Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM: 097733.2.0052792-28

- Matrícula - 52.792

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CACHOEIRA DO SUL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Fls.	Matrícula
1	52.792

Cachoeira do Sul, 19 de julho de 2024

IMÓVEL: Uma fração de terras urbanas, com área de **829,16m²**, sem benfeitorias, situado em quarteirão ainda não delimitado, nesta cidade de Cachoeira do Sul-RS, com as seguintes medidas: ao OESTE, na extensão de 27,40 metros, confronta com a Estrada Volta da Charqueada; ao LESTE, na extensão de 27,05 metros, confronta com o quinhões que ficarão pertencendo aos condôminos Alcina Alves dos Santos e Armando Moreira Alves; ao SUL, na extensão de 71,65 metros, confronta com o quinhão que ficará pertencendo ao condômino Antonio Moreira Alves; e ao NORTE, com na extensão de 72,00 metros, onde confronta com o quinhão que ficará pertencendo ao condômino Irondino Alves Pereira.

PROPRIETÁRIOS: **JOÃO CARLOS PLATTE BAIERLE**, brasileiro, comerciário, inscrito no CPF sob nº 414.605.370-68, e sua esposa **SANDRA GORETE DE MOURA BAIERLE**, do lar, inscrita no CPF sob nº 491.284.850-68, casados pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Augusto Spengler, nº 615/101, na cidade de Santa Cruz do Sul/RS.

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 24.251 do livro 2-RG deste Ofício de Registro de Imóveis, datada de 05 de fevereiro de 1988.

Emolumentos: NIHIL. Selo Digital: 0066.03.2400003.03696 = NIHIL. Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2400001.15385 = NIHIL.

O Escrevente Autorizado: _____ (Bel. Anderson Airton da Silva Machado).

AV-1-52.792: Em 19 de julho de 2024 CADASTRO MUNICIPAL

A requerimento da parte interessada, datado de 12 de julho de 2024, acompanhado da Certidão nº 563 emitida aos 05 de julho de 2024, pela Prefeitura Municipal de Cachoeira do Sul/RS, aqui apresentados e arquivados, procede-se esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula está inscrito no cadastro imobiliário municipal sob o nº **1292780000-0**.

PROTOCOLO: Nº 278.599, do Livro 1-V, de 08/07/2024.

Emolumentos: R$115,50. Selo Digital: 0066.04.2300001.19378 = R$4,90. Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2400001.15386 = R$2,00.

O Escrevente Autorizado: _____ (Bel. Anderson Airton da Silva Machado).

AV-2-52.792: Em 19 de julho de 2024 AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO

A requerimento da parte interessada, datado de 12 de julho de 2024, acompanhado da Certidão de Habite-se nº 125/2024, e da Certidão nº 563 de 05 de julho de 2024, ambas expedidas pela

Continua no verso

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

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

SOLICITADO POR: MELARAGNO ASSOCIADOS - CPF/CNPJ: ***.819.280-** DATA: 13/08/2026 17:09:36

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CACHOEIRA DO SUL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Fls.	Matrícula
1v	52.792

Prefeitura Municipal de Cachoeira do Sul/RS, e da 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 13:02:13 do dia 16 de julho de 2024, sob o código 442B.D7BA.1DBE.8692 - aferição 90.020.03596/65-001, com validade até 12 de janeiro de 2025, aqui apresentados e arquivados, procede-se esta averbação de construção de uma edificação em alvenaria, com área de 331,53m² e piscina com 14,56m², totalizando **346,09m²** de área construída, sob o nº **160**, com finalidade residencial unifamiliar. Valor atribuído: R$90.000,00 (noventa mil reais).
PROTOCOLO: Nº 278.599, do Livro 1-V, de 08/07/2024.
Emolumentos: R$305,00. Selo Digital: 0066.07.2300003.01390 = R$53,70. Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2400001.15387 = R$2,00.
O Escrevente Autorizado: _____ (Bel. Anderson Airton da Silva Machado).

R-3-52.792: **Em 26 de setembro de 2024** **COMPRA E VENDA**
ADQUIRENTE: **ISADORA OLIVEIRA PAZ**, brasileira, solteira, que declara não viver em união estável, empresária, inscrita no CPF sob nº 048.268.370-89, residente e domiciliada na Estrada Volta da Charqueada, nº 160, Bairro Volta da Charqueada, nesta cidade de Cachoeira do Sul/RS.
TRANSMITENTES: **JOÃO CARLOS PLATTE BAIERLE**, e sua esposa **SANDRA GORETE DE MOURA BAIERLE**, já qualificados.
IMÓVEL: O imóvel com área de **829,16m²**, com benfeitorias, já descrito nesta matrícula.
VALOR: R$600.000,00 (seiscentos mil reais). **AVALIAÇÃO**: R$816.000,00 (oitocentos e dezesseis mil reais). (Guia ITBI nº 2024/901482).
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 - Venda e Compra de Imóvel - Financiamento, sob nº 0010455825, do Banco Santander (Brasil) S.A., emitido em 19 de agosto de 2024, na cidade de 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 279.604, do Livro 1-V, de 10/09/2024.
Emolumentos: R$1.781,70. Selo Digital: 0066.09.2400001.00492 = R$90,00. Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2400001.23013 = R$2,00.
O Escrevente Autorizado: _____ (Bel. Anderson Airton da Silva Machado).

Continua na ficha nº 2

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
SOLICITADO POR: MELARAGNO ASSOCIADOS - CPF/CNPJ: ***.819.280-** DATA: 13/08/2026 17:09:36

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CACHOEIRA DO SUL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Fls.	Matrícula
2	52.792

Cachoeira do Sul, 26 de setembro de 2024

R-4-52.792: Em 26 de setembro de 2024 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

DEVEDORA FIDUCIANTE: **ISADORA OLIVEIRA PAZ**, já qualificada.

CREDOR FIDUCIÁRIO: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235, Bloco A, Bairro Vila Olímpia, na cidade de São Paulo/SP, representado por seus procuradores, Gustavo Vargas, brasileiro, solteiro, inscrito no CPF 031.149.580-01 e Cleide Santos Silveira, brasileira, casada, inscrita no CPF 654.909.590-53, conforme cadeia de procurações apresentadas e arquivadas neste ofício.

PREÇO DE VENDA E COMPRA DO IMÓVEL:
Valor total: R$600.000,00.

FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO DE VENDA E COMPRA:
Recursos próprios: R$211.000,00.
Recursos do financiamento: R$389.000,00.

VALORES A FINANCIAR PARA O PAGAMENTO:
Preço de venda: R$389.000,00.
Custos cartorários e imposto de transferência de bens imóveis - ITBI: R$30.000,00.
Valor total do financiamento: R$419.000,00 (quatrocentos e dezenove mil reais).

CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO:
a) Taxa efetiva de juros anual: 12,4900%; Taxa nominal de juros anual: 11,8273%; Taxa efetiva de juros mensal: 0,9856%; Taxa nominal de juros mensal: 0,9856%. b) Taxa de juros bonificada: Taxa efetiva de juros anual: 11,5900%; Taxa nominal de juros anual: 11,0164%; Taxa efetiva de juros mensal: 0,9180%; Taxa nominal de juros mensal: 0,9180%.
Prazo de amortização: 420 meses.
Atualização: Mensal.
Data de vencimento da primeira prestação: 19/09/2024.
Custo efetivo total - CET (anual): 12,16%.
Sistema de amortização: SAC.
Data de vencimento do financiamento: 19/08/2059.
Imposto de operações financeiras - IOF: R$0,00.

VALOR DOS COMPONENTES DO ENCARGO MENSAL NA DATA DO CONTRATO:
Valor da cota de amortização: R$997,62; Juros: R$3.846,54; Total: R$4.844,16.
Prêmio mensal obrigatório de seguro por morte e invalidez permanente: R$71,06.
Prêmio mensal obrigatório de seguro por danos físicos no Imóvel: R$40,80.
Tarifa de serviços administrativos - TSA: R$25,00.

Continua no verso

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: MELARAGNO ASSOCIADOS - CPF/CNPJ: ***.819.280-** DATA: 13/08/2026 17:09:36

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CACHOEIRA DO SUL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Fls.	Matrícula
2v	52.792

Valor total do Encargo Mensal: R$4.981,02.

ENQUADRAMENTO FINANCEIRO: no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH - Artigo 12 da Resolução 4676 do Conselho Monetário Nacional - CNM.

VALOR DE AVALIAÇÃO E VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R$816.000,00.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA: Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, a Devedora Fiduciante aliena ao Banco Santander (Brasil) S.A, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula, bem como suas acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções, e instalações que lhe forem acrescidas, 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.

FORMA DO 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 - Venda e Compra de Imóvel - Financiamento, sob nº 0010455825, do Banco Santander (Brasil) S.A., emitido em 19 de agosto de 2024, na cidade de São Paulo/SP.

CONDIÇÕES: As constantes no contrato, ficando uma via arquivada 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 279.604, do Livro 1-V, de 10/09/2024.

Emolumentos: R$954,10. Selo Digital: 0066.09.2400001.00493 = R$90,00. Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2400001.23014 = R$2,00.

O Escrevente Autorizado: _____ (Bel. Anderson Airton da Silva Machado).

AV-5-52.792: Em 18 de junho de 2025 AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA

A requerimento da Cooperativa de Crédito e Investimento com Interação Solidária Confiança - Cresol Confiança, abaixo qualificada, datado de 05 e junho de 2025, representada por Scherer & Ties Advogados Associados, inscrita no CNPJ sob o nº 18.419.139/0001-30 e na OAB/RS sob o nº 4.829, acompanhado da certidão expedida em 05 de junho de 2025, pela 1ª Vara Cível da Comarca de Cachoeira do Sul/RS, aqui apresentados e arquivados, faço constar, nos termos do art. 828 do Código de Processo Civil, que foi ajuizada e admitida a ação de execução de título extrajudicial sob n° 5005380-65.2025.8.21.0006/RS, movida pela exequente **COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTO COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA CONFIANÇA - CRESOL CONFIANÇA**, inscrita no CNPJ n° 07.252.614/0001-00, em desfavor da executada **ISADORA OLIVEIRA PAZ**, inscrita no CPF sob o n°

Continua na ficha nº 3

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ridigital | todos os Registros de Imóveis do país em um só lugar

SOLICITADO POR: MELARAGNO ASSOCIADOS - CPF/CNPJ: ***.819.280-** DATA: 13/08/2026 17:09:36

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

- Matrícula - 52.792

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CACHOEIRA DO SUL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Cachoeira do Sul, 18 de junho de 2025

048.268.370-89. Valor da Ação: R$ 62.802,89 (sessenta e dois mil, oitocentos e dois reais e oitenta e nove centavos).

PROTOCOLO: Nº 283.549, do Livro 1-W, de 05/06/2025.

Emolumentos: R$227,00. Selo Digital: 0066.07.2400003.00876 = R$56,50. Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2500001.10275 = R$2,10.

O Oficial Substituto: _____ (Bel. Henrique Piovesan Schaeffer).

AV-6-52.792: **Em 11 de março de 2026 CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**

Regularmente notificada através do Ofício de Títulos e Documentos de Cachoeira do Sul/RS, a devedora fiduciante ISADORA OLIVEIRA PAZ, já qualificada, deixou de purgar a mora, conforme certificação emitida aos 30 de janeiro de 2026, pelo Escrevente Autorizado Bel. Anderson Airton da Silva Machado, deste Ofício, cumprindo assim o previsto na legislação, **consolidando-se a propriedade** em nome do credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, já qualificado, representado por sua procuradora Maria Lucila Melaragno Monteiro, brasileira, casada, advogada, inscrito no CPF sob o nº 037.805.138-54, conforme cadeia de procurações apresentadas e arquivadas neste Ofício, em virtude do não cumprimento da obrigação, nos termos do § 7 do art. 26 da Lei nº 9.514/97. Foi apresentado o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, conforme guia nº 2026/900237, devidamente quitado. Valor de Avaliação do imóvel: R$816.000,00 (oitocentos e dezesseis mil reais).

PROTOCOLO: Nº 287.815, do Livro 1-X, de 02/03/2026.

Emolumentos: R$1.736,30. Selo Digital: 0066.09.2500001.00617 = R$100,20. Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2600001.01457 = R$2,20.

O Oficial Substituto: _____ (Bel. Henrique Piovesan Schaeffer).

AV-7-52.792: **Em 05 de agosto de 2026 TRANSIÇÃO DE SISTEMA**

Nos termos do Prov. nº 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.

Emolumentos: NIHIL. Selo Digital: 0066.04.2600001.08396 = NIHIL. Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2600001.17262 = NIHIL.

Oficial Substituto: _____ (Bel. Henrique Piovesan Schaeffer).

Continua no verso

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

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

SOLICITADO POR: MELARAGNO ASSOCIADOS - CPF/CNPJ: ***.819.280-** DATA: 13/08/2026 17:09:36

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CACHOEIRA DO SUL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Fls.	Matrícula
3v	52.792

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: MELARAGNO ASSOCIADOS - CPF/CNPJ: ***.819.280-** DATA: 13/08/2026 17:09:36

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CACHOEIRA DO SUL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Cachoeira do Sul, 07 de agosto de 2026

Fls.	Matrícula
4	52.792

AV-8-52.792: Em 07 de agosto de 2026 CANCELAMENTO DE AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA

A requerimento da Cooperativa de Crédito e Investimento com Interação Solidária Confiança - Cresol Confiança, já qualificada, datado de 10 de julho de 2026, representada por seu procurador Scherer & Ties Advogados Associados, inscrito no CNPJ sob nº 18.419.139/0001-30 e na OAB/RS sob o nº 4.829, conforme procuração que acompanhou o requerimento, aqui apresentados e arquivados, fica **cancelada** a averbação premonitória objeto da **AV-5** desta matrícula.

PROTOCOLO: Nº 289.417, do Livro 1-X, de 23/06/2026.

Emolumentos: R$ 240,30. SeloDigital: 0066.07.2600002.00041 = R$ 59,80. Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2600001.17612 = R$ 2,20.

Averbação nato digital assinado pelo oficial substituto **HENRIQUE PIOVESAN SCHAEFFER:01460850009**. O hash SHA256 do documento é **991FDA775A77362E9E11BEB03CC7BD7BCB1F4C6A06A9C9BF0151DAC455EF3FE6**.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: MELARAGNO ASSOCIADOS - CPF/CNPJ: ***.819.280-** DATA: 13/08/2026 17:09:36