



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 (CNM - 099523.2.0039053-95) o teor seguinte:

Nº 39.053



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ
LIVRO Nº 2 - Registro Geral

fls. 1 matrícula

39.053

São Sebastião do Caí, 17 de novembro de 2021

Matrícula

IMÓVEL: Casa 07 do Condomínio Antônio Prado Residencial – situado na Rua Antônio Prado, nº 268, bairro Vila Rica, no município de São Sebastião do Caí/RS, composto de garagem, área térrea, escada, sala de estar/jantar, lavabo, área de serviço, churrasqueira, dois dormitórios, circulação, banheiro e área superior, apresenta área real global (construída) de **76,30m²**, não possuindo área construída de uso comum, com 46,75m² de área privativa de terreno e 44,60m² de uso comum de terreno, totalizando uma área real total de 91,35m², correspondendo a um coeficiente de proporcionalidade de 0,114763, com as seguintes confrontações: ao NORTE, confronta com propriedade de Maria de Lourdes Wust (Matrícula nº 3.819); ao OESTE, confronta com propriedade de Marlene Loff da Costa (Matrícula nº 14,719); ao SUL, confronta com a área de uso comum; e ao LESTE, confronta com as paredes externas da Casa 06. **ÁREA DE TERRAS INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO:** Um terreno urbano com área de **787,46m²**, situado no bairro Vila Rica, na cidade de São Sebastião do Caí-RS, em quarteirão de configuração irregular, formado pela Rua Antonio Prado, Rua Omiro Ledur e Rua Ivoti, com as seguintes medidas, ângulos e confrontações: pela frente, ao SUDESTE, no sentido nordeste-sudoeste, partindo do alinhamento com propriedade de Maria de Lourdes Wust (Matrícula nº 3.819), forma um ângulo interno de 79°10'28", na extensão de 10,77 metros, divide com a Rua Antonio Prado, distando 114,56 metros da esquina com a Rua Ivoti; seguindo, ao SUDOESTE, no sentido sudeste-noroeste, forma um ângulo interno de 100°28'45", na extensão de 22,69 metros, divide com propriedade de Francisco Aldeni Bittencourt (Matrícula nº 1.192); seguindo, ao SUDESTE, no sentido nordeste-sudoeste, forma um ângulo interno de 273°17'59", na extensão de 0,36 metros, divide com propriedade de Francisco Aldeni Bittencourt (Matrícula nº 1.192); seguindo, ao SUDOESTE, no sentido sudeste-noroeste, forma um ângulo interno de 87°36'56", na extensão de 14,30 metros, divide com propriedade de Francisco Aldeni Bittencourt (Matrícula nº 1.192); seguindo, ao SUDESTE, no sentido nordeste-sudoeste, forma um ângulo interno de 267°37'47", na extensão de 10,08 metros, divide com propriedade de Francisco Aldeni Bittencourt (Matrícula nº 1.192); seguindo, ao SUDOESTE, no sentido sudeste-noroeste, forma um ângulo interno de 92°54'11", na extensão de 19,34 metros, divide com divide com propriedade de Espólio de Ivo José da Silva (Matrícula nº 14.656); seguindo, ao NOROESTE, no sentido sudoeste-nordeste, forma um ângulo interno de 86°31'05", na extensão de 6,22 metros, dali, seguindo no mesmo sentido, forma um

(continua no verso)

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regisradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash c33edbc8-b7a7-4553-8fc8-d98cd741244e

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

Esse documento foi assinado digitalmente por JULIA HELENA STEFFENS - 20/07/2023 12:15

Continuação da Página Anterior - ::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ
LIVRO Nº 2 - Registro Geral

fls. 1v verso

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash c33edbc8-b7a7-4553-8fc8-d98cd741244e

ângulo interno de 183°16'23", na extensão de 6,49 metros, divide com Espólio de Dario Rodrigues da Silva (área de posse); seguindo, ao NORDESTE, no sentido noroeste-sudeste, forma um ângulo interno de 90°36'34", na extensão de 4,10 metros, divide com propriedade de Marlene Loff da Costa (Matrícula nº 14.719); seguindo, ao SUDESTE, no sentido sudoeste-nordeste, forma um ângulo interno de 268°14'20", na extensão de 8,54 metros, divide com propriedade de Marlene Loff da Costa (Matrícula nº 14.719); seguindo, ao NORDESTE, no sentido noroeste-sudeste, forma um ângulo interno de 88°15'37", na extensão de 2,74 metros, divide com propriedade de Maria de Lourdes Wust (Matrícula nº 3.819); segue ao SUDESTE, no sentido sudoeste-nordeste, forma um ângulo interno de 261°57'30", na extensão de 0,59 metros; dali, retoma a direção NORDESTE, sentido noroeste-sudeste, formando um ângulo interno de 99°16'56", na extensão de 24,31 metros; seguindo, ao SUDESTE, no sentido nordeste-sudoeste, forma um ângulo interno de 89°21'09", na extensão de 0,15 metros, retomando novamente a direção NORDESTE, no sentido noroeste-sudeste, forma um ângulo interno de 271°24'20", na extensão de 27,21 metros, divide com propriedade de Maria de Lourdes Wust (Matrícula nº 3.819) até encontrar o ponto inicial da descrição.

PROPRIETÁRIA: LOEFF EMPREENDIMENTOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 20.615.355/0001-00, com sede na Rua Henrique D'Ávila, nº 610, bairro Centro, na cidade de São Sebastião do Caí-RS.

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 17.433 do livro 2-RG deste Ofício de Registro de Imóveis, datada de 07 de janeiro de 1992.

PROTOCOLO: Nº 90.978, do Livro 1-I, de 18/10/2021.

Emolumentos: R\$ 27,20. SeloDigital: 0295.03.2100007.02177 = R\$ 2,70. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2100001.21274 = R\$ 1,40.

A Escrevente Autorizada:  (Kelen Coimbra Rodrigues)

AV-1-39.053: Em 25 de fevereiro de 2022 **CADASTRO MUNICIPAL**

A requerimento da parte interessada, datado de 21 de janeiro de 2022, acompanhado da Guia de Arrecadação – ITBI, nº 27/2022, expedida aos 21 de janeiro de 2022, pela Prefeitura Municipal de São Sebastião do Caí/RS, aqui apresentados e arquivados, (continua na folha 2)

Continua na Próxima Página - ::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

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

Esse documento foi assinado digitalmente por JULIA HELENA STEFFENS - 20/07/2023 12:15

Continuação da Página Anterior - ::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::

Nº 39.053

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ
LIVRO Nº 2 - Registro Geral

fls. 2 matrícula

Matrícula

São Sebastião do Caí, 17 de novembro de 2021

39.053

procede-se à esta averbação para fazer constar que o imóvel está inscrito no cadastro imobiliário municipal sob o nº 11319600.

OBSERVAÇÃO: Concedido desconto de 50% no valor dos emolumentos em razão de ter apresentado requerimento com base no art. 290 da Lei 6.015/73.

PROTOCOLO: Nº 92.083, do Livro I-J, de 21/01/2022.

Emolumentos: R\$ 52,00. Selo Digital: 0295.04.2000005.13458 = R\$ 3,30. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2100001.130175 = R\$ 1,40.

O Oficial Substituto: _____ (Bel. Vinícius Fraga Rocha).

R-2-39.053: Em 25 de fevereiro de 2022 COMPRA E VENDA

ADQUIRENTE: KATIANE DE OLIVEIRA, brasileira, solteira, maior, que declara não viver em união estável, vendedora, inscrita no CPF sob o nº 037.336.120-35, portadora do RG nº 1120608425-SSP/DI/RS, nascida em 29 de novembro de 1995, filha de Gilberto de Oliveira e de Marilene de Oliveira, residente e domiciliada na Rua Antonio Prado, nº 268, Apto. 7, Bairro Vila Rica, na cidade de São Sebastião do Caí/RS.

TRANSMITENTE: LOEFF EMPREENDIMENTOS LTDA, já qualificada, representada por seu sócio MARCOS EGÍDIO LOEFF, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF sob o nº 374.232.820-49, portador do RG nº 10224691154, filho de Otto Leopoldo Loeff e de Lucia Loef, residente e domiciliado na Rua Henrique Davila, nº 610, Bairro Centro, na cidade de São Sebastião do Caí/RS.

IMÓVEL: A Casa 07 do Condomínio Antônio Prado Residencial com área de 76,30m², já descrita nesta matrícula.

VALOR: R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais). **AVALIAÇÃO:** R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais). (Guia ITBI nº 27/2022).

ELEMENTOS OBRIGATÓRIOS: Foi apresentada Certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união, emitida no site da Secretaria da Receita Federal, aos 04 de novembro de 2021, sob o código de controle 28ED.6D1C.A9A0.BF74, com validade até 03 de maio de 2022.

TÍTULO: Instrumento particular com eficácia de escritura pública - Leis nº 4.380/1964 e 5.049/1966 Alienação fiduciária de imóvel em garantia - Lei nº 9.514/1997 e Lei 13.465/2017, nº 0010291610, do Banco Santander (BRASIL) S.A., datado de 12 de

(continua no verso)

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

SAEC

Esse documento foi assinado digitalmente por JULIA HELENA STEFFENS - 20/07/2023 12:15

Continua na Próxima Página - ::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::

Continuação da Página Anterior - ::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ
LIVRO Nº 2 - Registro Geral

fls. 2v verso

janeiro de 2022, na cidade de São Paulo/SP.

OBSERVAÇÃO: Concedido desconto de 50% no valor dos emolumentos em razão de ter apresentado requerimento com base no art. 290 da Lei 6.015/73.

PROTÓCOLO: Nº 92.083, do Livro I-J, de 21/01/2022.

Emolumentos: R\$ 533,10. Selo Digital: 0295.08.2100008.00043 = R\$ 49,50.
 Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2100001.30176 = R\$ 1,40.
 O Oficial Substituto: _____ (Bel. Vinicius Fraga Rocha).

R-3-39.053: Em 25 de fevereiro de 2022 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

DEVEDORA FIDUCIANTE: KATIANE DE OLIVEIRA, já qualificada.

CREADOR FIDUCIÁRIO: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 2235 e 2041, na cidade de São Paulo/SP, inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, agente financeiro do Sistema Financeiro da Habitação, representado por JAREDH RAFAEL SANTOS FLORES, brasileiro, solteiro, inscrito no CPF sob o nº 016.113.580-35, portador do RG nº 1096740673-SSP/RS; e por ANDERSON SILVA DE OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, inscrito no CPF sob o nº 003.892.600-88, portador do RG nº 1086147798; conforme procuração lavrada às folhas 325 do livro nº 11.287, em 14 de setembro de 2021, no 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, e substabelecimento de procuração lavrado às folhas 15/18 do livro nº 2802, em 29 de novembro de 2021, no Cartório do 10º Tabelião de Notas de São Paulo/SP.

PREÇO DE VENDA E COMPRA DOS IMÓVEIS: Casa: R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais); Garagem: R\$ 0,00. Total: R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais).

FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO DE VENDA E COMPRA: Recursos próprios: R\$ 60.500,00; Recursos do FGTS: R\$ 0,00; Recursos do Financiamento: R\$ 169.500,00.

VALORES A FINANCIAR PARA O PAGAMENTO:

- a) Do preço da venda: R\$ 169.500,00;
- b) De despesa acessória com o financiamento - Avaliação de Garantia: R\$ 0,00;
- c) Dos custos cartorários e imposto de transferência de bens imóveis - ITBI: R\$ 11.500,00;
- d) Valor total do financiamento: R\$ 181.000,00 (cento e oitenta e um mil reais).

CONDICÕES DO FINANCIAMENTO:

(continua na folha 3.)

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash c33edcbcb-b7a7-4553-8fc8-d98cd741244e

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

Esse documento foi assinado digitalmente por JULIA HELENA STEFFENS - 20/07/2023 12:15

Continua na Próxima Página - ::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Continuação da Página Anterior - ::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::

Nº 39.053



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ
LIVRO Nº 2 - Registro Geral**

fls. 3 matrícula

Matrícula

São Sebastião do Caí, 17 de novembro de 2021

39.053

- a) Taxa de Juros sem bonificação:
 - a.1) Taxa efetiva de juros anual: 10,9900%; Taxa nominal de juros anual: 10,4724%;
 - a.2) Taxa efetiva de juros mensal: 0,8727%; Taxa nominal de juros mensal: 0,8727%;
- b) Taxa de Juros Bonificada:
 - b.1) Taxa efetiva de juros anual: 8,9900%; Taxa nominal de juros anual: 8,6395%;
 - b.2) Taxa efetiva de juros mensal: 0,7200%; Taxa nominal de juros mensal: 0,7200%;
- c) Prazo de amortização: 420 meses;
- d) Atualização: Mensal;
- e) Data de vencimento da Primeira Prestação: 12/02/2022;
- f) Custo efetivo total - CET (anual): 9,95%;
- g) Sistema de Amortização: SAC;
- h) Data de vencimento do financiamento: 12 de janeiro de 2057;
- i) Imposto de Operações Financeiras - IOF: R\$ 0,00;

VALOR DOS COMPONENTES DO ENCARGO MENSAL NA DATA DESTE CONTRATO:

- a) valor da cota de amortização R\$ 430,95; Juros R\$ 1.303,13 = R\$ 1.734,08;
- b) prêmio mensal obrigatório de seguro por morte e invalidez permanente R\$ 30,70;
- c) prêmio mensal obrigatório de seguro por danos físicos no imóvel R\$ 22,75;
- d) Tarifa de serviços Administrativos - TSA R\$ 25,00;
- e) Valor total do encargo mensal R\$ 1.812,53.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA: Para garantir todas as obrigações deste contrato, a Compradora/Devedora Fiduciante aliena fiduciariamente ao Santander o imóvel objeto desta matrícula, bem como suas acessões, construções e instalações, nos termos e para os efeitos dos arts. 22 e seguintes da lei 9.514/97, com as alterações introduzidas pela Lei 13.465/2017. A Compradora/Devedora Fiduciante, cede e transfere ao Santander, a propriedade fiduciária e a posse indireta, reservando-se a posse direta na forma da lei, e se obriga por si e por seus sucessores, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção de direitos.

VALOR DE AVALIAÇÃO E VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$ 455.000,00 (quatrocentos e cinquenta e cinco mil reais).

TÍTULO: Instrumento particular com eficácia de escritura pública - Leis nº 4.380/1964 e 5.049/1966 Alienação fiduciária de imóvel em garantia - Lei nº 9.514/1997 e Lei (continua no verso)

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

SAC

Esse documento foi assinado digitalmente por JULIA HELENA STEFFENS - 20/07/2023 12:15

Continua na Próxima Página - ::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::

Continuação da Página Anterior - ::::

Matrícula
Nº 39.053**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ
LIVRO Nº 2 - Registro Geral

fls. 4 matrícula

39.053

São Sebastião do Caí, 17 de novembro de 2021

Código Nacional da Matrícula - 099523.2.0039053-95

favor do credor/fiduciário no R-3, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, em virtude do não cumprimento da obrigação, nos termos do art. 26 § 7º da Lei nº 9.514/97.

PROTOCOLO: Nº 97.754, do Livro 1-K, de 27/06/2023.

Emolumentos: R\$ 1.073,00. Selo Digital: 0295.09.2300002.00075 = R\$ 81,00.

Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2100001.70725 = R\$ 1,80.

O Escrevente Autorizado: (Bruno Klein Rodrigues).

(continua no verso)

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

São Sebastião do Caí-RS, quinta-feira, 20 de julho de 2023, às 11:46:11.
Certidão Matrícula 39.053 - 7 páginas: R\$ 47,20 (0295.04.2200003.10353 = R\$ 4,40)
Busca em livros e arquivos: R\$ 12,10 (0295.02.2100006.45816 = R\$ 2,50)
Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,40 (0295.01.2100001.70797 = R\$ 1,80)
Total: R\$ 74,40

Julia Helena Steffens - Escrevente Autorizada



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
099523 53 2023 00019306 11