



Valide aqui
este documento

CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Página 1 de 7

Comarca de São Borja

Ofício de Registro de Imóveis de São Borja

Rubens Raphael Tranin de Pauli - Registrador Interino

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 Inteiro teor seguinte:

CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS

COMARCA DE SÃO BORJA

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

- 12.531 -

Folha

- 01 -

PC/ São Borja, 13 de agosto de 1986

Imóvel:- Parte do terreno foreiro nº522, do quarteirão 56-P, com a área de trezentos e trinta metros quadrados (330m2), sito no bairro do Passo, nesta cidade, à rua General Vargas, em seu lado ímpar, distando 22 mts., da rua José de Alencar, dentro das seguintes confrontações e dimensões: Norte, com terreno dos proprietários; Sul, com terreno de Pedro dos Santos, medindo 30 mts., em cada face; Leste, com terreno dos proprietários e Oeste, com a rua General Vargas, medindo 11 mts., em cada face. **Proprietários:-** CONCEIÇÃO GOMES ABADI, comerciante e s/m ALBERTINA SANTOS ABADI, do lar, brasileiros, residentes nesta cidade CPF-059646870/91. Reg. ant. R.01/304 do livro nº2. Dou fé. O escrevente aut. *[Assinatura]* Emol. Cz\$21,00

R.01-12.531.- 13 agosto 1986. **Título:-** Compra e venda. **Forma do título:-** EPC/venda de 16 de julho de 1986 (livro nº47 fl. 139 e verso) 1º tabelionato. **Transmitentes:-** Conceição Gomes Abadi e s/m Albertina Santos Abadi. **Adquirente:-** ALZIRA ALVES DE LIMA, do lar, casada pelo regime da comunhão de bens com / Pedro Paulo Cardoso de Lima, brasileiros, residentes nesta cidade CPF-481980480/49. **Preço:-** Cz\$8.000,00. **Aval.-** Cz\$9.900,00. Dou fé. O escrevente aut. *[Assinatura]* Emol. Cz\$134,00.-

Av.02-12.531.- 10 Julho 2006. Conforme requerimento de 07/07/2006, em São Borja/RS, instruído com certidão da Prefeitura Municipal nº229/2006, a adquirente mandou construir um prédio residencial, em alvenaria, coberto de telhas de cimento amianto, com a área de 60,00m², sito na rua General Vargas nº813. Protocolo nº117.272 do livro 1-E. Dou fé. A Regist. Substituta *Bela e Luzia* Emol.R\$16,90.-

R.03-12.531.- 10 Julho 2006. **Título:-** Compra e Venda. **Forma do Título:-** Escritura Pública de 07 de Julho de 2006, lavrada no livro nº73, fls.77, do 1º Tabelionato desta

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

ridigital



folha

01

Av.06-12.531.- 15 Janeiro 2021. **Alteração de Estado Civil** - Conforme requerimento de 30/12/2020, em São Borja/RS, instruído com fotocópia autenticada da Certidão do Ofício

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

Folha

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**COMARCA DE SÃO BORJA****LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

Matrícula

-12.531-**-02-**

São Borja,

de

de 20.....

Av.06.-cont.- de Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca de Montenegro/RS, o estado civil correto da adquirente do **R.04, Lisiane Aguilar de Moraes**, é de **divorciada** e não como constou. Protocolo nº 171.764 do livro 1-L de 15/01/2021. Dou fé. Registrador Substituto *Urbano* Cristiano Prieb Teló. Emol. R\$86,60. (Selo: 0585.04.2000001.04841 = R\$3,30). p.e. R\$5,30. (Selo: 0585.01.1900001.27115 = R\$1,40) = R\$96,60

R.07-12.531.- 15 Janeiro 2021. **Título:-** Compra e Venda de Domínio Direto. **Forma do Título:-** Escritura Pública nº 4.089 de 30 de Dezembro de 2020, lavrada no livro nº 25, fls. 187/188, do 2º Tabelionato de Notas desta Comarca de São Borja/RS. Pela presente escritura, na conformidade com o Art. 2.038 da Lei 10.406/2002 - CCB, com a nova redação dada pela Lei nº 5.827 de 23.11.72, o Município de São Borja vende à proprietária o domínio direto de que é possuidor sobre o terreno descrito nesta matrícula, pelo valor global de R\$1.700,00, transferindo-lhe desde já todo o referido domínio direto, passando o terreno de foreiro à **plena propriedade**. **Avaliação:-** R\$20.000,00. Protocolo nº 171.678 do livro 1-L de 30/12/2020. Dou fé. Registrador Substituto *Urbano* Cristiano Prieb Teló. Emol. R\$230,20. (Selo: 0585.06.1700001.00917 = R\$24,50). p.e. R\$5,00. (Selo: 0585.01.1900001.27116 = R\$1,40) = Total: R\$261,10

R.08-12.531.- 08 Fevereiro 2021. **Título:-** Compra e Venda. **Forma do Título:-** Contrato de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH nº 1.4444.1444211-6 de 29 de Janeiro de 2021, em São Borja/RS. **Transmitente:-** **Lisiane Aguilar de Moraes**, já qualificada. **Adquirente:-** **ADRIANA GUASSO**, brasileira, servidora pública estadual, divorciada, portadora da carteira de identidade nº 4052183466, expedida pela SSP/RS em 28/10/2008, inscrita no CPF sob nº 931.881.370-87, residente na Rua Homero Coimbra, nº 80, Bairro do Passo, nesta cidade. **Objeto:-** O imóvel descrito nesta matrícula, havido pelo **R.04**. **Valor:-** R\$140.000,00 (cento e quarenta mil Reais). **Avaliação:-** R\$165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil Reais). Protocolo nº 171.924 do livro 1-L de 04/02/2021. Dou fé. Registrador Substituto *Urbano* Juares Vizzotto. Emol. R\$830,50. (Selo: 0585.08.2000001.00177 = R\$49,50). p.e. R\$5,30. (Selo: 0585.01.1900001.28470 = R\$1,40) = Total: R\$886,70

R.09-12.531.- 08 Fevereiro 2021. **Título:-** Alienação Fiduciária. **Forma do Título:-**

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7GXXE-VVLWL-45R6G-RNUQW

vd. verso....

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior - - - - -
Valide aqui este documento

Matrícula

-12.531-

Folha

-02-

Verso

R.09-cont.:- Contrato de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH nº1.4444.1444211-6 de 29 de Janeiro de 2021, em São Borja/RS.
Devedora Fiduciante:- Adriana Guasso, já qualificada. **Credora Fiduciária:-** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, na cidade de Brasília/DF, neste ato representada pela Sra. Simoni Teixeira Nunes, brasileira, bancária, solteira, maior, CPF nº778.716.930-34, residente nesta cidade - procuradora. **Valor da Dívida:-** R\$112.000,00 (cento e doze mil reais). **Forma de Pagamento:-** Em trezentos e sessenta parcelas, vencendo-se a primeira em 05/03/2021. **Juros:-** Taxa nominal de 7,7208% e efetiva de 8,0000% ao ano. **Garantia:-** Em garantia do pagamento da dívida contraída e de seus acessórios, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais a devedora/fiduciante aliena à credora em "caráter fiduciário", o imóvel descrito nesta matrícula, havido pelo **R.08. Valor da Garantia:-** R\$165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais). Protocolo nº171.924 do livro I-L de 04/02/2021. Dou fé. Registrador Substituto Juarez Vizzotto. Emol. R\$616,80. (Selo: 0585.07.2000001.00046 = R\$36,60). p.e. R\$5,30. (Selo: 0585.01.1900001.28471 = R\$1,40) = Total: R\$660,10

Av.10-12.531.- 08 Fevereiro 2021. Cédula de Crédito Imobiliário emitida em 29 de Janeiro de 2021, em São Borja/RS, de forma integral e cartular, referente ao valor do crédito de R\$112.000,00, constante do R.09 desta matrícula, em que é credora: Caixa Econômica Federal e devedora: Adriana Guasso. Protocolo nº171.925 do livro I-L de 04/02/2021. Dou fé. Registrador Substituto Juarez Vizzotto. Emol. NIHIL. (Selo: 0585.04.2000001.05145 = NIHIL). p.e. (Selo: =) = Total: NIHIL

Av.11-12.531: 03 de junho de 2026. **AVERBAÇÃO DE TRANSIÇÃO DE SISTEMA - PROVIMENTO 44/2024 - CGJ/RS:** Procede-se a esta averbação de ofício para o fim de noticiar que os próximos atos registrares serão eletrônicos, encerrando-se a escrituração física, fulcro no art. 464-A da CNRR/RS. **PROTOCOLO:** 192805/109/1-Q, em 19/05/2026. Rosália Kucera Piccoli - Escrevente Autorizada *Rosália Kucera Piccoli*. Emol.: NIHIL. Proc. Dados: NIHIL. Selos: 0585.01.2600001.02531 - NIHIL; 0585.01.2600001.02532 - NIHIL. Total: NIHIL.

Continua na Próxima Página - - - - -



CNM: 099192.2.0012531-44

São Borja, 22 de junho de 2026

Fls. 003	Matrícula 12.531
-------------	---------------------

Av.12-12.531: 22 de junho de 2026. **CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA**:
Procede-se a esta averbação para fazer constar que o imóvel objeto da presente matrícula encontra-se cadastrado no **CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM)** sob nº **099192.2.0012531-44**, nos termos do art. 235-A da Lei nº 6.015/73 c/c art. 3º do Provimento 89/2019 do CNJ. **PROTOCOLO**: nº 192.805 do livro 1-Q de 19/05/2026. Dou fé. Averbação nato digital assinado pela Escrevente Autorizada **Rosália Kucera Piccoli** em 22/06/2026 às 11:32:23. O hash SHA256 do documento é **8760A7DBA2DC7CC97FE635E495259E79A218F55D3DA57C7DDFC825CA0DC475CD**. Emol. NIHIL. (Selo: 0585.01.2600001.02534 = NIHIL). p.e. NIHIL. (Selo: 0585.01.2600001.02533 = NIHIL) = Total: NIHIL

Av.13-12.531. 22 de junho de 2026. **CADASTRO IMOBILIÁRIO URBANO:** Certifico, conforme requerimento datado de 13/04/2026, e de acordo com o Art.440-AQ, inciso IV, "a", 1 do Provimento nº149/2023 do CNJ; que **o imóvel está cadastrado junto ao Município de São Borja sob matrícula nº13689** - Setor / Quadra / Lote: 0013 / 0004 / 0430. **PROTOCOLO:** nº192.805 do livro 1-Q de 19/05/2026. Dou fé. Averbação nato digital assinado pela Escrevente Autorizada **Rosália Kucera Piccoli** em 22/06/2026 às 11:33:58. O hash SHA256 do documento é **969A331311A2424C717801AE2D0E6C8E4DB8875F1DEB0FCCDDB07DA0B2ADF E90**. Emol. R\$55,10. (Selo: 0585.04.2500004.00519 = R\$5,50). p.e. R\$7,30. (Selo: 0585.01.2600001.02535 = R\$2,20) = Total: R\$70,10

Av.14-12.531. 22 de junho de 2026. **TÍTULO: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. FORMA DO TÍTULO:** Requerimento de 13/04/2026, de Bauru. Nos termos do requerimento, firmado por *Daniele Fydryszewski Vilasfam, inscrita no CPF nº 986.180.590-72*, que representa a credora/fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, na cidade de Brasília/DF, inscrita no CNPJ sob nº00.360.305/0001-04, com fulcro no art. 26, § 7º, da Lei nº 9.514/97, combinado com art. 574 da CNNR, faço constar a **consolidação da propriedade do imóvel objeto da**

Continua no verso

Continua na Próxima Página

12.531
- Matrícula -

CNM: 099192 2 0012531-44

São Borja, 22 de junho de 2026

Fls. 003v	Matrícula 12.531
--------------	---------------------

alienação fiduciária constante do R.09 da presente matrícula, em nome da credora fiduciária supracitada. **IMÓVEL CONSOLIDADO:** O **prédio residencial** em alvenaria, com a área total de **116,21m²** e respectivo **terreno de propriedade** com a área de **330,00m²**, situados à rua **General Vargas, nº813**, objeto do **R.08** da presente matrícula. **VALOR:** R\$174.800,00 (cento e setenta e quatro mil e oitocentos reais). **TRIBUTAÇÃO:** O imóvel foi avaliado pela Fazenda Pública em R\$174.800,00 (cento e setenta e quatro mil e oitocentos reais), conforme guia de avaliação nº SMF/07842/2025 de 06/11/2025, sendo pago o imposto de transmissão (ITBI) incidente sobre esta transação, no valor de R\$3.496,00, na Caixa Econômica Federal, em 24/11/2025. **OBSERVAÇÃO:** **01/03)** Promoveu-se a intimação da fiduciante por edital, para satisfazer no prazo legal as prestações vencidas. O prazo transcorreu sem purgação da mora, conforme procedimento prenotado sob nº191660 de 09/01/2026. **02/03)** Nos termos do art. 27 da lei nº9.514/97, a fiduciária/proprietária deverá promover leilão público para a alienação do imóvel, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data do registro. **03/03)** Protocolo apresentado em formato eletrônico, por meio do E-Intimações ONR, pedido nº659258. **PROTOCOLO:** nº192.805 do livro 1-Q de 19/05/2026. Dou fé. Averbação nato digital assinado pela Escrevente Autorizada **Rosália Kucera Piccoli** em 22/06/2026 às 11:34:04. O hash SHA256 do documento é **7702AC2DA88DA970DCD91C09A4EB4FF16A2F006BE020A13759A20E1CBFCF69D7**. Emol. R\$482,10. (Selo: 0585.08.2500002.00162 = R\$80,80). p.e. R\$7,30. (Selo: 0585.01.2600001.02536 = R\$2,20) = Total: R\$572,40

Av.15-12.531. 22 de junho de 2026. **CANCELAMENTO DE CCI:** Conforme requerimento de consolidação da propriedade e cancelamento da Cédula de Crédito Imobiliário, emitido aos 10/04/2026, firmado por *Daniele Fydryszewski Vilasfam*, representando a credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, fica **cancelada a cédula de crédito imobiliário** constante da **Av.10** da presente matrícula. **OBSERVAÇÕES:** Protocolo apresentado em formato eletrônico, por meio do E-Intimações ONR, pedido nº659258. **PROTOCOLO:** nº192.805 do livro 1-Q de 19/05/2026. Dou fé. Averbção nato digital assinado pela Escrevente Autorizada **Rosália Kucera Piccoli** em 22/06/2026 às 11:34:10. O hash SHA256 do documento é

Continua na ficha nº 4

Continúa na Próxima Páxina -

