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 - 099523.2.0008092-52) o teor seguinte:

CNM: 099523.2.0008092-52

matrícula 8092

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ
Livro N.° 2 - Registro Geral

fls. matrícula

São Sebastião do Caí, 02 de setembro de 1981 1 8092

IMOVEL: Lote nº98,na Vila Esperança, subúrbios desta cidade,quarteirão formado pelas ruas:Duque de Caxias,Cap.Reinaldo Veeck,Av Osvaldo Aranha;rua sem denominação e imóvel do espólio de Albano Diesel tendo a área de 363,00 m2,com as seguintes medidas e confrontações: a sudeste, em 16,50m,com a rua Duque de Caxias;sudoeste, em 22m,com a rua Cap.Reinaldo Veeck,onde faz esquina;noroeste, em 16,50m,com terreno de João Otto Neumann atualmente de Paulo Egidio Dhein;a nordeste, em 22m,com o Lote nº99 de João Luiz Moutinho Neto.Terreno de esquina.-

PROPRIETÁRIO: JOÃO LUIZ MOUTINHO NETTO,viajante comercial,brasileiro CIC nº062 665 760,casado com Henriqueta Oderich Moutinho, brasileiros resid. e domic. na cidade de Lajeado,RS. .-

PROCEDÊNCIA:Reg.38897 fls.288 Lº3/AK.

DOU FE.Of.

R.1-8.092: Em 1º/outubro/1981 COMPRA E VENDA

ADQUIRENTE: JOSE DELFINO DE AZEVEDO,func.público estadual, casado com Maria Celita Flores de Azevedo, do lar, brasil.,CPF062 375 170/49 resid. e domic. n/cidade.

TRANSMITENTE: JOÃO LUIZ MOUTINHO NETTO e s/m HENRIQUETA ODERICH MOUTINHO, acima qualif.

IMÓVEL VENDIDO: O terreno com a área de 363,00m2, já descrito n/matricula.

VALOR: Cr$320.000,00

Contrato Particular de Compra e Venda passada em Porto Alegre, aos 29/setembro/1981, assinado pelos contratantes e testemunhas,ficando arquivado neste Ofício uma via do referido contrato.

DOU FÉ OFIC.

Cr$662,00

R.2-8.092: Em 1º/outubro/1981 PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA

IMÓVEL onerado com PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA para o INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL- IPERGS, com sede em Porto Alegre CGCMFnº92 829 100/0001-43, sendo devedores JOSE DELFINO DE AZEVEDO e s/m MARIA CELITA FLORES DE AZEVEDO, retro qualif. VALOR DA DIVIDA:cr$320.000,00 equivalnete a 306,06194 UPC VALOR DA UPC CES1.045,54 AVALIAÇAO EM GARANTIA: cr$435.600,00 em UPC 416,62681. PRAZO:6 meses. TAXA JUROS:1,3%a.a.

(continua no verso)

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior -:-

CNM: 099523.2.0008092-52

TAXA JUROS EFETIVO: 1,612%a.a.
COntrato Particular de Compra e Venda com Primeira Especial Hipoteca passada em Porto Alegre, em 29/setembro/1981, assinado pelos contratantes e testemunhas.

DOU FÉ OFIC.

Cr$662,00

AV. 3-8092. Em 23/dezembro/1981 Conforme autorização do IPERGS, CANCELO a hipoteca registrada nesta matrícula, sob nº 2 .

DOU FÉ.OFIC:

R. 4-8092. Em 23/dezembro/1981 PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA
Imóvel onerado em 1ª e Especial Hipoteca para o INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, IPERGS, com sede em P.Alegre, CGCMF Nº 92 829 100/0001-43, sendo DEVEDORES: JOSÉ DELFINO DE AZEVEDO e s/mulher MARIA CELITA FLORES DE AZEVEDO, retro qualificados. VALOR DA DÍVIDA| CR$ 2.248.785,02. VALOR EM UPC| 1814,42888 SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC/ PRICE. PRAZO| 252 prestações mensais e consecutivas. TAXA NOMINAL DE JUROS| 10,0 % a.a. correspondentes à taxa efetiva de 10.472% a.a., vencento a 1ª prestação 30 dias após a liberação da última parcela. CORREÇÃO MONETÁRIA TRIMESTRAL.
Contrato Particular passado em P.Alegre, em 22/dezembro/1981, assinado pelos contratantes e testemunhas. Fica arquivada neste Ofício uma via do referido contrato.

DOU FÉ.OFIC:

CR$ Nihil

AV. 5-8092. Em 23/dezembro/1981 CAUÇÃO - O IPERGS caucionа ao BNH os direitos creditórios decorrentes do contrato acima registrado, com o pleno conhecimento dos devedores, referentes à hipoteca.

DOU FÉ.OFIC:

R. 6-8.092| Em 23/agosto/1982 Conforme documentos habeis aqui apresentados e arquivados, AVERBO a construção de uma casa de alvenaria com 100,50m2 de area construída, valor cr$2.848.785,02 C.Q.IAPAS nº882 034 Serie A

DOU FÉ OFIC.

Nihl

AV-7-8.092: Em 07 de fevereiro de 2006. CERTIFICO, mediante instrumento Particular de Quitação e Liberação de Hipoteca, passado em Porto Alegre, aos 15 de dezembro de 2005, assinado por Jorge Perácio da Rosa Santos, Diretor Financeiro, pelo Instituto de Previdência do Estado do RS-IPERGS , aqui apresentado e arquivado, o cancelamento da Hipoteca registrada sob nº 4 e Av-5 desta matrícula.
PROTOCOLO: Nº 43.995 de 07 de janeiro de 2006. Custas: R$ 33,50
DOU FÉ REG.. DESIGN.

Continua na Próxima Página -:-

Continuação da Página Anterior

CNM: 099523.2.0008092-52

Nº 8.092

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

fls. 2 matrícula

São Sebastião do Caí, 02 de setembro de 1981 **8.092**

Matrícula

AV-8-8.092: Em 28 de setembro de 2022 CADASTRO MUNICIPAL

A requerimento da parte interessada, datado de 13 de setembro 2022, acompanhado da Certidão nº 86/2022, expedida aos 19 de agosto de 2022, pela Prefeitura Municipal de São Sebastião do Caí-RS, aqui apresentados e arquivados, procede-se à esta averbação para fazer constar que o imóvel está inscrito no cadastro imobiliário municipal sob o nº 10080100.

PROTOCOLO: Nº 94.735, do Livro 1-J, de 13/09/2022.

Emolumentos: R$ 104,00. SeloDigital: 0295.04.2000005.19152 = R$ 4,40.
Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2100001.45838 = R$ 1,80.
O Oficial Substituto: _____ (Bel. Vinícius Fraga Rocha).

AV-9-8.092: Em 28 de setembro de 2022 DADOS PESSOAIS

A requerimento da parte interessada, datado de 13 de setembro de 2022, acompanhado de fotocópias autenticadas da certidão de casamento e da certidão de óbito e comprovante de inscrição e de situação cadastral no CPF, emitido no site da Secretaria da Receita Federal, aos 23 de setembro de 2022, sob o código de controle 3B8C.8522.6015.F0B3, aqui apresentados e arquivados, fica constando que: **1) JOSÉ DELFINO DE AZEVEDO**, e **MARIA CELITA FLORES DE AZEVEDO**, brasileira, inscrita no CPF sob o nº 912.481.080-00 se casaram sob o regime da **COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS**, anteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77, conforme assento lavrado às folhas 072 do Livro B-3, sob o nº 635, em 07 de dezembro de 1949, no Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais de Capela de Santana-RS; e **2) JOSÉ DELFINO DE AZEVEDO** faleceu em 15 de março de 2017, no Município de São Sebastião do Caí-RS, conforme assento às folhas 020 do Livro C-15, sob o nº de ordem 5.840, do Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais de São Sebastião do Caí-RS; **3) MARIA CELITA FLORES DE AZEVEDO** faleceu em 22 de junho de 2022, no Município de São Sebastião do Caí-RS, conforme assento às folhas 107 do Livro C-18, sob o nº de ordem 6.826, do Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais de São Sebastião do Caí-RS.

PROTOCOLO: Nº 94.735, do Livro 1-J, de 13/09/2022.

Emolumentos: R$ 104,00. SeloDigital: 0295.04.2000005.19153 = R$ 4,40.
Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2100001.45839 = R$ 1,80.

(continua no verso)

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

CNM: 099523.2.0008092-52

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

fls. 2v verso

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

AV-10-8.092: **Em 28 de setembro de 2022** **AVERBAÇÃO DE AMPLIAÇÃO**
A requerimento de Hamilton José de Azevedo, na qualidade de Inventariante nomeado, representando o espólio de José Delfino de Azevedo e de Maria Celita Flores de Azevedo, datado de 13 de setembro de 2022, acompanhado da Certidão nº 86/2022, expedida pela Prefeitura Municipal de São Sebastião do Caí-RS, de certidão negativa de débitos relativos a tributos federais e a dívida ativa da união, expedida pelo *site* da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil às 14:46:09 do dia 13 de setembro 2022, sob o código 24CE.6563.F6E1.30A9 - aferição 90.012.14931/61-001, com validade até 12 de março de 2023, aqui apresentados e arquivados, fica constando que a casa de alvenaria foi ampliada, em alvenaria em **47,80m²**, totalizando **148,30m²** de área construída, sob o nº 94, com finalidade residencial. Valor venal da ampliação: R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).
PROTOCOLO: Nº 94.735, do Livro 1-J, de 13/09/2022.
Emolumentos: R$ 194,10. Selo Digital: 0295.06.1400006.09139 = R$ 32,30. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2100001.45840 = R$ 1,80.
O Oficial Substituto: _____ (Bel. Vinícius Fraga Rocha).

R-11-8.092: **Em 08 de novembro de 2022** **COMPRA E VENDA**
ADQUIRENTE: **MAICON WINTER FLORES**, brasileiro, solteiro, que declara não viver em união estável, motorista, inscrito no CPF sob o nº 939.727.410-49, residente e domiciliado na Rua Tiradentes, nº 419, apto 203, Bairro Centro, na cidade de São Sebastião do Caí-RS.
TRANSMITENTES: **1) JOSÉ DELFINO DE AZEVEDO,** já qualificado, falecido em 15 de março de 2017, no Município de São Sebastião do Caí-RS, conforme assento às folhas 020 do Livro C-15, sob o nº de ordem 5.840, do Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais de São Sebastião do Caí-RS; e **2) MARIA CELITA FLORES DE AZEVEDO,** já qualificada, falecida em 22 de junho de 2022, no Município de São Sebastião do Caí-RS, conforme assento às folhas 107 do Livro C-18, sob o nº de ordem 6.826, do Ofício de

(continua na folha 3)

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

CNM: 099523.2.0008092-52

Nº 8.092

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

fls. 3 matrícula

Matrícula

São Sebastião do Caí, 02 de setembro de 1981 **8.092**

Registro Civil das Pessoas Naturais de São Sebastião do Caí-RS; neste ato representados pelo inventarianete HAMILTON JOSE DE AZEVEDO, brasileiro, casado, oficial de justiça, inscrito no CPF sob o nº 388.343.400-00, residente e domiciliado na Rua Palmeiras, nº 290, Bairro Vila Rica, no município de São Sebastião do Caí/RS, conforme Alvará nº 10023819054, expedido nos autos do processo de Inventário nº 5000685-57.2017.8.21.0068/RS, em 16 de agosto de 2022, pela Exma. Sra. Dra. Carolina Ertel Weirich, Juíza de Direito da 2º Vara Judicial da Comarca de São Sebastião do Caí/RS.

IMÓVEL: O imóvel com área de **363,00m²**, com benfeitorias, já descrito nesta matrícula.

VALOR: R$ 425.000,00 (quatrocentos e vinte e cinco mil reais). **AVALIAÇÃO:** R$ 425.000,00 (quatrocentos e vinte e cinco mil reais). (Guia ITBI nº 501/2022).

TÍTULO: Instrumento particular com eficácia de escritura pública - Leis nºs 4.380/1964 e 5.049/1966 - alienação fiduciária de imóvel em garantia nº 0010330473, do Banco Santander (Brasil) S.A., firmado aos 10 de outubro de 2022, em São Paulo-SP.

OBSERVAÇÃO: Concedido desconto de 50% no valor dos emolumentos em razão da apresentação de requerimento nos termos do art. 290 da Lei 6.015/73.

PROTOCOLO: Nº 95.102, do Livro 1-J, de 19/10/2022.

Emolumentos: R$ 996,20. SeloDigital: 0295.09.2100008.00293 = R$ 81,00. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2100001.48919 = R$ 1,80.

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

R-12-8.092: Em 08 de novembro de 2022 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

DEVEDOR FIDUCIANTE: **MAICON WINTER FLORES**, já qualificado.

CREDOR 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 ANDERSON SILVA DE OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, inscrito no CPF sob o nº 003.892.600-88 e por LUCIANO DRUZIAN TORRES, brasileiro, casado, inscrito no CPF sob o nº 622.262.310-72; conforme cadeia de procurações apresentadas e arquivadas nesta Serventia.

PREÇO DE VENDA E COMPRA DOS IMÓVEIS: Casa: R$ 425.000,00 (quatrocentos e

(continua no verso)

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior -:-

CNM: 099523.2.0008092-52

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

fls. 3v verso

vinte e cinco mil reais); Garagem: R$ 0,00. Total: R$ 425.000,00 (quatrocentos e vinte e cinco mil reais).

FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO DE VENDA E COMPRA: Recursos próprios: R$ 85.000,00; Recursos do FGTS: R$ 0,00; Recursos do Financiamento: R$ 340.000,00.

VALORES A FINANCIAR PARA O PAGAMENTO:

a) Do preço da venda: R$ 340.000,00;
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$ 0,00;
d) Valor total do financiamento: R$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais).

CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO:

a) Taxa de Juros sem bonificação:
a.1) Taxa efetiva de juros anual: 11,4900%; Taxa nominal de juros anual: 10,9259%;
a.2) Taxa efetiva de juros mensal: 0,9105%; Taxa nominal de juros mensal: 0,9105%;
b) Taxa de Juros Bonificada:
b.1) Taxa efetiva de juros anual: 9,4900%; Taxa nominal de juros anual: 9,1006%;
b.2) Taxa efetiva de juros mensal: 0,7584%; Taxa nominal de juros mensal: 0,7584%;
c) Prazo de amortização: 420 meses;
d) Atualização: Mensal;
e) Data de vencimento da Primeira Prestação: 10/11/2022;
f) Custo efetivo total - CET (anual): 10,32%;
g) Sistema de Amortização: SAC;
h) Data de vencimento do financiamento: 10 de outubro 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$ 809,52; Juros R$ 2.578,51 = R$ 3.388,03;
b) prêmio mensal obrigatório de seguro por morte e invalidez permanente R$ 135,68;
c) prêmio mensal obrigatório de seguro por danos físicos no imóvel R$ 21,65;
d) Tarifa de serviços Administrativos - TSA R$ 25,00;
e) Valor total do encargo mensal R$ 3.570,36.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA: Para garantir todas as obrigações deste contrato, o Comprador/Devedor Fiduciante aliena fiduciariamente ao credor o imóvel

(continua na folha 4)

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

Continuação da Página Anterior

CNM: 099523.2.0008092-52

Nº 8.092

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

fls. 4 matrícula

São Sebastião do Caí, 02 de setembro de 1981 **8.092**

Matrícula

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. O Comprador/Devedor Fiduciante, cede e transfere ao credor, 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$ 433.000,00 (quatrocentos e trinta e três mil reais).

TÍTULO: Instrumento particular com eficácia de escritura pública - Leis nºs 4.380/1964 e 5.049/1966 - alienação fiduciária de imóvel em garantia nº 0010330473, do Banco Santander (Brasil) S.A., firmado aos 10 de outubro de 2022, em São Paulo-SP.

CONDIÇÕES: As constantes no contrato, arquivado neste Ofício.

OBSERVAÇÃO: Concedido desconto de 50% no valor dos emolumentos em razão da apresentação de requerimento nos termos do art. 290 da Lei 6.015/73.

PROTOCOLO: Nº 95.102, do Livro 1-J, de 19/10/2022.

Emolumentos: R$ 774,40. SeloDigital: 0295.09.2100008.00294 = R$ 81,00. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2100001.48920 = R$ 1,80.

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

AV-13-8.092: Em 28 de agosto de 2026 CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

Nos termos do Provimento nº 143/2023 do CNJ, fica constando que a presente matrícula possui o seguinte Código Nacional de Matrículas - CNM: **099523.2.0008092-52**.

Emolumentos: NIHIL. SeloDigital: 0295.04.2300005.36053 = NIHIL. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2300005.61564 = NIHIL.

O Escrevente Autorizado: _____ (Bel. Bruno Klein Rodrigues).

AV-14-8.092: Em 28 de agosto de 2026 CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE

Nos termos do requerimento, datado de 14 de agosto de 2026, documento eletrônico passado pelo credor fiduciário BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., já qualificado, representado por Ricardo Ramos Benedetti, brasileiro, casado, advogado, inscrito no

(continua no verso)

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior -:-

CNM: 099523.2.0008092-52

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

fls. 4v verso

CPF sob nº 271.046.898-00; conforme cadeia de procurações apresentadas e arquivadas neste Ofício, instruído com as provas da intimação por inadimplemento de MAICON WINTER FLORES, já qualificado; com as certidões do decurso do prazo sem purgação da mora, conforme certificação passada pelo Bel. Bruno Klein Rodrigues, Escrevente Autorizado deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí/RS, aos 24 de julho de 2026; 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$ 433.000,00 (quatrocentos e trinta e três mil reais), conforme guia número 242/2026, fica CONSOLIDADA a propriedade plena do imóvel objeto desta matrícula a favor do credor/fiduciário no R-12, **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 110.573, do Livro 1-M, de 18/08/2026.
Emolumentos: R$ 963,00. SeloDigital: 0295.09.2400002.01075 = R$ 100,20.
Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2300005.61565 = R$ 2,20.
O Escrevente Autorizado: ______________________ (Bel. Bruno Klein Rodrigues).

(continua na folha)

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

São Sebastião do Caí-RS, sexta-feira, 28 de agosto de 2026, às 14:11:12.
Certidão Matrícula 8.092 - 8 páginas: R$ 61,20 (0295.04.2300005.36090 = R$ 5,50)
Busca em livros e arquivos: R$ 14,00 (0295.03.2300005.65026 = R$ 4,40)
Processamento eletrônico de dados: R$ 7,30 (0295.01.2300005.61631 = R$ 2,20)
Total: R$ 94,60

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 2026 00019603 75

Samuel Fernandes Watthier - Escrevente Autorizado

SAMUEL FERNANDES WATTHIER:04308199000

Assinado digitalmente por SAMUEL FERNANDES WATTHIER:04308199000
ND: C=BR, CN=SAMUEL FERNANDES WATTHIER:04308199000, O=ICP-Brasil, OU=presencial
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2026.08.31 08:56:03-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2026.1.1