



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Comarca de São Sebastião do Caí
REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ
Dra. Eliana Toshie Morita Okamura - Oficial Registradora

Página 1 de 7

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 -



fls. 1v verso

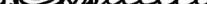
ângulo interno de 183°16'23", na extensão de 6,49 metros, divide com Espólio de Dario Rodrigues da Silva (área de posse); seguindo, ao NORDESTE, no sentido noroeste-sudeste, forma um ângulo interno de 90°36'34", na extensão de 4,10 metros divide com propriedade de Marlene Loff da Costa (Matrícula nº 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: N° 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 -

Nº 39.053



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

fls. 2 matricula

São Sebastião do Caí, 17 de novembro de 2021

39.053

Matrícula

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. SeloDigital: 0295.04.2000005.13458 = R\$ 3,30. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2100001.30175 = 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)

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-



fls. 2v verso

(continua na folha 3)

Rua Andrade Neves, 202 - Centro - São Sebastião do Caí - RS - CEP: 95760-000 - Fone: (51) 3635-3555

Nº 39.053



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

fls. 3 matrícula

39.053

São Sebastião do Caí, 17 de novembro de 2021

Matrícula

- 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 DESTES
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 nº 11.073/2004
(continua no verso)

(continua no verso)

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-



fls. 3v verso

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

O Escrevente Autorizado:  (Bruno Klein Rodrigues).

Nos termos do requerimento, datado de 22 de maio de 2023, documento eletrônico passado pelo credor fiduciário BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., já qualificado, representado por Sirlei Maria Rama Vieira Silveira, brasileira, viúva, inscrita no CPF sob nº 222.254.120-49 e na OAB/RS sob nº 22.306; conforme cadeia de procurações apresentadas e arquivadas neste Ofício, instruído com as provas da intimação por inadimplemento de KATIANE DE OLIVEIRA; já qualificada; com as certidões do decurso do prazo sem purgação da mora, conforme certificação passada pelo Bel. Henrique Piovesan Schaeffer, Oficial Substituto deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí/RS, aos 04 de janeiro de 2023; e, com o comprovante de pagamento do imposto de transmissão de bens imóveis - ITBI, no qual o imóvel foi avaliado para efeitos fiscais em R\$ 455.000,00 (quatrocentos e cinquenta e cinco mil reais), conforme guia número 138/2023, fica CONSOLIDADA a propriedade plena do imóvel objeto desta matrícula a

(continua na folha 4)

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

Matricula



39.053

São Sebastião do Caí, 17 de novembro de 2021

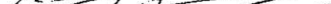
Código Nacional da Matrícula - 099523.2.0039053-95

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: N° 97.754, do Livro 1-K, de 27/06/2023.

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

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

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