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: 100131.2.0074631-48

74.631 — Matrícula N.º

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado do Rio Grande do Sul
Município de Cachoeirinha
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL - Livro Nº 2 - RG	Fls. 01	Matrícula Nº 74.631

DATA: Em 27.04.2023.- Protocolo: nº 136.530.- Em 30.03.2023.-

IMÓVEL: **CASA nº 01, do RESIDENCIAL S C ARAÇATUBA**, de nº 535, da rua Araçatuba, sendo a primeira da esquerda para direita, olhando-se de frente o condomínio pela respectiva rua, composta de um pavimento térreo, composto de estar-jantar, cozinha, área de serviço, banheiro, dois dormitórios e pátio descoberto, com área real privativa construída de **55,79m²**, área privativa descoberta de **44,21m²** e área real total privativa de **100,00m²**. Essa unidade se assenta no terreno que mede **5,00m** de frente, à Rua Araçatuba; tendo nos fundos, a mesma largura de **5,00m**, onde entesta com parte do lote nº 08; dividindo-se por um lado, na extensão de **20,00m**, da frente aos fundos, com o lote nº 40; e, pelo outro lado, na extensão de **20,00m**, da frente aos fundos com o terreno da casa 02, composta de unidade e pátio, o qual corresponde à fração ideal de **0,49902** nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio e no respectivo **"TERRENO URBANO"**, constituído pelo lote nº **39**, da quadra **A-2**, do loteamento denominado **"PARQUE RESIDENCIAL DA MATRIZ II"**, situado nesta cidade, dentro do quarteirão formado pelas seguintes vias públicas: Rua Araçatuba, Rua Barão do Cotegipe, Rua Bauru e Rua Congonhas e passagem para pedestres, com a área superficial **200,00m²**; medindo **10,00m** de frente, ao leste, à Rua Araçatuba; tendo nos fundos, ao oeste, a mesma largura de **10,00m**, onde entesta com o lote nº 08; dividindo-se por um lado, ao norte, na extensão de **20,00m**, da frente aos fundos, com o lote nº 38; e, pelo outro lado, ao sul, na mesma extensão de **20,00m** da frente aos fundos, com o lote nº 40. Distando 30,00m da esquina formada com a passagem para pedestres.-

PROPRIETÁRIO: **SEBASTIÃO CARLOS PEREIRA**, CPF/MF nº 819.586.849-53, brasileiro, construtor, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **CRISTIANI MAI**, CPF/MF nº 770.691.530-15, brasileira, professora, residentes e domiciliados na Rua Concórdia, nº 211, na cidade de Gravataí.-

ORIGEM: R-15/20.993, fls. 03 do Livro 2-RG deste Serviço Registral.-

Eu, Taciana Batista Cardoso Lagranha, Escrevente Autorizada, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-

Emolumentos: R$26,60 + R$6,40 = R$33,00.

Selo TJ/RS: 0069.03.2200007.09683 = R$3,60 - 0069.01.2300005.04462 = R$1,80.-

Guilherme Fanti
4º Registrador Substituto
Port. nº 011/2019 - Ato nº 26/2020

R-1/74.631.- Em 16.08.2023.- Protocolo nº 139.037.- Em 01.08.2023.-

TÍTULO: Compra e Venda.-

FORMA DO TÍTULO: Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, com Financiamento e Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária. Contrato nº 0143962 com força de escritura pública, firmado em data de 21 de julho de 2023, em Porto Alegre/RS.-

ADQUIRENTE: **MOISES CHAMPE**, CPF/MF nº 992.233.920-04, brasileiro, motorista, casado pelo regime da separação total, na vigência da Lei 6.515/77, com CRISTIANE FERRAZ CHAMPE, CPF/MF nº 747.354.110-20, brasileira, do lar, residentes e domiciliados na Rua Itapetininga, nº 646, nesta cidade.

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LZTG2-MAWNR-GS995-KPM9H

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 100131.2.0074631-48

CONTINUAÇÃO DO ANVERSO

TRANSMITENTES: **CRISTIANI MAI**, CPF/MF nº 770.691.530-15, professora e seu esposo **SEBASTIÃO CARLOS PEREIRA**, CPF/MF nº 819.586.849-53, construtor, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Concórdia, nº 211, na cidade de Gravataí/RS.
IMÓVEL: Todo o imóvel objeto da presente matrícula.
VALOR: **R$307.000,00**, recursos próprios: R$62.000,00, financiamento concedido pela Credora: R$245.000,00, avaliado pelo fisco no mesmo valor. Pagou ITBI no valor de R$5.535,00, conforme declaração de quitação do ITBI, arquivada digitalmente neste Serviço Registral.- (DOI remetida por este Serviço Registral).-
CONDIÇÕES: As constantes no contrato.-
Eu, Aline Oliveira Westphal, Escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-
Emolumentos: R$ 1.484,00 + R$ 6,40 = R$ 1.490,40.
Selo TJ/RS: 0069.09.1400020.05355 = R$ 81,00 - 0069.01.2300008.01825 = R$ 1,80.

Guilherme Fanti
4º Registrador Substituto
Port. nº 011/2019 - Ato nº 26/2020

R-2/74.631.- Em 16.08.2023.- Protocolo nº 139.037.- Em 01.08.2023.-
TÍTULO: Alienação Fiduciária.-
FORMA DO TÍTULO: As constantes no R-1.-
CREDOR: **BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A.**, inscrito no CNPJ sob nº 92.702.067/0001-96, com sede na Rua Capitão Montanha, nº 177, na cidade de Porto Alegre/RS.
DEVEDOR: **MOISES CHAMPE**, já qualificado no R-1 desta matrícula.-
VALOR: **R$245.000,00. PRAZOS:** 350 meses de amortização. **JUROS:** Taxa de juros: nominal de 12,200000% a.a., nominal de 1,016667% a.m., efetiva de 12,905839% a.a., demais juros os constantes do contrato.-
OBJETO DA GARANTIA: Em alienação fiduciária todo o imóvel objeto da presente matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97.-
VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: **R$310.000,00**, de acordo com o artigo 24, inciso VI da Lei nº 9.514/97.-
PRAZO DE CARÊNCIA: Prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, conforme §2º. artigo 26 da Lei nº 9.514/97.-
CONDIÇÕES: As constantes no contrato.-
Eu, Aline Oliveira Westphal, Escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-
Emolumentos: R$ 1.138,40 + R$ 6,40 = R$ 1.144,80.
Selo TJ/RS: 0069.08.1600001.04685 = R$ 65,30 - 0069.01.2300008.01826 = R$ 1,80.

Guilherme Fanti
4º Registrador Substituto
Port. nº 011/2019 - Ato nº 26/2020

Av-3/74.631.- Em 16.08.2023.- Protocolo nº 139.037.- Em 01.08.2023.-
PACTO ANTENUPCIAL: Certifico e dou fé que, o adquirente do R-1 desta matrícula, **MOISES CHAMPE**, e sua esposa **CRISTIANE FERRAZ CHAMPE**, adotaram o regime da Separação Total de Bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, que foi registrado sob nº **6.169,** do Livro 3-RA, deste Serviço Registral.- Tudo de conformidade com o contrato de compra e venda datado em 21 de julho de 2023, e certidão de pacto antenupcial, cujo expediente fica arquivado digitalmente neste Serviço Registral.- Eu, Aline Oliveira Westphal, Escrevente, que o digitei e o Registrador

CONTINUA NA FICHA SEGUINTE

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LZTG2-MAWNR-GS995-KPM9H

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 100131.2.0074631-48

74.631 Matrícula Nº

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado do Rio Grande do Sul
Município de Cachoeirinha
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL - Livro Nº 2 - RG	Fls. 02	Matrícula Nº 74.631

que confere e assina.-
Emolumentos: R$ 105,20 + R$ 6,40 = R$ 111,60.
Selo TJ/RS: 0069.04.2300003.08353 = R$ 4,40 - 0069.01.2300008.01827 = R$ 1,80.

Guilherme Fanti
4º Registrador Substituto
Port. nº 011/2019 - Ato nº 26/2020

Av-4/74.631.- Em 19.06.2024.- Protocolo nº 141.983.- Em 11.12.2023.-
CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Certifico e dou fé que, em virtude da não purgação da mora pelo devedor: MOISES CHAMPE, CPF/MF nº 992.233.920-04, ocorreu a consolidação da propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome do credor fiduciário: **BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A**, CNPJ/MF sob nº 92.702.067/0001-96, com o pagamento do I.T.B.I. no valor de R$9.300,00, sobre a avaliação de **R$310.000,00**.- Tudo de conformidade com o requerimento datado de 17 de junho de 2024, Declaração de Quitação do ITBI nº 2453/2024, cujo expediente fica arquivado digitalmente neste Serviço Registral.- Eu, Aline Oliveira Westphal, Escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-
Emolumentos: Averbação: R$ 742,00 + PED: R$ 6,40 = R$ 748,40
Selo de Fiscalização: 0069.09.1400020.06212 = R$ 81,00 - PED: 0069.01.2400008.08066 = R$ 1,80.

Guilherme Fanti
4º Registrador Substituto
Port. nº 011/2019 - Ato nº 26/2020

Av-5/74.631.- Em 15.05.2025.-
TRANSIÇÃO DE ESCRITURAÇÃO ELETRÔNICA - Prov. 44/2024-CGJ/RS: Procede-se à esta averbação de ofício para o fim de noticiar que os próximos atos registrais serão eletrônicos, encerrando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNNR/RS. Eu, Andressa Pinheiro Tavares Dias, Escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-
Emolumentos: Averbação: Nihil + PED: = Nihil.
Selo de Fiscalização: 0069.04.2500005.01259 = Nihil - PED: Nihil. (AGNR)

Evanara Moenecke Moraes
3ª Registradora Substituta
Port. nº 007/11 - Ato nº 26/2020

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LZTG2-MAWNR-GS995-KPM9H

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Continuação da Página Anterior -:-

CNM: 100131.2.0074631-48

CONTINUAÇÃO DO ANVERSO

Av-6/74.631.- Em 20.05.2025.- Protocolo nº 152.132.- Em 13.05.2025.-
QUITAÇÃO DE DÍVIDA: Certifico e dou fé que, conforme autorização do credor fiduciário, **BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A.**, já qualificado, fica cancelada a dívida no valor de **R$245.000,00**, em virtude da consolidação da propriedade fiduciária, conforme disposto no artigo 579 da CNNR/RS.- Tudo de conformidade com o requerimento em 02 de maio de 2025, em Porto Alegre/RS, cujo expediente fica arquivado digitalmente neste Serviço Registral.-
Emolumentos: Averbação: R$620,30 + PED: R$6,90 = R$627,20.
Selo de Fiscalização: 0069.08.2100014.01839 = R$76,40 - PED: 0069.01.2500005.05265 = R$2,10.
Documento assinado digitalmente pela Escrevente Autorizada: **Gabriela Araujo Flores**. O hash SHA256 do documento é **BFAE25EC112B8C863CBCD75AF7ED337034894B78E9EC6F4D194BB0B2AFB645DD**

Av-7/74.631.- Em 20.05.2025.- Protocolo nº 152.132.- Em 13.05.2025.-
AVERBAÇÃO DA REALIZAÇÃO DOS LEILÕES: Certifico e dou fé que, conforme requerimento do proprietário **BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A.**, já qualificado, foram cumpridos os encargos contidos no Art. 27 da Lei 9.514/97, tendo sido realizado os 1º e 2º leilões sem que tenha havido licitantes. Tudo de conformidade com o requerimento datado de 02 de maio de 2025 e Atas de 1ª e 2ª Praça firmadas em 11/03/2025 e 21/03/2025, pela Leiloeira Oficial Josiane Nunes Schwec Pinotti, matrícula 450/2023; cujo expediente fica arquivado digitalmente neste Serviço Registral.
Emolumentos: Averbação: R$52,00 + PED: R$6,90 = R$58,90.
Selo de Fiscalização: 0069.04.2500005.01952 = R$5,20 - PED: 0069.01.2500005.05266 = R$2,10.
Documento assinado digitalmente pela Escrevente Autorizada: **Gabriela Araujo Flores**. O hash SHA256 do documento é **0BAE8A18A26547077738CC03BDFA4615088232AA0336A0F8CAA9FF4B873CE177**

CONTINUA NA FICHA SEGUINTE

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.
Cachoeirinha-RS, quarta-feira, 21 de maio de 2025, às 14:09:55.

Total: R$62,60
Certidão 4 páginas: R$32,00 (0069.03.2500006.03859 = R$4,20)
Busca em livros e arquivos: R$13,20 (0069.03.2500006.03858 = R$4,20)
Processamento eletrônico de dados: R$6,90 (0069.01.2500005.05278 = 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
100131 53 2025 00030711 27

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LZTG2-MAWNR-GS995-KPM9H

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
ri digital