



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

Matrícula

44.860 -Fls.01

Santa Rosa, 17 de março de 2022

Matrícula
44.860

CNM: 097691.2.0044860-80

IMÓVEL: Um terreno urbano, com a área superficial de DUZENTOS E CINQUENTA METROS QUADRADOS (250,00m²), constituído pelo Lote Urbano nº 15 da quadra nº 1.840, do Loteamento Recanto Verde, com frente para a Rua das Gralhas, pelo lado ímpar da numeração, distante 35,00 metros da Rua dos Gaviões, localizado em um quarteirão formado pelas Ruas dos Pintassilgos, das Gralhas, dos Gaviões e dos Falcões, no Bairro Figueira, perímetro urbano desta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: AO NORTE: com a Rua das Gralhas, onde mede 10,00 metros; AO SUL: com o Lote Urbano nº 08, onde mede 10,00 metros; A LESTE: com o Lote Urbano nº 14, onde mede 25,00 metros; e, A OESTE: com o Lote Urbano nº 16, onde mede 25,00 metros.

PROPRIETÁRIAS: CERRO AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 12.871.239/0001-16; e, SALDANHA PRESTADORA DE SERVIÇOS EM LOTEAMENTO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 19.896.435/0001-94, ambas com sede social na Avenida Expedicionário Weber, nº 493, sala 01, bairro Centro, nesta cidade de Santa Rosa/RS.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 43.352, Livro 2, deste Ofício. Protocolado o título em 17/03/2022 sob nº.192.397. Emolumentos: R\$ 24,80. Selo Digital: 0536.04.2100024.02269 - R\$ 3,60. Dou fé. Mateus Antonio Ripplinger Groders, Oficial Substituto

AV-1-44.860. 01 de junho de 2022. Inalienabilidade. Nos termos do despacho/decisão proferido aos 26/05/2022, pelo Exmo. Sr. Dr. Eduardo Savio Busanello, Juiz De Direito, que serve como ofício, extraído do processo nº 5001521-14.2021.8.21.0028/RS - Demarcação/Divisão, da 1ª Vara Cível da Comarca de Santa Rosa/RS, faço constar a **inalienabilidade** do imóvel constante da presente matrícula até o julgamento do feito, com o respectivo trânsito em julgado. Protocolado o título em 27/05/2022 sob nº.193.305. Emolumentos: R\$ 44,40. Selo Digital: 0536.04.2100024.01893 - R\$ 4,40. Dou fé. Mateus Antonio Ripplinger Groders, Oficial Substituto

AV-2-44.860. 19 de agosto de 2022. Código Nacional de Matrícula. Faço constar que o imóvel objeto da presente matrícula possui o seguinte **Código Nacional de Matrícula - CNM: 097691.2.0044860-80**. Protocolado o título em 16/08/2022 sob nº.194.365. Emolumentos: Isento. Selo Digital: 0536.04.2100024.04411 - Isento. Dou fé. Mateus Antonio Ripplinger Groders, Oficial Substituto

AV-3-44.860. 19 de agosto de 2022. Cancelamento de Inalienabilidade. Nos termos do Ofício nº 10023784051, expedido aos 16/08/2022, pelo Exmo. Sr. Dr. Eduardo Sávio Busanello, Juiz de Direito, extraído dos autos da ação de Demarcação/Divisão nº 5001521-14.2021.8.21.0028 da 1ª Vara Cível desta comarca de Santa Rosa/RS, apresentado e arquivado nesta Serventia, **CANCELO** a **cláusula de inalienabilidade** constante da **Av.1** da presente matrícula. Protocolado o título em 16/08/2022 sob nº.194.365. Emolumentos: R\$ 44,40. Selo Digital: 0536.04.2100024.04544 - R\$ 4,40. Dou fé. Mateus Antonio Ripplinger Groders, Oficial Substituto

R-4-44.860. 29 de agosto de 2023. COMPRA E VENDA. TRANSMITENTES: 1) CERRO AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 12.871.239/0001-16, com sede social na Avenida Expedicionário Weber, nº 493, Centro, nesta cidade de Santa Rosa/RS; e, 2)

CONTINUA NO VERSO



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

Matrícula

44.860

FL. 01 v

097691.2.0044860-80

Matrícula
44.860

CNM: 097691.2.0044860-80

SALDANHA PRESTADORA DE SERVIÇOS EM LOTEAMENTO LTDA, inscrito no CNPJ sob nº 19.896.435/0001-94, com sede social na Avenida Expedicionário Weber, nº 493, Centro, nesta cidade de Santa Rosa/RS; sendo ambas, no ato, representadas por seu sócio Edison Luiz Saldanha, portador da Carteira de Identidade nº 6009836849-SSP/RS, inscrito no CPF nº 314.766.510-00, conforme contratos sociais outrora apresentadas e arquivadas nesta Serventia. **ADQUIRENTE: ANA LUISA BATISTA DO AMORIM**, brasileira, autônoma, solteira, maior e capaz, que declarou não manter união estável, portadora da Carteira de Identidade nº 1138992712-SSP/RS, inscrita no CPF nº 051.383.310-27, residente e domiciliada na Rua Celia da Silva Argolo, nº 0, Bom Jesus, bairro Industrial, nesta cidade de Santa Rosa/RS. **IMÓVEL: TODO o imóvel constante da presente matrícula; VALOR: R\$ 80.000,00** (oitenta mil reais). **AVALIAÇÃO FISCAL:** O imóvel foi avaliado pela Prefeitura Municipal em R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), tendo sido o imposto incidente sobre o ato recolhido no valor de R\$ 877,84, conforme guia informativa nº 1361-2023 e recibo de pagamento datado de 21/08/2023, ambos apresentados e arquivados nesta Serventia. **TÍTULO:** Contrato de venda e compra de terreno, mútuo para obras com obrigações e alienação fiduciária em garantia – Carta de Crédito Individual – CCFGTS – Programa Minha Casa Minha Vida, contrato nº 8.4444.3035627-8, firmado pelas partes e testemunhas, em 14 de agosto de 2023. As vendedoras declararam que exercem exclusivamente atividade de compra de imóveis, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de prédios destinados à venda, bem como, declararam, sob as penas da lei, que o imóvel objeto da presente transação não faz, nem nunca fez, parte integrante do seu ativo permanente, estando contabilmente lançado em seu ativo circulante e enquadrado na dispensa da certidão negativa de débitos relativos a créditos tributários federais e à dívida ativa da União – CND. As partes declararam estar cientes da possibilidade de obtenção prévia da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas. Foram verificadas as indisponibilidades de bens em nome da contratante. 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 22/08/2023 sob nº 199.126. Emolumentos: R\$ 245,10. Selo Digital: 0536.07.2100021.00883 - R\$ 48,30 (emolumentos reduzidos em 50%). Dou fé. Grasiela Ramme Machado - Escrevente Autorizada *grm*

R-5-44.860. 29 de agosto de 2023. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DEVEDORA FIDUCIANTE: ANA LUISA BATISTA DO AMORIM, devidamente qualificada 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, na cidade de Brasília/DF, sendo, no ato, representada por Eduardo Carpenedo Steffen, inscrito no CPF sob nº 003.755.590-19, conforme procuração lavrada em 05/04/2023, às folhas 017/018 do Livro nº 3557-P e substabelecimento lavrado em 02/05/2023, às folhas 026/027 do Livro nº 3562-P, ambas do 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF; substabelecimento lavrado em 15/05/2023, às folhas 181/182 do Livro nº 009 do 1º Tabelionato de Notas de Passo Fundo/RS; e, substabelecimento lavrado em 23/05/2023, às folhas 43/44 do Livro nº 20 e escritura pública de aditamento lavrada em 24/05/2023, à folha 130 do Livro nº 21, ambos do 2º Tabelionato de Notas desta Comarca de Santa Rosa/RS, outrora apresentados e arquivados nesta Serventia. **Título:** Idem ao contrato que deu origem ao registro anterior. **VALOR DA DÍVIDA: R\$ 101.704,52** (cento e um mil, setecentos e quatro reais e cinquenta e dois centavos); **Prazo total de amortização: 360 meses; Taxa de Juros Contratada: nominal**

Continua



Matrícula
44.860

FL. 02

Código Nacional de Matrícula
097691.2.0044860-80

Matrícula
44.860

de 5.0000% a.a. e efetiva de 5.1161% a.a.; Vencimento do primeiro encargo mensal: 14/09/2023; Valor do Encargo Mensal: R\$ 587,49; Valor destinado à construção: R\$ 89.000,00; Valor da Garantia: avaliado para fins do disposto no artigo 24, VI, da Lei nº 9.514/97 em R\$ 220.000,00. **ALIENACÃO FIDUCIÁRIA**: **TODO o imóvel constante da presente matrícula mais uma construção de alvenaria com a área de 38,12m² que será edificada e oportunamente averbada na presente matrícula, bem como as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações.** Com o presente registro efetiva-se o desdobramento da posse, tornando a devedora possuidora direta e a CEF, possuidora indireta do imóvel. A alienante declarou que não está vinculada à Previdência Social como contribuinte na qualidade de empregadora ou como produtora rural. Foram atendidas as exigências legais previstas na Lei nº 7.433/85, bem como nas demais legislações vigentes. Foi verificada a inexistência de indisponibilidade de bens em nome da alienante perante a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. Demais condições: as constantes no contrato, do qual uma via fica neste ofício arquivada. Protocolado o título em 22/08/2023 sob nº 199.126. Emolumentos: R\$ 288,20. Selo Digital: 0536.07.2100021.00884 - R\$ 48,30 (emolumentos reduzidos em 50%). Dou fé. Grasiela Ramme Machado - Escrevente Autorizada *GRM*

AV-6-44.860, 21 de julho de 2025. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Nos termos do requerimento de consolidação da propriedade, firmado em 20/06/2025, 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 da devedora Ana Luisa Batista do Amorim, inscrita no CPF sob o nº 051.383.310-27, fica consolidada a propriedade do imóvel constante da presente matrícula em favor da credora fiduciária do R-5 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 à consolidação o valor de R\$224.506,13 e avaliado no mesmo valor pela Prefeitura Municipal através da guia de ITBI nº 986/2025, tendo sido recolhido o imposto incidente sobre o ato no dia 17/06/2025, no valor de R\$4.490,12. Os documentos citados ficam arquivados nesta Serventia. Protocolado o título em 23/06/2025 sob nº 208.634. Emolumentos: R\$ 549,80. Selo Digital: 0536.08.2100017.00243 - R\$ 76,40. Dou fé. Fernanda Klein, Escrevente Autorizada *JK*

Certidão: R\$ 25,60.
Selo: 0536.03.2500009.00423.
Busca: R\$ 13,20.
Selo: 0536.03.2500009.00424.
Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90.
Selo: 0536.01.2500009.00246.
Valor Total dos Emolumentos: R\$ 57,89

CERTIDÃO

CERTIFICO que esta cópia é reprodução fiel da ficha original, arquivado neste Ofício.
Santa Rosa, 21 de julho de 2025.

Rosângela Wohlenberg
Registradora
João Silvío Zanetti Neto
Registrador Substituto
Ana Carolina Rodigheri
Registradora Substituta
Noeli Haas Bazzanella
Aline Raquel Maximenco
Greice Keli Schoffen Braga
Fernanda Klein
Escreventes Autorizadas



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 00021372 11



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 3B2TF-AXVMZ-GJR4U-G4WE9

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

FERNANDA KLEIN (CPF ***.941.740-**))

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/3B2TF-AXVMZ-GJR4U-G4WE9>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>