CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, no cartório a meu cargo, o Lº 2 - Registro Geral, encontrei a matrícula do teor seguinte:

CNM: 099408.2.0034228-29

34.228 MATRÍCULA

Ofício de Registro de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL | FLS. 1 | MATRÍCULA 34.228

Frederico Westphalen, 19 de fevereiro de 2021

IMÓVEL: **BOX Nº 06, com a área real privativa de 12,00m² (doze metros quadrados),** com a área real de uso comum de 4,13m², localizado no pavimento subsolo, na linha imediatamente atrás do poço do elevador e da escada do prédio, sendo o 2º box a direita da passagem de acesso aos estacionamentos no sentido de quem esta entrando nos estacionamentos da edificação em alvenaria, destinada a residência, medindo 1.180,15m², com cinco pavimentos, coberta com telhas de cimento amianto, situada na Rua Venceslau Braz nº 406, correspondendo a 5,60m² de fração ideal no **LOTE URBANO Nº 05 DA QUADRA "111", com a área de 410,00m²**, distante 47,05 metros da esquina com a Rua Venceslau Braz e Av. João Muniz Reis, esta localizado no quarteirão formado pelas Ruas Venceslau Braz, Carlos Gomes, Leoveraldo Fortes e Av. João Muniz Reis, **Bairro Santo Inácio**, nesta cidade de **FREDERICO WESTPHALEN – RS**, confrontando: **ao NORTE**, por uma Linha com a Rua Venceslau Braz, onde mede 16,20 metros; **ao SUL**, por uma Linha com o Lote Urbano n° 11, onde mede 11,76 metros; **ao LESTE**, por uma Linha com o Lote Urbano n° 06, onde mede 29,67 metros, e, **ao OESTE**, por uma linha com o Lote Urbano n° 04, onde mede 29,30 metros.-.
PROPRIETÁRIO: **EMERSON DALLA NORA**, filho de Mario José Dalla Nora e de Ligia Maria Andreatto Dalla Nora, brasileiro, solteiro, maior, arquiteto e urbanista, inscrito no CPF nº 025.074.380-96, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 05314912973, expedida pelo DETRAN/RS, residente e domiciliado na Rua Santo Cerutti, nº 572, ap. 601, Bairro Barril, nesta cidade.-
REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 22.932 do Livro 2-RG, em 17 de fevereiro de 2010.-
Eu, Bel. Juliano Ricardo Soares – Registrador Substituto:__________. DOU FÉ.- Emol.:R$ 21,90.- SDFNR nº 0226.03.1900003.00195 = R$ 2,70.- PED: R$ 5,30 - 0226.01.2000004.14163= R$ 1,40. JRS

AV.1 – 34.228.- Em 19 de fevereiro de 2021.- CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:
Procede-se esta averbação para constar que a convenção de condomínio do ***"Edifício Residencial Luiggi"*** encontra-se registrada sob o **nº 19.667, livro 03 deste Ofício**.- Protocolo nº 84222 de 25/01/2021.- Eu, Bel. Juliano Ricardo Soares – Registrador Substituto:__________.DOU FÉ.- Emol.:R$ 39,30 - 0226.04.1300001.06335= R$ 3,30.- PED: R$ 5,30 - 0226.01.2000004.14164= R$ 1,40.- JRS

R.2 – 34.228 – Em 12 de julho de 2021 – COMPRA E VENDA:
TRANSMITENTE: **EMERSON DALLA NORA**, filho de Mario José Dalla Nora e de Ligia Maria Andreatto Dalla Nora, brasileiro, solteiro, maior, que declara não conviver em união estável, arquiteto e urbanista, inscrito no CPF nº 025.074.380-96, portador da Carteira de Identidade nº 3099375168-SJS/RS em 26/09/2003, residente e domiciliado na Rua Santo Cerutti, nº 572, Apto. 601, Bairro Barril, nesta cidade.
ADQUIRENTE: **LUIS LOPES**, filho de Waldemiro Antonio Lopes e de Demi Teixeira Machado Lopes, brasileiro, divorciado, que declara não conviver em união estável, maior, pedreiro, inscrito no CPF nº 891.244.130-20, portador da Carteira de Identidade nº

continua no verso

Continua na Próxima Página -:-

Continuação da Página Anterior

CNM: 099408.2.0034228-29

Ofício de Registro de Imóveis

34.228

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
1	34.228

3057990941-SSP/RS, residente e domiciliado na Rua Venceslau Braz, nº 406, Apto. 101, Bairro Santo Inácio, nesta cidade.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública - Leis nºs 4.380/1964 e 5.049/1966 - Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei nº 9.514/1997 e 13.465/2017 nº 0010244032, lavrado em 05 de julho de 2021.

VALOR e AV.FISCAL: R$12.000,00.

ITBI recolhido no valor de R$240,00, conforme processo nº 627/2021, arquivado neste Ofício.

IMÓVEL: O constante desta matrícula.

O adquirente declara sob as penas da Lei que, esta é a sua primeira aquisição imobiliária e que, por ser através do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, foi concedido redução de 50% nos emolumentos, nos termos do Art. 290 da Lei 6.015/73.

CONDIÇÕES: As demais condições constantes do Instrumento.

Protocolo nº 85.496 de 09/07/2021.

Eu, Robson Strack Lovis, lavrei o presente ato.

Eu, Bel. Juliano Ricardo Soares – Registrador Substituto: _____. DOU FÉ.- Emol.:R$ 100,30 - 0226.06.1300001.01261 = R$ 24,50.- PED: R$ 2,70 - 0226.01.2100001.09583 = R$ 1,40.- SDFNR nº 0226.06.1300001.01261 = R$ 24,50.-

---

R.3 – 34.228 – Em 12 de julho de 2021 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

CREDOR: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, com sede na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 2.235 e 2.041, na cidade de São Paulo, inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42.

DEVEDOR: **LUIS LOPES**, filho de Waldemiro Antonio Lopes e de Demi Teixeira Machado Lopes, brasileiro, divorciado, que declara não conviver em união estável, maior, pedreiro, inscrito no CPF nº 891.244.130-20, portador da Carteira de Identidade nº 3057990941-SSP/RS, residente e domiciliado na Rua Venceslau Braz, nº 406, Apto. 101, Bairro Santo Inácio, nesta cidade.

TÍTULO: Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública - Leis nºs 4.380/1964 e 5.049/1966 - Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei nº 9.514/1997 e 13.465/2017 nº 0010244032, lavrado em 05 de julho de 2021.

AJUSTES PRELIMINARES: Preço de Venda e Compra dos Imóveis: Apartamento: **R$188.000,00**; Vaga Autônoma: **R$12.000,00**; Total: **R$200.000,00**. - **Forma de Pagamento do Preço de Venda e Compra: A)** Recursos Próprios: **R$90.000,00**; **B)** Recursos do FGTS: **R$0,00**; **C)** Recursos do Financiamento: **R$110.000,00**. - **Valores a Financiar para o Pagamento:** Do preço da venda: **R$110.000,00**; De despesa acessória com o Financiamento - Avaliação de Garantia: **R$0,00**; Dos custos Cartorários e Imposto de Transferência de Bens Imóveis - ITBI: **R$10.000,00**; Valor total do financiamento: **R$120.000,00**.

CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO: Taxa de Juros sem Bonificação - Taxa efetiva de juros anual: 10,0000% - Taxa nominal de juros anual: 9,5690%; Taxa efetiva de juros mensal: 0,7974% - Taxa nominal de juros mensal: 0,7974%. - **Taxa de Juros Bonificada** - Taxa efetiva de juros anual: 6,9900% - Taxa nominal de juros anual: 6,7756%; Taxa efetiva de juros mensal: 0,5646% - Taxa nominal de juros mensal: 0,5646%. - Prazo de amortização: **403 meses**. - Atualização: **Mensal**. - Data de vencimento da primeira prestação: **05/08/2021**. - Custo Efetivo Total - CET (anual): **8,60%**. - Sistema de Amortização: **SAC**. - Data de

continua a folhas

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior -:-

CNM: 099408.2.0034228-29

34.228 MATRÍCULA

Ofício de Registro de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL | FLS. 2 | MATRÍCULA 34.228

Frederico Westphalen, 12 de julho de 2021

vencimento do financiamento: **05/02/2055**. - Imposto de Operações Financeiras - IOF: **R$0,00**.
<u>VALOR DOS COMPONENTES DO ENCARGO MENSAL NA DATA DO CONTRATO:</u> A) Valor da cota de amortização: **R$297,77** - Juros: **R$677,56 - R$975,33**; **B)** Prêmio mensal obrigatório de seguro por Morte e Invalidez Permanente: **R$65,84**; **C)** Prêmio mensal obrigatório de seguro por Danos Físicos no Imóvel: **R$10,00**; **D)** Tarifa de Serviços Administrativos - TSA: **R$25,00**; **E)** Valor total do encargo mensal: **R$1.076,17**.
<u>ENQUADRAMENTO DO FINANCIAMENTO:</u> No âmbito do Sistema Financeiro de Habitação - SFH - Artigo 12 da Resolução 4676 do Conselho Monetário Nacional - CMN. -
<u>SEGURADORA ESCOLHIDA PELO COMPRADOR PARA A COBERTURA SECURITÁRIA:</u> Seguradora: **Zurich Santander Brasil Seguros S.A.** - Comprador: **Luis Lopes:** % de participação: **100,00**.
<u>GARANTIA:</u> Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais o devedor/fiduciante aliena ao **Banco Santander (Brasil) S.A.**, em caráter fiduciário o imóvel objeto do **R.2 desta matrícula**, qual seja, o **Box nº 06**, com a área real privativa de **12,00m²**, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97.
E demais cláusulas e condições constantes do contrato, do qual fica uma via arquivada neste Ofício.
O adquirente declara sob as penas da Lei que, esta é a sua primeira aquisição imobiliária e que, por ser através do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, foi concedido redução de 50% nos emolumentos, nos termos do Art. 290 da Lei 6.015/73.
Protocolo nº 85.496 de 09/07/2021.
Eu, Robson Strack Lovis, lavrei o presente ato.
Eu, Bel. Juliano Ricardo Soares – Registrador Substituto________________. DOU FÉ.-
Emol.:R$ 201,80 - 0226.07.1600001.05532= R$ 36,60.- PED: R$ 2,70 - 0226.01.2100001.09584 = R$ 1,40.-

<u>AV.4 – 34.228.- Em 18 de dezembro de 2024.- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:</u>
Procede-se esta averbação para constar que, conforme requerimento do credor, datado de 19 de novembro de 2024, instruído com prova da intimação, sem purgação da mora, que face ao inadimplemento de **LUIS LOPES**, brasileiro, divorciado, que declara não conviver em união estável, maior, pedreiro, inscrito no CPF nº 891.244.130-20, portador da Carteira de Identidade nº 3057990941-SSP/RS, residente e domiciliado na Rua Venceslau Braz, nº 406, Apto. 101, Bairro Santo Inácio, nesta cidade, **é consolidada a propriedade fiduciária do imóvel objeto do R.2 desta matrícula, box nº 06, com área real privativa de 12,00m²**, em nome do credor fiduciário, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2235 e 2041, na cidade de São Paulo, inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, pelo valor de R$13.940,00, avaliado para efeitos fiscais em R$13.940,00, sendo recolhido o imposto de transmissão no valor de R$278,80,00, conforme guia de pagamento do ITBI nº 604/2023, arquivada neste Ofício.
<u>CONDIÇÕES</u>: O imóvel ora consolidado, por força do disposto no artigo 27 da Lei 9.514/97, deverá ser oferecido em públicos leilões.

continua no verso

Continua na Próxima Página -:-

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE FREDERICO WESTPHALEN
MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ESPECIAIS

Continuação da Página Anterior -:-

CNM: 099408.2.0034228-29

34.228

Ofício de Registro de Imóveis

CNM : 099408.2.0034228-29

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS. **2** | MATRÍCULA **34.228**

Arquivado sob o nº 020, Pasta 01 (Consolidação de Propriedade).
Protocolo nº 94531 de 03/12/2024.-
Eu, Bel. Liziani Lemos Brondani – Registradora Substituta:_______________ lavrei o presente ato e DOU FÉ.- Emol.:R$ 126,20 - 0226.06.1300001.04898 = R$ 35,90.- PED: R$ 6,60 - 0226.01.2200001.50458 = R$ 2,00.

continua a folhas

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
Frederico Westphalen-RS, 18 de dezembro de 2024.
Validade : 17/01/2025
Total: R$ 72,70 - LI
Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 34.228 - 1 página: R$ 42,70 (0226.04.1900003.07811 = R$ 4,90)
Busca em livros e arquivos: R$ 12,50 (0226.03.2400002.04081 = R$ 4,00)
Processamento eletrônico de dados: R$ 6,60 (0226.01.2200001.50472 = R$ 2,00)

Bel. João Miguel dos Santos - Oficial Designado

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
099408 53 2024 00024254 68

Documento assinado por JOAO MIGUEL DOS SANTOS:27831787020. O hash SHA256 do documento é 98CFDDC9F9681F43A0A5EE89BF517BBBBD9728C1823ABE2085594EC2D389B8FB