



REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE SANTA ROSA
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

44.631 -Fis.01

Santa Rosa, 16 de dezembro de 20 21

Matrícula
44.631

CNM: 097691.2.0044631-88

IMÓVEL: UNIDADE HABITACIONAL Nº 1896 (residência 02) do empreendimento denominado RESIDENCIAL ROTA GIORDANI, localizada de frente para a Rua Benvindo Rota Giordani, nº 1896, distante 123,04 metros da esquina com a Rua dos Coqueiros, com a área construída privativa de 52,75m², área privativa descoberta de 4,80m² e área de uso comum de 1,85m², totalizando a área construída de 59,40m², sendo-lhe atribuída a fração ideal de 0,50 do terreno sobre o qual se assenta o condomínio, a qual corresponde a 138,75m². A esta unidade corresponde, ainda, o uso exclusivo da parte do terreno sob a qual está construída e seus arredores, que possui 138,75m², com as seguintes medidas e confrontações: ao Noroeste, com a mesma fração do lote urbano nº 08 da quadra nº 445, onde mede 7,50 metros; ao Sudeste, com a rua Benvindo Rota Giordani, onde mede 7,50 metros; ao Nordeste, com fração do lote urbano nº 09 da quadra nº 445, onde mede 18,50 metros; e, ao Sudoeste, com a mesma fração do lote urbano nº 08 da quadra nº 445, onde mede 18,50 metros. O terreno onde se assenta o empreendimento denominado "Residencial Rota Giordani", possui área de 277,50m² e é situado no perímetro urbano desta cidade, com frente para a rua Benvindo Rota Giordani, distante 115,54 metros da rua dos Coqueiros, dito terreno pela denominação administrativa municipal é constituído por **fração do lote urbano nº 08 da quadra nº 445**, do Jardim Residencial Bela Vista, no bairro Planalto, localizado em um quarteirão definido pelas ruas Guabiobas, dos Coqueiros e Benvindo Rota Giordani e pela Área Verde de Recreação e Lazer, com as demais características e confrontações constante de sua matrícula, qual seja, matrícula nº 44.627, Livro 02, desta Serventia.

PROPRIETÁRIA: NEUSA BALBINA PINTO RODRIGUES, brasileira, doméstica, divorciada, sem possuir união estável, portadora da CI nº 1003686761-SSP/RS, inscrita no CPF sob nº 699.125.130-53, filha de Basílio Pereira Rodrigues e Elvira Pinto Rodrigues, residente e domiciliada na Rua 904, nº 210, apto 602, Centro, na cidade de Balneário Camboriú/SC.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 44.627, do Livro 2, deste Ofício. Protocolado o título em 16/12/2021 sob nº.191.418. Emolumentos: R\$ 21,90. Selo Digital: 0536.03.2100017.02352 - R\$ 2,70. Dou fé. Mateus Antonio Ripplinger Groders, Oficial Substituto.

R-1-44.631. 01 de fevereiro de 2022. COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE: NEUSA BALBINA PINTO RODRIGUES, brasileira, doméstica, divorciada, sem possuir união estável, portadora da CI nº 1003686761-SSP/RS, inscrita no CPF sob nº 699.125.130-53, filha de Basílio Pereira Rodrigues e Elvira Pinto Rodrigues, residente e domiciliada na Rua Sinval Saldanha, nº 753, bairro Planalto, na cidade de Santa Rosa/RS, sendo, no ato, representada por seu procurador **Marcos José Rodrigues Diniz**, inscrito no CPF sob nº 006.704.660-69, conforme instrumento procuratório que fica nesta Serventia arquivado. **ADQUIRENTE:** PAULO HENRIQUE DA SILVA LIRIO, brasileiro, secretário, solteiro, sem possuir união estável, portador da CI nº 8128606673-SSP/RS, inscrita no CPF sob nº 054.217.850-84, filho de Paulo Assis dos Santos Lirio e Andréia da Silva Lirio, residente e domiciliado na Rua Almirante Tamandaré, nº 436, apto 202, bairro Centro, nesta cidade de Santa Rosa/RS. **IMÓVEL:** TODO o imóvel constante da presente matrícula. **VALOR:** R\$ 185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais) **AVALIAÇÃO FISCAL:** O imóvel foi avaliado pela Prefeitura Municipal em R\$ 185.423,47 (cento e oitenta e cinco mil, quatrocentos e vinte e três reais e quarenta e sete centavos), tendo sido o imposto incidente sobre o ato recolhido no valor de R\$ 1.488,47, conforme guia informativa nº 126/2022,

CONTINUA NO VERSO



REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE SANTA ROSA
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

44.631

Verso

01

Matrícula
44.631

CNM: 097691.2.0044631-88

apresentada e arquivada nesta Serventia. **TÍTULO:** Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH – Sistema Financeiro de Habitação nº 1.4444.1729572-6, firmado pelas partes e testemunhas, em 24 de janeiro de 2022. A vendedora declarou, para os efeitos da Lei nº 8.212/91, não estar vinculada à Previdência Social como empregadora e que não é contribuinte do INSS, na qualidade de produtora rural, estando, portanto, dispensada da apresentação da CND-INSS. As partes declararam estar cientes da possibilidade de obtenção prévia da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas. Foram verificadas as indisponibilidades de bens em nome dos contratantes. Será emitida a DOI no prazo regulamentar. Demais condições: as constantes do contrato que ora se registra do qual uma via fica arquivada nesta Serventia. Protocolado o título em 27/01/2022 sob nº.191.844. Emolumentos: R\$ 469,80. Selo Digital: 0536.08.1000007.05892 - R\$ 49,50. Dou fé. Grasiela Ramme Machado - Escrevente Autorizada *gmy*

R-2-44.631. 01 de fevereiro de 2022. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DEVEDOR FIDUCIANTE: PAULO HENRIQUE DA SILVA LIRIO, qualificado no registro anterior. **CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede social no Setor Bancário Sul, Quadra nº 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, sendo, no ato, representada por Eduardo Carpenedo Steffen, inscrito no CPF sob nº 003.755.590-19, conforme Procuração lavrada em 19/04/2021, às fls. 035/036 do Livro nº 3474-P e substabelecimento lavrado em 02/06/2021, às fls. 032/033 do Livro nº 3480-P, ambas do 2º Ofício de Notas e Protestos de Brasília-DF; substabelecimento lavrado em 18/06/2021, às fls. 187/188 do Livro nº 007, do 1º Tabelionato de Notas de Passo Fundo/RS; e, substabelecimento lavrado em 20/07/2021, à fl. 148 do Livro nº 743, do 1º Tabelionato de Notas desta Comarca de Santa Rosa/RS, devidamente conferidas e arquivadas nesta Serventia. **Título:** Idem ao contrato que deu origem ao registro anterior. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 148.000,00 (cento e quarenta e oito mil reais); **Prazo total de amortização:** 360 meses; **Taxa de Juros Balcão:** nominal de 8,6395% a.a. e efetiva de 8,9900% a.a.; **Taxa de Juros Reduzida:** nominal de 8,2785% a.a. e efetiva de 8,5999% a.a.; **Vencimento do primeiro encargo mensal:** 24/02/2022; **Valor do Encargo Mensal:** R\$ 1.221,39 (Balcão) e R\$ 1.183,58 (Reduzida); **Valor da Garantia:** avaliado para fins do disposto no artigo 24, VI, da Lei nº 9.514/97 em R\$ 190.000,00. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: TODO o imóvel constante da presente matrícula.** Com o presente registro efetiva-se o desdobramento da posse, tornando o devedor possuidor direto e a CEF, possuidora indireta do imóvel. O alienante declarou para os efeitos da Lei nº 8.212/91, não estar vinculado a Previdência Social como empregador e que não é contribuinte do INSS. Foram atendidas as exigências legais previstas na Lei nº 7.433/85, além das legislações vigentes. Foi verificada a inexistência de indisponibilidade de bens em nome do alienante perante a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. Demais condições no contrato do qual fica neste ofício arquivada. Protocolado o título em 27/01/2022 sob nº.191.844. Emolumentos: R\$ 389,20. Selo Digital: 0536.07.2000013.00770 - R\$ 36,60. Dou fé. Grasiela Ramme Machado - Escrevente Autorizada *gmy*

AV-3-44.631. 01 de fevereiro de 2022. Cédula de Crédito Imobiliário. Em cumprimento ao art. 18, § 5º, da Lei 10.931/04, faço constar a existência da **Cédula de Crédito Imobiliário**, Número: 1.4444.1729572-6 – Série: 0122, firmada nesta cidade de Santa Rosa/RS, em 24 de janeiro de 2022, na forma Integral e Cartular, tendo como credora/custodiante a **Caixa Econômica Federal** e devedor Paulo Henrique da Silva Lírio, anteriormente qualificado. **Demais condições:** as constantes da CCI, da qual,



REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE SANTA ROSA
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

44.631 -Fls.02

Santa Rosa, 01 de fevereiro de 20 22

Matrícula
44.631

CNM: 097691.2.0044631-88

fica uma via arquivada nesta Serventia. Protocolado o título em 27/01/2022 sob nº.191.844. Emolumentos: Isento. Selo Digital: 0536.04.2100013.02174 - Isento. Dou fé. Grasiela Ramme Machado - Escrevente Autorizada *gm*

AV-4-44.631. 14 de março de 2025. Cancelamento da CCI. Nos termos do Requerimento de Consolidação e Cancelamento da CCI, firmado em 13/02/2025, pela credora Caixa Econômica Federal, acima qualificada, sendo, no ato, representada por Milton Fontana, cujos poderes de representação foram devidamente conferidos, por meio de procuração pública e substabelecimento apresentados e arquivados nesta Serventia, **CANCELO** a Cédula de Crédito Imobiliário constante da AV-3 da presente matrícula. Protocolado o título em 14/02/2025 sob nº.206.862. Emolumentos: R\$ 52,00. Selo Digital: 0536.04.2400018.02123 - R\$ 5,20. Dou fé. Mateus Antonio Ripplinger Groders - Oficial Substituto *[assinatura]*

AV-5-44.631. 14 de março de 2025. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Nos termos do requerimento de consolidação da propriedade, firmado em 13/02/2025, pela Caixa Econômica Federal, acima qualificada, por meio de seu representante Milton Fontana, conforme procuração e substabelecimento apresentados, conferidos e arquivados nesta Serventia, instruído com certidão do decurso do prazo sem a purgação da mora por inadimplemento do devedor Paulo Henrique da Silva Lirio, inscrito no CPF sob o nº 054.217.850-84, fica **consolidada a propriedade do imóvel constante da presente matrícula** em favor da credora fiduciária do R-2 desta matrícula, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede social no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, na cidade de Brasília/DF, em virtude do não cumprimento das obrigações. Foi atribuído a consolidação o valor de R\$198.429,91 e avaliado no mesmo valor pela Prefeitura Municipal através da guia de ITBI nº 262/2025, tendo sido recolhido o imposto incidente sobre o ato no dia 10/02/2025, no valor de R\$3.968,60. Os documentos citados ficam arquivados nesta Serventia. Protocolado o título em 14/02/2025 sob nº.206.862. Emolumentos: R\$ 502,70. Selo Digital: 0536.08.1000007.09786 - R\$ 76,40. Dou fé. Mateus Antonio Ripplinger Groders - Oficial Substituto *[assinatura]*

Certidão: R\$ 25,60.
Selo: 0536.03.2500002.01761.
Busca: R\$ 13,20.
Selo: 0536.03.2500002.01762.
Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90.
Selo: 0536.01.2500002.01864.
Valor Total dos Emolumentos: R\$ 57,89

CERTIDÃO

CERTIFICO que esta cópia é reprodução fiel da ficha original, arquivado neste Ofício.
Santa Rosa, 14 de março de 2025.

Joice Both Liesenfeld Groders
Registradora Designada
Mateus Antonio Ripplinger Groders
Oficial Substituto
Neidete Maria Knebel
Oficial Substituta
Grasiela Ramme Machado
Oficial Substituta
Noeli Haas Bazzanella
Escrevente Autorizada



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
097691 53 2025 00007917 96

CONTINUA NO VERSO