



CERTIDÃO

Paula Castello Miguel - Oficial Registradora

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:

Matrícula
3267

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ELDORADO DO SUL COMARCA DE ELDORADO DO SUL LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FOLHAS MATRÍCULA
01 3267

Eldorado do Sul, 03 de janeiro de 2020.

IMÓVEL - UNIDADE AUTÔNOMA Nº 21, uma casa construída, no CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVA ELDORADO, localizada a esquerda de quem entra no acesso condominial, nesta posição, a quinta contada a partir da entrada do referido acesso, com 62,87m², a qual pertence uma fração ideal do terreno correspondente ao equivalente de proporcionalidade de 0,03994, no terreno do empreendimento e nas coisas de uso comum e fim proveitoso, possuindo dita fração ideal de 144,00m² da área real privativa, 44,01m² de área real de uso comum e 188,01m² da área real total. A fração ideal do terreno, de utilização privativa à unidade correspondente tem: 7,20m de frente, à via de acesso, por um lado, se divide com a unidade residencial 20, na extensão de 20,00m, pelo outro lado, se divide com a unidade residencial 22, na extensão de 20,00m, tendo nos fundos, 7,20m confrontando com área remanescente de Freitag e Bauermann e Cia Ltda. A casa possui 62,87m² de área de construção, ocupando 43,65% do terreno de utilização privativa. O imóvel onde está instalado o condomínio, trata-se de uma fração de terras, de forma irregular, com área de 4.707,70m² (quatro mil, setecentos e sete metros e setenta decímetros quadrados), situado na Granja São Pedro, perímetro urbano do Município de Eldorado do Sul/RS, distante 393,80m, da esquina formada pela Rua B do Loteamento Residencial Eldorado do Sul, e Estrada da Arrozeira que fica ao sul-sudeste, onde não há quarteirão definido, confrontando ao norte-nordeste, por três segmentos de reta, o primeiro, por 3,92m, e o segundo, por 9,67m, e o terceiro por 37,24m sobre o alinhamento da Estrada da Arrozeira, ao oeste, por 43,00m com terras que são ou foram de Ely Pedro Heller, e parte do Lote 44 da quadra E do Loteamento Residencial Eldorado do Sul, ao norte, por 92,84m, em dois segmentos de reta, o primeiro por 66,00m com a área nº 02, pertencente a Sibeton Participações Ltda., e o segundo por 26,84m com a área nº 03, ao sul, por 123,52m, em três segmentos de reta; 90,00m, deflexionando para esquerda segue no rumo norte, na extensão de 2,50m, deflexionando para a direita, segue no rumo leste na extensão de 31,02m, com área remanescente de Freitag Bauermann e Cia Ltda. São coisas de uso comum, de divisão não proporcional, as fachadas frontais, de fundos e laterais, as paredes divisórias entre as economias e as coberturas, não podendo os condôminos promoverem quaisquer reformas ou alterações nestes elementos, sem a aprovação de todos os proprietários, bem como a área de terreno de uso comum, com 1.102,05m² (acesso às Unidades Autônomas, Centro Comunitário e Área de Lazer), as quais serão utilizadas pelos condôminos, assim caracterizada: DO ACESSO; (Área de Acesso às Unidades Autônomas), partindo de um ponto localizado sobre o alinhamento da Estrada da Arrozeira, segue no rumo oeste, na extensão de 111,72m, com alinhamento das Unidades Autônomas 12 a 25, e área de lazer; deflexionando para direita, segue no rumo norte, na extensão de 6,00m, com terras que são ou foram de Ely Pedro Heller; deflexionando para direita, segue no rumo leste, na extensão de 105,40m, com alinhamento das Unidades Autônomas 01 a 11, e área do Centro Comunitário, deflexionando para direita, segue no rumo sudeste, na extensão de 6,83m, sobre o alinhamento da Estrada da Arrozeira, fechando a poligonal, totalizando uma Área de 651,36m²; DO CENTRO COMUNITÁRIO; (Área do Centro Comunitário) partindo de um ponto localizado sobre o alinhamento da Estrada da Arrozeira, segue no rumo oeste, na extensão de 17,40m, sobre o alinhamento do acesso das Unidades Autônomas, deflexionando para direita, rumo norte, na extensão de 16,35m, com a Unidade Autônoma 01, deflexionando para a direita, segue no rumo leste, na extensão de 5,96m, com parte da área denominada nº 03, de propriedade de Eduardo Martins Ferreira, deflexionando para direita, segue ao rumo sudeste, na extensão 3,92m, deflexionando para direita novamente, segue no rumo sudeste, na extensão de 9,67m, deflexionando para direita, segue no rumo sul-sudeste, na extensão 10,07m, todos sobre o

continua no verso...

Continua na Próxima Página

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash d041f785-f7a4-4bfb-b532-617bc8a55e60

www.regidores.onr.org.br
Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
SAC

Esse documento foi assinado digitalmente por ANDRE LUIS DA SILVA E SILVA - 14/06/2023 10:34

Continuação da Página Anterior

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ELDORADO DO SUL
COMARCA DE ELDORADO DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FOLHAS MATRÍCULA
 01v 3267

Eldorado do Sul, 03 de janeiro de 2020.

alinhamento da Estrada da Arroeira, fechando a poligonal, totalizando uma área de 255,41m²; da ÁREA COMUNITÁRIA; (Área Comunitária para Lazer e Serviços); partindo de um ponto localizado sobre o alinhamento da Estrada da Arroeira, segue no rumo oeste, na extensão de 3,72m, sobre o alinhamento do acesso das Unidades Autônomas, deflexionando para a esquerda, rumo sul, na extensão de 17,50m, com a Unidade Autônoma 25, deflexionando para esquerda, segue no rumo leste, na extensão de 13,02m, com área remanescente de Freitag Bauermann e Cia Ltda., deflexionando para esquerda, segue no rumo noroeste, na extensão 20,34m, sobre o alinhamento da Estrada da Arroeira, fechando a poligonal, totalizando uma área de 203,31m². Cadastro Municipal: 18155-0.-

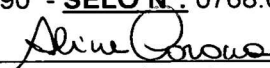
PROPRIETÁRIO: RICARDO RAMOS PRADO, brasileiro, agricultor, solteiro, maior, portador da Carteira de Identidade nº 4111627255, expedida pela SJS/RS, inscrito no CPF sob nº 017.748.12C-02, residente e domiciliado na Estrada Costa Gama, nº 6500, bairro Logradouro, na cidade de Guaíba/RS.-

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 47.879, Livro 2-Registro Geral do Registro de Imóveis de Guaíba/RS, datada de 25/07/2003.-

PROTOCOLO: Nº 2336 de 20/12/2019.-

EMOLUMENTOS: R\$20,10 - **SELO Nº:** 0768.03.1800001.07023 = R\$2,70.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$4,90 - **SELO Nº:** 0768.01.1900001.00311 = R\$1,40 -

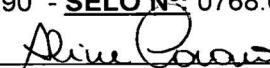
Aline Maria Fonseca Cavana - Substituta: 

AV.1/3267 - Procede-se a esta averbação para constar o transporte da AV-01-47.879 do Registro de Imóveis de Guaíba/RS: AV-01-47.879.- (Prot. 113.901/1k em 25/07/2003).- **CERTIFICADO**, que a Convenção de Condomínio das unidades que compõem o CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVA ELDORADO, foi registrada no Livro 3 de Registro Auxiliar às folhas 3.519 a 3.523 sob o nº 4.765, em 25/07/2003.- Guaíba, 25/07/2003.-

Protocolo: Nº 2336 de 20/12/2019. Eldorado do Sul, 03 de janeiro de 2020.-

EMOLUMENTOS: R\$36,10 - **SELO Nº:** 0768.04.1800001.05655 = R\$3,30.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$4,90 - **SELO Nº:** 0768.01.1900001.00312 = R\$1,40.-

Aline Maria Fonseca Cavana - Substituta: 

R.2/3267 - COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE: RICARDO RAMOS PRADO, brasileiro, administrador, solteiro, maior, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 05549938075, expedida pelo DETRAN/RS, inscrito no CPF sob nº 017.748.120-02, residente e domiciliado na Rua Fernandes Teixeira, nº 50, bairro Jardim dos Lagos, na cidade de Guaíba/RS. **ADQUIRENTE:** FABIANO PEDERIVA DOS SANTOS, brasileiro, agente administrativo, solteiro, maior, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 05556134249, expedida pelo DETRAN/RS, inscrito no CPF sob nº 973.237.720-87, residente e domiciliado na Estrada da Arroeira, nº 600, apto. 14, bairro Centro, nesta cidade de Eldorado do Sul/RS. **Forma do título:** Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS dos Devedores, sob nº 1.4444.1209998-8, firmado nesta cidade de Eldorado do Sul/RS, em 10 de dezembro de 2019. **Objeto:** o imóvel desta matrícula. **Valor e forma de pagamento:** Valor: R\$ 165.000,00, da seguinte forma: Financiamento concedido pela CAIXA: R\$ 132.000,00; Recursos Próprios: R\$ 545,80; Recursos da Conta Vinculada do FGTS: R\$ 32.454,20. Avaliação fiscal: R\$ 165.000,00 (em 11/12/2019). Valor para cálculos de emolumentos: R\$ 165.000,00. **Condições:** as constantes do contrato. A guia do ITBI

continua fls. 2

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

Matrícula
3267

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ELDORADO DO SUL
COMARCA DE ELDORADO DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FOLHAS 02 MATRÍCULA 3267

Eldorado do Sul, 03 de janeiro de 2020.

sob nº 11603/19 e uma via do contrato ficam arquivadas neste Ofício. Foi emitida a DOI nos Termos do §3º do Art. 2º da IN/RFB nº 1.112/10.-

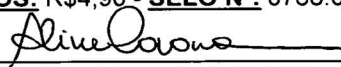
Protocolo: Nº 2336 de 20/12/2019. Eldorado do Sul, 03 de janeiro de 2020.-

EMOLUMENTOS: R\$861,30 - **SELO Nº:** 0768.08.1800001.00551 = R\$49,50.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$4,90 - **SELO Nº:** 0768.01.1900001.00313 = R\$1,40.-

CONFERÊNCIA DE DOCUMENTOS PÚBLICOS: R\$4,90 - **SELO Nº:** 0768.01.1900001.00313 = R\$1,40.-

Aline Maria Fonseca Cavana - Substituta:



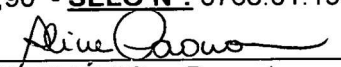
R.3/3267 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - DEVEDOR FIDUCIANTE: FABIANO PEDERIVA DOS SANTOS, brasileiro, agente administrativo, solteiro, maior, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 05556134249, expedida pelo DETRAN/RS, inscrito no CPF sob nº 973.237.720-87, residente e domiciliado na Estrada da Arrozeira, nº 600, apto. 14, bairro Centro, nesta cidade de Eldorado do Sul/RS. **CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, na cidade de Brasília/DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04. **Forma do título:** Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS dos Devedores, sob nº 1.4444.1209998-8, firmado nesta cidade de Eldorado do Sul/RS, em 10 de dezembro de 2019. **Objeto:** o imóvel desta matrícula, o qual foi constituído em propriedade fiduciária, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, e transferida a sua propriedade resolúvel à fiduciária, com o escopo de garantia do pagamento do financiamento por esta concedido a devedora fiduciante. **Condições do Financiamento:** Origem dos Recursos: SBPE. Modalidade: Aquisição de Imóvel Usado. Sistema de Amortização: SAC. Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR. Enquadramento: SFH. Valor de Venda e Compra e Composição dos Recursos: Valor destinado ao pagamento da venda e compra do imóvel: R\$ 165.000,00, da seguinte forma: Financiamento concedido pela CAIXA: R\$ 132.000,00; Recursos Próprios: R\$ 545,80; Recursos da Conta Vinculada do FGTS: R\$ 32.454,20. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R\$ 0,00. Valor Total da Dívida (Financiamento): R\$ 132.000,00. Valor da Garantia Fiduciária do Imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 165.000,00. Prazo Total (meses): 360; Amortização (meses): 360. Taxa de Juros % (a.a.): Taxa de Juros Balcão: Nominal: 8,1858; Efetiva: 8,5000. Taxa de Juros Reduzida: Nominal: 7,7208; Efetiva: 8,00. Encargo Mensal Inicial: Taxa de juros Balcão: Prestação (a+j): R\$ 1.267,10; Prêmios de seguros: R\$ 54,31; Tarifa de Administração - TA: R\$ 25,00; Total: R\$ 1.346,41. Taxa de Juros Reduzida: Prestação (a+j): R\$ 1.215,95; Prêmios seguros: R\$ 54,31; Tarifa de Administração - TA: R\$ 25,00; Total: R\$ 1.295,26. Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 09/01/2020. Reajuste dos Encargos: De acordo com item 4. Forma de Pagamento na data de contratação: débito em conta corrente. Composição de Renda: Devedor: Fabiano Pederiva dos Santos: Renda: R\$ 6.842,06; Composição de Renda para fins de Indenização Securitária: 100,00%. Valor para cálculos de emolumentos: R\$ 132.000,00. **Condições:** Com as demais constantes do contrato.-

Protocolo: Nº 2336 de 20/12/2019. Eldorado do Sul, 03 de janeiro de 2020.-

EMOLUMENTOS: R\$697,80 - **SELO Nº:** 0768.07.1800001.01142 = R\$36,60.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$4,90 - **SELO Nº:** 0768.01.1900001.00314 = R\$1,40.-

Aline Maria Fonseca Cavana - Substituta:



AV.4/3267 - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - Procede-se a esta averbação para fazer

continua no verso...

Continua na Próxima Página

Certidão emitida pelo SREI
 www.registradores.onr.org.br
 Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
 SABC

Esse documento foi assinado digitalmente por ANDRE LUIS DA SILVA E SILVA - 14/06/2023 10:34

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash d041f785-f7a4-4bfb-b532-617bc8a5e60

Continuação da Página Anterior

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ELDORADO DO SUL
COMARCA DE ELDORADO DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FOLHAS MATRÍCULA
 02v 3267

Eldorado do Sul, 03 de janeiro de 2020.

constar que nos termos da Lei 10.931/04, e com base no crédito imobiliário constante no R.3, foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário sob nº 1.4444.1209998-8, série nº 1219, datada de 10 de dezembro de 2019. **CREatora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, na cidade de Brasília/DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04. **DEVEDOR FIDUCIANTE: FABIANO PEDERIVA DOS SANTOS**, inscrito no CPF sob nº 973.237.720-87. Imóvel vinculado ao crédito imobiliário: o desta matrícula. Valor do crédito: R\$ 132.000,00. Ditos documentos ficam arquivados nesta serventia.

Protocolo: Nº 2336 de 20/12/2019. Eldorado do Sul, 03 de janeiro de 2020.-

EMOLUMENTOS: Nihil - **SELO Nº:** 0768.04.1800001.05656 = Nihil.-

Aline Maria Fonseca Cavana - Substituta: *Aline Cavana*

AV.5/3267 - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - Nos termos do Art. 3º do Provimento nº 89 de 18 de dezembro de 2019, faço constar que o Código Nacional de Matrícula (CNM) desta matrícula é **16006.2.0003267-74.-**

Eldorado do Sul, 23 de junho de 2021.-

EMOLUMENTOS: Nihil - **SELO Nº:** 0768.04.1900001.04497 = Nihil.-

Aline Maria Fonseca Cavana - Substituta: *Aline Cavana*

AV.6/3267 - CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - Nos termos da Declaração de Extravio/Cancelamento da CCI, datada de 17 de maio de 2023, expedida pela Caixa Econômica Federal, representada por Milton Fontana, faço constar que fica CANCELADA a cédula averbada no **AV.4** desta matrícula. Dito documento fica arquivado nesta Serventia.-

Protocolo: Nº 8036 de 23/05/2023. Eldorado do Sul, 13 de junho de 2023.-

EMOLUMENTOS: R\$95,40 - **SELO Nº:** 0768.04.2100002.05299 = R\$4,40.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$6,40 - **SELO Nº:** 0768.01.2200001.03138 = R\$1,80.-

Aline Maria Fonseca Cavana - Substituta: *Aline Cavana*

AV.7/3267 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Nos termos do requerimento, datado de 17 de maio de 2023, firmado por Caixa Econômica Federal, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, representada por Milton Fontana, instruído com prova da intimação do devedor fiduciante, a saber, Fabiano Pederiva dos Santos, inscrito do CPF sob o nº 973.237.720-87, considerando que houve o decurso de prazo sem purgação da mora e caracterização da inadimplência, fica consolidada a propriedade em nome da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, nos termos do par. 7º do art. 26 da Lei 9.514/97. Avaliação fiscal: R\$ 207.115,00 (em 11/05/2023), conforme guia de quitação do ITBI nº 17379. Obs: Por força do disposto no artigo 27 da Lei nº 9.514/97, o imóvel desta matrícula deverá ser oferecido em públicos leilões. Valor para cálculos de emolumentos: R\$ 207.115,00. Foi emitida a DOI nos termos do §3º do Art. 2º da IN/RFB nº 1.112/10.-

Protocolo: Nº 8036 de 23/05/2023. Eldorado do Sul, 13 de junho de 2023.-

EMOLUMENTOS: R\$504,50 - **SELO Nº:** 0768.08.1800001.01812 = R\$65,30.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$6,40 - **SELO Nº:** 0768.01.2200001.03139 = R\$1,80.-

Aline Maria Fonseca Cavana - Substituta: *Aline Cavana*

Nada mais constava. Certidão de Inteiro Teor nos Termos do Artigo 19 da Lei nº 6.015/73. O referido é verdade e dou fé.

CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS

ELDORADO DO SUL-RS, quarta-feira, 14 de junho de 2023, às 10:25:45.

Total: R\$55,90

Certidão 4 páginas: R\$29,50 (0768.03.2100001.05886 = R\$3,60)

Busca em livros e arquivos: R\$12,10 (0768.02.2100002.08966 = R\$2,50)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,40 (0768.01.2200001.03145 = R\$1,80)

Andre Luis da Silva e Silva
 Escrevente



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
160069 53 2023 00006335 66