



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Ofício do Registro de Imóveis de Cachoeira do Sul
E-mail:
registrodeimoveis@ricachoeiradosul.com.br
Site: www.ricachoeiradosul.com.br

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada, que revendo neste Ofício a meu cargo o Lº 2 - Registro Geral, encontrei o seguinte teor:

CNM: 097733.2.0052818-47

- Matrícula -
52.818



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 2024

Fls.	Matrícula
1	52.818

IMÓVEL: Um terreno urbano com área de **774,40m²**, contendo um prédio em alvenaria com dois pavimentos, sob o nº 222, com área de 304,77m², localizado na Rua Soeiro de Almeida, lado par da numeração, esquina com a Rua Bernardo Souza Dias, no quarteirão completo formado pelas Ruas Soeiro de Almeida, Bernardo Souza Dias, Joaquim Gomes Pereira e Ignácio de Carvalho, na cidade de Cachoeira do Sul-RS, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente, ao OESTE, na extensão de 17,60 metros, confronta com a Rua Soeiro de Almeida; ao NORTE, na extensão de 44,00 metros, confronta com o terreno nº 28 (Matrícula nº 19.860); ao SUL, na extensão de 44,00 metros, confronta com a Rua Bernardo Souza Dias; e, ao LESTE, na extensão de 17,60 metros, confronta com o terreno nº 37 e nº 38 (Matrícula nº 23.774).

PROPRIETÁRIO: OCEANO INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 73.779.605/0001-04, com sede na Rua Onze de Maio, nº 18, Loja 12, Setor 368, Bairro Atlântida, na cidade de Xangri-lá/RS.

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 19.861 do livro 2-RG deste Ofício de Registro de Imóveis, datada de 08 de outubro de 1984; e Matrícula nº 19.862 do livro 2-RG deste Ofício de Registro de Imóveis, datada de 08 de outubro de 1984.

CADASTRO MUNICIPAL: 1121980000-0.

PROTOCOLO: Nº 278.612, do Livro 1-V, de 09/07/2024.

Emolumentos: R\$34,10. SeloDigital: 0066.03.2400003.05885 = R\$4,00. Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2400001.17511 = R\$2,00.

A Oficial Substituta  (Kelen Coimbra Rodrigues)

R-1-52.818: Em 02 de outubro de 2024 **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

EMITENTE/DEVEDOR FIDUCIANTE: OCEANO INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES LTDA., já qualificada, representada por seu administrador Leandro Henrichsen, brasileiro, solteiro, proprietário de estabelecimento, inscrito no CPF sob nº 515.067.850-34, conforme contrato social apresentado e arquivado neste Ofício.

CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, representada por sua representante Livia Cardoso Lumertz, brasileira, bancária, divorciada, inscrita no CPF sob nº 004.722.610-29, conforme cadeia de procurações apresentadas e arquivadas neste Ofício.

FORMA DO TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário n.º 18.2266.606.0000261/00, emitida em

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org/docs/LDLN9-LRMWM-LB4RC-NU34Y>

Continua na próxima página -----



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Ofício do Registro de Imóveis de Cachoeira do Sul
E-mail:
registrodeimoveis@ricachoeiradosul.com.br
Site: www.ricachoeiradosul.com.br

Continuação da página anterior

CNM: 097733.2.0052818-47



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

Fls.	Matrícula
1v	52.818

27 de agosto de 2024, na cidade de Capão da Canoa/RS; acompanhada de Termo de Constituição de Garantia Empréstimo/Financiamento/Renegociação PJ Alienação Fiduciária de Bens.

VALOR DA CÉDULA: R\$3.000.000,00 (três milhões de reais).

VENCIMENTO: Em 27 de agosto de 2028.

DADOS DO CRÉDITO: Valor financiado: R\$3.237.222,96 (três milhões, duzentos e trinta e sete mil, duzentos e vinte e dois reais e noventa e seis centavos); Valor líquido: R\$2.933.270,13 (dois milhões, novecentos e trinta e três mil, duzentos e setenta reais e treze centavos); Prazo total: 48 (meses); Carência: 0 (meses); Valor da prestação: R\$95.296,53 (noventa e cinco mil, duzentos e noventa e seis reais e cinquenta e três centavos); Valor total das parcelas: R\$4.574.233,43 (quatro milhões, quinhentos e setenta e quatro mil, duzentos e trinta e três reais e quarenta e três centavos); Data da liberação: 27/08/2024; Data vencimento da 1ª prestação: 27/09/2024; Data de vencimento da operação: 27/08/2028.

CUSTO EFETIVO TOTAL: Taxa Balcão: CET mensal: 2,51% ao mês; CET anual: 35,26% ao ano; Taxa Reduzida: CET mensal: 1,95% ao mês; CET anual: 26,56% ao ano. Detalhamento do CET: Valor total do contrato: R\$3.237.222,96 (três milhões, duzentos e trinta e sete mil, duzentos e vinte e dois reais e noventa e seis centavos); Valor liberado ao cliente: R\$2.933.270,13 (dois milhões, novecentos e trinta e três mil, duzentos e setenta reais e treze centavos), 97,78%; Despesas: R\$303.952,83 (trezentos e três mil, novecentos e cinquenta e dois reais e oitenta e três centavos), 10,13%; IOF: R\$56.729,87 (cinquenta e seis mil, setecentos e vinte e nove reais e oitenta e sete centavos), 01,89%; TAC: R\$10.000,00 (dez mil reais), 0,33%; Seguro prestamista: R\$237.222,69 (duzentos e trinta e sete mil, duzentos e vinte e dois reais e sessenta e nove centavos), 7,91%.

INADIMPLEMENTOS: Em caso de descumprimento de qualquer obrigação legal ou convencional, inclusive na hipótese do vencimento antecipado da dívida, o débito apurado ficará sujeito a: I - atualização monetária pela TR ou índice que venha a sucedê-la, II - juros remuneratórios capitalizados à razão das mesmas taxas previstas para o período de adimplência contratual; III - juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração; IV - multa de 2% (dois por cento); V - tributos previstos em lei, sobre a operação ou lançamentos.

FORMA DE PAGAMENTO: Em prestações mensais calculadas pela Tabela Price, tomando o valor de empréstimo e a taxa de rentabilidade pactuada, acrescida da TR, se a operação for pós-fixada.

OBJETO DE GARANTIA - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: O devedor aliena à credora, o imóvel

Continua na ficha nº 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org/docs/LDLN9-LRMWM-LB4RC-NU34Y>

Continua na próxima página



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Ofício do Registro de Imóveis de Cachoeira do Sul
E-mail:
registrodeimoveis@ricachoeiradosul.com.br
Site: www.ricachoeiradosul.com.br

Continuação da página anterior

CNM: 097733.2.0052818-47

- Matrícula -
52.818



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

[Handwritten signature]

Cachoeira do Sul, 02 de outubro de 2024

Fls.	Matrícula
2	52.818

objeto desta matrícula, em garantia do cumprimento das obrigações deste contrato, conforme a Lei nº 9.514/97, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. A propriedade fiduciária é constituída com o presente registro, tornando os devedores possuidores diretos e a credora possuidora indireta do imóvel.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO:

R\$2.010.000,00 (dois milhões e dez mil reais).

ELEMENTOS OBRIGATÓRIOS: Foi apresentado a Certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união, emitido em 01 de agosto de 2024 às 07:56:57, válida até 28 de janeiro de 2025, Código de Controle 6E7F.B9CE.BDC1.3DD7.

CONDIÇÕES: As da Cédula e Contrato, ficando uma via arquivada neste Ofício.

PROTOCOLO: Nº 279.547, do Livro 1-V, de 06/09/2024.

Emolumentos: R\$4.926,70. Selo Digital: 0066.09.2400001.00511 = R\$90,00. Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2400001.23607 = R\$2,00.

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

AV-2-52.818: Em 19 de novembro de 2025 CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Regularmente notificados por meio dos Editais de Intimação publicados no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico, aos dias 06, 07 e 08 de outubro de 2025, a devedora fiduciante, OCEANO INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada, e seu representante legal, LEANDRO HENRICHSEN, já qualificado, deixaram de purgar a mora, conforme certificação emitida aos 30 de outubro de 2025, pelo Escrevente Autorizado Bel. Anderson Ailton da Silva Machado, deste Ofício, cumprindo assim o previsto na legislação, **consolidando-se a propriedade** em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, representada por sua procuradora, Priscila Azevedo Ciannella, brasileira, casada, economiária, inscrito no CPF sob o nº 051.859.907-83, 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 2025/901739, devidamente quitada. Valor de Avaliação do imóvel: R\$2.010.000,00 (dois milhões e dez mil reais).

PROTOCOLO: Nº 286.288, do Livro 1-W, de 18/11/2025.

Emolumentos: R\$2.596,60. Selo Digital: 0066.09.2500001.00430 = R\$94,70. Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2500001.29409 = R\$2,10.

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

Continua no verso

Nada mais consta. Certidão de Inteiro Teor nos Termos do Artigo 19 da Lei nº 6.015/73. A validade desta certidão será de **30 (trinta) dias** após a emissão, conforme previsto no Provimento nº 037/2018-CGJ. O referido é verdade e dou fé.

Cachoeira do Sul - RS, quarta-feira, 19 de novembro de 2025, às 17h: 28min: 29s.

Total: R\$76,40

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$44,80 (0066.04.2500002.08772 = R\$5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0066.03.2500003.09158 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0066.01.2500001.29411 = R\$2,10)

Documento assinado Digitalmente.

Rua Otto Mernak, nº 59 - Bairro Soares - Cachoeira do Sul-RS - CEP: 96.501.480 - Tel: (51) 3630-3555



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

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital