



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: 100131.2.0051118-68

51.118

Matrícula N.º



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Rio Grande do Sul

Município de Cachoeirinha

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL -

Livro N.º 2 - RG

Fls.

01

Matrícula N.º

51.118

DATA: Em 14.11.2012.-

Protocolo nº 74.031. Em 30.10.2012.-

IMÓVEL: O APARTAMENTO 404, do EDIFÍCIO RESIDENCIAL SANTO ANTONIO II, nº 95 da rua Maloha Haussen, localizado terceiro andar ou quarto pavimento, de fundos e a esquerda de quem da referida rua olha o prédio, composto de: dois dormitórios, circulação, banheiro, sala/cozinha, varanda e área de serviço; com a área real total de 61,5526m²; sendo área real privativa de 57,1800m² e área real de uso comum de 4,3726m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,058333 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: 006903120001000578

Elaine Maria Stamm da Rocha

1ª Registradora Substituta

R-1/51.118.- 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 51.095, 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 da Página Anterior -:-:-:-:-

CNM: 100131.2.0051118-68

CONTINUAÇÃO DO ANVERSO

vendedora apresentou certidão conjunta negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União e certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros sob nº 000552012-19001250.- (DOI remetida por este Serviço Registral).-

CONDICÕES: As constantes no contrato.-

Eu, Taciana Batista Cardoso, escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-

Emolumentos

R\$285,90 -SELO:006907120001000975

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

R-2/51.118.- Em 30.01.2013.-

Protocolo nº 75.460.- Em 18.01.2013.-

TÍTULO: Alienação Fiduciária.-

FORMA DO TÍTULO: As constantes no R-1.-

CREDOR: BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A. CNPJ/MF nº 92.702.067/0001-96, com sede em Porto Alegre, na rua Capitão Montanha nº 177.-

DEVEDORES: NELI MARIA CANDATEN DROVES e seu esposo ROGÉRIO TOMAS MENDES DROVES, já qualificados no R-1 desta matrícula.-

VALOR: R\$105.000,00 juntamente com o imóvel da matrícula nº 51.095.- **PRAZO e JUROS:** Os constantes no contrato.-

OBJETO DA GARANTIA: Em Alienação Fiduciária todo o imóvel objeto da presente matrícula, conforme artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97.-

VALOR DA GARANTIA: R\$135.000,00, juntamente com o imóvel da matrícula nº 51.095 para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97.-

PRAZO DE CARÊNCIA: O prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, conforme §2º, Art. 26 da Lei 9.514/97.-

CONDICÕES: As constantes no contrato.-

Eu, Taciana Batista Cardoso, escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-

Emolumentos

R\$243,20 -SELO:006907120001000976

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

Av-3/51.118.- Em 30.01.2013.-

Protocolo nº 75.460.- Em 18.01.2013.-

PACTO ANTENUPCIAL: Certifico e dou fé que, o adquirente do R-1 desta matrícula, NELI MARIA CANDATEN DROVES e seu esposo ROGÉRIO TOMAS MENDES DROVES, adotaram o regime da Comunhão Universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, que foi registrado no Livro nº 3 Auxiliar, sob nº 4.905 deste Serviço Registral.- Tudo de conformidade com o requerimento datado de 28 de janeiro de 2013 e cópia autenticada da certidão de casamento e certidão de pacto, cujo expediente fica arquivado neste Serviço Registral.- Eu, Taciana Batista Cardoso, escrevente que o digitei, e o Registrador, que confere e assina.-

Emolumentos

R\$52,20.-SELO:006904120001001414

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

Av-4/51.118.- Em 12.03.2019.-

Protocolo nº 112.590.- Em 25.02.2019.-

CANCELAMENTO DE ALIENACÃO FIDUCIÁRIA: Certifico e dou fé que, conforme

CONTINUA NA FICHA SEGUINTE

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

51.118

Matrícula N.º:

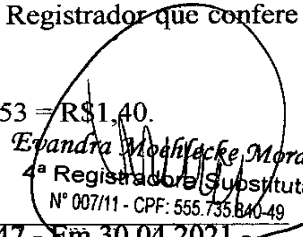


Estado do Rio Grande do Sul
Município de Cachoeirinha
SERVICO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL -	Livro Nº 2 - RG	Fls. 02	Matrícula Nº 51.118
------------------	-----------------	-------------------	-------------------------------

autorização do credor fiduciário, **BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A.**, já qualificado, fica cancelada a alienação fiduciária constante no **R-2** desta matrícula, em virtude do recebimento do saldo devedor no valor de **R\$105.000,00**, juntamente com o imóvel da matrícula nº 51.095.- Tudo de conformidade com o Termo de Liberação de Alienação Fiduciária, firmado em 11 de fevereiro de 2019, em Porto Alegre/RS, cujo expediente fica arquivado neste Serviço Registral. Eu, Larriely Cardoso da Rocha, escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-

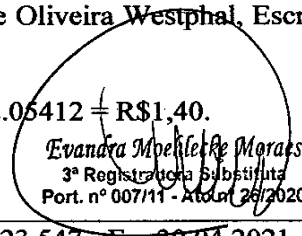
Emolumentos: R\$185,50 + R\$4,90 = R\$190,40.
Selo TJ/RS: 0069.07.1600010.02971 = R\$36,60 - 0069.01.1800014.09553 = R\$1,40.



Av-5/51.118.- Em 19.05.2021.- **Protocolo nº 123.547.-** Em 30.04.2021.-

ÓBITO: Certifico e dou fê que, o esposa da adquirente desta matrícula **ROGÉRIO TOMAS MENDES DROVES** faleceu na cidade Porto Alegre/RS, no dia 30 de outubro de 2019, conforme se vê do termo nº 177952, fls.186 do livro C-531, lavrado no Ofício do Registro Civil das Pessoas Naturais da 2ª Zona de Porto Alegre/RS. Tudo de conformidade com a Escritura Pública de Partilha, dos Serviços Notariais e de Registros de Ipiranga da Comarca de Gravataí/RS, lavrada no livro nº 70, fls.138, sob nº 70/9684, em data de 27 de janeiro de 2020 e cópia da certidão de óbito, cujo expediente fica arquivado neste Serviço Registral.- Eu, Aline Oliveira Westphal, Escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-

Emolumentos: R\$39,30 + R\$5,30 = R\$44,60.
Selo TJ/RS: 0069.04.1900014.09976 = R\$3,30 - 0069.01.2100002.05412 = R\$1,40.



R-6/51.118.- Em 19.05.2021.- **Protocolo nº 123.547.-** Em 30.04.2021.-

TÍTULO: Partilha.-

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Partilha, dos Serviços Notariais e de Registros de Ipiranga da Comarca de Gravataí/RS, lavrada no livro nº 70, fls.138, sob nº 70/9684, em data de 27 de janeiro de 2020.

ADQUIRENTE: **NELI MARIA CANDATEN DROVES**, CPF/MF nº 326.020.300-15, brasileira, viúva, servidora pública, residente e domiciliada na Rua Padre Réus, nº 71, apto 401, nesta cidade.

TRANSMITENTE: **ESPÓLIO de ROGÉRIO TOMAS MENDES DROVES**, CPF 412.878.780-91.

ASSISTENTE: JANAINA SILVEIRA HAAR, advogada, OAB/RS nº 94.199.-

IMÓVEL: Somente 50% do imóvel objeto da presente matrícula.-

VALOR: **R\$88.600,00**, avaliado pelo fisco no valor de R\$177.200,00.- Pagou I.T.C.D conforme certidão de quitação nº 1.797.018 arquivada no Tabelionato.- (DOI remetida por este Serviço

Continua na Próxima Página - - - - -

~~CONTINUAÇÃO DO ANVERSO~~

Evandra Moehleke Mpraes
3ª Registradora/Substituta
Port. nº 007/11 - Ato nº 26/2020

Evandra Moehlecke Moraes
3ª Registradora Substituta

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

~~CONTINUA NA FICHA SEGUINTE~~

Continúa na Próxima Páxina - - - - -

51.118

Matricula N.º



[Signature]

R-9/51.118.- 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 51.095, recursos próprios: R\$52.000,00, financiamento concedido pela Credora: R\$208.000,00, avaliado pelo fisco no valor de **R\$239.993,00**. Pagou ITBI no valor de R\$4.319,87, conforme guia nº 3923/2021 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\$539,50 + R\$2,70 = R\$542,20.
 Selo TJ/RS: 0069.08.1400020.09869 = R\$49,50 - 0069.01.2100011.08169 = R\$1,40.

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

R-10/51.118.- 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 51.095 **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\$240.000,00, 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

CONTINUA NO VERSO

Continúa na Próxima Páxina - - - - -

Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-

CNM: 100131.2.0051118-68

CONTINUAÇÃO DO ANVERSO

assina.-

Emolumentos: R\$308,40 + R\$2,70 = R\$311,10.

Selo TJ/RS: 0069.07.1900012.05229 = R\$36,60 - 0069.01.2100011.08170 = R\$1,40

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

Av-11/51.118.- Em 18.12.2024.-

TRANSICÃO DE ESCRITURACÃO ELETRÔNICA - Prov. 44/2024-CGJ/RS: Procede-se à esta averbação de ofício para o fim de noticiar que os próximos atos registraes serão eletrônicos, encerrando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNNR/RS. Eu, Prícila Santos Dias, Escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-

Emolumentos: Averbação: Nihil + PED: = Nihil.

Selo de Fiscalização: 0069.04.2400010.08229 = Nihil - PED: Nihil. (AGNR)

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

CONTINUA NA FICHA SEGUINTE

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

51.118

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

51.118

Av-12/51.118.- 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 da credora fiduciária: **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\$7.200,00, sobre a avaliação de **R\$240.000,00.-** Tudo de conformidade com o requerimento datado de 18 de março de 2025, Declaração de Quitação do ITBI nº 4641/2024 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: Averbção: R\$589,30 + PED: R\$6,60 = R\$595,90.

Selo de Fiscalização: 0069.08.2100014.01495 = R\$72,60 - PED: 0069.01.2400018.19009 = R\$2,00.

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

C0B864A103099A09D81787284E225C4C0361DBF90E4D26010A30D67C4F545E7E

CONTINUA NO VERSO

Total: R\$72,70
 Certidão 6 páginas: R\$42,70 (0069.04.2400017.07578 = R\$4,90)
 Busca em livros e arquivos: R\$12,50 (0069.03.2500004.06923 = R\$4,00)
 Processamento eletrônico de dados: R\$6,60 (0069.01.2400018.19050 = 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 00022212 57