



Valide aqui este documento



# CERTIDÃO

República Federativa do Brasil  
Estado do Rio Grande do Sul  
Ofício do Registro de Imóveis de Cachoeira do Sul  
E-mail:  
registrodeimoveis@ricachoeiradosul.com.br  
Site: www.ricachoeiradosul.com.br

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada, que revendo neste Ofício a meu cargo o Lº 2 - Registro Geral, encontrei o seguinte teor:

CNM: 097733.2.0038389-72

MATRÍCULA  
38.389



## OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE CACHOEIRA DO SUL  
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CACHOEIRA DO SUL, 16 DE fevereiro DE 2006

FLS.	MATRÍCULA
1	38.389

**IMÓVEL:** Um terreno de forma irregular designado "Área A", situado na quadra número 15 da Vila Soares, atualmente denominado Bairro Soares, nesta cidade, medindo quinze metros e dezoito centímetros (15,18m) de frente, à rua Duque de Caxias, ao norte; confrontando-se, ainda, ao oeste, na extensão de dezoito metros e cinquenta centímetros (18,50m) com a área B do senhor Araci Pereira Fagundes; nos fundos, ao sul, com extensão de quatorze metros e noventa e três centímetros (14,93m) com terreno do sr. José Luiz Ferreira da Silva e, a leste, na extensão de doze metros (12,00m) com o terreno número 2 da referida quadra número 15, ficando localizado no lado da numeração ímpar, distante 57,52m da rua Francisco José Moura, no quarteirão formado pelas ruas Duque de Caxias, Francisco José Moura Policarpo Freitas Noronha e Avenida Gaspar Martins. **PROPRIETARIOS:** ARACI PEREIRA FAGUNDES, CPF 214.683.030-15, aposentado, Identidade da SSP-RS 2022522854, e sua mulher LENI TEREZINHA DA SILVA FAGUNDES CPF 578.076.390-91, auxiliar de escritório, Identidade da SSP-RS 1024036202, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes nesta cidade, na rua Gaspar Martins nº 80, Bairro Soares, brasileiros. **PROCEDÊNCIA:** R-2-16614 e AV-3-16614, fls. 1/2 do livro 2 de Registro Geral. O Registrador Designado

R\$8,50

R-1-38389: Título: Compra e Venda. Transmitentes: ARACI PEREIRA FAGUNDES e sua mulher LENI TEREZINHA DA SILVA FAGUNDES, já qualificados. Adquirente: NEUSA TEREZINHA FERREIRA AYRES, brasileira, CPF 679.206.830-58, serviços gerais, Identidade da SSP-RS 1008340390, casada pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77 com Hilton Paixão Ayres, residente nesta cidade, na Volta da Charqueada, nº 3.294. Forma do título: Escritura pública de 16 de agosto de 2005, lavrada no 1º Tabelionato desta cidade, pelo Tabelião, Wilson Luiz dos Santos, sob nº 8/25.039, fls. 8/8v do livro nº 99-B. Imóvel: o desta matrícula. Valor: R\$6.000,00. Condições: As da escritura. Cópia da guia do ITBI fica arquivada neste Ofício. Cachoeira do Sul, 16 de fevereiro de 2006. O Registrador Designado: -

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W27DY-SC7NC-WPZXA-MCBES>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui este documento



# CERTIDÃO

República Federativa do Brasil  
Estado do Rio Grande do Sul  
Ofício do Registro de Imóveis de Cachoeira do Sul  
E-mail: [registrodeimoveis@ricachoeiradosul.com.br](mailto:registrodeimoveis@ricachoeiradosul.com.br)  
Site: [www.ricachoeiradosul.com.br](http://www.ricachoeiradosul.com.br)



Continuação da página anterior

CNM: 097733.2.0038389-72

## CONTINUAÇÃO

*[Handwritten signature]* . Prot. nº 152.677 - 13.02.2006 Prov. 62/94 da CGJRS  
....., R\$85,20

AV-2-38389: Atendendo ao que me foi requerido, comprovado com Certidão da Prefeitura Municipal desta cidade, sob nº 089, datada de 10.02.2006, declaro que NEUSA TEREZINHA FERREIRA AYRES, CPF 679.206.830-28, construiu no imóvel desta matrícula (R-1), Um prédio de alvenaria residencial, sob nº 191, na rua Duque de Caxias, cobertura com telhas de barro, forro PVC em todas as dependências e piso cerâmico em todos os ambientes, medindo 69,75m<sup>2</sup>, cuja licença foi concedida em 09/02/2006, conforme processo nº 1545/06 e o habite-se em 10.02.2006. Não foi apresentada a CND/INSS uma vez que a construção foi executada sem o emprego de mão-de-obra assalariada e tem destinação residencial unifamiliar, destinada ao uso próprio, de conformidade com a Circular 01/96, de 11.11.1996, do INSS/SPF. Cachoeira do Sul, 16 de fevereiro de 2006. O Registrador Designado:  
Prot. nº 152.678 - 13.02.2006

*[Handwritten signature]*  
R\$17,00

R-3-38389: Título: Compra e Venda. Transmitentes: NEUSA TEREZINHA FERREIRA AYRES, brasileira, casada com comunhão universal de bens - antes da vigência da Lei 6.515/77, nascida em 15.11.1951, serviços-gerais, portadora da carteira de identidade nº 1008340398, expedida por SSP-RS em 05.12.1990, CPF 679.206.830-68, e seu marido HILTON PAIXÃO AYRES, brasileiro, nascido em 19.11.1946, eletricitista, portador da carteira de identidade nº 9075590498, expedida por SSP-RS em 22.12.2003, CPF 578.772.890-49, residentes e domiciliados a rua Duque de Caxias, 191, Soares, nesta cidade. Adquirente: FLAVIO LUIZ MARQUES JUNIOR, brasileiro, solteiro, nascido em 11.06.1980, tecnólogo, portador da carteira de identidade nº 2059669966, expedida por SSP-RS, em 24.03.1992, CPF 944.012.090-87, residente e domiciliado a rua José Pereira Fortes, 202, Soares, nesta cidade. Forma do título: Contrato por instrumento particular de compra e venda de unidade isolada e mútuo com obrigações e hipoteca - Carta de Crédito Individual - FGTS com utilização do FGTS do comprador de 20 de março de 2006. Imóvel: o desta matrícula (R-1 e AV-2). Valor e forma de pagamento: R\$37.000,00 da seguinte forma: R\$5.057,01 com recursos próprios já pagos em moeda corrente; R\$4.888,54 com o saldo da conta vinculada de FGTS do comprador; R\$2.054,45 com recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto; e, R\$25.000,00 com o fi-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W27DY-SC7NC-WPZXA-MCBES>

Continua na próxima página



Valide aqui este documento



# CERTIDÃO

República Federativa do Brasil  
Estado do Rio Grande do Sul  
Ofício do Registro de Imóveis de Cachoeira do Sul  
E-mail: [registrodeimoveis@ricachoeiradosul.com.br](mailto:registrodeimoveis@ricachoeiradosul.com.br)  
Site: [www.ricachoeiradosul.com.br](http://www.ricachoeiradosul.com.br)

Continuação da página anterior

CNM: 097733.2.0038389-72

MATRICULA  
38.389



## OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE CACHOEIRA DO SUL  
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CACHOEIRA DO SUL, 31 DE março DE 2006

FLS.	MATRICULA
2	38.389

nanciamento concedido pela CEF. Condições: As do contrato. Cópia da guia do ITBI fica arquivada neste Ofício, juntamente com uma do contrato. Cachoeira do Sul, 31 de março de 2006. O Registrador Designa do: \_\_\_\_\_ R\$174,40

R-4-38389: Ônus: Hipoteca. Devedor: FLAVIO LUIZ MARQUES JUNIOR, já-qualificado. Credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Instituição financeira sob a forma de empresa pública, unipessoal, vinculada ao Ministério da Fazenda, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04. Forma do título: a mesma do R-3. Objeto da garantia: Em primeira e especial hipoteca, o imóvel constante do R-3. Composição de renda inicial para pagamento do encargo mensal: Flavio Luiz Marques Junior - R\$1.387,00. Composição de renda para fins de indenização securitária: Flavio Luiz Marques Junior - 100,00%. Origem dos Recursos: FGTS. Norma Regulamentadora: HH SUHAB GECRI-000331. Valor da Operação: R\$27.054,45. Desconto: R\$2.054,45. Valor da Dívida: R\$25.000,00. Valor da Garantia: R\$37.000,00. Sistema de Amortização: Sistema Amortização Constante. Prazos, em meses-de amortização: 204. Taxa Anual de Juros(%) Nominal: 6,0000. Efetiva: 6,1677. Encargo Inicial - Prestação (a+j) R\$247,54. Seguros: R\$19,80. Total: R\$267,34. Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 20/04/2006. Época de Recálculo dos Encargos: de acordo com a cláusula décima primeira. Condições: Com as demais constantes do contrato. Cachoeira do Sul, 31 de março de 2006. O Registrador Designado: \_\_\_\_\_

Prot. nº 153.096 - 20.03.2006

R\$25,00

AV-5-38.389 - Cachoeira do Sul, 06 de março de 2014.

**CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Nos termos do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada, Mútuo com Obrigações, Baixa de Garantia e Constituição de Alienação Fiduciária - Programa Carta de Crédito Individual - FGTS, sob nº 8.4444.0530811-7, firmado nesta cidade de Cachoeira do Sul em 21 de fevereiro de 2014, a ser registrado no R-7-38.389, faço constar que fica CANCELADA a hipoteca constante do R-4 desta matrícula, em virtude da autorização da credora/fiduciária Caixa Econômica Federal - CAIXA,

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W27DY-SC7NC-WPZXA-MCBES>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento



# CERTIDÃO

República Federativa do Brasil  
Estado do Rio Grande do Sul  
Ofício do Registro de Imóveis de Cachoeira do Sul  
E-mail: [registrodeimoveis@ricachoeiradosul.com.br](mailto:registrodeimoveis@ricachoeiradosul.com.br)  
Site: [www.ricachoeiradosul.com.br](http://www.ricachoeiradosul.com.br)



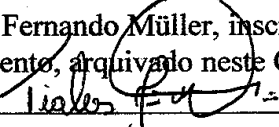
Continuação da página anterior

CNM: 097733.2.0038389-72

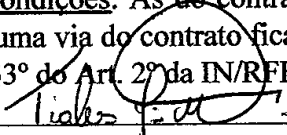
CONTINUAÇÃO

FLS. 2V

CACHOEIRA DO SUL, 06 DE março DE 2014 MATRÍCULA 38.389

através do procurador Luis Fernando Müller, inscrito no CPF sob nº 454.499.530-20, contido no referido instrumento, arquivado neste Ofício. Dou fé. Tiales Junior Maciel - 3º Registrador Substituto: .-  
Prot.: 214879 (28/02/2014) (LLK)  
Emolumentos: R\$ 51,20 - Selos: (0066.04.1300016.01155 = R\$ 0,70)  
Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,40 (0066.01.1400001.08415 = R\$ 0,30)

R-6-38.389 - Cachoeira do Sul, 06 de março de 2014.

**COMPRA E VENDA - Transmitente:** FLAVIO LUIZ MARQUES JUNIOR, brasileiro, solteiro, maior, tecnólogo, portador da carteira de identidade nº 2059669966-SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 944.012.090-87, residente e domiciliado na Rua Juvêncio Lemos, nº 867, Bairro Centro, na cidade de Bagé/RS. **Adquirente:** LUIGI CALDANA, brasileiro, solteiro, maior, militar, portador da Carteira Nacional de Habilitação sob nº 04492225277-DETRAN/SP, inscrito no CPF sob nº 390.003.888-05, residente e domiciliado na Rua Sete de Setembro, nº 350, apartamento 101, Bairro Centro, nesta cidade de Cachoeira do Sul/RS. **Interveniente quitante:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, Instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, representada por Luis Fernando Müller, inscrito no CPF sob nº 454.499.530-20. **Forma do título:** Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada, Mútuo com Obrigações, Baixa de Garantia e Constituição de Alienação Fiduciária - Programa Carta de Crédito Individual - FGTS, sob nº 8.4444.0530811-7, firmado nesta cidade de Cachoeira do Sul em 21 de fevereiro de 2014. **Imóvel:** o desta matrícula (R-3). **Valor e forma de pagamento:** Valor: R\$115.000,00 da seguinte forma: R\$11.500,00 com recursos próprios; e R\$103.500,00 com financiamento concedido pela CAIXA. **Avaliação fiscal:** R\$135.000,00. **Condições:** As do contrato. A guia do ITBI sob nº 159/2014, negativas trabalhistas 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. Tiales Junior Maciel - 3º Registrador Substituto: .-  
Prot.: 214879 (28/02/2014) (LLK)  
Emolumentos: R\$ 612,10 - Selos: (0066.07.0900001.04721 = R\$ 8,10)  
Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,40 (0066.01.1400001.08435 = R\$ 0,30)

R-7-38.389 - Cachoeira do Sul, 06 de março de 2014.

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Devedor:** LUIGI CALDANA, inscrito no CPF sob nº 390.003.888-05, já qualificado. **Credora:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL -

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W27DY-SC7NC-WPZXA-MCBES>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento



# CERTIDÃO

República Federativa do Brasil  
Estado do Rio Grande do Sul  
Ofício do Registro de Imóveis de Cachoeira do Sul  
E-mail:  
registrodeimoveis@ricachoeiradosul.com.br  
Site: www.ricachoeiradosul.com.br

Continuação da página anterior

CNM: 097733.2.0038389-72

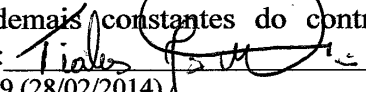
MATRÍCULA  
38389



## OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE CACHOEIRA DO SUL LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CACHOEIRA DO SUL, 06 DE março DE 20 14

FLS. 3  
MATRÍCULA 38.389

**CEF**, Instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, representada por Luis Fernando Müller, inscrito no CPF sob nº 454.499.530-20. **Forma do título:** o mesmo do R-6. **Imóvel:** o desta matrícula (R-6), 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 ao devedor fiduciante. Composição de renda inicial para pagamento do encargo mensal: Devedor: Luigi Caldana: Comprovada: R\$3.168,00; Não Comprovada: R\$0,00. Composição de renda para fins de Indenização Securitária: Devedor/Fiduciante: Luigi Caldana: 100,00%. Origem dos Recursos: FGTS. Norma Regulamentadora: HH.200.032 - 24/12/2013 - GEMPF. Valor Total da Dívida: R\$103.500,00. Financiamento do Imóvel: R\$103.500,00. Financiamento Despesas Acessórias: R\$0,00. Valor da Garantia Fiduciária: R\$115.000,00. Sistema de Amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante. Prazos, em meses: de renegociação: 0; de amortização: 300; Taxa Anual de Juros (%): Nominal: 6,00. Efetiva: 6,1677. Encargo Inicial: Prestação (a+j): R\$862,49. Seguros: R\$20,87. Taxa de Administração: R\$0,00. Total: R\$883,36. Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 21 de março de 2014. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o devedor fiduciante possuidor direto e a credora fiduciária possuidora indireta. **Condições:** Com as demais constantes do contrato. Tiales Junior Maciel - 3º Registrador Substituto:  (LLK)  
Prot.: 214879 (28/02/2014)  
Emolumentos: R\$ 496,00 - Selos: (0066.07.0900001.04724 = R\$ 8,10)  
Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,40 (0066.01.1400001.08463 = R\$ 0,30)

### **AV-8-38.389: Em 05 de abril de 2023 CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Procede-se esta averbação para constar que, em virtude da autorização constante no contrato a ser registrado no R-10 desta matrícula, da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, representada por seu procurador CRISTIAN REGIS WERLANG, brasileiro, solteiro, economiário, inscrito no CPF 002.932.420-38, conforme cadeia de procurações apresentadas e arquivadas neste ofício, fica cancelada a alienação fiduciária objeto do R-7 desta matrícula.

**OBSERVAÇÃO:** Concedido desconto de 50% no valor dos emolumentos em razão da apresentação de requerimento nos termos do art. 290 da Lei 6.015/73.

**PROTOCOLO:** Nº 271.964, do Livro 1-U, de 06/02/2023.

Emolumentos: R\$150,50. Selo Digital: 0066.07.2100006.01535 = R\$48,30.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W27DY-SC7NC-WPZXA-MCBES>

Continua na próxima página



Valide aqui este documento



# CERTIDÃO

República Federativa do Brasil  
Estado do Rio Grande do Sul  
Ofício do Registro de Imóveis de Cachoeira do Sul  
E-mail: [registrodeimoveis@ricachoeiradosul.com.br](mailto:registrodeimoveis@ricachoeiradosul.com.br)  
Site: [www.ricachoeiradosul.com.br](http://www.ricachoeiradosul.com.br)



Continuação da página anterior

CONTINUAÇÃO

FLS. 3V

CNM: 097733.2.0038389-72

CACHOEIRA DO SUL, 05 DE abril DE 2023 MATRÍCULA 38.389

Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2200003.07235 = R\$1,80.

Escrevente Autorizado:  (Anderson Airton da Silva Machado).

**AV-9-38.389: Em 05 de abril de 2023 CADASTRO MUNICIPAL**

A requerimento da parte interessada, datado de 06 de fevereiro de 2023, acompanhado da Guia de Arrecadação - ITBI, nº 2023/800160, expedida em 01 de fevereiro de 2023, pela Prefeitura Municipal de Cachoeira do Sul, aqui apresentados e arquivados, procede-se à esta averbação para fazer constar que o imóvel objeto desta matrícula está inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob o nº **1127330000-0**.

**OBSERVAÇÃO:** Concedido desconto de 50% no valor dos emolumentos em razão da apresentação de requerimento nos termos do art. 290 da Lei 6.015/73.

**PROTOCOLO:** Nº 271.964, do Livro 1-U, de 06/02/2023.

Emolumentos: R\$59,00. Selo Digital: 0066.04.2200001.12484 = R\$4,40. Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2200003.07236 = R\$1,80.

Escrevente Autorizado:  (Anderson Airton da Silva Machado).

**R-10-38.389: Em 05 de abril de 2023 COMPRA E VENDA**

**ADQUIRENTES:** JÁDER RODRIGUES PFEIFER, bombeiro, inscrito no CPF sob nº 012.855.700-14, e sua esposa DAIANE DA SILVA VIDAL PFEIFER, do lar, inscrita no CPF sob nº 022.650.060-84, ambos brasileiros, casados pelo Regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Bernardo Moreira Lírio, nº 362, Bairro Barcelos, nesta cidade de Cachoeira do Sul/RS.

**TRANSMITENTE:** LUIGI CALDANA, já qualificado, que declara não viver em união estável, representado por seu procurador VINICIUS SCARPARO POHLMANN, brasileiro, solteiro, autônomo inscrito no CPF sob nº 022.657.160-22, conforme procuração apresentada e arquivada neste ofício.

**IMÓVEL:** O imóvel com área de 220,69m², com benfeitorias, já descrito nesta matrícula.

**VALOR:** R\$225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais). **AVALIAÇÃO:** R\$225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais). (Guia ITBI nº 2023/800160).

**TÍTULO:** Instrumento Particular de Venda e Compra de bem Imóvel, Financiamento para aquisição de bem Imóvel com garantia de Alienação Fiduciária e outras avenças, sob nº 01010003004820-9, datado de 25 de janeiro de 2023, da Associação de Poupança e Empréstimo - POUPEX, de Cachoeira do Sul/RS.

**OBSERVAÇÃO:** Concedido desconto de 50% no valor dos emolumentos em razão da apresentação de requerimento nos termos do art. 290 da Lei 6.015/73.

**PROTOCOLO:** Nº 271.964, de 06/02/2023.

CONTINUA FLS

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W27DY-SC7NC-WPZXA-MCBES>

Continua na próxima página



Valide aqui este documento



# CERTIDÃO

República Federativa do Brasil  
Estado do Rio Grande do Sul  
Ofício do Registro de Imóveis de Cachoeira do Sul  
E-mail: [registrodeimoveis@ricachoeiradosul.com.br](mailto:registrodeimoveis@ricachoeiradosul.com.br)  
Site: [www.ricachoeiradosul.com.br](http://www.ricachoeiradosul.com.br)

Continuação da página anterior

CNM: 097733.2.0038389-72

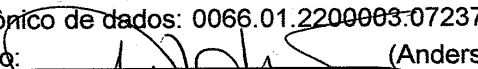
MATRÍCULA  
38.389



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**COMARCA DE CACHOEIRA DO SUL**  
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**  
05 DE abril DE 23  
CACHOEIRA DO SUL, DE DE 20

FLS.  
4

MATRÍCULA  
38.389

Emolumentos: R\$575,60. Selo Digital: 0066.08.2100006.00908 = R\$65,30.  
Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2200003.07237 = R\$1,80.  
Escrevente Autorizado:  (Anderson Airton da Silva Machado).

**R-11-38.389: Em 05 de abril de 2023 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

**DEVEDORES FIDUCIANTES:** JÁDER RODRIGUES PFEIFER, e sua esposa DAIANE DA SILVA VIDAL PFEIFER, já qualificados.

**CREDORA FIDUCIÁRIA:** ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO - POUPEX, inscrita no CNPJ sob nº 00.655.522/0001-21, com sede na Avenida Duque de Caxias, nº s/n, Setor Militar Urbano, na cidade de Brasília/DF, representada por seu procurador VALDECIR DUTRA MELO, brasileiro, divorciado, bancário, inscrito no CPF 917.742.170-15, conforme procuração apresentada e arquivada neste ofício.

**CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO:**

**Valor de Compra e Venda:** R\$225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais).

**Recursos Próprios:** R\$45.000,00 (quarenta e cinco mil reais).

**Valor do financiamento:** R\$180.000,00 (cento e oitenta mil reais).

**Taxa nominal de juros:** 3,60%a.a..

**Taxa efetiva de juros:** 3,66%a.a..

**Taxa Nominal de Juros Minorados:** 2,75% a.a..

**Taxa Efetiva de Juros Minorados:** 2,78% a.a..

**Taxa de juros mensal:** 0,30%a.m..

**Custo efetivo total - CET:** 4,27%a.a..

**Custo efetivo do Seguro Habitacional - CESH:** 1,9455%a.a..

**Prazo de financiamento:** 420 meses.

**Data de vencimento da 1ª prestação:** 10/03/2023.

**Sistema de amortização/Plano de reajuste:** SAC/REA.

**Indexador:** Remuneração dos depósitos de poupança.

**Periodicidade de Recálculo das Prestações:** Anual.

**Dia do aniversário do contrato:** 10.

**VALOR TOTAL DO ENCARGO MENSAL:**

**Cota de amortização:** R\$428,57 (quatrocentos e vinte e oito reais e cinquenta e sete centavos).

**Juros:** R\$540,00 (quinhentos e quarenta reais).

**Seguro MIP (0,0001693):** R\$30,47 (trinta reais e quarenta e sete centavos).

**Seguro DFI (0,000029):** R\$6,53 (seis reais e cinquenta e três centavos).

**Tarifa de Gestão de Crédito - TGC:** R\$25,00 (vinte e cinco reais).

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W27DY-SC7NC-WPZXA-MCBES>

Continua na próxima página



Valide aqui este documento



# CERTIDÃO

República Federativa do Brasil  
Estado do Rio Grande do Sul  
**Ofício do Registro de Imóveis de Cachoeira do Sul**  
E-mail:  
registrodeimoveis@ricachoeiradosul.com.br  
Site: www.ricachoeiradosul.com.br



Continuação da página anterior

CNM: 097733.2.0038389-72

FLS. 4v

## CONTINUAÇÃO

CACHOEIRA DO SUL, 05 DE abril DE 2023 MATRÍCULA 38.389

**Total do encargo mensal:** R\$1.030,57 (mil, trinta reais e cinquenta e sete centavos).

**FORMA DE PAGAMENTO DO FINANCIAMENTO:** Boleto Bancário.

**RECURSOS A SER LIBERADO AO VENDEDOR DO IMÓVEL:** Valor líquido a ser liberado ao vendedor: R\$101.226,20 (cento e um mil, duzentos e vinte e seis reais e vinte centavos).

**ENQUADRAMENTO:** O financiamento objeto do contrato está enquadrado nas normas do Sistema Financeiro da Habitação (SFH).

**ORIGEM DOS RECURSOS A ELE DESTINADOS:** Os recursos do financiamento são oriundos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo, por atender às condições estabelecidas na Resolução do Conselho Monetário Nacional de nº 4.676, de 31/07/2018.

**PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO:** 31 dias.

**VALOR DE AVALIAÇÃO PARA VENDA EM PÚBLICO LEILÃO:** R\$225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais).

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA:** Em garantia ao cumprimento de todas as obrigações contratuais, os Compradores/Devedores Fiduciários alienam fiduciariamente à Credora a totalidade do imóvel, bem como suas acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, vigorando pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos.

**FORMA DO TÍTULO: TÍTULO:** Instrumento Particular de Venda e Compra de bem Imóvel, Financiamento para aquisição de bem Imóvel com garantia de Alienação Fiduciária e outras avenças, sob nº 01010003004820-9, datado de 25 de janeiro de 2023, da Associação de Poupança e Empréstimo - POUPEX, de Cachoeira do Sul/RS.

**CONDIÇÕES:** As constantes no contrato, ficando uma via arquivada neste Ofício.

**OBSERVAÇÃO:** Concedido desconto de 50% no valor dos emolumentos em razão da apresentação de requerimento nos termos do art. 290 da Lei 6.015/73.

**PROTOCOLO:** Nº 271.964, do Livro 1-U, de 06/02/2023.

Emolumentos: R\$467,70. Selo Digital: 0066.08.2100006.00909 = R\$65,30.

Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2200003.07238 = R\$1,80.

Escrevente Autorizado:  (Anderson Airton da Silva Machado).

**AV-12-38.389: Em 10 de janeiro de 2025 CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**  
Regularmente notificados através do Ofício de Títulos e Documentos de Cachoeira do Sul/RS, os devedores fiduciários JADER RODRIGUES PFEIFER e sua esposa DAIANE DA SILVA VIDAL PFEIFER, já qualificados, deixaram de purgar a mora, conforme

CONTINUA FLS.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W27DY-SC7NC-WPZXA-MCBES>

Continua na próxima página



Valide aqui este documento



# CERTIDÃO

República Federativa do Brasil  
Estado do Rio Grande do Sul  
Ofício do Registro de Imóveis de Cachoeira do Sul  
E-mail:  
registrodeimoveis@ricachoeiradosul.com.br  
Site: www.ricachoeiradosul.com.br

Continuação da página anterior

CNM: 097733.2.0038389-72

- Matrícula -  
38.389



## REGISTRO DE IMÓVEIS DE CACHOEIRA DO SUL ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

	Fis.	Matrícula
Cachoeira do Sul, 10 de janeiro de 2025	5	38.389

certificação emitida aos 27 de agosto de 2024, pelo Escrevente Autorizado Bel. Anderson Airtton da Silva Machado, deste Ofício, cumprindo assim o previsto na legislação, consolidando-se a propriedade em nome da credora fiduciária **ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO - POUPEX**, já qualificada, representada por seu procurador, Aureo Oliveira Neto, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito no CPF sob o nº 0389.356.836-67, conforme cadeia de procurações apresentadas e arquivadas neste Ofício, em virtude do não cumprimento da obrigação, nos termos do § 7 do art. 26 da Lei nº 9.514/97. Foi apresentado o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, conforme guia nº 2024/902107, devidamente quitada. Valor de Avaliação do imóvel: R\$225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais).

**PROTOCOLO:** Nº 281.649, do Livro 1-W, de 09/01/2025.

Emolumentos: R\$ 556,70. Selo Digital: 0066.08.2300001.01833 = R\$ 72,60. Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2400001.34828 = R\$ 2,00.

O Oficial Substituto: \_\_\_\_\_ (Bel. Vinícius Fraga Rocha).

### AV-13-38.389:

Em 06 de maio de 2025

### NOTÍCIA DE LEILÕES

Nos termos do requerimento, datado de 28 de março de 2025, firmado pela **ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO - POUPEX**, já qualificada, representada por seus procuradores Paulo Cesar Santini, brasileiro, casado, bancário, inscrito no CPF sob nº 557.599.559-34, e Paula Albuquerque de Miranda, brasileira, solteira, bancária, inscrita no CPF sob nº 031.745.631-86, conforme cadeia de procurações apresentadas e arquivadas neste Ofício, acompanhado das Atas de 1º e 2º Público Leilão, e documentos probatórios, procede-se esta averbação para constar que em conformidade com o artigo 27 da Lei nº 9.514/97, o imóvel objeto desta matrícula foi levado a 1º e 2º Público Leilão realizados nos dias 24 de março de 2025 e 26 de março de 2025, respectivamente, pelo leiloeiro Oficial, Marcelo Valland, nos quais não houve licitantes.

**PROTOCOLO:** Nº 282.639, do Livro 1-W, de 02/04/2025.

Emolumentos: R\$ 58,90. Selo Digital: 0066.04.2400003.14317 = R\$ 5,20. Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2500001.06155 = R\$ 2,10.

O Oficial Substituto: \_\_\_\_\_ (Bel. Vinícius Fraga Rocha).

### AV-14-38.389:

Em 06 de maio de 2025

### QUITAÇÃO DE DÍVIDA

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W27DY-SC7NC-WPZXA-MCBES>

Continua na próxima página



Valide aqui este documento



# CERTIDÃO

República Federativa do Brasil  
Estado do Rio Grande do Sul  
**Ofício do Registro de Imóveis de Cachoeira do Sul**  
E-mail: [registrodeimoveis@ricachoeiradosul.com.br](mailto:registrodeimoveis@ricachoeiradosul.com.br)  
Site: [www.ricachoeiradosul.com.br](http://www.ricachoeiradosul.com.br)

Continuação da página anterior

CNM: 097733.2.0038389-72



## REGISTRO DE IMÓVEIS DE CACHOEIRA DO SUL ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Fls.	Matrícula
5v	38.389

Procede-se à presente averbação para constar que, em virtude da consolidação da propriedade, bem como da realização dos leilões negativos, acompanhado do Termo de quitação e requerimento, emitido na cidade de Brasília/DF, aos 28 de março de 2025, pela **ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO - POUPEX**, já qualificada, representada por seus procuradores Paulo Cesar Santini, e Paula Albuquerque de Miranda, já qualificados, conforme cadeia de procurações apresentadas e arquivadas neste Ofício, fica **quitada a dívida** objeto do R-11 desta matrícula.

**PROTOCOLO:** Nº 282.639, do Livro 4-V, de 02/04/2025.

Emolumentos: R\$ 462,30. Selo Digital: 0066.08.2500001.00064 = R\$ 76,40. Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2500001.06156 = R\$ 2,10.

O Oficial Substituto: \_\_\_\_\_ (Bel. Vinicius Fraga Rocha).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W27DY-SC7NC-WPZXA-MCBES>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

certifico ainda que foi protocolada neste Ofício sob nº 284095, em 10/07/2025, o(a) TERMO DE PENHORA em nome de LUCAS VIEIRA DA CUNHA LIMA MACHADO. Nada mais consta. Certidão de Inteiro Teor nos Termos do Artigo 19 da Lei nº 6.015/73. **A validade desta certidão será de 30 (trinta) dias após a emissão, conforme previsto no Provimento nº 037/2018-CGJ.** O referido é verdade e dou fé.

Cachoeira do Sul - RS, quinta-feira, 24 de julho de 2025, às 10h: 38min: 31s.

Total: R\$76,40  
Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$44,80 (0066.04.2500002.01652 = R\$5,20)  
Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0066.03.2400004.27377 = R\$4,20)  
Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0066.01.2500001.14520 = 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>

