GB

Av-2/72.852 - RETIFICAÇÃO -**PROTOCOLO:** Nº 188.948 de 25.06.2004.-

Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento de 25 de junho de 2004, e do Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ, da Secretaria da Receita Federal, que ficam arquivados para constar que, o número correto de inscrição no CNPJ da proprietária do imóvel desta matrícula, SAWAYA CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, é 00.307.902/0001-75, e não como constou.

São Leopoldo, 05 de julho de 2004.-

Emolumentos: Nihil

GASPAR N. DO AMARAL
Registrador Substituto

FE

Continua nas fls. 02.-

Continua na Próxima Página - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MFV24-LQ3YW-9SYDR-4D7F8>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



CNM: 097766.2.0072852-20



FLS.

MATRÍCULA

São Leopoldo,	27 de abril	de 200 5	02	72.852/02
---------------	-------------	----------	----	-----------

R-3/72.852 - COMPRA E VENDA -

PROTOCOLO: Nº 194.789 de 22.04.2005.-

TRANSMITENTE: SAWAYA CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 00.307.902/0001-75, com sede nesta cidade, na Rua João Neves da Fontoura, nº 532, sala 305, Centro.-

ADQUIRENTE: JOSÉ ANSELMO MAYER, brasileiro, casado com **GRAZIELA CARLA TRINDADE MAYER**, pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6515/77, engenheiro mecânico, domiciliado e residente nesta cidade, na Rua João Neves da Fontoura, nº 520, Ap. 1403, Centro, portador da cédula de identidade nº 5076648962, expedida pela SJS/RS em 13.05.1996, inscritos no CPF sob nºs 517.870.080-53 e 987.690.060-91, respectivamente.-

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda nº 29.669/027, Livro nº 146, fls. 057, lavrada pelo Tabelião-Substituto do 1º Tabelionato desta cidade, Daniel Saccol Comassetto, em 15 de abril de 2005.-

VALOR: Em 15.04.2005 - R\$135.770,00 (cento e trinta e cinco mil e setecentos e setenta reais).-

IMÓVEL: 0 constante desta matrícula.-

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO: Foi pago o Imposto de Transmissão no valor de R\$2.715,40, em 30.03.2005, conforme guia de arrecadação nº 54481, quitada pelo Banco do Estado de São Paulo S/A., agência desta cidade.-

DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA - DOI: Emitida pelo 1º Tabelionato desta cidade.-

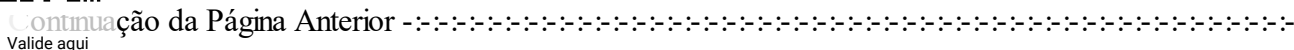
CONDIÇÕES: As da escritura. A vendedora declara sob pena de responsabilidade civil e penal, que o imóvel constante desta matrícula não integra, como nunca integrou, o seu ativo permanente, estando contabilmente lançado no seu ativo circulante, em razão do que é dispensada da apresentação das certidões negativas do I.N.S.S., e da Receita Federal, visto que explora exclusivamente as

CONTINUA NO VERSO

Continúa na Próxima Páxina -:-:-:-:-

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

digital



FLS. | MATRÍCULA

São Leopoldo, 27 de abril de 2005

02	72.852/02v
----	------------

São Leopoldo, 27 de abril de 2005

GASPAR N. DO AMARAL
Registrador Substituto

Emolumentos: 28,82 RES

GS

Av-4/72852 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

PROTOCOLLO: N° 197696 de 15.09.2005.-

Certifico que a Convenção de Condomínio do **EDIFÍCIO COMERCIAL E RESIDENCIAL BAALBECK CENTER**, convencionada no Instrumento Particular firmado em 01 de setembro de 2005, foi hoje registrada no Livro 03 - Registro Auxiliar deste Ofício, sob nº **5726.-**

São Leopoldo, 29 de Setembro de 2005. *u. Gysin*

ELDA R ASPIR
Registradora Substituta

Emolumentos: 1.00 URE

FE

Av-5/72.852 - ATUALIZAÇÃO -

PROTOCOLO: N° 378927 de 30/08/2023, reapresentado em 08/09/2023.-

Procede-se a esta averbação nos termos do Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel com Pacto Adjueto de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças Nr. 3445052, com força de escritura pública (em conformidade com o artigo 38 da Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997), datado de 25/08/2023 e da Certidão Negativa do Imóvel de 28/08/2023, da Prefeitura Municipal desta cidade, que ficam arquivados, para constar que o imóvel desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº **69782**.-

São Leopoldo, 08 de setembro de 2023.

ELAINE F. CAMILOTTO
- Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$105,20 - SELO Nº: 0621.04.2300001.24286 = R\$4,40.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$6,40 - SELO Nº: 0621.01.2300004.10394 = R\$1,80.-

JS

R-6/72.852 - COMPRA E VENDA -

PROTOCOLO: Nº 378927 de 30/08/2023, reapresentado em 08/09/2023.-

TRANSMITENTES: **JOSÉ ANSELMO MAYER**, brasileiro, engenheiro mecânico, nascido em 01/11/1967, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 03968586433, expedida pelo DETRAN/RS em 16/11/2022, inscrito no CPF sob nº 517.870.080-53, e sua esposa **GRAZIELA CARLA TRINDADE MAYER**, brasileira, musicoterapeuta, nascida em 01/11/1980, portadora da Carteira de Identidade nº 7076648836, expedida pela SJS/RS em 27/05/2002, inscrita no CPF sob nº 987.690.060-91, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, desde 21/12/2001, residentes e domiciliados na Rua João Neves da Fontoura, nº 520, Apto. 1403, Centro, nesta cidade.-

ADQUIRENTE: LEONARDO MAURINA ADVOGADOS ASSOCIADOS, inscrito no CNPJ sob nº 09.631.255/0001-27, com sede na Rua Bento Gonçalves, nº 592, Conjunto 106, Sala A, Centro, nesta cidade.-

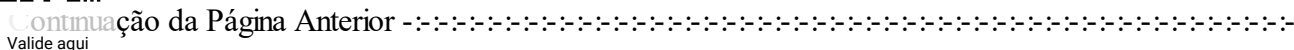
FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças Nr. 3445052, com força de escritura pública (em conformidade com o artigo 38 da Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997), datado de 25/08/2023.-

VALOR: Em 25/08/2023 - R\$569.000,00 (quinhentos e sessenta e nove mil reais).-

continua na folha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MFV24-LQ3YW-9SYDR-4D7F8>

Continua na Próxima Página -



72852



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO LEOPOLDO - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 097766.2.0072852-20

São Leopoldo, 08 de setembro de 2023.

EIS

MATRÍCULA

03

72.852

IMÓVEL: O constante desta matrícula.-

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO: Foi pago o Imposto de Transmissão no valor de R\$12.260,00, em 30/08/2023, conforme quita de arrecadação nº 161216, sobre a avaliação de R\$613.000,00.-

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 69782.-

DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA - DOI: Emitida por este Ofício, nesta data.-

CONDIÇÕES: As do Contrato. Ficam arquivadas neste Ofício, a Certidão Negativa do Imóvel, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade, em 28/08/2023 e uma via do Contrato.-

São Leopoldo, 08 de setembro de 2023.

ELAINE F. CAMILOTTO
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$2.564,90 - SELO Nº: 0621.09.2200004.00799 = R\$81,00.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$6,40 - SELO Nº: 0621.01.2300004.10395 = R\$1,80.-

JS

R-7/72.852 - ALIENACÃO FIDUCIÁRIA -

PROTOCOLO: Nº 378927 de 30/08/2023, reapresentado em 08/09/2023.-

DEVEDOR FIDUCIANTE: LEONARDO MAURINA ADVOGADOS ASSOCIADOS, supra qualificado no R-6 desta matrícula.-

CREDORA FIDUCIÁRIA: BB ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S.A., pessoa jurídica de direito privado, subsidiária integral do Banco do Brasil S.A., com sede no SAUN (Setor de Autarquias Norte), Quadra 5, Bloco B, s/nº, 1º andar, Torre Sul, Edifício Banco do Brasil, em Brasília, Capital Federal, inscrita no CNPJ sob nº 06.043.050/0001-32.-

FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças Nr. 3445052, com força de escritura pública (em conformidade com o artigo 38 da Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997), datado de 25/08/2023.-

VALOR, PRAZO E FORMA DE PAGAMENTO: Em 25/08/2023 - R\$784.010,01, sendo R\$195.996,52, referente ao Grupo nº 578, Cota nº 663, R\$196.020,45 referente ao Grupo nº 578, Cota nº 4863, R\$195.996,52 referente ao Grupo nº 578, Cota nº 6427 e R\$195.996,52 referente ao Grupo nº 578, Cota nº 8107, a serem pagos em 26 parcelas, sem incidência de juros, reajustáveis conforme previsto no Contrato de Adesão a Grupo de Consórcio para Bens Imóveis, pelo Índice Nacional de Custo da Construção, da Fundação Getúlio Vargas (INCC/FGV), com vencimento para todo dia 10 de cada mês, sendo a primeira parcela no próximo dia 10 subsequente à assinatura do Contrato e data de encerramento do grupo em 10/10/2025, salvo se ocorrerem antecipações de prestações, juntamente com os imóveis das matrículas nºs 72.779 e 72.780.-

OBJETO DA GARANTIA: O Devedor aliena à Credora, em caráter fiduciário, o imóvel desta matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando o Devedor possuidor direto e a Credora possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária, juntamente com os imóveis das matrículas nºs 72.779 e 72.780.-

AVALIAÇÃO DA GARANTIA: Para efeitos de venda em Público Leilão é atribuído ao imóvel o valor de R\$573.000,00, sujeito a atualização monetária, conforme Cláusula Vigésima Oitava, Parágrafo Primeiro do contrato.-

CONDICÕES: As do contrato. A garantia fiduciária constituída abrange o imóvel, todas as

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página - :::::

Rua Lindolfo Collor,944-Centro-São Leopoldo/RS-CEP: 93.010-080- Fone:(51)3592.2128 - e-mail: atendimento@risl.com.br

Continuação da Página Anterior - - - - -
Valide aqui

este documento

72852

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO LEOPOLDO - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 097766.2.0072852-20

FLS.

MATRÍCULA

São Leopoldo, 08 de setembro de 2023.

03

72.852

VERSO

acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do débito e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário. Fica arquivada uma via do Contrato.-

São Leopoldo, 08 de setembro de 2023.

ELAINE F. CAMILOTTO
- Registradora Substituta**EMOLUMENTOS:** NIHIL - **SELO Nº:** 0621.08.1500001.07588 = NIHIL.-

JS

Av-8/72.852 - ESPECIALIDADE SUBJETIVA -**PROTOCOLO:** Nº 405940 de 18/12/2025, reapresentado em 23/12/2025.-

Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento de 11/12/2025, acompanhado dos documentos comprobatórios, para constar que a adquirente do imóvel desta matrícula, constante do R-6 e R-7, **LEONARDO MAURINA ADVOGADOS ASSOCIADOS**, alterou sua denominação social para **LEONARDO MAURINA SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA**, bem como o endereço de sua sede social para a **Rua Bento Gonçalves, nº 673, sala 106A, Centro, nesta cidade.-**

São Leopoldo, 05 de janeiro de 2026.

ELDA R. ASPIR
Registradora Substituta**EMOLUMENTOS:** R\$114,60 - **SELO Nº:** 0621.04.2500007.17651 = R\$5,50.-**PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$6,90 - **SELO Nº:** 0621.01.2500010.06219 = R\$2,20.-

AL

Av-9/72.852 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE -**PROTOCOLO:** Nº 405940 de 18/12/2025, reapresentado em 23/12/2025.-

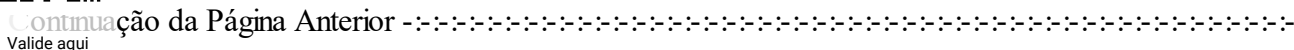
Procede-se a esta averbação para constar que, em virtude de requerimento de 15/08/2025, da credora fiduciária do R-7, nos termos da Lei 9.514/97, foi expedida intimação ao devedor fiduciante, **LEONARDO MAURINA SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA**, representada por LEONARDO MAURINA, inscrito no CPF sob nº 519.435.490-87, através do Ofício do Registro de Títulos e Documentos desta cidade, o qual certificou que, em diligência realizada no endereço do imóvel, no dia 19/08/2025, não foi localizado, sendo informado que mudou-se; em diligência realizada na Rua Bento Gonçalves, nº 592, Conjunto 106, Sala A, Centro, no dia 27/08/2025 é desconhecido no local, e, para os efeitos do artigo 26, § 4º, da Lei nº 9.514/97, os destinatários, encontram-se, consequentemente, em local ignorado, incerto ou inacessível. Em atendimento ao art. 26, § 4º-B da Lei nº 9.514/97, o devedor foi intimado por e-mail, em 02/09/2025. Decorrido o prazo sem o adimplemento da obrigação, foi publicado edital no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico, nos dias 25/09/2025, 26/09/2025 e 29/09/2025. Em 20/10/2025, decorreu o prazo legal previsto no art. 26 § 1º da Lei 9.514/97, sem purgação da mora por parte do devedor fiduciante.- Cumprindo o disposto no § 7º do art. 26 da Lei 9.514/97 e atendendo requerimento da credora fiduciária de 11/12/2025, **FICA CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula em favor da **BB ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, subsidiária integral do Banco do Brasil S.A., com sede no SAUN (Setor de Autarquias Norte), Quadra 5, Bloco B, s/nº, 1º andar, Torre Sul, Edifício Banco do Brasil, em Brasília, Capital Federal, inscrita no CNPJ sob nº 06.043.050/0001-32.-

VALOR: R\$573.000,00 (quinhentos e setenta e três mil reais).-

continua na folha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MFV24-LQ3YW-9SYDR-4D7F8>

Continua na Próxima Página - - - - -



72852



São Leopoldo, 05 de janeiro de 2026.

MATRÍCULA
72.852

u

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 69782.-

Ficam arquivados o requerimento, certidão do RTD e guia do ITBI.-

São Leopoldo, 05 de janeiro de 2026. Chayri.

EMOLUMENTOS: R\$1.162,30 - **SELO Nº:** 0621.09.2200004.04800 = R\$100,20.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$6,90 - SELO Nº: 0621.01.2500010.06220 = R\$2,20.-

AL

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MFV24-LQ3YW-9SYDR-4D7F8>

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

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.

São Leopoldo/RS, 07 de janeiro de 2026 às 14:00:41. - AB

Total: RS77.00

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$44,80 (0621.04.2500007.17703 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0621.03.2500012.01848 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0621.01.2500010.06364 = R\$2,20)



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

097766 53 2026 00000971 34

Rua Lindolfo Collor,944-Centro-São Leopoldo/RS-CEP: 93.010-080- Fone:(51)3592.2128 - e-mail: atendimento@risl.com.br