



Valide aqui
este documento

CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Página 1 de 5

Comarca de São Borja

Ofício de Registro de Imóveis de São Borja

Rubens Raphael Tranin de Pauli - Registrador Interino

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 Inteiro teor seguinte:



Rubens

Matrícula

29.497

Folha

-01-

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SÃO BORJA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

São Borja, 26 de Janeiro de 2022

Imóvel:- O lote de terreno de propriedade nº92 da quadra nº06, do "Loteamento Parque Lorena", com a área de 440,30m² (quatrocentos e quarenta metros e trinta decímetros quadrados), com as seguintes dimensões e confrontações em sentido anti-horário: partindo do ponto 1, distante 81,16 metros da esquina da Rua B – Trecho 01 com a Rua A, com distância de 44,03 metros rumo sul, confrontando com o lote 91 chega-se ao ponto 2, partindo do ponto 2 com distância de 10,00 metros rumo leste, confrontando com o lote 100 chega-se ao ponto 3, partindo do ponto 3 com distância de 44,03 metros rumo norte, sendo: 10,00 metros confrontando com o lote 96; 10,00 metros confrontando com o lote 95; 10,00 metros confrontando com o lote 94; e 14,03 metros confrontando com o lote 93 da quadra 06 chega-se ao ponto 4, partindo do ponto 4 com distância de 10,00 metros rumo oeste, com frente no alinhamento da Rua A chega-se ao ponto 1 inicial da descrição do perímetro. **Proprietária:-** SBY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LIMITADA, com sede na Avenida Presidente Tancredo Neves, s/nº, Estiva, neste município, inscrita no CNPJ sob nº36.527.421/0001-12. Registro Anterior - Matrícula nº27.416 do livro 2 deste Ofício, datada de 12 de julho de 2018. Protocolo nº175.530 do livro 1-M de 28/12/2021. Dou fé. Registrador Substituto *Juarez* Juarez Vizzotto. Emol. R\$21,90. (Selo: 0585.03.2100001.07385 = R\$2,70). p.e. R\$5,30. (Selo: 0585.01.2000001.22990 = R\$1,40) = Total: R\$31,30

R.01-29.497.- 25 Novembro 2022. **Título:-** Compra e Venda. **Forma do Título:-** Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel de 26 de Março de 2022, em São Borja/RS, assinado pelos contratantes e testemunhas. **Transmitente:-** SBY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LIMITADA, já qualificada, neste ato representada por seu sócio administrador, Eduardo Pereira Tebaldi, CPF nº004.999.680-00. **Adquirente:-** CRISTIANO ROCHA DA SILVA, brasileiro, nascido em 07/09/1983, motorista, solteiro, maior, portador da carteira de identidade nº 03733440027, expedida pelo Detran/RS em 14/06/2016, inscrito no CPF sob nº 008.211.970-88, residente e domiciliado na Rua Coronel Lago, nº 3293, bairro Centro, nesta cidade. **Objeto:-** O imóvel descrito nesta matrícula. **Valor/Avaliação:-** R\$94.197,39 (noventa e quatro mil, cento e noventa e sete Reais e trinta e nove centavos), conforme Guia de Recolhimento de ITBI nº SMF/04361/2022 de 19/10/2022. Protocolo nº179.103 do livro 1-M de 03/11/2022. Dou fé. Registrador Interino

Continua na Próxima Página

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Continuação da Página Anterior - - - - -
Valide aqui este documento

CNM: 099192.2.0029497-71

Matrícula

-29.497-

Folha

-01-

Verso

R.01.-cont.-

Cristiano Prieb Teló Cristiano Prieb Teló. Emol. R\$536,70. - (Selo: 0585.07.2200007.00022 = R\$48,30). - p.e. R\$6,00. (Selo: 0585.01.2200001.14428 = R\$1,80) = Total: R\$592,80

R.02-29.497.- 25 Novembro 2022. **Título:-** Alienação Fiduciária. **Forma do Título:-**

Contrato por Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de 26 de Março de 2022, em São Borja/RS, assinado pelos contratantes e testemunhas. **Devedor**

Fiduciante:- CRISTIANO ROCHA DA SILVA, já qualificado. **Credora Fiduciária:-**

SBY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LIMITADA, empresa brasileira, inscrita no CNPJ sob nº 36.527.421/0001-12, com sede na Avenida Presidente Tancredo Neves, s/nº, Estiva, neste município, neste ato representada por seu sócio administrador, Eduardo Pereira Tebaldi, CPF nº004.999.680-00. **Valor da Dívida:-**

R\$83.030,34 (oitenta e três mil, trinta reais e trinta e quatro centavos). **Forma de**

Pagamento:- Em 36 (trinta e seis) parcelas, mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 05/05/2022 e as demais nos meses subsequentes. **Juros:-** Em caso de

inadimplência, incidirão juros moratórios de 1% ao mês, acrescido de correção monetária pela variação mensal positiva do IGP-M, além de multa de 2% sobre o total da parcela não paga atualizada. **Garantia:-** Em garantia do pagamento da dívida contraída e de seus

acessórios, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais o devedor/fiduciante dá à credora, em alienação fiduciária o terreno descrito nesta matrícula. **Valor da Garantia:-** R\$94.147,39 (noventa e quatro mil, cento e quarenta e sete reais e trinta e nove centavos). Protocolo nº179.103 do livro 1-M de 03/11/2022.

Dou fé. Registrador Interino *Cristiano Prieb Teló* Cristiano Prieb Teló. Emol. R\$536,70. (Selo: 0585.07.2200007.00023 = R\$48,30). p.e. R\$6,00. (Selo: 0585.01.2200001.14429 = R\$1,80) = Total: R\$592,80

Av.03-29.497.- 17 Agosto 2023. Conforme requerimento de 07/08/2023, em São

Borja/RS, instruído com Certidão nº 219/2023 do Departamento de Planejamento Urbano e Carta de Habite-se (parcial) nº134/23, fica averbada a **Aprovação e Liberação do**

Loteamento Parque Lorena, referente ao imóvel desta matrícula. Protocolo nº182.425 do livro 1-N de 08/08/2023. Dou fé. Registrador Interino *Cristiano Prieb Teló* Cristiano

Prieb Teló. Emol. NIHIL. (Selo: 0585.04.2300001.04641 = NIHIL). p.e. (Selo: =) = Total: NIHIL

Continua na Próxima Página - - - - -

29.497 Matrícula -



REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO BORJA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099192.2.0029497-71

São Borja, 09 de setembro de 2024

Fls. 002	Matrícula 29.497
-------------	---------------------

Av.04-29.497: 09 Setembro 2024. **CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA:**

Procede-se a esta averbação para fazer constar que o imóvel objeto da presente matrícula encontra-se cadastrado no **CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM)** sob nº **099192.2.0029497/71**, nos termos do art. 235-A da Lei nº 6.015/73 c/c art. 3º do Provimento 89/2019 do CNJ. **PROTOCOLO:** 186240/73/1-O, em 30/08/2024. 1º Substituto do Oficial Martino, 1º P Cristiano Prieb Teló. Emol.: NIHIL. Proc. Dados: NIHIL. Selos: 0585.01.2400001.07316 - NIHIL: 0585.01.2400001.07317 - NIHIL. Total: NIHIL.

Av.05-29.497.- 09 Setembro 2024. **ADITAMENTO**: Conforme Aditivo ao Contrato de Compra e Venda com Garantia de Alienação Fiduciária datado de 15/07/2024, assinado pelos contratantes, tem por finalidade alterar o contrato constante do **R.02**, quanto ao vencimento das parcelas n.ºs. 24, 25 e 26, vencidas de 05/04/2024, 05/05/2024 e 05/06/2024, tendo sido recalculado e firmado acordo entre as partes, passando a vigorar da seguinte forma: **parcelas n.ºs. 27 a 43, vencíveis a primeira em 05/07/2024 e a última em 05/02/2025**. As parcelas do presente aditivo que não forem pagas até o vencimento, estarão sujeitas, além da variação mensal positiva do IGPM (FGV), quando for o caso, à incidência de juros de 1% ao mês e de multa convencional de 2%, sobre o valor da parcela impaga; todas as parcelas serão corrigidas monetariamente, pela variação mensal positiva do IPCA/IBGE (índice de preços ao consumir amplo, aferido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística); com o parcelamento o **valor da dívida passará a ser de R\$32.901,18 (trinta e dois mil, novecentos e um reais e noventa e um centavos)**. As demais cláusulas do contrato continuam inalteradas.

PROTOCOLO: nº186.240 do livro 1-O de 30/08/2024. Dou fé. 1º Substituto do Oficial Cristiano Prieb Teló. Emol. R\$49,40. (Selo: 0585.04.2400001.04371 = R\$4,90). p.e. R\$6,60. (Selo: 0585.01.2400001.07318 = R\$2,00) = Total: R\$62,90

Av.6-29.497: -03 de novembro de 2025. **AVERBAÇÃO DE TRANSIÇÃO DE SISTEMA - PROVIMENTO 44/2024 - CGJ/RS:** Procede-se a esta averbação de ofício para o fim de noticiar que os próximos atos registrais serão eletrônicos, encerrando-se a escrituração física, fulcro no art. 464-A da CNNR/RS. **PROTOCOLO:** 190856/179/1-P, em 23/10/2025. Rosália Kucera Piccoli - Escrevente Autorizada Rosália Kucera Piccoli. Emol.: NIHIL. Proc. Dados: NIHIL. Selos: 0585.01.2500002.21814 - NIHIL.; 0585.01.2500002.21815 - NIHIL.

Total: NIHIL.

Continua na Próxima Página



29.497
- Matrícula -



CNM: 099192 2 0029497-71

São Borja, 03 de novembro de 2025

Fls. 002 _v	Matrícula 29.497
--------------------------	---------------------

Av.9-29.497. 25 de junho de 2026. **TÍTULO:** CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. **FORMA DO TÍTULO:** Requerimento de

Continua na ficha nº 3

Continúa na Próxima Páxina -

29.497
- Matrícula -



REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO BORJA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL CN
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099192.2.0029497-71

São Borja, 25 de junho de 2026

Fls. 003	Matrícula 29.497
-------------	---------------------

03/06/2026, em Alegrete/RS. Nos termos do requerimento, firmado por Suelen Lopes Santos, CPF nº038.600.340-81, que representa a credora/fiduciária **SBY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LIMITADA**, com sede na Avenida Presidente Tancredo Neves, s/nº, Estiva, nesta cidade de São Borja/RS, inscrita no CNPJ sob nº 36.527.421/0001-12, com fulcro no art. 26, § 7º, da Lei nº 9.514/97, combinado com art. 574, da CNNR, faço constar a **consolidação da propriedade do imóvel objeto da alienação fiduciária constante do R.02 da presente matrícula**, em nome da credora fiduciária supracitada. **IMÓVEL CONSOLIDADO:** O lote de terreno de propriedade nº92, da quadra nº06 do Lotemento Parque Lorena", com a área de **440,30m²**, objeto do **R.01** da presente matrícula. **VALOR:** R\$83.030,34 (oitenta e três mil, trinta reais e trinta e quatro centavos). **TRIBUTACÃO:** O imóvel foi avaliado pela Fazenda Pública em R\$83.030,34 (oitenta e três mil, trinta reais e trinta e quatro centavos), conforme guia de avaliação nº SMF/08449/2026 de 10/06/2026, sendo pago o imposto de transmissão (ITBI) incidente sobre esta transação, no valor de R\$1.660,61, na Sicredi, em 15/06/2026. **OBSERVAÇÃO: 01/03)** Promoveu-se a intimação do fiduciante por meio de edital para satisfazer no prazo legal as prestações vencidas. O prazo transcorreu sem purgação da mora, conforme procedimento prenotado sob nº192202 de 12/03/2026. **02/03)** Nos termos do art. 27 da lei nº9.514/97, a fiduciária/proprietária deverá promover leilão público para a alienação do imóvel, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data do registro. **03/03)** Protocolo apresentado em formato eletrônico, por meio do E-Intimações ONR, pedido nº 678156. **PROTOCOLO:** nº192.989 do livro 1-Q de 03/06/2026. Dou fé. Averbção nato digital assinado pela Escrevente Autorizada **Rosália Kucera Piccoli** em 25/06/2026 às 13:38:02. O hash SHA256 do documento é **33603B1399558184DBE20BC8775F96B4810DFF99B61FBE796093C468FAEF774A**. Emol. R\$282,80. (Selo: 0585.07.2500003.00382 = R\$59,80). p.e. R\$7,30. (Selo: 0585.01.2600001.02975 = R\$2,20) = Total: R\$352,10

/valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3LFQK-QZ9HQ-CAAME-X696Z>

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

São Borja-RS, 25 de junho de 2026, às 13:43:48.

Rosália Kucera Piccoli - Escrevente Autorizada

RKP

Total: RS81,00

Certidão digital (Provimto CNJ 127/2022): R\$47.60 (0585.04.2500004.00708 = R\$5.50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0585.03.2600001.05311 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0585.01.2600001.02976 = 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
099192 53 2026 00015182 57

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

ridigital