



# CERTIDÃO

CNM: 160127.2.0004203-41

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DE SAPIRANGA  
REGISTRO DE IMÓVEIS DE NOVA HARTZ  
Leo Wirth - Oficial Registrador

Página 1 de 4

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:

Matrícula

4203

## REGISTRO DE IMÓVEIS DE NOVA HARTZ COMARCA DE SAPIRANGA CNM: 160127.2.0004203-41 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Nova Hartz, 08 de julho de 2024.

FOLHAS 01 MATRÍCULA 4203

**IMÓVEL:** Lote nº 04 da quadra "A" do Loteamento Residencial Maria Francisca, localizado na zona urbana de Araricá/RS, constituído de parte do lote administrativo nº 09 da quadra 35, setor 106 do Plano Diretor, Bairro Emancipação, com a **área superficial de 300,08m² (trezentos metros e oito decímetros quadrados)**, com as seguintes medidas e confrontações: na frente, ao oeste, 13,64m, com o alinhamento da Rua B, lado ímpar, distante 49,08m da esquina com a Rua A, que lhe fica ao sul; ao norte, 22,00m, com o lote nº 05; ao leste, 13,64m, com parte do terreno de propriedade de Iris Zimmer e sua marido Remi Jorge Zimmer, Liete Beatriz Dickel Stucker e seu marido Astor Lindolfo Stucker, Danilo Dickel e sua mulher Ivoni Dickel, Marlove Dickel, Ronaldo Arthur Dietrich, William Galle Dietrich, Thomas Galle Dietrich, Marco Antonio Berg, Marcelo Henrique Berg, Marcio Augusto Berg e de Jaqueline Berg - matrícula nº 9.971; e, ao sul, 22,00m, com o lote nº 03, fechando assim a figura geométrica do terreno.-

**PROPRIETÁRIA:** OLARIA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS, CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES EIRELI, inscrita no CNPJ sob nº 07.011.515/0001-36, com sede na Avenida Brasil, nº 5005, Loja 04, Bairro Centro, na cidade de Campo Bom/RS.-

**CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM):** 160127.2.0004203-41.

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 34.490 do Livro 2-RG, do Registro de Imóveis de Sapiiranga/RS, datada de 09/03/2022.-

**PROTOCOLO:** nº 4698, de 02/07/2024.-

**CADASTRO IMOBILIÁRIO MUNICIPAL NÚMERO:** 946071.-

Leo Wirth - Oficial Registrador.

**EMOLUMENTOS:** R\$13,80 - **SELO Nº:** 0771.03.2300002.07790 = R\$4,00.-

**PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$3,30 - **SELO Nº:** 0771.01.2200001.16338 = R\$2,00 (Obs: Redução de emolumentos conforme Lei nº 14.620/2023).-

Av-1/4203 - Em 08 de julho de 2024. **PROTOCOLO:** Nº 4698 de 02/07/2024.-

### ALTERAÇÃO DE TIPO JURÍDICO -

Procede-se a esta averbação, para constar que a proprietária do imóvel desta matrícula, foi convertida em **Sociedade Limitada**, por força do artigo 41 da Lei 14.195/2021.-

Leo Wirth - Oficial Registrador.

**EMOLUMENTOS:** R\$54,50 - **SELO Nº:** 0771.04.2200002.04565 = R\$4,90.-

**PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$3,30 - **SELO Nº:** 0771.01.2200001.16339 = R\$2,00 (Obs: Redução de emolumentos conforme Lei nº 14.620/2023).-

R-2/4203 - Em 08 de julho de 2024. **PROTOCOLO:** Nº 4698 de 02/07/2024.-

### COMPRA E VENDA -

**TRANSMITENTE:** OLARIA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS, CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 07.011.515/0001-36, antes qualificada.-

**ADQUIRENTE:** JORGE PAULO VARGAS MAINARDI, brasileiro, solteiro, empresário, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 04834587745, expedida pelo DETRAN/RS, inscrito no CPF sob nº 994.319.390-53, residente e domiciliado na Rua das Lágrimas, nº

Continua no verso...

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior -

Matrícula

4203

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE NOVA HARTZ**  
**COMARCA DE SAPIRANGA CNM: 160127.2.0004203-41**  
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

FOLHAS MATRÍCULA  
 01v 4203

Nova Hartz, 08 de julho de 2024.

103, Bairro Amaral Ribeiro, na cidade de Sapiranga/RS.-

**FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do artigo 61 da Lei 4.380/1964, de venda e compra de terreno, mútuo para obras com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Minha Casa Minha Vida, firmado em data de 20/06/2024, sob número 8.4444.3448880-2.-

**OBJETO:** A totalidade do imóvel objeto desta matrícula.-

**VALOR:** R\$99.000,00 (noventa e nove mil reais), avaliado para fins fiscais no mesmo valor.-

**IMPOSTO DE TRANSMISSÃO:** Foi pago o Imposto de Transmissão no valor de R\$622,66 em data de 01/07/2024, sobre a avaliação de R\$99.000,00, conforme guia de arrecadação nº 181/2024, que fica arquivada neste Ofício.-

**DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA - DOI:** Emitida por este Ofício.-

**CONDIÇÕES:** As do Contrato. No Contrato consta que o comprador dispensou a apresentação da Certidão Fiscal em relação ao imóvel. Ficam arquivadas neste Ofício, a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), em nome da vendedora, bem como, a Certidão Negativa de Débitos Municipais.-

Leo Wirth - Oficial Registrador.

**EMOLUMENTOS:** R\$298,40 - **SELO Nº:** 0771.07.2300001.01153 = R\$53,70.-

**PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$3,30 - **SELO Nº:** 0771.01.2200001.16340 = R\$2,00 (Obs: Redução de emolumentos conforme Lei nº 14.620/2023).-

**R-3/4203** - Em 08 de julho de 2024. **PROTOCOLO:** Nº 4698 de 02/07/2024.-

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -**

**TRANSMITENTE/DEVEDOR FIDUCIANTE:** JORGE PAULO VARGAS MAINARDI, inscrito no CPF sob nº 994.319.390-53, antes qualificado.-

**ADQUIRENTE/CREDORA FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede na Rua Quadra 4, Lotes 3/4 - Setor Bancário Sul, na cidade de Brasília/DF.-

**FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do artigo 61 da Lei 4.380/1964, de venda e compra de terreno, mútuo para obras com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Minha Casa Minha Vida, firmado em data de 20/06/2024, sob número 8.4444.3448880-2.-

**VALOR:** Valor da dívida, R\$155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais).-

**PRAZO DE AMORTIZAÇÃO:** 420 meses.-

**JUROS:** Taxa Nominal: 5.0000% a.a. e Taxa Efetiva: 5.1161% a.a.-

**PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO:** 15 dias corridos, conforme cláusula 17 do contrato.-

**OBJETO DA GARANTIA:** O devedor fiduciante aliena à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, em caráter fiduciário o imóvel desta matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22

*Continua às folhas 2*

Continua na Próxima Página -

Continuação da Página Anterior -

|                   |                                                                                                                                        |                          |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Matrícula<br>4203 | <b>REGISTRO DE IMÓVEIS DE NOVA HARTZ</b><br><b>COMARCA DE SAPIRANGA CNM: 160127.2.0004203-41</b><br><b>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</b> | FOLHAS 02 MATRÍCULA 4203 |
|                   | Nova Hartz, 08 de julho de 2024.                                                                                                       |                          |

e seguintes da Lei 9.514/97, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando o devedor fiduciante possuidor direto e a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária.-

**AVALIAÇÃO DA GARANTIA:** Para efeitos de venda em Público Leilão é atribuído ao imóvel o valor de R\$230.000,00, conforme cláusula B7 do contrato.-

**CONDIÇÕES:** A garantia fiduciária contratada abrange o imóvel e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário. Fica arquivada neste Ofício, uma via do Contrato.-

Leo Wirth - Oficial Registrador. \_\_\_\_\_.-

**EMOLUMENTOS:** R\$387,90 - **SELO Nº:** 0771.08.1800002.00962 = R\$72,60.-

**PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$3,30 - **SELO Nº:** 0771.01.2200001.16341 = R\$2,00 (Obs: Redução de emolumentos conforme Lei nº 14.620/2023).-

---

**Av-4/4203 - Em 03 de outubro de 2025.**

**TRANSIÇÃO DE SISTEMA -**

Nos termos do artigo 464-A da CNNR-CGJ/RS, procede-se a esta averbação de ofício para noticiar que os próximos atos registrares, lançados a partir da próxima face da presente matrícula, serão realizados de forma eletrônica, encerrando assim a escrituração em formato físico.

Guilherme André Grzelak - Oficial Substituto. \_\_\_\_\_.-

**EMOLUMENTOS:** NIHIL - **SELO Nº:** 0771.04.2200002.09226 = NIHIL.-

**PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** - **SELO Nº:** = .-

Continua na Próxima Página -

Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-

Matrícula  
4.203**REGISTRO DE IMÓVEIS DE NOVA HARTZ**  
**COMARCA DE SAPIRANGA**  
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

CNM: 160127.2.0004203-41

Nova Hartz, 29 de dezembro de 2025.

FOLHAS  
02vMATRÍCULA  
4.203**Av-5/4203** - Em 29 de dezembro de 2025. **PROTOCOLO:** Nº 6815 de 18/12/2025.-**CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE -**

Procede-se a esta averbação, à requerimento da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, credora fiduciária, qualificada no R-3/4203, em razão da notificação da devedora fiduciante, efetuada pelo Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Sapianga/RS, em data de 18/03/2025, conforme procedimento autuado sob protocolo número 5610, deste Ofício, tendo decorrido o prazo legal previsto no art. 26 § 1º da Lei 9.514/97, sem purgação da mora por parte do devedor fiduciante, pelo que, em cumprimento ao disposto no § 7º do art. 26 da Lei 9.514/97 e atendendo requerimento da credora fiduciária datado de 15/12/2025, **FICA CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, qualificada no **R-3/4203**.-

**VALOR DO IMÓVEL:** R\$100.000,00 (cem mil reais).-

Foi pago o ITBI, no valor de R\$2.000,00, conforme guia de arrecadação nº 258/2025, quitada em 09/12/2025, sobre a avaliação de R\$100.000,00.-

**DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA - DOI:** Emitida por este Ofício.-

Ficam arquivados neste Ofício, o requerimento, a certidão da notificação, a certidão de decurso do prazo sem purga da mora, a guia do ITBI, e a Certidão Negativa Municipal de Débitos do Imóvel.-

**CONDIÇÕES:** A credora fiduciária adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no art. 27 da Lei nº 9.514/97.-

Averbação nato digital assinado pelo Oficial Registrador **Leo Wirth**. O hash SHA256 do documento é

**0902D47585133F538219D575572547D1D7113DCF924A8B38DBAA53DB520ECA5.****EMOLUMENTOS:** R\$314,10 - **SELO Nº:** 0771.07.2300001.02248 = R\$56,50.-**PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$6,90 - **SELO Nº:** 0771.01.2500002.02115 = R\$2,10.-

Certidão solicitada por Caixa Econômica Federal - CPF 00360305000104

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

CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS

**NOVA HARTZ/RS, 30 de dezembro de 2025, às 14:04:03.**

Total: R\$62,60

Certidão 4 páginas: R\$32,00 (0771.03.2500001.03778 = R\$4,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0771.03.2500001.03777 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0771.01.2500002.02152 = R\$2,10)

Andriele Edinéia da Rosa - 2ª Substituta



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  
**160127 53 2025 00014485 91**