Valide aqui
este documento

CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE ELDORADO DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS

Paula Castello Miguel - Oficial Registradora

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: 160069.2.0006425-97

Matrícula 6425

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ELDORADO DO SUL
COMARCA DE ELDORADO DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

	FOLHAS	MATRÍCULA
Eldorado do Sul, 24 de novembro de 2021.	01	6425

IMÓVEL - Um prédio de alvenaria próprio para moradia, com área construída de 40,42m² (quarenta metros e quarenta e dois decímetros quadrados), localizado na Rua A1, nº 158, no Loteamento Parque Cidade Verde, zona urbana desta cidade de Eldorado do Sul/RS, situado no lote 60, da quadra 29, com área superficial de 140,875m² (cento e quarenta metros, oitenta e sete decímetros e cinquenta centímetros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao sul, mede 7,00m de frente, no alinhamento da Rua A1; ao norte, mede 7,00m nos fundos, na divisa com o lote 21; ao leste, mede 20,125m com o lote 61; e, ao oeste, mede 20,125m com o lote 59. Distante 14,00m da esquina formada pela Rua A1 com a Passarela 4. Situado no quarteirão formado pela Rua A1, Rua Y, Avenida A, Área Verde e Reserva e Passarela 3. Cadastro Municipal: 892-0.-

PROPRIETÁRIA: **ANECY PRATES TORQUATO**, brasileira, aposentada, viúva, portadora da C.T.P.S nº 71420, expedida pela DRT/RS, inscrita no CPF sob nº 366.675.950-53, residente e domiciliada na Rua A-1, nº 158, bairro Cidade Verde, nesta cidade de Eldorado do Sul/RS.-

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM): 16006.2.0006425-09.-

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 23.009, Livro 2-Registro Geral do Registro de Imóveis de Guaíba/RS, datada de 01/06/1981.-

PROTOCOLO: Nº 5405 de 19/11/2021.-

EMOLUMENTOS: R$21,90 - **SELO Nº:** 0768.03.1900001.07562 = R$2,70.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R$5,30 - **SELO Nº:** 0768.01.2100001.03819 = R$1,40.-

Aline Maria Fonseca Cavana - Substituta:

AV.1/6425 - ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO DE RUA - Faço constar que a Rua A1, para qual faz frente o imóvel desta matrícula, passou a denominar-se **Rua João de Deus Almeida Alves** (Lei nº 1520 de 14/08/2002); que a Rua Y passou a denominar-se **Rua 7 de Setembro** (Lei nº 1195 de 10/02/2000); e, que a Avenida A passou a denominar-se **Avenida Lucas Espíndola** (Lei nº 4167 de 25/08/2014).-

Protocolo: Nº 5405 de 19/11/2021. Eldorado do Sul, 24 de novembro de 2021.-

EMOLUMENTOS: R$86,60 - **SELO Nº:** 0768.04.1900001.08248 = R$3,30.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R$5,30 - **SELO Nº:** 0768.01.2100001.03820 = R$1,40.-

Aline Maria Fonseca Cavana - Substituta:

AV.2/6425 - CONSTRUÇÃO - Nos termos do requerimento, firmado por Anecy Prates Torquato, inscrita no CPF sob nº 366.675.950-53, instruído com o Habite-se nº 80/2021, expedido em 18 de outubro de 2021, pela Prefeitura Municipal desta cidade de Eldorado do Sul/RS; e CND emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 11 de novembro de 2021, com Aferição sob nº 90.008.67908/69-001, confirmada no endereço eletrônico, faço constar que a construção existente no imóvel desta matrícula sofreu uma **ampliação de 41,74m²,** com atividade Residencial Unifamiliar, Padrão Tipo B, Padrão de Acabamento R1-B, em alvenaria, **totalizando área construída de 82,16m², localizada na Rua João de Deus Almeida Alves, nº 158, no Lote 60 da Quadra 29, Loteamento Parque Cidade Verde, Eldorado do Sul/RS.** O valor da construção declarado pela proprietária foi de R$ 8.000,00. Valor para cálculos de emolumentos: R$ 8.000,00. Ditos documentos ficam arquivados nesta Serventia.-

Protocolo: Nº 5405 de 19/11/2021. Eldorado do Sul, 24 de novembro de 2021.-

EMOLUMENTOS: R$93,10 - **SELO Nº:** 0768.06.1800001.03041 = R$24,50.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R$5,30 - **SELO Nº:** 0768.01.2100001.03821 = R$1,40.-

continua no verso..

Continua na Próxima Página -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VRZB8-TLLZF-VETUU-DYXR6

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Continuação da Página Anterior -:-

CNM: 160069.2.0006425-97

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ELDORADO DO SUL

COMARCA DE ELDORADO DO SUL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

	FOLHAS	MATRÍCULA
Eldorado do Sul, 24 de novembro de 2021.	01v	6425

CONFERÊNCIA DE DOCUMENTOS PÚBLICOS: R$5,30 - **SELO Nº:** 0768.01.2100001.03822 = R$1,40.-
Aline Maria Fonseca Cavana - Substituta:

R.3/6425 - COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE: **ANECY PRATES TORQUATO**, brasileira, aposentada, viúva, portadora da Carteira de Identidade nº 4003888651, expedida pela SSP/RS, inscrita no CPF sob nº 366.675.950-53, residente e domiciliada na Rua do Comércio, nº 20, bairro Cidade Verde, nesta cidade de Eldorado do Sul/RS. **ADQUIRENTE**: **CHRISTIAN PILGER ARAUJO**, brasileiro, proprietário, solteiro, maior, portador da Carteira de Identidade nº 3077122798, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 012.374.410-56, residente e domiciliado na Rua João de Deus Almeida Alves, nº 163, bairro Cidade Verde, nesta cidade de Eldorado do Sul/RS. 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 Lei 13.465/2017, sob nº 0010266097, firmado na cidade de São Paulo/SP, em 30 de setembro de 2021. Objeto: **o imóvel desta matrícula**. Valor e forma de pagamento: Valor: R$ 140.000,00 da seguinte forma: Recursos Próprios: R$ 28.000,00; Recursos do FGTS: R$ 0,00; Recursos do Financiamento: R$ 112.000,00. Avaliação fiscal: R$ 140.000,00 (em 16/12/2021). Valor para cálculos de emolumentos: R$ 140.000,00. Condições: As do contrato. A guia de quitação do ITBI sob n° 15023 e uma via do contrato ficam arquivadas neste Ofício. Foi emitida a DOI nos Termos do §3º do Art. 2º da IN/RFB n° 1.112/10.-
Protocolo: Nº 5569 de 21/12/2021. Eldorado do Sul, 06 de janeiro de 2022.-
EMOLUMENTOS: R$687,90 - **SELO Nº:** 0768.07.1800001.02432 = R$36,60.-
PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R$5,30 - **SELO Nº:** 0768.01.2100001.05048 = R$1,40.-
CONFERÊNCIA DE DOCUMENTOS PÚBLICOS: R$5,30 - **SELO Nº:** 0768.01.2100001.05049 = R$1,40.-
Aline Maria Fonseca Cavana - Substituta:

R.4/6425 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - DEVEDOR FIDUCIANTE: **CHRISTIAN PILGER ARAUJO**, brasileiro, proprietário, solteiro, maior, portador da Carteira de Identidade nº 3077122798, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 012.374.410-56, residente e domiciliado na Rua João de Deus Almeida Alves, nº 163, bairro Cidade Verde, nesta cidade de Eldorado do Sul/RS. **CREDOR FIDUCIÁRIO**: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235, na cidade de São Paulo/RS, inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42. 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 Lei 13.465/2017, sob nº 0010266097, firmado na cidade de São Paulo/SP, em 30 de setembro de 2021. Objeto: **o imóvel desta matrícula**, 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. Destinação: Residencial. Valor de Avaliação e Venda em Público Leilão: R$ 165.000,00. Tarifa de Avaliação de Garantia: R$ 3.300,00. Preço de Venda e Compra: Casa: R$ 140.000,00; Garagem: R$ 0,00; Total: R$ 140.000,00. Forma de Pagamento do Preço de Venda e Compra: Recursos Próprios: R$ 28.000,00; Recursos do FGTS: R$ 0,00; Recursos do Financiamento: R$ 112.000,00. Valores a Financiar para o Pagamento: Do preço da venda: R$ 112.000,00; De despesa acessória com o Financiamento - Avaliação de Garantia: R$ 0,00; Dos Custos Cartorários e Imposto de Transferência de Bens Imóveis - ITBI: R$ 0,00; Valor Total do Financiamento: R$ 112.000,00. Condições do Financiamento: Taxa de Juros Sem Bonificação:

continua fls. 2

Continua na Próxima Página -:-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VRZB8-TLLZF-VETUU-DYXR6

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Continuação da Página Anterior

Valide aqui este documento

CNM: 160069.2.0006425-97

Matrícula 6425

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ELDORADO DO SUL

COMARCA DE ELDORADO DO SUL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

	FOLHAS	MATRÍCULA
Eldorado do Sul, 06 de janeiro de 2022.	02	6425

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: 300 meses. Atualização Mensal. Data de Vencimento da Primeira Prestação: 30/10/2021. Custo Efetivo Total - CET (anual): 8,29%. Sistema de Amortização: SAC. Data de Vencimento do Financiamento: 30/09/2046. Imposto de Operações Financeiras - IOF: R$ 0,00. Valor dos Componentes do Encargo Mensal na Data do Contrato: Valor da Cota de Amortização: R$ 373,33; Juros: R$ 632,39; Total: R$ 1.005,72; Prêmio Mensal Obrigatório de Seguro por Morte e Invalidez Permanente: R$ 23,44; Prêmio Mensal Obrigatório de Seguro por Danos Físicos no Imóvel: R$ 8,25; Tarifa de Serviços Administrativos - TSA: R$ 25,00; Valor Total do Encargo Mensal: R$ 1.062,41. Valor Líquido a Ser Liberado ao Vendedor e Conta Corrente: Nome: Anecy Prates Torquato - CPF: 366.675.950-53; Banco: 041; Agência: 0878; Conta Corrente: 39097180-7; Valor: R$ 112.000,00. Valor Líquido a Ser Liberado ao Interveniente Quitante: Valor: R$ 0,00. Enquadramento do Financiamento: No Âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH - Artigo 12 da Resolução 4676 do Conselho Monetário Nacional - CMN. Seguradora Escolhida pelo Comprador para a Cobertura Securitária: Seguradora: ZURICH SANTANDER BRASIL SEGUROS S/A; Comprador: Christian Pilger Araujo - %Participação: 100,00; Custo Efetivo do Seguro Habitacional - CESH - correspondente a 2,4870%. Valor para cálculos de emolumentos: R$ 112.000,00. Condições: Com as demais constantes do contrato.-

Protocolo: Nº 5569 de 21/12/2021. Eldorado do Sul, 06 de janeiro de 2022.-

EMOLUMENTOS: R$616,80 - **SELO Nº:** 0768.07.1800001.02433 = R$36,60.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R$5,30 - **SELO Nº:** 0768.01.2100001.05050 = R$1,40.-

Aline Maria Fonseca Cavana - Substituta:

AV.5/6425 - TRANSIÇÃO DE SISTEMA - Prov. 44/2024-CGJ/RS - Procede-se a esta averbação de ofício, a fim de noticiar que os próximos atos registrais serão eletrônicos, encerrando-se a escrituração física, com fulcro no artigo 464-A da CNNR/RS.-

Protocolo: Nº 13.860 de 01/07/2026. Eldorado do Sul, 08 de julho de 2026.-

EMOLUMENTOS: Nihil - **SELO Nº:** 0768.04.2400001.09207 = Nihil.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: Nihil - **SELO Nº:** 0768.01.2400002.13778 = Nihil.-

Aline Maria Fonseca Cavana - Substituta:

continua no verso...

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VRZB8-TLLZF-VETUU-DYXR6

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Continuação da Página Anterior -:-

CNM: 160069.2.0006425-97

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ELDORADO DO SUL

COMARCA DE ELDORADO DO SUL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 160069.2.0006425-97

Eldorado do Sul, 09 de julho de 2026. FOLHAS 02v MATRÍCULA 6.425

AV.6/6425 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE – Conforme requerimento, datado de 30 de junho de 2026, firmado pelo Banco Santander (Brasil) S.A., inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, representado por Ricardo Ramos Benedetti, instruído com prova da intimação do devedor fiduciante, a saber, Christian Pilger Araújo, inscrito do CPF sob o nº 012.374.410-56, considerando que houve o decurso de prazo sem purgação da mora e caracterização da inadimplência, fica consolidada a propriedade em nome do credor fiduciário BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., nos termos do par. 7º do art. 26 da Lei 9.514/97. Avaliação fiscal: R$ 165.000,00 (em 17/06/2026), conforme guia de quitação do ITBI n° 22312. Obs: Por força do disposto no artigo 27 da Lei n° 9.514/97, o imóvel desta matrícula deverá ser oferecido em públicos leilões. Valor para cálculos de emolumentos: R$ 165.000,00. Foi emitida a DOI nos termos do §3º do Art. 2º da IN/RFB n° 1.112/10. Ditos documentos ficam arquivados nesta Serventia.-
Protocolo: Nº 13.860 de 01/07/2026. Eldorado do Sul, 09 de julho de 2026.-
EMOLUMENTOS: R$432,30 - **SELO Nº:** 0768.08.2000001.01441 = R$80,80.-
PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R$7,30 - **SELO Nº:** 0768.01.2400002.13853 = R$2,20.-
Averbação nato digital assinado pela Oficial Registradora **PAULA CASTELLO MIGUEL:03152352760**. O hash SHA256 do documento é **B3642481884C56D37E1288DF297CE8D271F97D03F3FFA517CC40476C6D20BB9E**.

Nada mais constava. Certidão de Inteiro Teor nos Termos do Artigo 19 da Lei nº 6.015/73. O referido é verdade e dou fé.
CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS

ELDORADO DO SUL-RS, quinta-feira, 9 de julho de 2026, às 11:43:01.

Total: R$81,00
Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R$47,60 (0768.04.2400001.09236 = R$5,50)
Busca em livros e arquivos: R$14,00 (0768.03.2500001.10808 = R$4,40)
Processamento eletrônico de dados: R$7,30 (0768.01.2400002.13855 = R$2,20)

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
160069 53 2026 00007788 07

____
Andre Luis da Silva e Silva
Escrevente

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VRZB8-TLLZF-VETUU-DYXR6

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital — Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar