



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



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: 098178.2.0145645-73



REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTA MARIA - RS

CONFERIDO
02/06/16

MATRÍCULA...145..645...
FLS.....01.....

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

APARTAMENTO 102, localizado no PRIMEIRO PAVIMENTO OU ANDAR TÉRREO, do **EDIFÍCIO SEM DENOMINAÇÃO**, sito à Travessa São Miguel nº 1.433, zona urbana desta cidade, apartamento esse com uma área privativa de 31,3406m², uma área total de 33,5563m² e fração ideal equivalente a 0,0596 no terreno e coisas de uso comum.

O **TERRENO** onde está assentado referido empreendimento está assim configurado: **UM TERRENO**, com área de 187,50m², localizado na Travesa São Miguel, distante 55,50m do eixo da Rua Barão do Triunfo, situado no quarteirão formado pela Travessa São Miguel, Ruas Barão do Triunfo, Olavo Bilac e Visconde de Pelotas, bairro Centro, zona urbana desta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: ao **NORTE**, mede 12,50m e entesta com propriedade de Francismara Stello Moreira; ao **SUL**, mede 12,50m e faz frente para a Travessa São Miguel; a **LESTE**, mede 15,00m e faz divisa com propriedade de Joe Liliam Sfredo Lenz; e, a **OESTE**, mede 15,00m e confronta com propriedade de Jairo Luiz de Freitas.

Protocolo nº 315429, do Livro 1-BO em 20/05/2016.

PROPRIETÁRIOS: JAIRO LUIZ DE FREITAS, construtor, inscrito no CPF sob número 373.255.310-87, portador do RG sob número 6023639724-SSP/RS e sua esposa **MARTA REJANE LUDOVICO DE FREITAS**, do lar, inscrita no CPF sob número 417.121.880-20, portadora do RG sob número 1044845483-SSP/RS em 29/10/2004, ambos brasileiros, casados pelo regime de comunhão "parcial" de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade.

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 25.997, Livro 2-RG, deste Ofício. Em 01 de junho de 2016.

Emol.: R\$ 17,10. Selo: 0528.03.1600005.06796 - R\$ 0,70 - LM

Jorgina Pedra Dallabrida
Jorgina Pedra Dallabrida
Designada

AV. 1 - 145.645: De conformidade com requerimento datado aos 27/10/2016 e da Certidão nº 4454/16 expedida aos 27/10/2016 pela Prefeitura Municipal desta cidade, tudo arquivado neste Ofício, o imóvel desta matrícula está distante 31,00m do eixo

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QW34M-LGS4Z-FBZL5-4FNW3>

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 098178.2.0145645-73

MATRÍCULA 145.645

FLS 01v

da Rua Barão do Triunfo e não como constou anteriormente.

Protocolo nº 320874 do Livro 1-BQ em 27/10/2016.

Em 18 de novembro de 2016.

Emol.: R\$ 68,00. Selo: 0528.04.1600004.06632 - R\$ 1,05 - MF

Jorgina Pedra Dallabrida
Jorgina Pedra Dallabrida

Designada

R. 2 - 145.645 - COMPRA E VENDA

TRANSMITENTES: JAIRO LUIZ DE FREITAS, empresário, inscrito no CPF sob número 373.255.310-87, com CNH sob número 02423079222, expedida pelo DETRAN/RS em 10/05/2012 e sua esposa MARTA REJANE LUDOVICO DE FREITAS, do lar, inscrita no CPF sob número 417.121.880-20, portadora do RG sob número 1044845483-OTOE/RS em 29/10/2004, ambos brasileiros, casados pelo regime de comunhão "parcial" de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade.

INTERVENIENTE ANUENTE: ALEX LUDOVICO DE FREITAS, brasileiro, empresário, inscrito no CPF sob número 021.633.290-70, portador do RG sob número 04332041079-DETRAN/RS, casado pelo regime de comunhão "parcial" de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com DANIELI DE OLIVEIRA PILAR DE FREITAS, brasileira, corretora de imóveis, inscrita no CPF sob número 014.833.810-05, portadora do RG sob número 2085213961-SSP/RS, residentes e domiciliados nesta cidade.

ADQUIRENTE: ANDYARA LUDOVICO DE FREITAS, brasileira, solteira, maior, advogada, inscrita no CPF sob número 033.821.300-76, com CNH sob número 05554979029, expedida pelo DETRAN/RS, residente e domiciliada nesta cidade.

OBJETO: A TOTALIDADE do imóvel desta matrícula.

VALOR: Atribuído: R\$175.000,00; Para efeitos fiscais R\$175.000,00, conforme guia do ITIVBI nº 52731.

FORMA DE PAGAMENTO: Valor da compra e venda R\$175.000,00, pago da seguinte forma: Valor dos recursos próprios: R\$82.310,00; Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS: R\$1.690,00; Valor do financiamento concedido pela credora: R\$91.000,00.

FORMA: Contrato de compra e venda de unidade concluída, mútuo e alienação fiduciária em garantia - programa minha casa, minha vida - PCCMV - recursos do FGTS nº 8.7877.0097049-9,

CONTINUA NA FOLHA 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QW34M-LGS4Z-FBZL5-4FNW3>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

CNPJ: 06817620145645-73

REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTA MARIA - RSMATRÍCULA...145.645...
FLS.....02.....**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**emitido aos 05/04/2017, em Santa Maria/RS, arquivado neste
Ofício.

Cadastro Técnico Imobiliário - IPTU nº 53021470151344.

Protocolo nº 326430 do Livro 1-BS em 05/04/2017.

Em 06 de abril de 2017.

Emol.: R\$ 402,00. Selo: 0528.08.1500005.04569 - R\$ 49,50 - CA

Jorgina Pedra Dallabrida

Designada

**R. 3 - 145.645 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA -
PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.****CREDORA/FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no
CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04.**DEVEDORA/FIDUCIANTE:** ANDYARA LUDOVICO DE FREITAS; já
qualificada.**OBJETO:** A propriedade fiduciária do presente imóvel, com todas
as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e
instalações que lhe forem acrescidas.**VALOR DA DÍVIDA:** R\$91.000,00.**PRAZO DE AMORTIZAÇÃO:** 360 meses.**TAXA ANUAL DE JUROS (%):** NOMINAL: 7,00; EFETIVA: 7,2290.**VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:** R\$134.000,00.**VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO:**
R\$134.000,00.Demais cláusulas e condições são as constantes do contrato que
fica arquivado neste Ofício.**FORMA:** Contrato de compra e venda de unidade concluída, mútuo
e alienação fiduciária em garantia - programa minha casa,
minha vida - PCCMV - recursos do FGTS nº 8.7877.0097049-9,
emitido aos 05/04/2017, em Santa Maria/RS.

Protocolo nº 326430 do Livro 1-BS em 05/04/2017.

Em 06 de abril de 2017.

Emol.: R\$ 234,10. Selo: 0528.07.1700003.00290 - R\$ 36,60 - CA

Jorgina Pedra Dallabrida

Designada

AV.4/145.645 - TRANSIÇÃO DE SISTEMA - Prov. 44/2024-CGJ/RS -**CONTINUA NO VERSO**Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QW34M-LGS4Z-FBZL5-4FNW3>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: 098178.2.0145645-73

MATRÍCULA **145.645**

FLS **02v**

Procede-se a esta averbação de ofício, a fim de noticiar que os próximos atos registrais serão eletrônicos, encerrando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNNR/RS. Santa Maria, 09 de julho de 2025. Emol.: NIHIL. Selo: 0528.00.2400002.91250 - NIHIL - AGNR. DE. Jorge Alberto Moretti dos Santos Junior - Escrevente Autorizado:

CONTINUA NA FOLHA 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QW34M-LGS4Z-FBZL5-4FNW3>

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Continuação da Página Anterior

Valide aqui este documento

CNM: 098178.2.0145645-73

145.645 - Matrícula -



REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE SANTA MARIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 098178.2.0145645-73

Santa Maria, 09 de julho de 2025

Fls. 03	Matrícula 145.645
------------	----------------------

AV. 5/145.645 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Nos termos do requerimento, datado de 24/06/2025, em virtude do decurso do prazo sem purgação da mora por parte do devedor/fiduciante constante do **R. 3** desta matrícula, houve a consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04. Foi Pago ITBI sobre a avaliação de R\$140.826,18, conforme guia nº 159967. Protocolo nº 451369, Livro 1-DF, em 24/06/2025. Emol.: R\$415,30. Selo: 0528.00.2400002.91251 - R\$58,60 . Averbação nato digital assinado pelo esc. substituto **LUIZ HENRIQUE SILVEIRA DOS SANTOS:02523616017** em 09/07/2025 às 15:12:07. O hash SHA256 do documento é **B0AF536DDA120BC42379A235A7C5EC016C8A4A1B9995FDAF4D78C73C46F58079**.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QW34M-LGS4Z-FBZL5-4FNW3>

Santa Maria-RS, 09 de julho de 2025.

Total: R\$ 76,40 -
 Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 145.645: R\$ 44,80 (0528.00.2400002.91546 = R\$ 0)
 ssa em livros e arquivos: R\$ 13,20 (0528.00.2400002.91546 = R\$ 4,20)
 xcessamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0528.00.2400002.91546 = 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 00089376 79

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

