



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Página 1 de 7

Comarca de Cachoeirinha/RS

OFÍCIO DE REGISTROS PÚBLICOS

Claudio Fagundes da Rocha - Registrador

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 teor seguinte:

CNM: 100131.2.0051095-40

51.095

Matrícula N.º



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Rio Grande do Sul

Município de Cachoeirinha

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

[Assinatura]

REGISTRO GERAL -

Livro N.º 2 - RG

Fis.

01

Matrícula N.º

51.095

DATA: Em 14.11.2012.-

Protocolo nº 74.031. Em 30.10.2012.-

IMÓVEL: O BOX 09, do EDIFÍCIO RESIDENCIAL SANTO ANTONIO II, nº 95 da rua Maloha Haussen, localizado térreo ou primeiro pavimento, descoberto, de frente e o primeiro a contar da direita para a esquerda de quem da Av. Fernando Ferrari olha o prédio, composto de uma vaga de estacionamento de veículos; com a área real total de 17,7632m²; sendo área real privativa de 17,4300m² e área real de uso comum de 0,3332m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,004445 nas coisas de uso comum e fim proveitoso da edificação e no respectivo "TERRENO URBANO", constituído pelo lote nº 08, da quadra 04, do loteamento denominado "CITY NOVA FASE", situado nesta cidade, dentro do quarteirão formado pelas seguintes vias públicas: Av. Fernando Ferrari, rua Maloha Haussen, rua Antonio Guilherme da Silva e rua Santo Antonio; distando pela divisa norte 30,00m da esquina formada pelas ruas Maloha Haussen e rua Antonio Guilherme da Silva; com a área superficial de 589,26m²; medindo 21,00m de frente, ao leste, a rua Maloha Haussen; tendo fundos, ao oeste, a largura de 22,18m, onde entesta com uma faixa de terreno não edificável na divisa com a Av. Fernando Ferrari; dividindo-se por um lado, ao sul, na extensão de 31,63m, da frente aos fundos, com o lote nº 07; e, pelo outro lado, ao norte, na extensão de 22,49m da frente aos fundos, com o lote nº 09.-

PROPRIETÁRIA: SANTA EFIGENIA CONSTRUÇÕES LTDA, CNPJ/MF nº 12.832.250/0001-77, com sede nesta cidade, na rua Coroados nº 126.-

ORIGEM: R-8/30.828, fls. 05, do livro 2-RG deste Serviço Registral.-

Eu, Elaine Maria Stamm da Rocha, 1ª Registradora Substituta, que o digitei e assino.-

Emolumentos

R\$12,40-SELO: 006903120001000555

[Assinatura]
Elaine Maria Stamm da Rocha

1ª Registradora Substituta

R-1/51.095.- Em 30.01.2013.-

Protocolo nº 75.460.- Em 18.01.2013.-

TÍTULO: Compra e Venda.-

FORMA DO TÍTULO: Contrato Particular de Compra e Venda de imóvel, com financiamento e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária, contrato nº 0073874, com força de escritura pública, firmado em 10 de janeiro de 2013, Porto Alegre/RS.-

ADQUIRENTES: NELI MARIA CANDATEN DROVES, CPF/MF nº 326.020.300-15, funcionária pública estadual, e seu esposo ROGÉRIO TOMAS MENDES DROVES, CPF/MF nº 412.878.780-91, motorista, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade na Rua Padre Réus, nº 71/401.-

TRANSMITENTE: SANTA EFIGENIA CONSTRUÇÕES LTDA, já qualificada nesta matrícula.-

IMÓVEL: Todo o imóvel objeto da presente matrícula.-

VALOR: R\$135.000,00, juntamente com o imóvel da matrícula nº 51.118, poupança com recursos próprios: R\$30.000,00, valor do financiamento R\$105.000,00, avaliado pelo fisco no mesmo valor.- Pagou I.T.B.I. no valor de R\$1.125,00, conforme guia nº 32486 e darm 243931. A

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página - - - - -

- CONTINUAÇÃO DO ANVERSO

Elaine M. Stamm da Rocha
1ª Registradora Substituta
Port. nº 001/01 - CPF: 386.757.650-53

Elaine M. Stamm da Rocha
1ª Registradora Substituta
Port. nº 001/01 - CPF: 386.757.650-53

Elaine M. Stamm da Rocha
1ª Registradora Substituta
Pod. nº 001701 - CPF: 386.757.650-53

- CONTINUA NA FICHA SEGUINTE

Continua na Próxima Página

Matricula N. —



Estado do Rio Grande do Sul
Município de Cachoeirinha
SERVICO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

[Signature]

— Fls.

Matrícula N°

02

51.095

Selo TJ/RS: 0069.07.1600010.02972 = R\$36,60 - 0069.01.1800014.09554 = R\$1,40.

Evandra Moeflacke Moraes
4ª Registradora Substituta
Nº 007/11 CPF. 555.980.340-49

Protocolo nº 123.547.- Em 30.04.2011

Selo TJ/RS: 0069.04.1900014.09974 = R\$3,30 - 0069.01.2100002.05/407 = R\$1,40.

Evandra Moenlecke Moraes
3ª Registradora Substituta
Port. nº 007/11 - Ato nº 26/2020

Protocolo nº 123.547.- Em 30.04.2021.-

VALOR: R\$14.250,00, avaliado pelo fisco no valor de R\$28.500,00.- Pagou I.T.C.D conforme certidão de quitação nº 1.797.018 arquivada no Tabelionato.- (DOI remetida por este Serviço

— CONTINUA NO VERSO —

Continua na Próxima Página

~~CONTINUAÇÃO DO ANVERSO~~

Evandra Moeflecke Moraes
3º Registradora Substituta
Port. nº 007/11 - Ato nº 26/2020

Evandra Mochelke Moraes
3ª Registradora Substituta
Port. nº 607/11 - Atº nº 25/2020

Evandra Moeflecke Moraes
3ª Registradora Substituta
Port. nº 007/11 - Atto nº 26/2020

CONTINUA NA FICHA SEGUINTE

Continua na Próxima Página - - - - -

51.095

Matricula N.º



[Signature]

REGISTRO GERAL -	Livro Nº 2 - RG	Fls. 03	Matrícula Nº 51.095
R-9/51.095.- Em 09.12.2021.-		Protocolo nº 127.198.- Em 01.12.2021.-	
TÍTULO: Compra e Venda.-			
FORMA DO TÍTULO: Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel.			
Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças. Contrato nº 10168402908 com força de escritura pública, firmado em data de 13 de outubro de 2021, em São Paulo/SP.-			
ADQUIRENTE: KALEBE TEIXEIRA RAPHAELLI, CPF/MF nº 025.542.360-89, brasileiro, solteiro, maior, empresário, residente e domiciliado na Rua Charrua, nº 160, nesta cidade.			
TRANSMITENTES: NELI MARIA CANDATEN DROVES, ROCHELY CANDATEN DROVES e VINICIUS CANDATEN DROVES, já qualificados nesta matrícula.-			
IMÓVEL: Todo o imóvel objeto da presente matrícula.			
VALOR: R\$260.000,00, juntamente com imóvel da matrícula nº 51.118, recursos próprios: R\$52.000,00, financiamento concedido pela Credora: R\$208.000,00, avaliado pelo fisco no valor de R\$20.007,00 . Pagou ITBI no valor de R\$360,13, conforme guia nº 3922/2021 arquivada neste Serviço Registral.- Redução de 50% nos emolumentos pelo SFH.- (DOI remetida por este Serviço Registral).-			
CONDICÕES: As constantes no contrato.- Eu, Ana Paula de Moura Cubas Cezar, Escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e assina.- Emolumentos: R\$121,60 + R\$2,70 = R\$124,30. Selo TJ/RS: 0069.06.1600001.06211 = R\$24,50 - 0069.01.2100011.08282 = R\$1,40.			
		 Guilherme Fanti Registrador Substituto Port. nº 011/2019 - Ato nº 26/2020	
R-10/51.095.- Em 09.12.2021.-		Protocolo nº 127.198.- Em 01.12.2021.-	
TÍTULO: Alienação Fiduciária.-			
FORMA DO TÍTULO: As constantes no R-9.			
CREDOR: ITAÚ UNIBANCO S.A., inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo/SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100.			
DEVEDOR: KALEBE TEIXEIRA RAPHAELLI, já qualificado no R-9 desta matrícula.-			
VALOR: R\$221.000,00, juntamente com imóvel da matrícula nº 51.118 PRAZO: 360 meses de amortização. JUROS: Os constantes no contrato.-			
OBJETO DA GARANTIA: Em alienação fiduciária todo o imóvel objeto da presente matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97.-			
VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$20.000,00, de acordo com o artigo 24, inciso VI da Lei nº 9.514/97.-			
PRAZO DE CARÊNCIA: Prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, conforme §2º. artigo 26 da Lei nº 9.514/97.-			
CONDICÕES: As constantes no contrato.- Eu, Ana Paula de Moura Cubas Cezar, Escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e			

Continúa na Próxima Páxina - - - - -

- CONTINUAÇÃO DO ANVERSO-

Guilherme Fanti
4º Registrador Substituto
Port. nº 011/2019 - Ato nº 26/2020

Guilherme Fanti
4º Registrador Substituto
Port. nº 011/2019 - Ato nº 26/2022

— CONTINUA NA FICHA SEGUINTE

Continua na Próxima Página -

51.095

Matrícula N°



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado do Rio Grande do Sul
Município de Cachoeirinha
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Fls

Matrícula N°

REGISTRO GERAL - Livro N.º 2 - RG

04

51.095

Av-12/51.095.- Em 09.04.2025.-

Protocolo nº 148.393.- Em 16.10.2024.-

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Certifico e dou fé que, em virtude da não purgação da mora pelo devedor: KALEBE TEIXEIRA RAPHAELLI, CPF/MF nº 025.542.360-89, ocorreu a consolidação da propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome do credor fiduciário: **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, CNPJ/MF sob nº 60.701.190/0001-04, com o pagamento do I.T.B.I. no valor de R\$750,00, sobre a avaliação de **R\$20.000,00.-** Tudo de conformidade com o requerimento datado de 18 de março de 2025, Declaração de Quitação do ITBI nº 4642/2024 e Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, cujo expediente fica arquivado digitalmente neste Serviço Registral.-

Emolumentos: Averbação: R\$135,00 + PED: R\$6,60 = R\$141,60.

Selo de Fiscalização: 0069.06.2300011.02712 = R\$35,90 - PED: 0069.01.2400018.19008 = R\$2,00.

Documento assinado digitalmente pela Escrevente Autorizada: **Aline Oliveira Westphal**. O hash
SHA256 do documento é
718B3F0A653B1A889F78AF5908F5AE556AB38496E1646C5C4121643D768D769F

CONTINUA NO VERSO

Processamento eletrônico de dados: R\$6,60 (0069.01.2400018.19043 = R\$2,00)



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
100131 53 2025 00022190 07