



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

Página 1 de 4

Débora Cassol Richter da Silva - Registradora
E-mail: registrocarazinho@terra.com.br, Web: www.facebook.com/regimocarazinho

CERTIDÃO

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:

Matrícula Nº 44.313		OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE CARAZINHO Estado do Rio Grande do Sul Livro Nº 2 - Registro Geral Carazinho, 15 de maio de 2019	CNM: 099903.2.0044313-33
			Fls. 01 Matrícula Nº 44.313
IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, de formato irregular, sem construção, com a área de 1.080,00 m² (mil e oitenta metros quadrados), situado no lado par da Rua Antônio Vargas, distante 707,41 m (setecentos e sete metros e quarenta e um centímetros) da esquina com a Rua Almirante Tamandaré, no quarteirão incompleto formado por mais a Avenida Antônio José Barlette e Travessa Oriental, na Vila Loeff, nesta Cidade, lote 150 da quadra 200 do setor 006, com as seguintes medidas e confrontações: ao norte, em 60,00 m (sessenta metros) com o lote 147; ao sul, em 60,00 m (sessenta metros) com o lote 148; ao leste, em 18,00 m (dezoito metros) com o lote 148; e, ao oeste, em 18,00 m (dezoito metros) com a Rua Antônio Vargas. PROPRIETÁRIOS: ANSELMO ARMINDO NEITZKE, filho de Arcelindo Neitzke e de Maria Neitzke, nascido no dia 09 de fevereiro de 1977, autônomo, CPF n. 813.702.100-00, CI n. 7076119391 SSP/RS, e sua mulher EMILENE DOS SANTOS NEITZKE, filha de Antônio Pedro dos Santos e de Regina Oliveira dos Santos, nascida no dia 13 de novembro de 1978, técnica em enfermagem, CPF n. 001.253.730-66, CI n. 3068757297 SSP/RS, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, desde 09 de abril de 1999, conforme a Escritura Pública de Pacto Antenupcial, de 18 de março de 1999, lavrada no 1º Tabelionato de Notas desta Cidade e registrada neste Ofício sob n. 36.964 no Livro 3 - Registro Auxiliar, residentes e domiciliados na Rua Antônio Vargas, 2410, Bairro Medianeira, nesta Cidade. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula n. 20.397 do Livro 2-Registro Geral deste Ofício. Eu, (Mathias Gardin), Substituto, a elaborei, digitei e dou fé. Protocolo n. 191.069 - Livro 1-AC, de 10/05/2019. E. R\$20,10. Selo: 0110.03.1700007.17049 = R\$2,70. P.E. R\$4,90. Selo: 0110.01.1800005.19750 = R\$1,40. R. 1-44.313, de 01 de julho de 2019. COMPRA E VENDA. Conforme a Escritura Pública de Compra e Venda (Livro n. 227 de Compra e Venda, fls. 012/013, n. 37.732), de 07 de junho de 2019, lavrada no 1º Tabelionato de Notas desta Cidade pela Escrevente Autorizada Juliane Birk, o imóvel desta matrícula foi por ANSELMO ARMINDO NEITZKE, e sua mulher EMILENE DOS SANTOS NEITZKE, retro qualificados, integralmente vendido ao outorgado comprador, EMERSON ANDRÉ GIOTTO, brasileiro, divorciado, nascido no dia 11 de novembro de 1972, filho de Pedro Antonio Girotto e de Catharina Maggioni Girotto, agricultor, CPF n. 764.921.760-49, CNH n. 01836863910 DETRAN/RS, residente e domiciliado em Passo da Areia, neste Município, pelo preço de R\$70.000,00 (setenta mil reais), o qual foi avaliado para efeitos fiscais na Fazenda Municipal por R\$100.000,00 (cem mil reais) no dia 21 de maio de 2019. Emitida a Declaração sobre Operação Imobiliária. Eu, (Michele Poliana Haack), Escrevente Autorizada, a elaborei, digitei e dou fé. Protocolo n. 191.711 - Livro 1-AC, de 24/06/2019. E. R\$566,90. Selo: 0110.07.1400009.07734 = R\$36,60. P.E. R\$4,90. Selo: 0110.01.1900002.05151 = R\$1,40. Av. 2-44.313, de 30 de agosto de 2019. QUALIFICAÇÃO. Procede-se a esta averbação a requerimento de parte interessada, para certificar que o proprietário do imóvel desta matrícula, EMERSON ANDRÉ GIOTTO, proprietário de microempresa, possui residência e domicílio na Rua Marechal Deodoro, 1006, Centro, nesta Cidade. Eu, (Mathias Gardin), Substituto, a elaborei, digitei e dou fé. Protocolo n. 192.598 CONTINUA NO VERSO			

Continua na Próxima Página - - - - -

Matrícula
Nº 44.313



Fls.

Matricula

01v

Nº 44.313

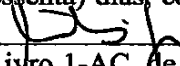
COMARCA DE CARAZINHO
Estado do Rio Grande do Sul
Livro Nº 2 - Registro Geral

Carazinho, 30 de agosto de 2019

Continuação da matrícula 44.313

- Livro 1-AC, de 27/08/2019. E. R\$79,60. Selo: 0110.04.1800003.09606 = R\$3,30. P.E. R\$4,90. Selo: 0110.01.1900002.12052 = R\$1,40.

R. 3-44.313, de 30 de agosto de 2019. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Conforme a Cédula de Crédito Bancário número 18.0464.606.0000358/60 e, Termo de Constituição de Garantia, emitidos no dia 16 de agosto de 2019, neste Município, o fiduciante EMERSON ANDRÉ GIROTTO, retro qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** à credora e fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ/MF n. 00.360.305/0001-04, domiciliada no Setor Bancário Sul Quadra 04, lotes 3/4, em Brasília (DF), devidamente representada, **o imóvel desta matrícula**, em garantia do pagamento de um empréstimo, recebido por EMERSON ANDRÉ GIROTTO, CNPJ n. 13.382.757.0001/39, com domicílio na Rua Marechal Deodoro, 1006, Princesa, nesta Cidade, no valor de **R\$235.000,00** (duzentos e trinta e cinco mil reais), a ser pago em 48 (quarenta e oito) parcelas, no valor de R\$6.904,10 (seis mil, novecentos e quatro reais e dez centavos) cada uma, com vencimento da primeira prestação no dia 16 de setembro de 2019 e da operação no dia **16 de agosto de 2023**, com taxa mensal de juros balcão de 2,19% e taxa de juros reduzida de 1,15%. O principal e os juros remuneratórios serão pagos mediante débito conta corrente número 0464.003.00003007-2 ou por meio de boleto avulso emitido pela Caixa. O principal será pago, através de prestações mensais calculadas pela Tabela Price, tomando o valor do empréstimo e a taxa de rentabilidade pactuada, acrescida da TR, se a operação for pós-fixada e, os juros remuneratórios serão cobrados na prestação mensal, somados ao principal, após o período de carência se houver. O imóvel desta matrícula foi avaliado para os efeitos de leilão público por R\$155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais), o qual deverá ser objeto de correção mensal, a partir da data de assinatura do instrumento, com base no índice de poupança referente ao mês anterior, ressalvado à credora o direito de realizar nova avaliação. Prazo de carência para expedição da intimação: foi estabelecido o prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. Eu,  (Mathias Gardin), Substituto, a elaborei, digitei e dou fé. Protocolo n. 192.599 - Livro 1-AC, de 27/08/2019. E, sobre R\$117.500,00 = R\$632,20, em conjunto com o imóvel da matrícula n. 36.566. Selo: 0110.07.1400009.07990 = R\$36,60. P.E. R\$4,90. Selo: 0110.01.1900002.12053 = R\$1,40.

Av. 4-44.313, de 15 de junho de 2023.CANC. DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Procede-se a esta averbação para certificar que, conforme o Instrumento Particular de Autorização para Cancelamento da Propriedade Fiduciária, de 06 de junho de 2023, emitido pelo Sr. Rogério Luís Schaefer, procurador da Caixa Econômica Federal, fica **CANCELADA a propriedade fiduciária** de que trata o **R.3** retro. Com este cancelamento volta a pertencer a **EMERSON ANDRÉ GIROTTO**, retro qualificado, a propriedade plena do imóvel desta matrícula. Eu, Márcia Rosita dos Santos Röhrig (Márcia Rosita dos Santos Röhrig), Substituta, a elaborei, digitei e dou fé. Protocolo n. 211.922 Livro 1-AH, de 15/06/2023. E. R\$331,50. Selo: 0110.07.1400009.15467 = R\$48,30. P.E. R\$6,40. Selo: 0110.01.2300001.03906 = R\$1,80.

Av. 5-44.313, de 15 de junho de 2023. UNIÃO ESTÁVEL.

Procede-se a esta averbação a requerimento de parte interessada, para certificar que conforme a Declaração de Convivência em União Estável, de 15 de junho de 2023, firmada pelo proprietário do

CONTINUA NA FOLHA 2

Continua na Próxima Página -

Continuação da Página Anterior - - - - -

CNM: 099903.2.0044313-33	
Matrícula Nº 44.313	 OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE CARAZINHO Estado do Rio Grande do Sul Livro Nº 2 - Registro Geral Fls. 02 Matrícula Nº 44.313 Carazinho, 15 de junho de 2023

Continuação da matrícula 44.313
 imóvel desta matrícula, EMERSON ANDRÉ GIOTTO, retro qualificado, e JULIANE MASCARENHAS, brasileira, solteira, nascida no dia 11 de março de 1980, agricultora, CPF n. 000.423.110-47, residente e domiciliada na Localidade de Passo da Areia, interior, neste Município, **declararam viver em união estável**, desde o ano de 2000, a qual é constituída apenas de fato, não tendo sido formalizada mediante instrumento público ou particular. Eu, Marcia Rosita dos Santos Röhrig (Márcia Rosita dos Santos Röhrig), Substituta, a elaborei, digitei e dou fé. Protocolo n. 211.927 - Livro 1-AH, de 15/06/2023. E. R\$105,20. Selo: 0110.04.2200002.09860 = R\$4,40. P.E. R\$6,40. Selo: 0110.01.2300001.03907 = R\$1,80.

R. 6-44.313, de 15 de junho de 2023. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**
 Conforme a Cédula de Crédito Bancário número 18.0464.606.0000370/56, e Termo de Constituição de Garantia, emitidos no dia 06 de junho de 2023, neste Município, os fiduciantes EMERSON ANDRÉ GIOTTO e sua companheira JULIANE MASCARENHAS, retro qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** à credora e fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, também retro qualificada, o imóvel desta matrícula, em garantia do pagamento de um empréstimo, recebido por EMERSON ANDRÉ GIOTTO LTDA., CNPJ n. 13.382.757.0001/39, com domicílio na Rua Carlos Barbosa, 182, Centro, nesta Cidade, no valor de **R\$280.000,00** (duzentos e oitenta mil reais), a ser pago em 48 (quarenta e oito) parcelas, no valor de R\$8.837,53 (oito mil, oitocentos e trinta e sete reais e cinquenta e três centavos) cada uma, com vencimento da primeira prestação no dia 06 de julho de 2023 e da operação no dia **06 de junho de 2027**, com taxa mensal de juros balcão de 1,90% e taxa de juros reduzida de 1,48%. O principal e os juros remuneratórios serão pagos mediante débito conta corrente número 0464.003.00003007-2 ou por meio de boleto avulso emitido pela credora. O principal será pago, através de prestações mensais calculadas pela Tabela Price, tomando o valor do empréstimo e a taxa de rentabilidade pactuada, acrescida da TR, se a operação for pós-fixada e, os juros remuneratórios serão cobrados na prestação mensal, somados ao principal, após o período de carência se houver. O imóvel desta matrícula foi avaliado para os efeitos de leilão público por R\$350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), o qual deverá ser objeto de correção mensal, a partir da data de assinatura do instrumento, com base no índice de poupança referente ao mês anterior, ressalvado à credora o direito de realizar nova avaliação. Prazo de carência para expedição da intimação: foi estabelecido o prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. Eu, Marcia Rosita dos Santos Röhrig (Márcia Rosita dos Santos Röhrig), Substituta, a elaborei, digitei e dou fé. Protocolo n. 211.826 - Livro 1-AH, de 09/06/2023. E. sobre R\$140.000,00 = R\$749,40. Selo: 0110.07.1400009.15468 = R\$48,30. P.E. R\$6,40. Selo: 0110.01.2300001.03908 = R\$1,80.

Av. 7-44.313, de 20 de junho de 2024. **CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA.**
 Procede-se a esta averbação para certificar que o Código Nacional desta matrícula é CNM: **099903.2.0044313-33**. Eu, Marcia Rosita dos Santos Röhrig (Márcia Rosita dos Santos Röhrig), Substituta, a elaborei, digitei e dou fé. E. Nihil. Selo: 0110.04.2300003.09866 = Nihil. P.E. Nihil. Selo: 0110.01.2400001.11347 = Nihil (SGDL).

Av. 8-44.313, de 20 de junho de 2024. **NÚMERO DO CADASTRO MUNICIPAL.**
 Procede-se a esta averbação a requerimento de parte interessada, com documentação hábil arquivada neste Ofício, para certificar que o imóvel desta matrícula possui o Número do Cadastro Municipal

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página - - - - -

Matrícula

Nº 44.313



Estado do Rio Grande do Sul

Livro N° 2 - Registro Geral

F/s.

Matrícula

N°

44.313

02v

CNM : 099903.2.0044313-33

Carazinho, 20 de junho de 2024

~~Continuação do matrícula 44.313~~

325383. Eu, Márcia (Márcia Rosita dos Santos Röhrig), Substituta, a elaborei, digitei e dou fé. Protocolo n. 217.284 - Livro 1-AI, de 09/05/2024. E. R\$49,40. Selo: 0110.04.2300003.09867 = R\$4,90. P.E. R\$6,60. Selo: 0110.01.2400001.11348 = R\$2,00 .

Av. 9-44.313, de 20 de junho de 2024. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.

Procede-se a esta averbação a requerimento da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, retro qualificada, representada por sua procuradora Priscila Azevedo Ciannella, CPF n. 051.859.907-83, datado de 09 de maio de 2024, instruído com prova de intimação por inadimplência dos devedores e fiduciários, EMERSON ANDRÉ GIOTTO e sua companheira JULIANE MASCARENHAS, também retro qualificados, certidão do decurso do prazo sem purgação da mora e guia do imposto de transmissão, para certificar que a **propriedade do imóvel desta matrícula foi integralmente consolidada em nome da Requerente**. Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI): isento conforme declaração de isenção número 750/2024, na qual consta que o imóvel foi avaliado para efeitos fiscais pela Fazenda Municipal por R\$350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), no dia 05 de junho de 2024. **CONDICÃO:** *por força do que estabelece o artigo 27 da Lei n. 9.514/97, o imóvel desta matrícula deverá ser oferecido em público leilão.* Emitida a Declaração sobre Operação Imobiliária.

Eu, Márcia Rosita dos Santos Röhrig, Substituta, a elaborei, digitei e dou fé.
Protocolo n. 217.284 - Livro 1-AI, de 09/05/2024, conforme Ato Conjunto 001/2024 e Provimento 32/2024, ambos da CGJ/RS. E. R\$768,10. Selo: 0110.09.1400009.04585 = R\$90,00. P.E. R\$6,60. Selo: 0110.01.2400001.11349 = R\$2,00.

Documento assinado por PATRICIA REGINA DANEZ GARCIA:07007596975. O hash SHA256 do documento é 1782B42F5207C7E421A30065011A8D48BEA557E220023E80BEF21A51A0086



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
099903 53 2024 00023002 67