



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS DE CIRIACO
REGISTRO DE IMÓVEIS DE CIRIACO
Marília Covolan Biazus - Registradora



CERTIDÃO

Página 1 de 4

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, com Código Nacional de Matrículas - CNM 098533.2.0003076-75, o teor seguinte:

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL		ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL		PODER JUDICIÁRIO		OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS		COMARCA DE Casca RS		FICHA		MATRÍCULA	
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		Ciríaco, 19 de Outubro		de 19 de 2006		01		3.076		CNM: 098533.2.0003076-75			
IMÓVEL: UM LOTE DE TERRENO URBANO, com uma área superficial de 312,50m² (trezentos e doze virgula cinquenta metros quadrados), sem Benfeitorias, de forma irregular, situado na Rua João Morello, a 61,00m da esquina da Avenida Dezenove de Maio, sem quarteirão formado, medindo e confrontando: AO NORTE, com o imóvel do Sr. José Cristiano de Oliveira, na extensão de 23,00m e com imóvel da Sra. Cecília Zambotto Reginato, na extensão de 4,80m; AO SUL, com imóvel do Sr. Wilson Pontel de Oliveira, na extensão de 24,30m; AO LESTE, com a Rua João Morello, na extensão de 10,30m e com imóvel do Sr. José Cristiano de Oliveira, na extensão de 14,50m; e, AO OESTE, com o imóvel da Sra. Cecília Zambotto Reginato, na extensão de 25,05m².- Proprietária: CECÍLIA ZAMBOTTO REGINATO, cpf nº245.457.670-87 e RG nº4097107868-SSP- RS, brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada na Avenida Dezenove de Maio, nesta cidade de Ciríaco RS.- Registro Anterior: Matrícula nº1.075 - Lº02, deste Ofício.- Protocolo nº12.437 de 19 de Outubro de 2006.- Ciríaco RS, 19 de Outubro de 2006.- O Oficial Designado: <u>Rafael Passari</u> (Rafael Passari).- Emolumentos R\$8,50.-													
R.1 - 3.076 - COMPRA e VENDA: Transmittente: CECILIA ZAMBOTTO REGINATO, supra qualificada.- Adquirente: LUIS CARLOS DE OLIVEIRA, motorista, cpf nº004.858.730-36 e RG nº8062771971- SJS- RS, brasileiro, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua João Morello, nesta cidade de Ciríaco RS.- Imóvel: O terreno desta matrícula com 312,50m², sem benfeitorias.- Valor: R\$3.000,00, para fins fiscais R\$4.900,00.- Forma: Escritura Pública de Compra e Venda nº4.009, folhas 89, do Livro 21 de Transmissões, datada de 20/10/2006, do Tabelionato de Ciríaco RS.- ITBI: Guia nº118/2006, R\$98,00, quitada em 19/10/2006.- Protocolo nº12.442 de 23/10/2006.- Ciríaco RS, 23 de Outubro de 2006.- O Oficial Designado: <u>Rafael Passari</u> (Rafael Passari).- Emolumentos R\$81,20.-													
R.2 - 3.076 - ALIENACÃO FIDUCIÁRIA - Devedor Fiduciante: LUIS CARLOS DE OLIVEIRA, qualificado no R.1.- Credora Fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, cnpj nº00.360.305/0001-04.- Imóvel: o objeto desta matrícula, e todas a acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas.- Destinação do recurso: Construção imóvel residencial localizado na Rua João Morello 480.- Origem dos Recursos: FGTS.- Norma Regulamentadora: HH.128.4 - 03/09/2007 - SUHAB/GECRI.- Valor da Operação: R\$31.712,64.- Valor da dívida: R\$31.712,64.- Valor da garantia fiduciária: R\$40.000,00.- Prazo em meses: de construção 3, de amortização 240. - Taxa de juros (%) nominal 6,00, efetiva 6,1580.- Encargo inicial prestação (a+j): R\$290,69; seguros: R\$13,72; total R\$304,41.- Vencimento do primeiro encargo mensal: 14/10/2007.- Época de Recalculo dos Encargos: de acordo com a cláusula primeira.- Forma de pagamento: Débito em Conta.- Título: Contrato por instrumento Particular de Mútuo Para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária - Carta de Crédito Individual - FGTS - emitida em Casca RS, aos 14 de Setembro de 2007.- Demais Condições: As constantes do Contrato, embora aqui não expressamente, fazem parte integrante do presente registro, cuja cópia fica arquivada nestas notas.- Protocolo nº 12.938 de 25/10/2007.- Ciríaco, 25 de Outubro de 2007.- Escrevente													

PJ - 436

continua no verso

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da lei nº 6.015/73.

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior - - - - -

CNM: 098533.2.0003076-75



Olvº 3.076

Autorizado Rafael Passari (Rafael Passari). Emolumentos R\$173,70.- Selo
0118.06.070000300007 - R\$6,00.-

AV.3 - 3.076 - EDIFICAÇÃO: Nos termos do requerimento do proprietário datado de 03/01/2008, procedo a averbação de uma EDIFICAÇÃO residencial em alvenaria, para fins residenciais, com um pavimento, com área total de **64,02m²**, localizada na Rua João Morello, nº 70, centro - Ciriaco RS, avaliada em R\$31.712,64.- **Carta de Habite-se** nº 01/2008 expedida pela Prefeitura Municipal de Ciriaco em 03 de Janeiro de 2008.- Protocolo nº13.049 de 03/01/2008.- Ciriaco RS, 03 de Janeiro de 2008.- Escrevente Autorizado: Rafael Passari (Rafael Passari).- Emolumentos R\$173,70.- Selo Digital 0118.06.0700013.00063 - R\$4,00.-

Av.4-3.076, CANCELAMENTO DO REGISTRO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA
Em virtude do Termo de Quitação e Autorização para Cancelamento de Garantia Imobiliária, datado de 03/10/2022, emitido pela credora **CAIXA ECENÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, firmado em data de 04 de outubro de 2022, por William Kunz, gerente geral de rede, faço constar que a constituição da propriedade fiduciária registrada nos termos do **R.2-3.076** desta matrícula, fica extinta e cancelada para todos os efeitos.- Dou Fé.- Ciriaco, 05 de outubro de 2022.- Protocolo nº 20261, em 04/10/2022.- Emol: Averbação com valor declarado: R\$157,70 (0118.06.1600001.00782 = R\$32,30); Processamento eletrônico de dados: R\$6,00 (0118.01.1800002.16757 = R\$1,80); Digitalização de documento 1 face: R\$1,90 (0118.01.1800002.16758 = R\$1,80)
Rafael Tibolla - Substituto da Registradora

R.5-3.076, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA
DEVEDOR / FIDUCIANTE: LUIS CARLOS DE OLIVEIRA, nascido em 21/06/1980, filho de Nilva Teresinha de Cesar Lima e de Gildo de Oliveira, brasileiro, solteiro, maior, motorista de veículo de transporte de carga, inscrito no CPF sob nº 004.858.730-36, portador da CNH nº 02445267780 Detran-RS, residente e domiciliado na Rua João Morello nº 70, bairro Centro, nesta cidade de Ciriaco-RS.-
CREDORA / FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Instituição Financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto Lei nº 759/1969, alterado pelo Decreto Lei 1.259/1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04.-
FORMA DO TÍTULO: Contrato Por Instrumento Particular de Mútuo de Dinheiro Com Obrigações e Alienação Fiduciária nº 1.4444.1966832-5, emitido na cidade de Casca-RS, em data de 04 de novembro de 2022.- **COMPOSIÇÃO DE RENDA PARA FINS DE INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA:** Luis Carlos de Oliveira - 100%.- **VALOR DA DÍVIDA:** R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais).- **TAXA DE JUROS:** Taxa de juros balcão

continua na ficha nº

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da lei nº 6.015/73.

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior - - - - -

CNM: 098533.2.0003076-75

MATRÍCULA



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CASCA
OFÍCIO DE REGISTROS PÚBLICOS DE CIRIACO
REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Ciriaco, 24 de novembro de 2022

FICHA

MATRÍCULA

2

3.076

**Continuação do R.5-3.076, da ficha 01vº...**

balcão nominal de 12,2604% a.a., efetiva de 12,9734% a.a.; Taxa de juros reduzida nominal de 11,6905% a.a., efetiva de 12,3377% a.a.- **FORMA DE PAGAMENTO:** A amortização da dívida ocorrerá em duzentos e quarenta (240) prestações mensais e sucessivas, pelo sistema de amortização constante (SAC), sendo o valor total do primeiro encargo mensal de R\$1.770,59 (mil e setecentos e setenta reais e cinquenta e nove centavos) pela taxa de juros Balcão ou de R\$1.713,60 (mil e setecentos e treze reais e sessenta centavos) pela taxa de juros reduzida, com vencimento no dia 04 de dezembro de 2022, via débito em conta corrente.- **OBJETO DA GARANTIA:** Em alienação fiduciária, nos termos do art. 22, da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, o imóvel objeto da presente matrícula, com a área superficial de **312,50m²**, contendo uma edificação residencial de 64,02m², havidos conforme R.1-3.076 e Av.3-3.076 desta matrícula, em caráter fiduciário.- **VALOR DA GARANTIA PARA FINS DE PÚBLICO LEILÃO:** Avaliado para efeitos do artigo 24, inciso VI, da Lei 9.514/97, em R\$200.000,00 (duzentos mil reais).- **PRAZO DE CARÊNCIA:** Para os fins previstos no artigo 26 e parágrafos, da Lei 9.514/97, ficou estabelecido que o prazo de carência é de trinta (30) dias, contados a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago.- **DEMAIS CONDIÇÕES:** As constantes do contrato, do qual uma via fica arquivada neste cartório.- **Observação:** Por força da Lei nº 9.514/97, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o devedor/fiduciante possuidor direto do imóvel, e a Credora/Fiduciária possuidora indireta do imóvel.- **CNIB:** Buscas negativas, códigos Hash: a9bd.e395.b59b.2a25.343c.15e2.726f.293a.c453.efcd / 4989.3b7e.25ff.9cb8.1777.f4b7.d472.16f1.f828.8f85.- Dou fé.- Ciriaco, 24 de novembro de 2022.- Protocolo nº 20291, em 22/11/2022.- Emols: Registro com valor declarado: R\$617,30 (0118.07.2100001.00121 = R\$48,30); Processamento eletrônico de dados: R\$6,00 (0118.01.1800002.17560 = R\$1,80); Digitalização de documento 1 face: R\$1,90 (0118.01.1800002.17561 = R\$1,80)

Rafael Tibolla - Substituto da Registradora

Av.6-3.076, CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Art. 26, § 7º, da Lei nº 9.514/97

Nos termos do requerimento formulado pela credora, datado de 15 de abril de 2026, assinado digitalmente por Daniele Fydryszewski Vilasfam, gerente de centralizadora S.E., instruído com comprovação da regular intimação e constituição em mora do fiduciante, bem como com certidão atestando o decurso do prazo sem purgação da mora, procede-se a presente averbação para constar que, face ao inadimplemento do devedor fiduciante **LUIS CARLOS DE OLIVEIRA**, qualificado conforme R.1-3.076 e R.5-3.076, resta **consolidada a propriedade** do imóvel objeto da presente matrícula, com área superficial de **312,50m²**, contendo uma edificação residencial de 64,02m², em favor da credor fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, qualificada conforme R.5-3.076 desta matrícula, pelo valor da consolidação de R\$210.965,95 (duzentos e dez mil, novecentos e sessenta e cinco reais e noventa e cinco centavos), e avaliação para

PJ - 436

continua no verso

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da lei nº 6.015/73. - - - - -

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

Continuação da Página Anterior - - - - -

CNM: 098533.2.0003076-75



FICHA	MATRÍCULA
2v	3.076
VERSO	

fins fiscais pelo valor de R\$210.404,27 (duzentos e dez mil, quatrocentos e quatro reais e vinte e sete centavos) conforme Guia de ITBI nº 21/2026, datada de 08/04/2026, imposto quitado aos 13/04/2026 no valor de R\$4.208,09 (quatro mil e duzentos e oito reais e nove centavos).- **OBSERVAÇÕES:** Por força do disposto no Art. 27 da Lei nº 9.514/97, o imóvel objeto da consolidação da propriedade deverá ser oferecido em público(s) leilão(ões) no prazo legal, levando-se à matrícula o resultado destes.- Será emitida a DOI em atendimento ao Art. 2º, § 3º, inciso II, da Instrução Normativa RFB nº1.112, de 28/12/2010, alterada pelas Instruções Normativas 1.193, de 15/09/2011 e 1.239, de 17/01/2012.- **CNIB:** Pesquisas com resultados negativos realizadas nesta data.- Dou fé.- Ciriaco, 23 de abril de 2026.- Protocolo nº 21529, em 22/04/2026.- Emolumentos: Averbação com valor declarado: R\$532,10 (0118.08.0800004.00551 = R\$80,60); Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0118.01.1800003.14296 = R\$2,20); Digitalização de documento 1 face: R\$2,30 (0118.01.1800003.14297 = R\$2,20)

Rafael Tibolla - Substituto da Registradora



Ofício de Registros Públicos
Ciriaco - RS
Rafael Tibolla
Substituto da Registradora
CEP: 99970-000 - Fone: (54) 3346-1152

continua na próxima ficha

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.

Ciriaco, 23 de abril de 2026

Total: R\$67,40

Certidão 4 páginas: R\$34,00 (0118.04.2400001.02726 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0118.03.1400001.18755 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0118.01.1800003.14299 = R\$2,20)

Rafael Tibolla - Substituto da Registradora



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
098533 53 2026 00000877 18