



Valide aqui
este documento



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

Irlene Maria Brugnera Borin
Registradora

Página 1 de 6

Último ato: Av.07

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 o teor seguinte:

CNM: 130658.2.0003267-75



OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS
"REGISTRO DE IMÓVEIS"
CRUZEIRO DO SUL - RS - Comarca de Lajeado
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS. MATRÍCULA

Cruzeiro do Sul, 04 de julho de 20 18 1 3.267

IMÓVEL: CASA número 10, destinada para fins residenciais, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JORMAI III", BLOCO C, situada na Rua Irineu Otto Weiler, sendo a décima unidade da direita para a esquerda, de quem se posiciona de frente para o Condomínio na Rua Irineu Otto Weiler, composta de um pavimento, em alvenaria, com área real privativa e global de 55,7650m² (cinquenta e cinco vírgula sete mil e seiscentos e cinquenta metros quadrados), área real de uso comum de 0,0000m² (zero metros quadrados) e uma área de uso comum de divisão não proporcional e não computável de 12,50 m² (vaga de garagem); confrontando-se ao LESTE com a área do jardim de uso exclusivo da Casa 10, ao SUL com a Casa 11, ao OESTE com a área de quintal de uso exclusivo da Casa 10, ao NORTE com a casa 09; cabendo-lhe como fração ideal de 0,0754 nas coisas de uso comum e fins proveitosos do condomínio e do terreno, sendo de utilização exclusiva da unidade autônoma a área do jardim com 32,4000m² (frente da edificação, juntamente com a vaga acessória), a área do quintal com 50,8020m² (fundos da edificação) e a base da edificação com 55,7650m².

TERRENO: O terreno urbano onde se assenta o Residencial é constituído de: **UMA ÁREA DE TERRENO URBANA** com a superfície de 2.065,80 m² (dois mil e sessenta e cinco vírgula oitenta metros quadrados), possuindo destinação urbanística, localizado nesta cidade, Bairro Passo de Estrela, na Rua Relindo Dullius, lado IMPAR, esquina com a Rua Irineu Otto Weiler, lado IMPAR, considerada como **SETOR 02, QUADRA 11 e LOTE 504, CADASTRO MUNICIPAL nº 3340**, confrontando-se e medindo: ao SUL, com a Rua Relindo Dullius, onde mede 21,72 metros; segue na direção Norte, no sentido horário, formando um ângulo interno de 90°00'00" (N- X153.936,3124 m Y250.227,3108 m) com o segmento anterior, pelo lado OESTE, com o lote 595, onde mede 84,93 metros; segue na direção Leste, formando um ângulo interno de 87°49'40" (O - X153.959,3376 m Y250.309,0550 m) com o segmento anterior, pelo lado NORTE, com José Cláudio Lenhardt, onde mede 27,21 metros; segue na direção Sul, formando um ângulo interno de 88°26'37" (L - X153.985,2297 Y250.300,6893 m) com o segmento anterior, pelo lado LESTE, com a Rua Irineu Otto Weiler, onde mede 84,07 metros, encontrando o segmento inicialmente descrito em um ângulo interno de 93°43'43" (M - X153.957,2187 m Y250.221,4212 m). **FUTURO RECUO VIÁRIO:** pelo lado SUL, ao longo da Rua Relindo Dullius, existe uma faixa de 4,25 metros, considerada como **Futuro Recuo Viário**, a qual ocupa uma área de 92,90m² (noventa e dois vírgula noventa metros quadrados).

QUARTEIRÃO - sem quarteirão definido.

PROPRIETÁRIA: **JORMAI CONSTRUTORA E LOTEADORA EIRELI - EPP**, empresa individual de responsabilidade limitada, com sede na Rua São José, nº 66, Bairro Centro, nesta cidade, inscrito no CNPJ sob nº 20.845.213/0001-21, NIRE: 4360008720-0.

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página



MATRÍCULA



"REGISTRO DE IMÓVEIS"

CRUZEIRO DO SUL - RS - Comarca de Lajeado

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Cruzeiro do Sul, 04 de julho de 2018

FLS.

- MATRÍCULA

1y
VERSC

3.267

REGISTRO ANTERIOR - Matrícula número 2.977, Livro 2 Registro Geral, do Registro de Imóveis do município de CRUZEIRO DO SUL/RS, datada de 30/01/2017.-----

PROTOCOLO- nº7963, Livro 1-D, fls.9, em 11/06/2018. -Tatielen Borges da Silva - Registradora Substituta, digitei; -Irlene Maria Brugnara Borin - Registradora. Emol. R\$19,00 Selo: 0754.03.1700002.00926 - R\$2,70, PED. R\$4,60 Selo: 0754.01.1700001.11977 = R\$1,40

AV.1-3.267 - Cruzeiro do Sul, 04 de julho de 2018. **CONSTRUÇÃO PENDENTE DE REGULARIZAÇÃO-** Nos termo do requerimento passado pela proprietária Jormai Construtora e Loteadora Eireli - EPP, em 18 de junho de 2018, assinado por Jorge Alfredo Siebenborn, que assina pela proprietária, com firma reconhecida na forma da lei, fica constando que a unidade autônoma acima descrita é "**obra projetada a ser construída pendente de regularização registral quando de sua conclusão**" mediante a apresentação da Certidão de Habite-se e do respectivo registro da instituição condominal. Ato gratuito conforme provimento nº21/2017 - CGJ/RS.

PROTOCOLO- nº7963, Livro 1-D, fls.9, em 11/06/2018. -Tatielen Borges da Silva - Registradora Substituta, digitei; - Irlene Maria Brugnara Borin - Registradora. Emol. NIHIL Selo: 0754.04.1100003.05725 - NIHIL. PED: NIHIL Selo: 0754.01.1700001.11978 = NIHIL

AV.2-3.267- Cruzeiro do Sul-RS, 23 de abril de 2020. **CONCLUSÃO/ CONSTRUÇÃO**
/ INSTITUIÇÃO CONDOMINIAL- Conforme requerimento passado pela proprietária Jormai Construtora e Loteadora Eireli - EPP, em 19 de março de 2020, assinado por Jorge Alfredo Siebenborn, que assina pela proprietária, com firma reconhecida na forma da lei, e pelo arquiteto responsável Joel Alexandre Bathke, Cau A-39795-4, acompanhado da Carta Habite-se nº1006 expedida em 11 de novembro de 2019, pelo Secretaria da Fazenda, assinada por Luma Camila Mallmann - Arquiteta e Urbanista CAU-A 93839-4, Certidão Municipal número 571/19, expedida em 09 de abril de 2020 assinadas por Luciano Miguel Pessi -Coordenador Dpto de Tributos e por Luma Camila Mallmann - Arquiteta e Urbanista CAU-A 93839-4; CND/INSS Nº 000562020-88888716, (CEI: 51.293.92716/76), emitida em 19/03/2020, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, arquivados e digitalizados neste Serviço, fica constando que a unidade autônoma descrita nesta matrícula, foi **CONCLUÍDA/CONSTRUÍDA**, tendo levado a **CASA 10** o número **95** com Cadastro Municipal nº3774, pela Rua Irineu Otto Weiler, conforme consta na **AV.10-2977**, Livro 2 Registro Geral deste Serviço Registral; a qual foi submetida ao **REGIME ESPECIAL DE CONDOMÍNIO** de acordo com a Lei nº 4.591/1964 e suas alterações posteriores e com os artigos números 1.331 e 1.332 do Código Civil. A Instituição de Condomínio está registrada sob número **R.6-2977**, Livro 2 Registro Geral deste Serviço Registral. Ato gratuito conforme provimento nº21/2017 - CGJ/RS.

PROTOCOLO- nº9061, Livro 1-D, fls.106, em 20/04/2020. -Tatielen Borges da Silva - Registradora Substituta, digitei; - Irlene Maria Brugnola Borin - Registradora. Emol. NIHIL Selo: 0754.04.1100003.07841 - NIHIL. PED: Selo: =

CONTINUA NA FOLHA

2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NG3HG-RXSRU-8HSQC-WCLWS>

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

Continúa na próxima páxina -:-:-:-:-



3.267

MATRÍCULA -



“REGISTRO DE IMÓVEIS”

CRUZEIRO DO SUL - RS - Comarca de Lajeado

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Cruzeiro do Sul, 23 de abril de 2020

FLS.

MATRÍCULA

5

3.267

AV.3-3.267- Cruzeiro do Sul, 23 de abril de 2020. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO-**
A Convenção de Condomínio do **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JORMAI III"**, foi
registrada em 04 de julho de 2018, neste Serviço Registral, no Livro 3 Registro
Auxiliar, sob número **1173**. **PROTOCOLO-** nº9061, Livro 1-D, fls.106, em
20/04/2020. -Tatielen Borges da Silva - Registradora Substituta, digitei; - Irlene Maria
Brugnera Borin - Registradora. Emol. R\$37,20 Selo: 0754.04.1100003.07842 - R\$3,30. PED:
R\$5,00 Selo: 0754.01.1900001.01267 = R\$1,40

ADQUIRENTE: MASSARO NUNES, nascido em 9 de outubro de 1994, brasileiro, solteiro, maior, vigilante, inscrito no CPF sob nº 030.002.160-73, portador da carteira de identidade nº 9114012173, SSP/RS em 19/06/2019, residente e domiciliado na Rua João Luiz da Rocha, nº 437, Bairro Campestre, na cidade de Lajeado-RS.

IMÓVEL TRANSMITIDO: O imóvel objeto desta matrícula. - VALOR: Contribuinte R\$140.000,00 e Fazenda R\$140.000,00, conforme guia do ITBI Nº063/21, recolhida em 23/03/2021 **TÍTULO:** Contrato de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia- Carta de Crédito Individual-CCFGTS nº 8.4444.2507617-3, lavrado em 23 de março de 2021 em Cruzeiro do Sul-RS. **DOI** - Foi emitida a DOI, nos termos da Instrução Normativa da RFB nº 1.112/2010. **CONDIÇÕES:** O imóvel adquirido neste registro fica gravado com Alienação Fiduciária em Garantia, conforme se verifica no registro a seguir. **Emolumentos pela metade**, conforme Declaração de redução de custo e emolumentos. E as demais condições constantes no contrato. **PROTOCOLO:** nº9648, Livro 1-D, fls.157, em 24/03/2021. -Tatielen Borges da Silva - Registradora Substituta, digitei; - Irlene Maria Brugnara Borin - Registradora. Emol. R\$344,00 Selo: 0754.07.1100003,01748 - R\$36,60. PED: R\$2,70 Selo: 0754.01.1900001,06057= R\$1,40

DEVEDOR FIDUCIANTE: MASSARO NUNES, No R.4-3267 qualificado.-.-.-.-.-
CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, Instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12/08/1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1259 de 19/02/1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com Sede: no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, representada na forma do título.-.-.-.-.-

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página.

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Continuação da página anterior - - - - -
 Valide aqui este documento

CNM: 130658.2.0003267-75



MATRÍCULA

OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS

"REGISTRO DE IMÓVEIS"

CRUZEIRO DO SUL - RS - Comarca de Lajeado

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Cruzeiro do Sul,

08 de

abril

de 20 21

FLS.

MATRÍCULA

2v

3.267

VERSO

FORMA DO TÍTULO: Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito FGTS (CCFTGS) Programa Casa Verde e Amarela nº 8.444.2507617-3, lavrado em 23 de março de 2021 em Cruzeiro do Sul-RS. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$112.000,00 (cento e doze mil reais). **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** PRICE. **LOCAL E FORMA DE PAGAMENTO:** Prazo em meses de amortização 360 (trezentos e sessenta). Durante a fase de amortização o pagamento dos encargos mensais será efetuado mediante débito em conta do devedor aberta na Caixa, de livre movimentação (OP 001). **ENCARGO INICIAL:** R\$632,34 (seiscentos e trinta e dois reais e trinta e quatro centavos); **VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL:** em 23/04/2021; **TAXA DE JUROS:** Os juros são devidos à taxa Contratada nominal de 5.0000% ao ano e efetiva de 5.1161% ao ano. **SALDO RESIDUAL, IMPONTUALIDADE, JUROS REMUNERATÓRIOS e JUROS DE MORA:** conforme cláusulas do contrato - - - - -.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA: Em garantia ao pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais legais, os devedores/fiduciários alienam a credora/fiduciária, em caráter fiduciário o imóvel objeto desta matrícula. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA e do IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO:** R\$140.000,00 (cento e quarenta mil reais).- **CONDIÇÕES:** a) enquanto permanecerem adimplentes fica assegurada a livre utilização, por sua conta e risco do imóvel objeto deste contrato; b) Liquidada a dívida a Caixa Econômica Federal fornecerá o Termo de Quitação, que será o documento hábil para averbação de quitação e consolidação da plena propriedade em favor dos devedores/fiduciários; c) Vencida e não paga a dívida, o devedor é constituído em mora e não sendo a mesma purgada em tempo hábil, consolidar-se-á a plena propriedade em nome da credora, nos termos do art. 26 da lei 9.514/97, após cumpridos os procedimentos previstos nos parágrafos 1º a 6º do mesmo artigo; d) É estabelecido o prazo de 30 dias, contados do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para o início do procedimento de intimação do devedor. e) purgada a mora no Ofício do registro de Imóveis, com o pagamento das parcelas em atraso e seus acréscimos, convalidar-se-á o contrato de alienação fiduciária; f) Não ocorrendo a purgação da mora, no prazo de 15 dias, da intimação a ser feita pela credora ao fiduciário, sem que tenha sido paga a dívida, o Oficial do Registro de Imóveis, certificará este fato, promoverá, (30) trinta dias após a expiração do prazo para purgação da mora de que trata o § 1º do art. 26 da Lei 9514/97, à vista do comprovante do pagamento do ITBI, o registro da consolidação da plena propriedade, em nome da credora. **CONDIÇÕES:** As demais condições constantes no contrato de origem e as demais exigências constantes na Lei 9.514/97 e legislações complementares e posteriores, na qual fica uma via arquivada neste Serviço Registral. **Emolumentos pela metade,** conforme Declaração de redução de custo e emolumentos. **PROTOCOLO-** nº9648, Livro 1-D, fls.157, em 24/03/2021.

3

CONTINUA NA FOLHA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NG3HG-RXSRU-8HSQC-WCLWS>

Continua na próxima página - - - - -



CNM: 130658.2.0003267-75

3.267

MATRÍCULA



"REGISTRO DE IMÓVEIS"

CRUZEIRO DO SUL - RS - Comarca de Lajeado

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Cruzeiro do Sul, 08 de abril de 2021

FLS.

3

- MATRÍCULA

3.267

Continuação da matrícula 3267

Irlene Maria Brugnara Borin - Registradora. Emol. R\$308,40 Selo: 0754.07.1100003.01749 - R\$36,60. PED: R\$2,70 Selo: 0754.01.1900001.06058 = R\$1,40

AV.6-3.267 - Cruzeiro do Sul, 25 de junho de 2026. - **TRANSIÇÃO DE SISTEMA** - **PROVIMENTO nº 44/2024** - **CGJ/RS** - **Procede-se a presente averbação de ofício** para o fim de noticiar que os próximos atos registraes serão eletrônicos, encerrando-se a escrituração física, com base no artigo 464-A da CNNR/RS. **PROTOCOLO** - nº 14689, Livro 1-F, fls.156, em 25/06/2026. Emol. NIHIL Selo: 0754.04.2500001.03803 - NIHIL. PED: Selo: = - AGNR. - Ana Paula da Luz - Escrevente, digitei; - Tainara Nunes Zagonel - Escrevente Autorizada III.

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página -:-:-:-:-

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

digital



Continuação da página anterior - Valide aqui este documento CNM: 130658.2.0003267-75

3.267 - Matrícula -



OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS
"REGISTRO DE IMÓVEIS"
CRUZEIRO DO SUL - RS - Comarca de Lajeado
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Cruzeiro do Sul, 25 de junho de 2026

CNM: 130658.2.0003267-75

FLS.	MATRÍCULA
03v	3.267

AV.7-3.267- Cruzeiro do Sul, 25 de junho de 2026. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** A requerimento passado pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, em 11 de junho de 2026, assinado eletronicamente pelo seu procurador Milton Fontana, Gerente de Centralizadora, que assina pela credora, cuja autenticidade foi conferida por este registro, procedo a presente averbação, para constar que face ao **inadimplemento** de **MASSARO NUNES**, inscrito no CPF sob n. 030.002.160-73, no R.4-3.267 qualificado, é **consolidada a propriedade do imóvel** objeto desta matrícula em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, no R.5-3.267 qualificada e representada na forma do título. **VALOR:** Contribuinte e Fazenda **R\$147.646,70**, conforme guia do ITBI nº 001/2026, quitada em 09/06/2026. **OBSERVAÇÃO:** Por força do disposto no art. 27 da Lei nº 9.514/97, o imóvel objeto desta matrícula deverá ser oferecido em públicos leilões. Documentos apresentados arquivados nesta Serventia. **PROTOCOLO-** nº14651, Livro 1-F, fls.153, em 12/06/2026. Emol. R\$382,40 Selo: 0754.07.1100003.03367 - R\$59,80. PED: R\$7,30 Selo: 0754.01.2600001.01987 = R\$2,20. - Jucilene Darabas Girardi - Registradota Substituta -1 R, digitei; - Documento assinado por **JUCILENE DARABAS GIRARDI:04077281989**. O hash SHA256 do documento é 5970B0FD9504C7844E58A7DF59447DE432A728B52FED1BE15731F867110BF10A

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NG3HG-RXSRU-8HSQC-WCLWS>

ADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÊ.
Cruzeiro do Sul, 25 de junho de 2026, às 16:20:17.

DOCUMENTOS: R\$81,00 -

Matrícula digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$47,60 (0754.04.2500001.03806 = R\$5,50)

Sca em livros e arquivos: R\$14,00 (0754.03.2400002.09513 = R\$4,40)

Acesso eletrônico de dados: R\$7,30 (0754.01.2600001.01988 = R\$2,20)

ISS: R\$1,72 - Conforme provimento 49/2023 CGJ - RS

CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 DIAS



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
130658 53 2026 00003137 29

Jucilene Darabas Girardi
Registradota Substituta -1 R