

1988

PROPOSTA DE MODIFICAÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO

PORTONOVO EMPREENDIMENTOS & CONSTRUÇÕES LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Processo de Recuperação Judicial nº. 086/1.16.0010021-6

CNJ Nº. 0017842-11.2016.8.21.0086

3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Cachoeirinha

PREÂMBULO

A presente proposta modificativa do Plano de Recuperação Judicial é apresentada pela sociedade abaixo indicada:

PORTONOVO EMPREENDIMENTOS & CONSTRUÇÕES LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL sociedade empresária com sede na Rua Maurício Sirotsky Sobrinho, nº 1.271, prédio A, Cachoeirinha, Rio Grande do Sul, inscrita no CNPJ sob o nº 93.008.647/0001-40 e com seus atos arquivados na Junta Comercial do Rio Grande do Sul sob o nº 43201745394, doravante denominada simplesmente "PORTONOVO" ou "Recuperanda";

1. DA PROPOSTA DE MODIFICAÇÃO DE PLANO | INTRODUÇÃO

Em atenção ao que restou deliberado na Assembleia-Geral de Credores (AGC) instalada em 27/03/2018, em 2ª convocação, e tendo em vista os contatos e negociações que vem sendo mantidos com os credores, formula-se a presente proposta de modificação, ora designada como "Proposta Modificativa", a qual será submetida à apreciação e deliberação dos credores em 12/06/2018, quando, então, será retomada a referida solenidade (AGC). Na hipótese de sua deliberação e aprovação pelos credores em Assembleia Geral, na forma prevista pela LRF, art. 56, §3º, modificará o Plano de Recuperação originalmente apresentado no autos.

De igual modo, a presente Proposta Modificativa dá tratamento a todos os créditos sujeitos aos efeitos da recuperação (LRF, art. 49), ainda que possam existir créditos pendentes de liquidação (os quais também são aqui abrangidos, observadas as disposições específicas pertinentes), bem como oferece, facultativamente, aos credores não sujeitos, que venham a aderir aos seus termos.

1.1. OBJETO DA MODIFICAÇÃO

As alterações objeto da presente Proposta Modificativa dizem respeito aos meios de recuperação adotados e ao Plano de Pagamento dos credores.

4

1989
2

Exceto quando expressamente ratificadas, as disposições do Plano de Recuperação Original ficam substituídas pelas disposições da presente Proposta Modificativa.

Ratificam-se, desde logo, o Laudo de Avaliação de Bens e Ativos e de viabilidade econômico-financeira que instruiu o Plano originalmente apresentado nos autos. De qualquer forma, quando for pertinente, a recuperanda apresentará em anexo documentos que venham a corroborar com o que ora se propõe.

2. DOS CREDORES

2.1. DAS CLASSES – FUNDAMENTOS PARA A SUBDIVISÃO

Cuida-se aqui de todos os créditos existentes à data do pedido, ainda que não vencidos, e que não se enquadrem nas hipóteses de pré-exclusão previstas pela Lei 11.101/05 nos arts. 49, §§ 3º e 4º e 67 c/c art. 84.

Refere-se a estes credores, de modo genérico, como "Credores Sujeitos".

A classificação destes créditos, para todos os efeitos da presente Proposta Modificativa, observará estritamente os critérios definidos no art. 41 da LRF.

Consideram-se, portanto: Credores Sujeitos Classe I, Credores Sujeitos Classe II, Credores Sujeitos Classe III e Credores Sujeitos de Classe IV.

2.2. CRÉDITOS EXTRACONCURSAIS E NÃO SUJEITOS

Quanto aos credores que não se submetem aos efeitos da recuperação judicial, verifica-se haver aqueles definidos nos arts. 67 e 84 da LRF – Credores Extraconcursais - e aqueles relacionados no art. 49, §§ 3º e 4º da LRF, aqui designados como Credores Não Sujeitos, enquadrados e aqui referidos, conforme a natureza do respectivo crédito, de acordo com os mesmos critérios previstos na Lei 11.101/05, art. 41, ou seja: Credores Não Sujeitos Classe I, Credores Não Sujeitos Classe II e Credores Não Sujeitos Classe III.

Estes credores (Extraconcursais e Não Sujeitos) poderão expressamente aderir à presente Proposta, obedecendo às formalidades e critérios de pagamento na forma e ordem aqui estabelecidas. A adesão que seja manifestada na forma e prazo aqui definidos obrigará o aderente em todos os seus termos, consistindo em novação convencional, nos termos e para os efeitos do art. 360 e seguintes do Código Civil. A adesão, em qualquer caso, se dará pela totalidade do valor crédito, tomando-se como critério, para fins de verificação do quantum, o reconhecimento contábil da dívida pela recuperanda ou aquele que constar em instrumento idôneo de dívida (desde que, neste último caso, em acordo com a Recuperanda).

1990

Explicita-se, por fim, que a adesão não outorgará aos credores aderentes o direito de voto na Assembleia Geral de Credores.

3. DOS MEIOS DE RECUPERAÇÃO ADOTADOS

A Lei 11.101/05 relaciona, nos diversos incisos de seu art. 50, uma série de meios de recuperação judicial tidos como viáveis.

Naturalmente que esse rol de medidas passíveis de adoção no processo de recuperação não é exaustivo, como nem poderia ser. Como já anteriormente referido, a efetiva recuperação envolve uma série de providências tendentes à (re)organização da sociedade e da empresa (aqui como atividade).

No caso, a recuperação que se busca a partir do presente Plano envolverá fundamentalmente a reestruturação do passivo mediante a alteração das condições e meios de pagamento dos créditos sujeitos.

Assim, objetivamente, o presente Plano é baseado nos seguintes meios de recuperação, todos os quais constam expressamente do rol do art. 50 da LRF, a cujos incisos se efetuam as pertinentes remissões: (a) concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas - art. 50, I, da LRF; (b) dação em pagamento ou novação de dívidas do passivo, com ou sem constituição de garantia própria ou de terceiro - art. 50, IX, LRF; (c) venda parcial dos bens - art. 50, XI, LRF; e (d) equalização de encargos financeiros relativos a débitos de qualquer natureza - art. 50, XII, LRF.

É importante registrar que estes meios não serão empregados de modo isolado e pontual. Em realidade, todo o plano de pagamentos é fundado em diversas das medidas acima relacionadas.

4. DO MODELO DE PAGAMENTO DAS CLASSES DE CREDITORES

O presente Plano Modificativo adotará as divisões de classes atribuídas na LRF, art. 41, incisos I, II, III e IV. São, assim, articuladas as classes de credores cujos conteúdo e abrangência serão explicitados nos itens a seguir.

4.1. CLASSE I – CRÉDITOS DERIVADOS DA LEGISLAÇÃO DO TRABALHO

Os pagamentos dos créditos da Classe I serão realizados nas seguintes condições:

(i) Será efetuado o pagamento integral das rubricas de natureza trabalhista, sem qualquer deságio, até o limite equivalente a 10 (dez) salários-mínimos (referência nacional), e, no que exceder, com aplicação de 50% (cinquenta por cento) de deságio. O pagamento irá se operar automaticamente com a homologação deste plano, através da cessão, *ipso facto* (quando cedida estará), de parcela de créditos pertinentes à devedora em ações judiciais em que é autora de pretensão já líquida ou a ser liquidada, cuja relação será apresentada nos autos desta recuperação judicial em até quinze dias contados do protocolo do presente plano modificativo, e que possuem valor estimado de R\$ 7.500.000,00 (sete milhões mil e quinhentos

1991

mil reais) (estes créditos serão destinados integral e exclusivamente para pagamento das obrigações de Classe I, observadas demais condições contidas neste plano, inclusive aquelas a que se refere o item 7 abaixo). O crédito trabalhista líquido se sub-roga no respectivo crédito, no limite do seu valor, observado o quanto a ele se aplica os limites previstos no item anterior. O mesmo se dará para o crédito não líquido no momento da homologação, quando este assim se tornar líquido e habilitado nos autos da presente recuperação judicial. Na hipótese de satisfação dos créditos na sua integralidade em valor menor do que este (R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais)), o saldo remanescente retornará à Recuperanda para pagamento de créditos de sua operação em curso, tais como, salários, fornecedores e demais créditos de qualquer outra natureza.

(ii) Qualquer quantia existente nos autos de ações trabalhistas, em razão depósito, penhorada ou garantia de qualquer natureza (até para fins de depósitos recursais) serão apropriados como pagamento diretamente ao credor na respectiva reclamatória trabalhista. Estes pagamentos serão imputados, primeiramente, à conta daqueles previstos pelo art. 54, parágrafo único, da LRF; os valores que excederem ao respectivo crédito deverão ser encaminhados ao juízo da recuperação, hipótese em que terão como destino o pagamento dos demais credores de mesma natureza.

(iii) Os créditos acima descritos serão pagos pelo valor habilitado, corrigidos na forma da lei, quando receberão a incidência das demais cláusulas previstas neste plano.

(iv) Quaisquer acordos realizados nos autos de reclamatórias trabalhistas não produzem efeitos em relação a este plano, não tendo força de alterá-lo em quaisquer de suas condições, cláusulas ou provisões. Serão preservados, no entanto, os valores de liquidação apurados em eventuais acordos, os quais deverão ser habilitados na forma prevista pela LRF, quando receberão a incidência das demais cláusulas previstas neste plano.

(v) A subrogação que ora se opera poderá ser comunicada nos autos das ações pela Recuperanda, hipótese em que se admitirá a extinção da respectiva ação.

(vi) A Recuperanda apresentará, em até 15 (quinze dias) contados do protocolo do presente plano modificativo nos autos da Recuperação Judicial, lista detalhada dos créditos que serão destinados aos credores, indicando os critérios de liquidez que conferem a preferência estabelecida no item supra;

(vii) Serão considerados créditos ilíquidos ou controvertidos todos aqueles que, no momento do pagamento a que se refere a presente cláusula, não tenham sido, ainda, liquidados perante a Justiça Especializada e formalmente habilitados perante o juízo em que se processa a presente recuperação judicial. Os créditos ilíquidos serão pagos de acordo com os mesmos critérios que vigoram para os demais credores de Classe I, no momento em que forem habilitados.

4.2. CLASSE II – CRÉDITOS COM GARANTIA REAL

1992

Prevê-se o pagamento dos créditos integrantes desta classe conforme os modelos a seguir expostos:

(i) Os credores de Classe II (Banco Itaú Unibanco S/A, Banco Santander S/A e Banco do Brasil S/A) terão seus créditos satisfeitos por meios de liquidação incidentes sobre o respectivo bem que compõe a garantia real.

(ii) Prioritariamente, proceder-se-á à alienação por iniciativa particular, na forma prevista pelo CPC, art. 879, inciso I, tendo como valor mínimo o de avaliação que consta nos autos desta recuperação judicial ou na respectiva cédula de constituição da obrigação (o que for maior). Se não alienado o bem em até 90 dias da homologação do plano de recuperação, o preço mínimo sofrerá redução mensal de 10% (dez por cento) subsequentemente, na mesma proporção, até sua efetiva alienação.

(iii) Na hipótese de alienação por valor superior ao crédito, o que sobejar retornará à Recuperanda.

(iv) Fica admitida, em qualquer momento, a adjudicação pelo credor pelo valor de avaliação.

(v) A alienação ou a adjudicação serão concluídos por termo nos autos da recuperação judicial, o que irá operar plena e integral quitação do respectivo crédito, independentemente do valor de alienação ou daquele que se atribuir à adjudicação.

(vi) Será dispensada a apresentação de certidões negativas para conclusão dos atos acima, observado o que dispõe a LRI, art. 52, inciso II.

(vii) A transferência da propriedade do bem se dará livre de ônus aos adquirentes ou adjudicantes, na forma da Lei 11.101/2005, observado o que prescreve o art. 60, combinado com o art. 141, inciso II.

(viii) De igual forma, a alienação com o respectivo pagamento ou adjudicação implicarão, *ipso facto*, a quitação das obrigações, a liberação das garantias fidejussórias ou cambiais, e a eventual desoneração de responsabilidade solidária de qualquer forma remanescente em relação aos créditos do respectivo credor.

(iv) Será outorgada preferência aos eventuais locatários dos bens que se destinarão à dação em pagamento. Caso estes a exerçam, o credor titular da garantia receberá o preço a ser pago pelo locatário, observadas todas as condições e circunstâncias previstas acima.

4.3. CLASSE III E IV - CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS | COM PRIVILÉGIOS ESPECIAL E GERAL | SUBORDINADOS | MICROEMPREENDEDORES E EMPREENDEDORES DE PEQUENO PORTE

O meio principal de recuperação adotado para o pagamento dos credores de Classe III e Classe IV é a dação em pagamento.

1993
C

Será efetuado o pagamento dos créditos de Classe III e Classe IV, o que irá se operar automaticamente na homologação deste plano, através da cessão, *ipso facto* (cedida estará), de parcela de créditos pertinentes à devedora em ações judiciais em que é autora de pretensão já líquida ou a ser liquidada, cuja relação será apresentada nos autos da presente recuperação judicial e que totalizam valor estimado de R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais) (valor estimado). Os créditos participarão de rateio subrogatório, na proporção do seu valor, conforme constar na relação de credores mais recente, desde que homologada pelo juízo em que se processa a recuperação judicial, admitidas inclusões ou exclusões com base em decisão transitada em julgado. Participarão do rateio somente os créditos líquidos. Os créditos não líquidos participarão de rateio no momento da sua liquidação, assim entendido quando habilitado nos autos da presente recuperação judicial.

Será, ainda, observado o que segue:

- (i) Ordem de preferência intra-classe: os credores de Classe III, titulares de garantia fidejussória, possuem preferência no recebimento dos créditos, sendo que a estes caberá os créditos de maior liquidez ou de liquidez imediata. Após, terão preferência os credores de Classe III, sem garantias fidejussórias. Por fim, receberão os demais credores de Classe IV, proporcionalmente ao valor do crédito arrolado na relação de credores.
- (ii) Os créditos de Classe III e IV, ainda antes do rateio subrogatório previsto no item anterior, sofrerão deságios de 30% (cinquenta por cento) e 30% (trinta por cento), respectivamente. Eventual insuficiência implica a quitação do crédito pelo que faltar.
- (iii) A Recuperanda apresentará, em até 15 (quinze dias) contados do protocolo do presente plano modificativo nos autos da Recuperação Judicial, lista detalhada dos créditos que serão destinados aos credores, indicando os critérios de liquidez que conferem a preferência estabelecida no item supra.
- (iv) A Recuperanda não será responsabilizada, nem o Plano Modificativo se haverá como descumprido, em decorrência de demora nas tramitações processuais.

4.4. COMPENSAÇÃO

Os credores, de qualquer Classe que se encontrem, simultaneamente, na condição de credores e de clientes e/ou devedores da Recuperanda, terão os seus créditos quitados, integral ou parcialmente, conforme os valores de cada crédito e débito, por meio de compensação, *ex vi* do art. 368 do Código Civil.

Será efetuada a compensação dos valores devidos e contemplados na presente forma de pagamento com os valores devidos pelo credor à Recuperanda, extinguindo-se as respectivas obrigações até onde se compensarem. Igual tratamento aplicar-se-á às hipóteses de adiantamentos a fornecedores, casos em que tais fornecedores terão os seus créditos sujeitos aos efeitos da recuperação compensados com os valores eventualmente adiantados como garantia de fornecimento. Poderão a Recuperanda e o respectivo fornecedor acordar, caso a caso, que o pagamento do crédito sujeito à recuperação dar-se-á na forma ordinária prevista neste plano, compensando-se o adiantamento em fornecimentos futuros. Os adiantamentos a fornecedores, na hipótese de efetiva compensação, terão como contrapartida contábil a

1994
C

baixa de fornecedores, clientes ou funcionários, aplicando-se a regra do art. 368 do Código Civil e, analogicamente, a do art. 122 da Lei 11.101/05.

Os créditos compensados nos termos do presente item serão informados e comprovados ao Administrador Judicial, que fará constar exposição detalhada destas quitações em seus relatórios mensais (especificamente, o relatório de que trata o art. 22, II, d, da Lei 11.101/05).

Eventual saldo credor remanescente após a compensação será pago através da modalidade prevista para a classe na qual se enquadra o credor, conforme previsto no presente Plano de Recuperação.

5. PASSIVO NÃO SUJEITO E/OU EXTRACONCURSAL

São considerados créditos reclassificados todos aqueles relacionados como sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial na relação de que trata o art. 7º, §2º, LRF e que, posteriormente à sua publicação, em função de decisão judicial transitada em julgada proferida pelo juízo da Recuperação Judicial, foram, no todo ou parcialmente, declarados não sujeitos aos efeitos da presente recuperação. Igualmente, são considerados nesta cláusula aqueles credores que possuem créditos não sujeitos aos efeitos da recuperação ou créditos extraconcursais que desejem aderir aos termos do presente Plano Modificativo.

Os credores aplicáveis a tal hipótese deverão aderir explicitamente, nos autos da recuperação ou através da impugnação de crédito, em até 60 (sessenta) dias da decisão que o reclassificar. Ou a adesão poderá ser realizada mediante petição em conjunto com a recuperanda e submetida à apreciação do juízo da recuperação. A eventual adesão não implica, em hipótese alguma, a sua renúncia à classificação do seu crédito como não sujeito aos efeitos da presente recuperação judicial (i.e., trata-se de mero modo de pagamento). Eventuais valores recebidos pelo credor reclassificado e/ou não sujeito quando ainda estava relacionado como credor integralmente sujeito aos efeitos recuperação judicial serão abatidos dos pagamento subsequentes, ainda que não haja a adesão aos termos do plano que vier a ser aprovado em assembleia-geral de credores.

O credor reclassificado, não sujeito e/ou extraconcursal, ao optar por aderir ao presente plano deverá submeter os termos de pagamento da integralidade do seu crédito não sujeito aos efeitos da Recuperação ao modo previsto nesta Classe (observados os limites e eventuais reduções previstas neste plano).

6. DOS BENS UTILIZADOS NA ATIVIDADE DA RECUPERANDA E A VIABILIDADE

Todos os bens e créditos que componham o ativo da Recuperanda, ainda que intangíveis (tais como, sem se restringir a estes, os créditos expectados de ações judiciais) são diretamente empregados no exercício de sua atividade produtiva, sendo, portanto, indispensáveis e diretamente ligados ao cumprimento do Plano Modificativo, com o pagamento dos créditos sujeitos e não sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial (exemplificativamente, tributos e salários vincendos).

4

1992

Desta forma, os referidos bens estão diretamente abrangidos pelo presente Plano Modificativo, como elementos indispensáveis à consecução das respectivas finalidades, resguardados de eventuais constrições movidas por credores sujeitos ou não aos efeitos da presente recuperação judicial (STJ, Súmula nº 480).

Do mesmo modo, a Recuperanda, em atenção ao que dispõe o art. 53, III, da LRF, ratifica o laudo já apresentado nos autos com o plano original e ratifica que o presente plano modificativo será viabilizado, essencialmente, pela alienação de bens para o pagamento dos credores, de modo a não necessitar a utilização do caixa da Recuperanda.

7. DISPOSIÇÕES FINAIS

- i. A aprovação da Proposta Modificativa do plano em assembleia ou na hipótese da Lei 11.101/05, art. 58, obrigará a Recuperanda, os credores sujeitos à recuperação, assim como seus respectivos sucessores, a qualquer título; e implicará, após o prazo previsto no art. 61, LRF, em novação de todas as obrigações sujeitas, nos termos e para os efeitos propostos no presente Plano;
- ii. Enquanto o plano estiver em cumprimento pela Recuperanda, deverão restar suspensas as execuções e/ou ações contra os coobrigados a qualquer título. Com o cumprimento parcial (em relação ao respectivo credor) ou integral do plano, todas as execuções/ações deverão ser extintas. Na hipótese de não cumprimento do plano, as execuções e/ou ações contra os coobrigados/avalistas/fiadores poderão ser retomadas pelo credor, no estado em que foram interrompidas;
- iii. Na hipótese de qualquer das modalidades de pagamento previstas nesta Proposta Modificativa não seja possível ou conveniente de ser implementada, a Recuperanda adotará as medidas necessárias a fim de assegurar o resultado econômico equivalente;
- iv. A partir da homologação do Plano Modificativo os credores concordam com a baixa de todos os protestos, bem como anotações em quaisquer cadastros restritivos de crédito, como, exemplificativa, mas não exclusivamente, SPC e SERASA, relativamente à Recuperanda, seus respectivos sócios e/ou administradores (atuais ou passados) e/ou garantidores, a qualquer título;
- v. A Recuperanda não responderá pelas custas processuais dos processos em que tenha tomado parte no polo passivo, as quais se houverão por extintas os termos do item supra, respondendo as partes, cada uma, pelos honorários dos seus respectivos patronos, inclusive aqueles de sucumbência.
- vi. Na hipótese em que os créditos cedidos neste plano decorram de ações judiciais, serão pagos, prioritariamente, os valores de honorários contratuais contratados pela Recuperanda.
- vii. Serão reservados, prioritariamente, em todos os atos de alienação de bens ou de liquidação (*rectus*, quitação por qualquer meio que envolva pagamento de quantia) de créditos sujeitos ou não aos efeitos da RJ as quantias devidas ao administrador judicial a título de remuneração, nos termos já atribuídos nos autos desta RJ, havidos como créditos extraconcursais, na forma da LRF, art. 67, combinado com art. 84, inciso I.
- viii. Serão também reservados, prioritariamente, em todos os atos de alienação de bens ou liquidação (*rectus*, quitação por qualquer meio que envolva pagamento de quantia) de créditos sujeitos ou não aos efeitos da RJ as quantias devidas aos advogados patronos da recuperação judicial, na proporção de 10% do valor obtido na liquidação do crédito ou alienação do bem, havidos como créditos extraconcursais, na forma da LRF, art. 67, combinado com art. 84, inciso I.

- 1996/2
- ix. Serão reservados, ainda, em todos os atos de alienação de bens e na liquidação (*rectus*, recebimento) de créditos derivados de ações judiciais (referidos nos itens 4.1 e 4.3 acima) quantia equivalente a 10% dos valores obtidos para fins de recomposição do capital de giro da Recuperanda.
 - x. Fica eleito o Juízo da Recuperação para dirimir todas e quaisquer controvérsias decorrentes deste plano, sua aprovação, alteração e o cumprimento, inclusive em relação à tutela de bens e ativos essenciais para sua implementação, até o encerramento da Recuperação Judicial.

Cachocirinha, 27 de Abril de 2018.


PORTONOVO EMPREENDIMENTOS & CONSTRUÇÕES LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Comarca de Cachoeirinha/RS
OFÍCIO DE REGISTROS PÚBLICOS
Claudio Fagundes da Rocha - Registrador

Página 1 de 4

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:

15692
MATRÍCULA



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE CACHOEIRINHA

OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS DE CACHOEIRINHA

(Cartórios Anexos: Registro Civil das Pessoas Naturais e Jurídicas - Registro de Títulos e Documentos - Protestos de Títulos Cambiais)

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Fls. Matrícula
01 15692

DATA: Em 13/12/1985.- Protocolo nº 12.013
IMÓVEL: UMA CASA DE MADEIRA sob nº 661 da Av. João Pessoa; e, o respectivo TERRENO URBANO, constituído pelo lote nº 01, da quadra "D", do loteamento denomina do "Vila Eunice", situado neste município, dentro do quarteirão formado pelas seguintes vias públicas: Av. João Pessoa, antiga Avenida "A", ruas Gal. Vignole antiga "D", Decio Martins Costa, antiga "B" após Pascoal Pereira e Nicolau Rosa antiga "C", com a área superficial de 412,50m²; medindo 12,50m de frente à Avenida João Pessoa, lado ímpar da numeração; tendo nos fundos, a mesma largura da frente, ou seja, 12,50m onde entesta com parte do lote nº 07; dividindo-se, por um lado, na extensão de 33,00m da frente aos fundos, com o lote nº 02; e, pelo outro lado, na mesma extensão de 33,00m da frente aos fundos, com a rua Nicolau Rosa, com a qual faz frente e forma esquina.-
PROPRIETÁRIA: ALZIRA RODRIGUES FELIN, CPF/MF 339.488.010/53, brasileira, solteira, maior, comerciária, residente e domiciliada em Porto Alegre, RS.-
ORIGEM: Registro nº 33.347, fls 48, do Livro 3-AF do C R I de Gravataí, RS., com forme certidão atualizada com negativa de ônus, aqui arquivada.-
Eu, *Cláudio Alves Rodrigues*, Cláudio Alves Rodrigues, escrevente o datilografei. E, o Oficial abaixo que confere e assina.-

EMOLUMENTOS
Cr\$ 4.790.-
RECIBO N.º 99887
TALÃO N.º 1998

ELAINE M. STAMM DA ROCHA
Oficial Ajudante
CI 6024505593 - CPF 386757650-5
Cachoeirinha - RS

R-1/15.692.- Em 13/12/1985.- Protocolo nº 12.013
TÍTULO: Compra e Venda.-
FORMA DO TÍTULO: Escritura pública das notas do Tabelionato desta cidade, lavrada em 09/12/1985, no Livro nº 119, fls 188 à 190, sob nº 14.049; e, escritura pública de retificação e ratificação das notas do Tabelionato desta cidade, lavrada em 12/12/1985, no Livro nº 14, fls 148, sob nº 3.672.-
ADQUIRENTES: DILSO BARONI, comerciante e sua esposa MARILDA FERREIRA BARONI, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, inscritos no CPF/MF - sob nº 164.074.900/49.-
TRANSMITENTE: ALZIRA RODRIGUES FELIN, supra qualificada.-
IMÓVEL: Todo o imóvel objeto da presente matrícula.-
VALOR: Cr\$50.000.000, recebido do seguinte modo: Cr\$16.303.465 diretamente dos outorgados compradores e Cr\$33.696.535 da Caixa Econômica Estadual do Rio Grande do Sul, por conta e ordem do outorgado comprador, imputância essa correspondente ao valor debitado na conta vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS do outorgado comprador.-
CONDIÇÕES: Nada consta.-
Eu, *Cláudio Alves Rodrigues*, Cláudio Alves Rodrigues, escrevente o datilografei. E, o Oficial abaixo que confere e assina.-

EMOLUMENTOS
Cr\$ 105.079
RECIBO N.º 99887
TALÃO N.º 1998

ELAINE M. STAMM DA ROCHA
Oficial Ajudante
CI 6024505593 - CPF 386757650-5
Cachoeirinha - RS

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

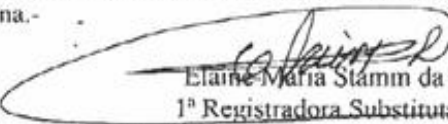
CONTINUAÇÃO DO ANVERSO

Av-2/15.692.- Em 03.01.2006.-

Protocolo nº 45.996.-

DEMOLIÇÃO: Certifico e dou fé, que a Casa de Madeira, constante desta matrícula, foi demolida conforme processo nº 16169/05.- Tudo de conformidade com o requerimento datado de 08 de dezembro de 2005, certidão de baixa nº 86517 fornecida pela Prefeitura Municipal desta cidade, cujo o expediente fica arquivado neste ofício.- Eu, Jocimara Enes Machado, escrevente que o digitei e o registrador que confere e assina.-

Emolumentos
R\$16,70.-

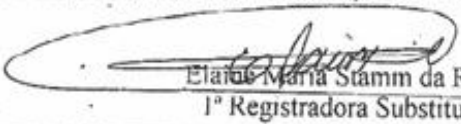

Elaine Maria Stamm da Rocha
1ª Registradora Substituta

Av-3/15.692.- Em 03.01.2006.-

Protocolo nº 45.996.-

CONSTRUÇÃO: Certifico e dou fé que, sobre o imóvel objeto da presente matrícula, foi edificado **UM PRÉDIO RESIDENCIAL DE ALVENARIA**, com a área de 232,84m², que recebeu o nº 785 da Av. João Pessoa, no valor estimado de R\$110.000,00.- Tudo de conformidade com o requerimento datado de 08 de dezembro de 2005, carta de habitação nº 252/2000 fornecida pela Prefeitura Municipal desta cidade, e a CND do INSS nº 028402005-19021010, cujo expediente fica arquivado neste Ofício.- Eu, Jocimara Enes Machado, escrevente que o digitei e o registrador que confere e assina.-

Emolumentos
R\$197,80


Elaine Maria Stamm da Rocha
1ª Registradora Substituta

R-4/15.692. Em 27.03.2006.-

Protocolo nº 46.547.-

TÍTULO: Compra e Venda.-

FORMA DO TÍTULO: Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial, Mútuo com Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Sistema Financeiro da Habitação - SFH - Carta de Crédito SBPE, com força de escritura pública, firmado em 08 de fevereiro de 2006, Porto Alegre/RS.-

ADQUIRENTES: CARLOS AMADEU FASSBINDER, CPF/MF nº 186.947.050/87, brasileiro, solteiro, maior, empresário, residente e domiciliado na cidade de Gravataí, na rua Ipiranga, nº 162; e MICHELINE MARTINS ARJONA, CPF/MF nº 631.910.750/20, brasileira, solteira, maior, empresária, residente e domiciliada na cidade de Gravataí, na rua Ipiranga, nº 162, c.65.-

TRANSMITENTES: DILSO BARONI, CPF/MF nº 164.074.900/49, comerciante, e sua esposa MARILDA FERREIRA BARONI, CPF/MF nº 911.852.700/00, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens desde 07.12.1985, residentes e domiciliados nesta cidade, na Av. João Batista S. Souza, nº 785.-

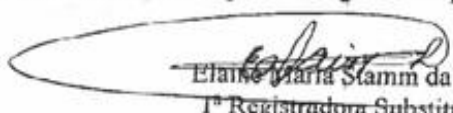
IMÓVEL: Todo o imóvel objeto da presente matrícula.-

VALOR: R\$200.000,00; recursos próprios R\$40.000,00; financiado pela Caixa Econômica Federal R\$160.000,00, avaliado pelo fisco no mesmo valor.-Pagou I.T.B.I no valor de R\$1.600,00 conforme guia nº 8987 e darm 112377.-(DOI remetida por este Ofício).-

CONDICÕES: As constantes no contrato.-

Eu, Jocimara Enes Machado, escrevente que o digitei e o registrador que confere e assina.-

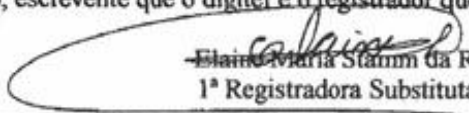
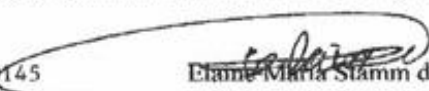
Emolumentos
R\$666,38


Elaine Maria Stamm da Rocha
1ª Registradora Substituta

CONTINUA NA FICHA SEGUINTE

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

15.692 Matrícula Nº		REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL Estado do Rio Grande do Sul Município de Cachoeirinha SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	Fls.		Matrícula Nº
			02	15.692	
REGISTRO GERAL - Livro Nº 2 - RG					
R-5/15.692.- Em 27.03.2006.- Protocolo nº 46.547.- TÍTULO: Alienação Fiduciária.- FORMA DO TÍTULO: As constantes no R-4.- CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF.- DEVEDORES: CARLOS AMADEU FASSBINDER, e MICHELINE MARTINS ARJONA, já qualificados.- VALOR: R\$160.000,00.- PRAZO: 240 meses.- JUROS: Taxa anual de 12,0000%a.a.- OBJETO DA GARANTIA: Em Alienação Fiduciária todo o imóvel objeto da presente matrícula, conforme artigos 22 e seguintes da lei nº 9.514/97.- VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$220.000,00, conforme inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97.- CONDICÕES: As constantes no contrato.- Eu, Jocimara Enes Machado, escrevente que o digitei e o registrador que confere e assina.- Emolumentos R\$546,38  Elaine Maria Stamm da Rocha 1ª Registradora Substituta					
Av-6/15.692.- Em 29.07.2008.- Protocolo nº 52.847.-Em 08.07.2008.- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Certifico e dou fé que, em virtude da não purgação da mora pelos devedores Carlos Amadeu Fassbinder e Micheline Martins Arjona, ocorreu a consolidação da propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04; com o pagamento do I.T.B.I. no valor de R\$4.561,40, sobre a avaliação de R\$228.069,75.- Tudo de conformidade com o requerimento datado de 01 de julho de 2008, Carta de Intimação registrada sob nº 14.745, fls. 24, Livro B-72, em 21.05.2008, no Registro de Títulos e Documentos desta cidade; e guia do ITBI nº 13.999 e darm 151230; cujo expediente fica arquivado neste Serviço Registral.- Eu, Evandra Moehleck Moraes, escrevente autorizada que o digitei e o Registrador que confere e assina.- Emolumentos -SELO:006908070000200145 R\$392,65  Elaine Maria Stamm da Rocha 1ª Registradora Substituta					
Av-7/15.692.- Em 13.05.2014.- Protocolo nº 83.163.- Em 16.04.2014.- CANCELAMENTO DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Certifico e dou fé, que conforme determinação do Exmo. Sr. Dr. Marcos Eduarte Reolon, Juiz da 24ª Vara Federal de Porto Alegre-RS, fica cancelada a consolidação da propriedade fiduciária constante no Av-6 desta matrícula.- Tudo de conformidade com o ofício nº 10995804, extraído dos autos do processo nº 5050817-88.2011.404.7100/RS, expedido em data de 07 de abril de 2014, que fica arquivado neste Serviço Registral.- Eu, Simone Cristina Araujo Flores, escrevente, que o digitei e CONTINUA NA PRÓXIMA PÁGINA					

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

CONTINUAÇÃO DO ANVERSO

o Registrador que confere e assina.-

Emolumentos

R\$51,20 - SELO: 006903140000304709

Evandra Moehlecke Moraes
4ª Registradora Substituta
Nº 007/11 - CPF: 555.735.840-49

Av-8/15.692.- Em 24.03.2016.-

Protocolo nº 94.332.- Em 04.03.2016.-

CESSÃO DE CRÉDITO: Certifico e dou fé, que a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, já qualificada, cede e transfere o seu direito creditório constante no R-5 desta matrícula, no valor de **R\$181.527,27**, à cessionária **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS**, CNPJ/MF nº 04.527.335/0001-13, com sede em Brasília-DF. Tendo como devedores: Carlos Amadeu Fassbinder e Micheline Martins Arjona, já qualificados.- Tudo de conformidade com a Escritura Pública de Cessão Onerosa de Créditos, do 1º Ofício de Notas e Protestos de Brasília-DF, lavrada no Livro 3770-E, fls. 001, protocolo n. 00257298, em data de 11 de março de 2015. Eu, Simone Cristina Araujo Flores, escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-

Emolumentos: R\$ 423,40 + R\$ 4,10 = R\$ 427,50.

Selo TJ/RS: 0069.08.1400020.01510 = R\$ 13,50 - 0069.01.1600003.02552 = R\$ 0,40.

Evandra Moehlecke Moraes
4ª Registradora Substituta
Nº 007/11 - CPF: 555.735.840-49

R-9/15.692.- Em 17.05.2017.-

Protocolo nº 101.576.- Em 04.05.2017.-

TÍTULO: Penhora.

FORMA DO TÍTULO: Termo para Registro de Penhora, extraído dos autos do processo nº 086/1.10.0002675-9, expedido pela Exma. Sra. Dra. Rosália Huyer, Juíza de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca, em data de 09 de outubro de 2015; e, Ofício 16º PR/AK nº 118/2017 do 16ª Procuradoria Regional do Estado do Rio Grande do Sul, expedido por Gravataí/RS, em data de 22 de março de 2017.-

CREDOR: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.-**DEVEDORA:** MICHELINE MARTINS ARJONA, CPF/MF nº 631.910.750-20.-**IMÓVEL:** Somente 50% dos direitos e ações do imóvel objeto da presente matrícula.-**VALOR:** R\$55.573,51.-**DEPOSITÁRIO:** Micheline Arjona Martins, já qualificada.-**CONDICÕES:** Nada consta.-

Eu, Taciana Batista Cardoso Lagranha, escrevente autorizada, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-

Emolumentos: Nihil + = Nihil.

Selo TJ/RS: 0069.07.1600001.03114 = Nihil - Nihil.

Evandra Moehlecke Moraes
4ª Registradora Substituta
Nº 007/11 - CPF: 555.735.840-49

S

CONTINUA NA FICHA SEGUINTE

Cachoeirinha-RS, 31 de maio de 2017.
Total: Nihil
Cessão 4 páginas: Nihil (0069.03.1600010.08622 = Nihil)
Honor em livro e arquivo: Nihil (0069.01.1700000.01837 = Nihil)

Taciana Batista Cardoso Lagranha
Escrevente Autorizada
Port. nº 009 - CPF: 016.536.980-05

Av. Flores da Cunha, 4251, Bairro: Bom Princípio - Cachoeirinha - RS - CEP: 94950-001 - Fone: (51) 3469-2616
Email: imoveiscachoeirinha@gmail.com