

Valide aqui
este documento2º REGISTRO
DE IMÓVEIS

PELOTAS - RS



MARTIANE JAQUES LA FLOR - OFICIAL REGISTRADORA

Página 1 de 7

CERTIDÃO

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido solicitado, que revendo nesta Serventia, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

CNM: 101592.2.0048837-21

48.837

- MATRÍCULA -



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA - PELOTAS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PELOTAS, 28 de novembro de 2008

FLS.

1

MATRÍCULA

48.837

IMÓVEL: UM TERRENO, sem benfeitorias, situado na cidade do Capão do Leão/RS, no Loteamento Zona Sul, 2ª Etapa, constituído do lote n.º 424 da quadra 13, lado ímpar, medindo 10,00 metros de frente leste à Rua Juvenal Albuquerque Costa, por 30,00 metros de extensão da frente aos fundos, até entestar a oeste com o lote n.º 434, confrontando-se ao norte com o lote n.º 425 e ao sul com o lote n.º 423, localizado no quarteirão formado pela Rua Juvenal Albuquerque Costa (antiga Rua 07), Rua 10, Rua Diário Popular (antiga Rua 09) e Rua 11, da qual dista 48,00 metros, estando cadastrado sob n.º 753 da Rua Juvenal Albuquerque Costa.

PROPRIETÁRIOS: ORIENTE BRASIL CALDEIRA, comerciante e sua mulher CELINA DEMARI CALDEIRA, do lar, inscritos no CPF sob n.º 021.636.670-49, ambos brasileiros, residentes na cidade do Capão do Leão/RS.

REGISTRO ANTERIOR: Número 1/27.850, do Livro 2, deste Cartório, em 10/11/1987.

SELO: 0429.02.0800127.00379.

O Registrador Substituto:

(Maicon Gonçalves Weber)

R\$9,80.

R. 1/48.837, em 28 de novembro de 2008.

TÍTULO: Compra e venda.

TRANSMITENTES: ORIENTE BRASIL CALDEIRA, aposentado, CIC n.º 021.636.670-49 e sua mulher CELINA DEMARI CALDEIRA, do lar, CIC n.º 442.586.660-68, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, sendo ele por ela representado.

ADQUIRENTE: ELMO ARTUR ENGELKES, brasileiro, solteiro, maior, motorista, RG n.º 5003141751-SSP/RS, CIC n.º 301.324.950-15, residente e domiciliado na cidade do Capão do Leão/RS.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 01/11/2006 lavrada no Cartório da cidade do Capão do Leão/RS, protocolada sob n.º 182.800, em 25/11/2008, reapresentada hoje.

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 101592.2.0048837-21



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA - PELOTAS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.

1

MATRÍCULA

48.837

VALOR: R\$1.500,00.**VALOR FISCAL:** R\$2.730,00.**CONDIÇÕES:** Não constam.**SELO:** 0429.06.0800141.00322.**Registrado por:**

(Maicon Gonçalves Weber - Registrador Substituto)

R\$76,90.

R. 2/48.837, em 15 de julho de 2009.

TÍTULO: Compra e venda.**TRANSMITENTE:** ELMO ARTUR ENGELKES, anteriormente qualificado.**ADQUIRENTE:** JANICE RIBEIRO ISLABÃO, do lar, RG n.º 2081737286-SJS/RS, CPF n.º 014.389.780-22, casada pelo regime da comunhão parcial de bens com ADÃO JADIR ISLABÃO, motorista, RG n.º 3004911313-SSP/RS, CPF n.º 443.563.310-87, brasileiros, residentes e domiciliados na cidade do Capão do Leão/RS.**FORMA DO TÍTULO:** Escritura de 08/12/2008 lavrada no Cartório da cidade do Capão do Leão/RS, protocolada sob n.º 187.481, na data de hoje.**VALOR:** R\$2.500,00.**VALOR FISCAL:** R\$2.899,50.**CONDIÇÕES:** Não constam.**SELO:** 0429.06.0900016.00245.**Registrado por:**

(Maicon Gonçalves Weber - Registrador Substituto)

R\$83,70.

R. 3/48.837, em 20 de janeiro de 2012.

TÍTULO: Compra e venda.**TRANSMITENTES:** JANICE RIBEIRO ISLABÃO, do lar, CPF n.º 014.389.780-22 e seu marido ADÃO JADIR ISLABÃO, motorista, CPF n.º 443.563.310-87, brasileiros, residentes e domiciliados na cidade do Capão do Leão/RS.

CONTINUA NA FICHA Nº 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D5RQZ-YMN6P-LF2KN-US943>

Continua na próxima página



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 101592.2.0048837-21

48.837

MATRÍCULA -



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA - PELOTAS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PELOTAS, 20 de janeiro de 2012

FLS.

2

MATRÍCULA

48.837

ADQUIRENTE: ROGÉRIO HEPP LEMÕES, brasileiro, solteiro, nascido em 03/02/1966, motorista de veículos de transporte de carga, RG n.º 3042763908-SJS/RS, CPF n.º 401.267.650-49, residente e domiciliado na cidade do Capão do Leão/RS.

FORMA DO TÍTULO: Contrato por instrumento particular de compra e venda de lote urbanizado, mútuo e alienação fiduciária em garantia, carta de crédito com recursos do SBPE, fora do SFH, no âmbito do sistema de financiamento imobiliário - SFI, celebrado nesta cidade, em 09/12/2011, protocolado sob n.º 207.749, em 06/01/2012, arquivado neste Cartório.

VALOR: R\$20.000,00, que serão pagos do seguinte modo: recursos próprios: R\$5.000,00 e financiamento concedido pela CAIXA: R\$15.000,00.

CONDIÇÕES: As constantes do contrato.

SELO: 0429.06.1100035.00164.

Registrado por: *Paulo Renato André Caldeira* R\$157,50.
(Paulo Renato André Caldeira - Registrador Substituto)

R. 4/48.837, em 20 de janeiro de 2012.

ÔNUS: Alienação Fiduciária.

DEVEDOR FIDUCIANTE: ROGÉRIO HEPP LEMÕES, anteriormente qualificado.

CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira, sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede em Brasília-DF, CNPJ n.º 00.360.305/0001-04, representada por sua procuradora substabelecida Carla Duarte Simoni.

FORMA DO TÍTULO: A mesma anteriormente mencionada e protocolada.

VALOR E PRINCIPAIS CONDIÇÕES: R\$15.000,00 que serão pagos por meio de encargos mensais no valor total de R\$198,28, calculados pelo Sistema de Amortização SAC, com uma taxa anual de juros nominal de 10,4816% e efetiva de 11,0001%, no prazo de amortização de 240 meses. O vencimento do 1º encargo mensal será em 09/01/2012 e o reajuste dos encargos de acordo com a cláusula 6ª. O crédito fiduciário resultante do contrato ora

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/D5RQZ-YMN6P-LF2KN-US943

Continua na próxima página



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 101592.2.0048837-21



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA - PELOTAS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

2

48.837

registrado poderá ser cedido ou caucionado, no todo ou em parte, pela CAIXA, independentemente de notificação ao devedor fiduciante.

VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO:
R\$20.000,00.

GARANTIA FIDUCIÁRIA: O devedor fiduciante aliena à CAIXA, em caráter fiduciário, o imóvel descrito nesta matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97.

FORO: Foi eleito o da Sede da Seção Judiciária da Justiça Federal com jurisdição sobre a localidade onde estiver situado o imóvel objeto do contrato. Obrigam-se as partes contratantes pelas demais cláusulas e condições do contrato, aqui não transcritas.

SELO: 0429.06.1100035.00165.

Registrado por: *Paulo Renato André Caldeira* R\$137,30.
(Paulo Renato André Caldeira - Registrador Substituto)

Av.5-48.837 - Pelotas, 21 de setembro de 2018. CONSTRUÇÃO.-

Sobre o imóvel supra matriculado, cadastrado na Prefeitura Municipal pela Rua Juvenal Albuquerque Costa, nº 753, foi edificado um prédio de alvenaria com a área de **100,00m²**. A presente averbação é feita a requerimento, instruído com certidão da Prefeitura Municipal de Capão do Leão/RS e CND do INSS nº 002292018-88888620 emitida em 18/09/2018, que ficam arquivados neste Ofício. Consta na certidão da Prefeitura que o valor venal do prédio é de R\$21.995,43.-

Emolumentos: R\$110,40. Selo: 0429.00.1800001.22395 - R\$25,90. Protocolo: nº 261457, Lº 1-AM de 19/09/2018.-

Escrevente Autorizada
RCSD

Rita de Cássia Soares Dias
Rita de Cássia Soares Dias

Av.6-48.837 - Pelotas, 03 de junho de 2019. Cancelamento do (R.4).-

Conforme autorização da credora, constante da cláusula 2.2 do instrumento particular infra registrado, este imóvel foi liberado da alienação fiduciária feita em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, ficando **cancelada** a transmissão da propriedade fiduciária registrada no **R.4**. Constitui-se assim, o direito

CONTINUA NA FICHA Nº 3

Continua na próxima página



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 101592.2.0048837-21

48.837

- MATRÍCULA -

**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA - PELOTAS**
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PELOTAS, 03 de junho

de 20 19

FLS.
3MATRÍCULA
48.837

de propriedade plena do imóvel em favor de **ROGÉRIO HEPP LEMÕES**, já qualificado no R.3 supra.-

Emolumentos: R\$106,70. Selo: 0429.00.1800001.59512 - R\$25,90. Protocolo: nº 267428, Lº 1-AO de 30/05/2019.-

Escrevente Autorizada

PLPR

Maria Elisa Machado Peil

R.7-48.837 - Pelotas, 03 de junho de 2019. Compra e Venda.-

Transmitente: ROGÉRIO HEPP LEMÕES, brasileiro, solteiro, maior, nascido em 03/02/1966, motorista, CPF nº 401.267.650-49, residente e domiciliado na Rua Juvenal Albuquerque Costa, nº 753, bairro Jardim América, na cidade de Capão do Leão/RS.-

Adquirente: RONALDO AZEVEDO DA SILVA, brasileiro, solteiro, maior, nascido em 19/03/1989, motorista, CNH nº 05208944959-DETRAN/RS, CPF nº 022.498.250-84, residente e domiciliado na Rua Juvenal Albuquerque Costa, nº 753, bairro Jardim América, na cidade de Capão do Leão/RS.-

Conforme contrato por instrumento particular nº 8.4444.2092924-0, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei nº 4380/64, celebrado em Pelotas/RS aos 27 de maio de 2019, que fica arquivado, este imóvel foi vendido pelo preço de **R\$130.000,00** (sendo R\$40.100,00 com recursos próprios, e R\$89.900,00 mediante financiamento da CEF, garantido pela alienação fiduciária abaixo registrada). A avaliação fiscal foi de R\$130.000,00.-

Emolumentos (Desc. 50% - SFH): R\$318,60. Selo: 0429.00.1800001.59513 - R\$38,00. Protocolo: nº 267428, Lº 1-AO de 30/05/2019.-

Escrevente Autorizada

PLPR

Maria Elisa Machado Peil

R.8-48.837 - Pelotas, 03 de junho de 2019. Alienação Fiduciária em Garantia - Propriedade Fiduciária.-

Devedor: RONALDO AZEVEDO DA SILVA, supra qualificado.-

Credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário do Sul, Quadra 4, lotes 3/4, na cidade de Brasília/DF.-

Conforme o instrumento particular especificado no R.7 supra, este imóvel foi

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D5RQZ-YMN6P-LF2KN-US943>

Continua na próxima página



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 101592.2.0048837-21

**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA - PELOTAS**
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERALFLS.
3vMATRÍCULA
48.837

alienado fiduciariamente para a credora, em garantia de dívida no valor de **R\$89.900,00**, a qual deverá ser paga em 360 meses, sendo de R\$757,68 o valor total do primeiro encargo mensal, com vencimento em 01/07/2019. Taxa de Juros Sem Desconto: 8,1600% a.a. (nominal) e 8,4722% (efetiva). Taxa de Juros Com Desconto: 7,0000% a.a. (nominal) e 7,2290% a.a. (efetiva). Taxa de Juros com Redutor 0,5% FGTS: 6,5000% a.a. (nominal) e 6,6971% a.a. (efetiva). Taxa de Juros Contratada: 6,5000% a.a. (nominal) e 6,6971% a.a. (efetiva). Sistema de Amortização: SAC. Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei nº 9.514/97, as partes avaliam este imóvel em R\$130.000,00. Fica estabelecido o prazo de carência de trinta (30) dias, contado do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, findo o qual a credora ou seu cessionário poderá iniciar o procedimento de intimação, na forma e para os efeitos do art. 26 da Lei nº 9.514/97. O saldo devedor e as prestações serão reajustados na forma contratual.-

Emolumentos (Desc. 50% - SFH): R\$253,30. Selo: 0429.00.1800001.59514 - R\$38,00. Protocolo: nº 267428, Lº 1-AO de 30/05/2019.-

Escrevente Autorizada

PLPR

Maria Elisa Machado Peil

Av.9-48.837 - Pelotas, 03 de agosto de 2026. Transição de Sistema.

Nos termos do artigo 464-A da CNR-CGJ/RS, procede-se à esta averbação de ofício para noticiar que os próximos atos registrares, lançados a partir da folha nº 4, serão realizados de forma eletrônica, encerrando assim a escrituração em formato físico.

Emolumentos ato (AGNR): Nihil Selo: 0429.00.2600002.05522 = Nihil. Emolumentos PED: Nihil Selo: 0429.00.2600002.05522 = Nihil - Protocolo: nº 336879, de 23/07/2026.

ESM

Escrevente Autorizada

Bianca Garcia Antunes

CONTINUA NA FICHA Nº 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D5RQZ-YMN6P-LF2KN-US943>

Continua na próxima página

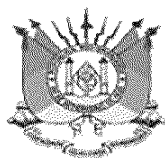


Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 101592.2.0048837-21

CNM: 101592.2.0048837-21

48.837
- Matrícula**2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS - RS**
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Pelotas, 03 de agosto de 2026

Fls.	Matrícula
4	48.837

Av.10-48.837 - Pelotas, 03 de agosto de 2026. Retificação-Descrição do imóvel.

Nos termos dos artigos 212 e 213, da Lei nº 6.015/73 e do artigo 440-AS, III, do Provimento 149 do CNJ, retifico a matrícula para fazer constar que este imóvel: **a)** Possui inscrição municipal nº **05.0013.0424.0261.1**; e **b)** Possui o **Código de Endereçamento Postal - CEP** nº **96.160-000**, permanecendo inalteradas as demais características do imóvel. A presente averbação é feita à vista da Guia de ITBI nº 189, expedida pela Prefeitura Municipal de Capão do Leão-RS.

Emolumentos ato: R\$ 55,10 Selo: 0429.00.2600002.05523 = R\$ 5,50. Emolumentos PED: R\$ 7,30 Selo: 0429.00.2600002.05523 = R\$ 2,20 - Protocolo: nº 336879, de 23/07/2026. ESM

Averbação nato digital assinada pela Escrevente Autorizada **Bianca Garcia Antunes** em 03/08/2026 às 08:50:54. O hash SHA256 do documento é **FF0CDF8E98B632B4AF1FEF1290AE4BF39904AD590C53F6CBB1E92BB265CE1C3F**

Av.11-48.837 - Pelotas, 03 de agosto de 2026. Consolidação da Propriedade.

A requerimento da credora fiduciária, firmado na cidade de Florianópolis-SC, em 23 de julho de 2026, instruído com certidão do decurso do prazo sem purgação da mora e comprovante de quitação do ITBI, sobre o valor de avaliação de R\$139.161,98 (cento e trinta e nove mil, cento e sessenta e um reais e noventa e oito centavos), nos termos do disposto no artigo 26, §7º, da Lei nº 9.514/97, averba-se a **consolidação da propriedade** do imóvel desta matrícula em nome de **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, qualificada no **R.8**, que deverá promover público leilão para a alienação do imóvel, conforme o procedimento previsto no artigo 27 da lei acima referida.

Emolumentos ato: R\$ 382,40 Selo: 0429.00.2600002.05524 = R\$ 59,80. Emolumentos PED: R\$ 7,30 Selo: 0429.00.2600002.05524 = R\$ 2,20 - Protocolo: nº 336879, de 23/07/2026. ESM

Averbação nato digital assinada pela Escrevente Autorizada **Bianca Garcia Antunes** em 03/08/2026 às 08:51:00. O hash SHA256 do documento é **317D19A233A6EB5C257687C4BF462ECE2E73478BFB636A5E7388EA1E0BB1B0FE**

O referido é verdade e dou fé.

Pelotas/RS, 03/08/2026 10:57:18.

Valor: R\$ 81,00 Cod. 343201 - FSOE NE: A - 221904

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matr. 48.837: R\$ 47,60

Emolumentos ato: R\$ 55,10 Selo: 0429.00.2600002.05644 = R\$ 5,50

Inscrição em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0429.00.2600002.05644 = R\$ 4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0429.00.2600002.05644 = R\$ 2,20)



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
101592 53 2026 00038233 65

Rodrigo Saraiva Ribeiro
Escrevente Autorizado