



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Santa Cruz do Sul - RS
Registradora de Imóveis Interina:
Dra. Juliana Follmer

CERTIFICO, a pedido da parte interessada que, revendo no cartório a meu cargo, o Lº 2 - Registro Geral, encontrei a matrícula do teor seguinte:



REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Santa Cruz do Sul-RS, 19 de março de 2015.

FLS.

01

MATRÍCULA

93.216

MATRÍCULA Nº 93.216

A CASA 2 (dois), do **RESIDENCIAL SEM DENOMINAÇÃO ESPECIAL**, localizada na **Rua Bruno Agnes, nº 592**, segunda unidade a esquerda de quem olha da rua onde faz frente, composta de alpendre, sala de estar, cozinha, circulação, dois dormitórios e banheiro, encerrando a área privativa de **61,15m²**, tendo 118,85m² de área comum de utilização exclusiva, sendo 36,00m² de quintal e 82,85m² de jardim, totalizando a área global de 180,00m², sendo a fração ideal de 0,500000, edificado sobre o terreno composto pelo **lote nº 09, com a área superficial de 360,00m²** (trezentos e sessenta metros quadrados), situado no lado esquerdo da **Rua Bruno Agnes, zona urbana desta cidade**, de quem nela entra pela Rua Coréia do Sul, donde dista 93,00m (noventa e três metros), medindo 12,00m (doze metros) na frente oeste, 30,00m (trinta metros) no lado norte, 30,00m (trinta metros) no lado sul, tendo na linha dos fundos leste a medida de 12,00m (doze metros), com as seguintes confrontações: **Frente Oeste**, com a Rua Bruno Agnes; **Fundos Leste**, com o imóvel de propriedade de José Aparicio Sampaio e de Eny Sampaio; **Lado Norte**, com o lote 08 de propriedade de José Aparicio Sampaio; e, **Lado Sul**, com o lote 10 de propriedade de José Aparicio Sampaio. **Quarteirão** incompleto entre as Ruas Bruno Agnes, Coréia do Sul e Petrópolis. **REGISTRO ANTERIOR**: Matrícula nº 88.185 (R-2) Lº 02 Regº Geral, em 27 de fevereiro de 2015.

PROPRIETÁRIO: **ADRIANO LUIZ RAUBER**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da CI RG nº 3095389767, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF nº 015.448.630-20, residente e domiciliado na Rua Marechal Dutra, nº 185, nesta cidade.

Arquivamento: Pasta de Individualização. Escrevente: Carmen L. Walter. Valor dos emolumentos: R\$15,20. Valor do selo dos emolumentos: R\$0,55. Selo: 0520.03.1500001.04065. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$3,60. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$0,30. Selo: 0520.01.1500004.16865.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

AgstB einrich

Av - 1 - 93.216 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Foi registrada sob nº 25.077, Lº 03 Regº Auxiliar, a convenção que rege o condomínio do **Residencial Sem Denominação Especial**, de que trata a Av-3 e o R-4 da matrícula nº 88.185, Lº 02 Regº Geral, segundo o que dispõe o art. 9º da Lei Federal nº 4.591/64. Valor dos emolumentos: R\$27,30. Valor do selo dos emolumentos: R\$0,55. Selo: 0520.03.1500001.04066. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$3,60. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$0,30. Selo: 0520.01.1500004.16866. **PROTOCOLO**: nº 284145, Lº nº 1-BO, em 02/03/2015. Escrevente: Carmen L. Walter. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 19 de março de 2015.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

AgstB einrich

R - 2 - 93.216 - COMPRA E VENDA - Conforme Contrato por Instrumento Particular nº

Continua no verso

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ESWDL-CUEMG-MKZFN-6MLKG>



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Santa Cruz do Sul - RS
Registradora de Imóveis Interina:
Dra. Juliana Follmer

Continuação da página anterior



REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Santa Cruz do Sul-RS, 28 de outubro de 2015.

FLS.

MATRÍCULA

01

93.216

VERSO

8.4444.1025599-9, com caráter de escritura pública, assinado em 02 de outubro de 2015, entre partes e testemunhas, o proprietário **ADRIANO LUIZ RAUBER**, já qualificado, **vendeu** para **CRISTIAN JEAN ESTIGARRIBIA DE FREITAS**, brasileiro, solteiro, nascido em 09/12/1980, serralheiro, inscrito no CPF nº 807.811.100-25, residente e domiciliado na Av. Gaspar Bartholomay, nº 1088, Casa 14, Bom Jesus, nesta cidade, **o imóvel descrito na presente matrícula** pelo valor de **R\$115.000,00**. **ITBI**: Conforme guia nº **10849**, sobre avaliação de **R\$115.000,00**. **CONDICÕES/FORMA DE PAGAMENTO**: O valor total de R\$115.000,00 será pago da seguinte forma: R\$2.000,00 de recursos próprios; R\$2.113,00 de recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, na forma de desconto; R\$ 9.882,09 de recursos da conta vinculada do FGTS e R\$101.004,91 mediante alienação fiduciária constante no R-3. É vedado o remembramento do imóvel pelo prazo de quinze anos. **NEGATIVA CONDOMINIAL**: Dispensada conforme declaração. **INSS**: Não está vinculado conforme contrato. **ARQUIVAMENTO**: nº 81.416. Valor dos emolumentos: R\$289,10, de acordo com a Lei Federal nº 12.424/2011. Valor do selo dos emolumentos: R\$10,00. Selo: 0520.07.1500022.00520. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$1,80. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$0,40. Selo: 0520.01.1500024.17097. **PROTOCOLO**: nº 291114, Lº nº 1-BR, em 14/10/2015. Escrevente: Juliane David. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 28 de outubro de 2015.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

R - 3 - 93.216 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Conforme Contrato por Instrumento Particular já mencionado no R-2, o proprietário **CRISTIAN JEAN ESTIGARRIBIA DE FREITAS**, já qualificado, **alienou fiduciariamente à credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, Instituição Financeira sob a forma de Empresa Pública, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, no ato representada, **o imóvel descrito na presente matrícula**, bem como todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, com as seguintes condições: **VALOR DA DÍVIDA**: R\$101.004,91 (cento e um mil, quatro reais e noventa e um centavos). **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO**: SAC. **PRAZO**: de amortização 360 meses. **TAXA ANUAL DE JUROS**: Sem desconto: Nominal 7,16% e Efetiva 7,3997%; Com desconto: Nominal 5,00% e Efetiva 5,1162%; Redutor 0,5% FGTS: Nominal 4,50% e Efetiva 4,5940%; Contratada: Nominal 4,5000% e Efetiva 4,5939%. **VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL**: 02/11/2015. **ENCARGO INICIAL TOTAL**: R\$673,43. **CARÊNCIA**: 30 (trinta) dias. **AVALIACÃO**: Para os efeitos do artigo 24, inciso VI da Lei nº 9.514/97, o imóvel foi **avaliado** em **R\$115.000,00**. **FORO**: Desta Comarca. **NEGATIVA CONDOMINIAL**: Dispensada conforme declaração. **INSS**: Não está vinculado conforme declaração. As demais cláusulas e condições constam em uma das vias do contrato **arquivado** neste Serviço de Registro sob nº **81.416**. Valor dos emolumentos: R\$264,30, de

Continua a fls. 02

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ESWDL-CUEMG-MKZFN-6MLKG>



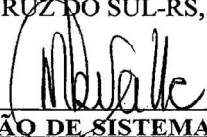
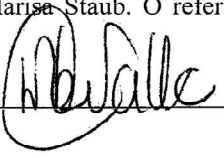
Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Santa Cruz do Sul - RS
Registradora de Imóveis Interina:
Dra. Juliana Follmer

Continuação da página anterior

		REGISTRO DE IMÓVEIS	
COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL		FLS.	MATRICULA
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		02	93.216
Santa Cruz do Sul-RS, 28 de outubro de 2015.			
acordo com a Lei Federal nº 12.424/2011. Valor do selo dos emolumentos: R\$10,00. Selo: 0520.07.1500022.00521. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$1,80. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$0,40. Selo: 0520.01.1500024.17098. PROTOCOLO: nº 291114, Lº nº 1-BR, em 14/10/2015. Escrevente: Juliane David. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 28 de outubro de 2015. O OFICIAL / SUBSTITUTA:  Av - 4 - 93.216 - TRANSIÇÃO DE SISTEMA - Com base no artigo 464-A da CNNR/RS, procedo à presente averbação para noticiar que os próximos atos registrares serão eletrônicos, encerrando-se a escrituração física. Valor dos emolumentos: Nihil. Valor do selo dos emolumentos: Nihil. Selo: 0520.04.2600003.00014. Valor do processamento eletrônico de dados: Nihil. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: Nihil. Selo: 0520.01.2600002.16914. AGNR. Escrevente: Graciela Marisa Staub. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 07 de julho de 2026. 1ª Registradora Substituta Marcela Beatriz Lüedke Watter:  Continua no verso			

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ESWDL-CUEMG-MKZFN-6MLKG>



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Santa Cruz do Sul - RS
Registradora de Imóveis Interina:
Dra. Juliana Follmer

Continuação da página anterior

93.216
- Matrícula -



REGISTRO DE IMÓVEIS DE Santa Cruz do Sul
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 097717.2.0093216-14

Santa Cruz do Sul, 07 de julho de 2026

Fls.	Matrícula
02 v	93.216

Av - 5 - 93.216 - CADASTRO IMOBILIÁRIO - Conforme Ofício nº 671403/2026, expedido em 01 de julho de 2026, devidamente assinado, e demais documentos arquivados neste Serviço de Registro, procedo à presente averbação para constar que o imóvel descrito na presente matrícula está **inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob nº 112274**. Valor dos emolumentos: R\$55,10. Valor do selo dos emolumentos: R\$5,50. Selo: 0520.04.2600003.00015. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$7,30. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$2,20. Selo: 0520.01.2600002.16915. **PROTOCOLO:** nº 405211, Lº nº 1-DO, em 02/07/2026. Escrevente: Graciela Marisa Staub. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 07 de julho de 2026. Averbação nato digital assinado pela 1ª Registradora Substituta **MARCELI BEATRIZ LUEDKE WATTE:73652652053** em 07/07/2026 às 12:46:37. O hash SHA256 do documento é **38F780F195B218CC1CDF12C7045B402ABE5F46208BA2DE355E43E86346B4FD0A**.

Av - 6 - 93.216 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Conforme Ofício nº 671403/2026, expedido em 01 de julho de 2026, devidamente assinado, instruído com prova da intimação do devedor por inadimplência e certidão do decurso do prazo sem purgação da mora, procedo a presente averbação para constar que, face ao inadimplemento do fiduciante **CRISTIAN JEAN ESTIGARRIBIA DE FREITAS**, já qualificado, é **consolidada a propriedade do imóvel descrito na presente matrícula** em nome da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, no ato representada. **ITBI:** Conforme guia nº **64864**, com valor atribuído de **R\$126.794,31** avaliado em **R\$126.794,31**. Nos termos do art. 27 da Lei nº 9.514/97, o imóvel deverá ser oferecido em público leilão. Valor dos emolumentos: R\$382,40. Valor do selo dos emolumentos: R\$59,80. Selo: 0520.07.1500022.45647. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$7,30. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$2,20. Selo: 0520.01.2600002.16917. **PROTOCOLO:** nº 405211, Lº nº 1-DO, em 02/07/2026. Escrevente: Graciela Marisa Staub. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 07 de julho de 2026. Averbação nato digital assinado pela 1ª Registradora Substituta **MARCELI BEATRIZ LUEDKE WATTE:73652652053** em 07/07/2026 às 12:46:42. O hash SHA256 do documento é **3E3F905197DD9CA740DFD4B59422CE89D949EC852BB9D1B61D7C02DD33739012**.

NADA MAIS CONSTAVA, O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
CERTIFICO que esta certidão, assinada digitalmente, reproduz fielmente a matrícula nº 93.216 deste Serviço de Registro.
Santa Cruz do Sul - RS, 07 de julho de 2026.
Total: R\$ 81,00
Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 93.216: R\$ 47,60 (0520.04.2600003.00093 = R\$ 5,50)
Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0520.03.2600001.13282 = R\$ 4,40)
Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0520.01.2600002.17069 = R\$ 2,20)
Confira a autenticidade da assinatura no arquivo eletrônico.



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
097717 53 2026 00049907 19

CERTIDÃO VÁLIDA POR 20 (VINTE) DIAS ÚTEIS