



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

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

Página 1 de 3

Paula Castello Miguel - Oficial Registradora

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: 160069.2.0011146-96

Matrícula
11146

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ELDORADO DO SUL COMARCA DE ELDORADO DO SUL LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 160069.2.0011146-96

FOLHAS MATRÍCULA

01 11146

Eldorado do Sul, 21 de maio de 2025.

IMÓVEL - UNIDADE 03, do **Condomínio Residencial Flor do Conde**, pertencente ao Bloco B, de frente para a Estrada da Arroeira, casa 3, sob nº 970, na zona urbana desta cidade de Eldorado do Sul/RS, com área real privativa de divisão não proporcional de 36,00m² (trinta e seis metros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: de frente ao norte, mede 6,00m, limitando com parte da área de uso comum do empreendimento; ao sul, com 6,00m e limita-se com a frente do terreno de uso exclusivo da própria unidade o qual está vinculado; ao oeste, mede a mesma extensão de 6,00m e confronta com a Unidade Autônoma 04; e, ao leste, mede 6,00m, e limitando com parte da área de uso comum do empreendimento. Possui área real privativa de divisão proporcional de 18,00m², área de uso comum de construção e de divisão proporcional de 42,91m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,246260489, no terreno e nas coisas de uso comum proveitoso do empreendimento. Cabe a Unidade Autônoma 03, o uso exclusivo do terreno medindo 18,00m², vinculado aos fundos da unidade, dividindo-se este: pela frente ao norte, na extensão de 6,00m, limitando com os fundos da própria Unidade Autônoma 03, pelos fundos ao sul, mede 6,00m, confrontando com parte da Unidade Autônoma 02, e com parte da área de uso comum do empreendimento, pelo lado oeste, mede 3,00m, e confronta com terreno da Unidade Autônoma 04; ao leste, mede a mesma extensão de 3,00m, confrontando-se com parte da área de uso comum do empreendimento. Dita Unidade Autônoma é identificada no sentido leste-oeste, da Estrada da Arroeira, como casa 03. Dita unidade foi construída sobre o terreno, constituído do lote 2, da quadra A, do Loteamento Residencial Eldorado do Sul, em Flor do Conde, neste município de Eldorado do Sul, localizado no quarteirão formado pela Estrada da Arroeira e Rua A, com a área de 400,07m², com as seguintes medidas e confrontações: 15,56m, ao norte, fazendo frente para a Estrada da Arroeira; 23,58m, ao leste, fazendo frente para a Rua A; 16,00m, ao sul, na divisa com o lote 03; 29,54m, ao oeste, fazendo divisa com o lote 01. Cadastro Municipal: 18236-0.-

PROPRIETÁRIA: MARIA ELISABETH KOCH, brasileira, corretora de imóveis, divorciada, portadora da Carteira de Identidade nº 4015586532, expedida pela SSP/RS, inscrita no CPF sob nº 234.322.330-00, residente e domiciliada na Rua Antônio Mariante, nº 313, nesta cidade de Eldorado do Sul/RS.-

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 51.019, Livro 2-Registro Geral do Registro de Imóveis de Guaíba/RS, datada de 06/04/2004.-

PROTOCOLO: Nº 11.339 de 05/05/2025.-

EMOLUMENTOS: R\$ 28,90 - **SELO Nº:** 0768.03.2400002.02857 = R\$ 4,20.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$ 6,90 - **SELO Nº:** 0768.01.2300001.12981 = R\$ 2,10.-

Aline Maria Fonseca Cavana - Substituta:

AV.1/11.146 - Procede-se a esta averbação para constar o transporte da AV-01-51.019 do Registro de Imóveis de Guaíba/RS: AV-01-51.019.- (Prot. 116.124/1-L, em 31/03/2004).- **CERTIFICO**, conforme petição de Empresa Construtora Porto Beton Ltda, firmada em 26/01/2004, que a convenção de condomínio das unidades que compõe o CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FLOR DO CONDE, acima descrita, foi registrado no liv. 3 de Registro Auxiliar às fls. 3.605 à 3.612v, sob nº 4.863, neste Ofício.- Guaíba, 06/04/2004.-

Protocolo: Nº 11.339 de 05/05/2025. Eldorado do Sul, 21 de maio de 2025.-

EMOLUMENTOS: R\$ 52,00 - **SELO Nº:** 0768.04.2400001.00900 = R\$ 5,20.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$ 6,90 - **SELO Nº:** 0768.01.2300001.12982 = R\$ 2,10.-

Aline Maria Fonseca Cavana - Substituta:

continua no verso...

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 160069.2.0011146-96

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ELDORADO DO SUL
COMARCA DE ELDORADO DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 160069.2.0011146-96

FOLHAS

MATRÍCULA

Eldorado do Sul, 21 de maio de 2025.

01v

11146

R.2/11.146 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - DEVEDORA FIDUCIANTE: MARIA ELISABETH KOCH, brasileira, administradora, divorciada, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 01627430343, expedida pelo DETRAN/RS, inscrita no CPF sob nº 234.322.330-00, residente e domiciliada na Rua Argentina, nº 228, bairro Residencial, nesta cidade de Eldorado do Sul/RS.

CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, na cidade de Brasília/DF, 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 com Garantia Imóvel Urbano Comercial, sob nº 1.4444.2496607-0, firmado nesta cidade de Eldorado do Sul/RS, em 02 de maio de 2025, Contrato por Instrumento Particular de Retificação e Ratificação, sob nº 1.4444.2496607-0, firmado nesta cidade de Eldorado do Sul/RS, em 13 de maio de 2025 e Contrato por Instrumento Particular de Retificação e Ratificação, sob nº 1.4444.2496607-0, firmado nesta cidade de Eldorado do Sul/RS, em 16 de maio de 2025.

Objeto: o imóvel desta matrícula, em garantia do cumprimento das obrigações contratuais, conforme Lei 9.514/1997 e alterações promovidas pela Lei 14.711/2023, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. **Condições do Empréstimo:** Origem dos Recursos: Livre. Sistema de Amortização: SAC. Valor do Empréstimo: R\$ 178.000,00, sendo: a) Valor estimado do IOF: R\$ 5.761,02; b) Valor estimado a ser liberado ao(s) DEVEDOR(ES): R\$ 172.238,98. **Valor da Dívida:** R\$ 178.000,00. **Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em público leilão:** R\$ 356.000,00. **Prazo de Amortização (meses):** 120. **Taxa de Juros:** Taxa de Juros Balcão: Nominal % (a.a.): 18.3600; Efetiva % (a.a.): 19.9866; Efetiva % (a.m.): 1.5300; Taxa de Juros Reduzida: Nominal % (a.a.): 17.8800; Efetiva % (a.a.): 19.4205; Efetiva % (a.m.): 1.4900. Encargo Mensal Inicial (Parcela): Taxa de Juros Balcão: Prestação (a+j): R\$ 4.206,73; Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 513,19; Total: R\$ 4.719,92; Taxa de Juros Reduzida: Prestação (a+j): R\$ 4.135,53; Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 513,19; Total: R\$ 4.648,72. Forma de Pagamento: Débito em Conta Corrente - (Op 001). Vencimento do primeiro encargo mensal - estimada em 02/06/2025. Composição de Renda: Devedora: Maria Elisabeth Koch: Renda: R\$ 25.066,31; Composição de Renda para fins de Indenização Securitária: 100,00%. **Demais Condições:** as constantes do contrato. Uma via do contrato fica arquivada neste Ofício. Valor para cálculos de emolumentos: R\$ 178.000,00.-

Protocolo: Nº 11.339 de 05/05/2025. Eldorado do Sul, 21 de maio de 2025.-**EMOLUMENTOS:** R\$ 910,80 - **SELO Nº:** 0768.08.2000001.00409 = R\$ 76,40.-**PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$ 6,90 - **SELO Nº:** 0768.01.2300001.12983 = R\$ 2,10.-

Aline Maria Fonseca Cavana - Substituta:

AV.3/11.146 - TRANSIÇÃO DE SISTEMA - Prov. 44/2024-CGJ/RS - Procede-se a esta averbação de ofício, a fim de noticiar que os próximos atos registrares serão eletrônicos, encerrando-se a escrituração física, com fulcro no artigo 464-A da CNMR/RS.-

Protocolo: Nº 13.984 de 22/07/2026. Eldorado do Sul, 29 de julho de 2026.-**EMOLUMENTOS:** Nihil - **SELO Nº:** 0768.04.2400001.09659 = Nihil.-**PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** Nihil - **SELO Nº:** 0768.01.2400002.14842 = Nihil.-

Aline Maria Fonseca Cavana - Substituta:

continua fls.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FT8F8-MHF2T-9RLRD-H9V2B>

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 160069.2.0011146-96

Matrícula
11.146**REGISTRO DE IMÓVEIS DE ELDORADO DO SUL**
COMARCA DE ELDORADO DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 160069.2.0011146-96

FOLHAS 02
MATRÍCULA 11.146

Eldorado do Sul, 31 de julho de 2026.

AV.4/11.146 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE – Conforme requerimento, datado de 22 de julho de 2026, firmado por Caixa Econômica Federal, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, representada por Milton Fontana instruído com prova da intimação da devedora fiduciante, a saber, Maria Elisabeth Koch, inscrita no CPF sob nº 234.322.330-00, considerando que houve o decurso de prazo sem purgação da mora e caracterização da inadimplência, fica consolidada a propriedade em nome da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, nos termos do par. 7º do art. 26 da Lei 9.514/97. Avaliação fiscal: R\$ 356.000,00 (em 16/07/2026), conforme guia de quitação do ITBI nº 22462. Obs: Por força do disposto no artigo 27 da Lei nº 9.514/97, o imóvel desta matrícula deverá ser oferecido em públicos leilões. Valor para cálculos de emolumentos: R\$ 356.000,00. Foi emitida a DOI nos termos do §3º do Art. 2º da IN/RFB nº 1.112/10. Ditos documentos ficam arquivados nesta Serventia.-

Protocolo: Nº 13.984 de 22/07/2026. Eldorado do Sul, 31 de julho de 2026.-

EMOLUMENTOS: R\$856,00 - **SELO Nº:** 0768.09.2000001.01402 = R\$100,20.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$7,30 - **SELO Nº:** 0768.01.2400002.14937 = R\$2,20.-

Averbação nato digital assinado pela Oficial Registradora **PAULA CASTELLO MIGUEL:03152352760**. O hash SHA256 do documento é **F66EAABEB870BE9F01B527E8B0EAA1B935CF2B6813414A7FCA62A61E3505631F**.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FT8F8-MHF2T-9RLRD-H9V2B>

ada mais constava. Certidão de Inteiro Teor nos Termos do Artigo 19 da Lei nº 6.015/73. O referido é verdade e dou fé.

CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS

ELDORADO DO SUL-RS, sexta-feira, 31 de julho de 2026, às 12:43:28.

Total: R\$81,00

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$47,60 (0768.04.2400001.09693 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0768.03.2500001.11438 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0768.01.2400002.14941 = R\$2,20)

Andre Luis da Silva e Silva
Escrevente

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
160069 53 2026 00008700 29