



CERTIDÃO

Folha 1/6

CNM: 099176.2.0010682-70

MATRÍCULA



Registro de Imóveis da Comarca de Sarandi

LIVRO Nº. 2 — REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

Sarandi, 25 de junho

de 19 85

01

10.682

MATRÍCULA 10.682: "IMÓVEL" TERRENO URBANO com a área de 1.020m² - (um mil e vinte metros quadrados) desmembrado dos lotes n.ºs. 6, 8, e 10 da QUADRA n.º 35, QUARTEIRÃO n.º 96, desta cidade, medindo 17,0 metros x 60,00 metros, sendo: 340,00m² do lote n.º 6 (17,00x20,00 metros) 340,00m² do lote n.º 8 (17,00x20,00 metros) e 340,00m² do lote n.º 10 (17,00x20,00 metros), com as seguintes confrontações e dimensões - gerais ao NORDESTE: onde mede 60,00 metros, com os lotes n.ºs. 5, 7, e 9; ao SUDOESTE: onde mede 60,00 metros, com terras dos mesmos lotes n.ºs. 6, 8 e 10; ao SULESTE: onde mede 17,00 metros e faz frente, com a rua Cosmo Favretto e ao NOROESTE: onde mede 17,00 metros com parte do lote n.º 4. O imóvel está situado no lado ÍMPAR, distando da esquina mais próxima, formada pelas ruas Senador Alberto Pasqualini e a rua Cosmo Favretto, onde faz frente, 33,00 metros. O QUARTEIRÃO é formado pelas seguintes ruas: Cosmo Favretto, Senador Alberto Pasqualini e Pedro Zorzetto, Arminio Da Silva. - PROPRIETÁRIO: MILÁRIO FRANCISCO SALVATORI, nascido aos 30 de agosto de 1.949, filho de Luiz Salvatori e de Angela Zérbieli Salvatori, funcionário da Justiça, brasileiro, residente na rua Cosmo Favretto n.º 1360, nesta cidade, casado com MARIVONE TEREZINHA BADIM SALVATORI, nascida aos 14 de fevereiro de 1.950, filha de Reinaldo Domingos Badim e de Inez Saretto Badin, pelo Ofício desta cidade de Sarandi, conforme Termo de casamento n.º 959, folha V-104 do Livro-B-3, portador do CPF n.º 154 924 000-53. - PROCEDÊNCIA: 510,00m² da matrícula 3.750 Livro 2-RG feita em 31 de janeiro de 1.979; 510,00m² da matrícula 10.681 feita em 25/6/1.985, ambas deste Cartório. - Custas: nihil. - O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. - O OFICIAL DESIGNADO: *[Assinatura]*

AV.1/10.682: PROT.21.983- CONSTRUÇÃO : Conforme Atestado fornecido pela Prefeitura Municipal de Sarandi, datado de 07/07/1980, assinado pela escriturária, Adélia Destri, para constar que no imóvel objeto desta matrícula foi construída uma casa de alvenaria com a área total de 241,51m², sob n.º 1.360. Dou fé. custas nihil. - O OFICIAL DESIGNADO: *[Assinatura]*

AV.2/10.682: PROT.40.245- AMPLIAÇÃO : DATA: 21/7/1.986 Conforme Atestado fornecido pelo Setor de Fiscalização, aos 04 de junho de 1986, assinado pelo Fiscal Municipal, Geraldo Claudio Tente, que de acordo com a vistoria feita pelo mesmo, efetuada nessa data, constatou a construção de 40,00m² na construção da AV:1 desta matrícula, ficando assim a área total construída de 281,51m². A ampliação não construída com mão de obra assalariada ficando assim isenta do Certificado de Quitação do IAPAS, conforme Decreto Lei 1.976 de 20/12/1982. A declaração está devidamente assinada pelo proprietário e duas testemunhas. Dou fé. C. nihil. - O OFICIAL DESIGNADO: *[Assinatura]*

Continua no verso

Registro de Imóveis Sarandi

Continua na Folha 2



CERTIDÃO

Folha 2/6

CNM: 099176.2.0010682-70



Registro de Imóveis da Comarca de Sarandi

LIVRO Nº. 2 — REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

1vº

10.682

AV/3- 10.682- De conformidade com requerimento e certidão municipal, aqui arquivados, além da benfeitoria já averbada nesta matrícula, existe uma edificação em alvenaria, com laje de cobertura, com a área de: **48,63-m2**, e um telheiro com a área aberta de: **19,125-m2**, sob o nº **901** - Sarandi, 16 de setembro de 2002. - A oficial: *[Assinatura]* Nihil

AV.4-10682 - PROT: 000004 05/06/2003 - Os proprietários são casados pelo regime da comunhão universal de bens conforme termo nº 959, fls. 104-V, livro B-3, em 30/08/1980, Pacto antemupcial nº 8.695, L.º 03 deste ofício. Sarandi, 04 de Março de 2005. A Oficial *[Assinatura]* Nihil

Av.5-10.682 - PROT: 94.792 - 12/11/2018 ATUALIZAÇÃO DE DADOS- De conformidade com dados extraídos junto a Ata de Constituição de Integralização de Capital, o Sr. **HILÁRIO FRANCISCO SALVATORI**, brasileiro, está cadastrado no CPF nº 154.924.000-53 e RG nº 900.474401 SSP/RS, e a Sra. **MARIVONE TEREZINHA BADIM SALVATORI**, brasileira, está cadastrada no CPF nº 155.025.540-15 e RG nº 7024582483 SSP/RS. Sarandi, 26/11/2018 - Emolumentos: R\$ 75,40. Selo Digital: 0317.04.1700002.04278 (R\$ 3,30) - Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,60. Selo Digital: 0317.01.1800004.07883 (R\$ 1,40). O Registrador: *[Assinatura]*

R.5-10.682 - PROT: 94.792 - 12/11/2018 INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL-TRANSMITENTES: HILARIO FRANCISCO SALVATORI, brasileiro, serventuário da justiça, CPF nº 154.924.000-53, RG nº 9003474401 SSP/RS e sua mulher MARIVONE TEREZINHA BADIN SALVATORI, brasileira, comerciante, CPF nº 155.025.540-15 e RG nº 7024582483 SSP/RS, casados pelo regime da comunhão universal de bens na vigência da lei 6515/77 residentes e domiciliados à Rua Cosmo Favretto, nesta cidade de Sarandi-RS. **ADQUIRENTE:** **LILO PARTICIPAÇÕES S/A**, CNPJ nº 31.920.651/0001-23, com sede na Avenida Brasil, nº 560, na cidade de Passo Fundo-RS. **IMÓVEL:** O objeto desta matrícula, com a área de 1.020,00m² e a acessão de 281,51m². **VALOR:** Declarado pelas partes em R\$83.276,00. **AVALIAÇÃO:** Avaliado em R\$ 560.568,00 pela Fazenda Municipal da cidade de Sarandi-RS, não incidindo pagamento conforme art. 75, IX, da Lei complementar 078 de 21 de dezembro de 2012,CTM em 09/11/2018, conforme guia de arrecadação ITBI nº 531/2018. **FORMA:** Requerimento datado de 20/11/2018, Ata de Constituição assinado em 16/05/2018, registrado na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob nº 443300062503 Protocolo: 18/064.601-0 de 06/11/2018 assinado por Clevertor Signor, Secretario Geral; Certidão Simplificada emitida em 04/08/2016 pelo Sr. Clevertor Signor, Secretario Geral do Sistema Nacional de Registro de Empresas Mercantis-SIMREM Junta Comercial do Estado do RS. **CERTIDÕES:** Foram apresentados as certidões negativas de débitos trabalhistas CNDT em nome dos transmitentes e Certidão negativa de debito municipais em nome dos transmitentes. **CADASTRO MUNICIPAL:** Imóvel cadastrado no município de Sarandi-RS sob nº 1162. **INDISPONIBILIDADE DE BENS:** Realizada consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, apresentando resultado negativo, conforme código hash - nº

Continua a Folhas

Registro de Imóveis Sarandi

Continua na Folha 3



CERTIDÃO

Folha 3/6

10.682 MATRÍCULA		REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PODER JUDICIÁRIO OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE SARANDI - RS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		CNM: 099176.2.0010682-70
		Sarandi, 26 de novembro de 2018	FICHA 02	MATRÍCULA 10.682

2ecf.1e47.36be.7844.592d.25af.9936.a77b.0763.5868 em data de 26/11/2018 às 15:39:57 em nome de Hilario Francisco Salvatori; Realizada consulta na Central Nacional de Disponibilidade de Bens, apresentando resultado negativo, conforme código hash nº aeb7.0517.e6f4.246e.cd78.ae0f.0901.3509.8a5c.1dbb em data de 26/11/2018 às 15:41:49 em nome de Marivone Terezinha Badin Salvatori; Realizada consulta na Central Nacional de Disponibilidade de Bens, apresentando resultado negativo, conforme código hash nº cf5d.502a.1f05.6dc8.2d88.4389.1029.1bbf.e7a7.0f81 em data de 26/11/2018 às 15:42:44 em nome de Lilo Participações S/A. Em, 26/11/2018 - Emolumentos: R\$ 2.456,30. Selo Digital: 0317.09.1300011.00431 (R\$ 61,40) - Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,60. Selo Digital: 0317.01.1800004.07887 (R\$ 1,40). O Registrador:

[Assinatura]

Av.7-10.682 - Retifico o R6/10682, retro para constar que por um lapso deixou de constar que a transação versou sobre o imóvel objeto dessa matrícula com área de 1.020,00m², a benfeitoria de 281,51m², a edificação de 48,63m² e o telheiro de 19,125m² e não como constou. Sarandi, 25 de novembro de 2021 - Emolumentos: Isento. Selo Digital: 0317.04.2100005.00278 (Isento) - Processamento eletrônico de dados: Isento. Selo Digital: 0317.01.2100001.09761 (Isento). A substituta do Registrador: *[Assinatura]*

R.8-10.682 - PROT: 100.912 - 22/12/2021 - COMPRA E VENDA do imóvel e benfeitorias retro descritos e caracterizados. - TRANSMITENTE: LILO PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ nº 31.920.651/0001-23, situada à Avenida Brasil, nº 560, Centro, na cidade de Passo Fundo-RS. **ADQUIRENTE:** **HILARIO FRANCISCO SALVATORI JUNIOR**, brasileiro, solteiro, declara não conviver em união estável, advogado, inscrito no CPF nº 003.549.670-37, portador da Carteira de Identidade nº 2051584544-SSP/RS, residente e domiciliado à R 10 de Abril, nº 340, Ap 102, Bairro Centro, em Passo Fundo-RS. **VALOR:** Atribuído pelas partes o valor de R\$ 1.200.000,00. **VALOR FISCAL:** Aceita atribuição no valor de R\$ 1.200.000,00, conforme guia de recolhimento de ITBI nº 7889/2021, pago o respectivo imposto de transmissão no valor de R\$ 16.146,30 em 22/12/2021/Setor de Tributação/Município de Sarandi-RS. **FORMA:** Contrato de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação n.º 1.4444.1614331-0, datado de 22/12/2021. **CADASTRO MUNICIPAL:** Imóvel cadastrado sob o n.º 1162, conforme Relatório do Cadastro do Imóvel junto ao Município de Sarandi-RS. **CONSULTA DE INDISPONIBILIDADE DE BENS** - Em cumprimento ao Provimento 39/2014 CNJ/CNIB, certifico que efetuei consulta no site <https://www.indisponibilidade.org.br>, em data de: 23/12/2021 e verifiquei o seguinte: Realizada consulta na Central Nacional de Disponibilidade de Bens, apresentando resultado negativo conforme Código Hash: 05fb487b96135769dc550ca3c57d625f3ced4663;e5ae41ea2d1c0432ded0cf371cc38dd4d516dcf7. **CERTIDÕES:** Foram apresentadas as seguintes certidões: Estado do Rio Grande do Sul/Município de Sarandi. Certidão negativa de tributos

continua no verso

Registro de Imóveis Sarandi

Continua na Folha 4



CERTIDÃO

Folha 4/6

CNM: 099176.2.0010682-70

FICHA	MATRÍCULA
02	10.682
VERSO	

municipais n.º 1102/2021, emitida em 21/12/2021 pela Sra. Fernanda de Dordi/Fiscal; Poder Judiciário/Justiça do Trabalho: Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas n.º 57653156/2021, expedida em 22/12/2021, às 16:08:04, Validade: 19/06/2022; Ministério da Fazenda/Secretaria da Receita Federal do Brasil/Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional: Certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União. Emitida às 16:08:23 do dia 22/12/2021 (hora e data de Brasília). Válida até 20/06/2022. Código de controle da certidão: FA67.82CC.78A1.448B. Sarandi, 23 de dezembro de 2021 - Emolumentos: R\$ 3.911,70. Selo Digital: 0317.09.1300011.00912 (R\$ 61,40) - Processamento eletrônico de dados: R\$ 5,30. Selo Digital: 0317.01.2100006.01568 (R\$ 1,40). A Substituta do Registrador: [Assinatura]

R.9-10.682 - PROT: 100.912 - 22/12/2021 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA do imóvel e das benfeitorias retro descritos e caracteriados. - **DEVEDOR FIDUCIANTE: HILARIO FRANCISCO SALVATORI JUNIOR**, já qualificado. **CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ n.º 00.360.305/0001-04, neste ato representada por: Kamila Andreia Vargas, inscrita no CPF n.º 024.545.840-93. **CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO: Origem dos recursos: SBPE. Modalidade: Aquisição de imóvel usado. Sistema de Amortização: SAC. Índice de atualização do saldo devedor: TR. Enquadramento: SFH. Valor de venda e compra e composição de recursos: O valor destinado ao pagamento da venda e compra do imóvel objeto deste contrato é de R\$ 1.200.000,00 (um milhão, duzentos mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento cixa: R\$ 523.580,18. Recursos Próprios: R\$ 676.419,82. Valor de Financiamento para Despesas acessórias (custa cartorárias: Registro e ITBI): não se aplica. Valor total da dívida (financiamento): R\$ 523.580,18. Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 875.000,00 (oitocentos e setenta e cinco mil reais). Prazo total (meses): 420. Amortização (meses): 420. Taxa de Juros: Nominal % (a.a.); Efetiva % (a.a.). Taxa de Juros Balcão: Nominal: 8.6626; Efetiva: 9.0149. Taxa de Juros reduzida: Nominal: 8.2554; Efetiva: 8.5750. Encargo Mensal Inicial: Prestação (a+j); Prêmio de seguros: ; Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA: ; Total: . Taxa de Juros Balcão: Prestação (a+j): R\$ 5.026,25; Prêmio de seguros: R\$ 118,43; Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA: R\$ 25,00; Total: R\$ 5.169,68. Taxa de Juros Reduzida: Prestação (a+j): R\$ 4.848,58; Prêmio de seguros: R\$ 118,43; Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA: R\$ 25,00; Total: R\$ 4.992,01. A taxa balcão anual da operação de Crédito Imobiliário Poupança Caixa, estabelecida na letra 'B.9.1' é apurada pela soma resultante de uma taxa fixa efetiva anual de 3.5899% a.a (nominal de 3.5322% a.a), com a taxa de remuneração adicional dos depósitos de poupança. A taxa reduzida anual de operação Crédito Imobiliário Poupança Caixa, estabelecida na letra 'B.9.2' é apurada pela soma resultante de uma taxa fixa efetiva anual de 3.1500% a.a (nominal de 3.1054% a.a),**

continua na ficha nº 03

Registro de Imóveis Sarandi

Continua na Folha 5



CERTIDÃO

Folha 5/6

CNM: 099176.2.0010682-70

10.682

MATRÍCULA



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SARANDI - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Sarandi, 23 de dezembro de 2021

FICHA

MATRÍCULA

03

10.682

com a taxa de remuneração adicional dos depósitos de poupança. O valor total da prestação (a+j) indicado nas letras 'B10.1' e 'B10.2' correspondente a uma estimativa de valor, sendo que o valor efetivamente devido dependerá do fator de correção do saldo devedor vigente em cada mês e da aplicação de taxa de juros. A alteração dos rendimentos da caderneta de poupança terá implicação proporcional na variação da taxa de juros estabelecida no quadro acima e, consequentemente no valor do encargo mensal, durante a vigência do contrato. **Vencimento do primeiro Encargo Mensal: 23/01/2022. Forma de pagamento na data da contratação:** Débito em conta corrente. **FORMA:** Contrato de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFH – Sistema Financeiro da Habitação n.º 1.4444.1614331-0, datado de 22/12/2021. **DEMAIS CONDIÇÕES:** As constantes do contrato, embora aqui não expressamente transcritas fazem parte integrante do presente registro. **CONSULTA DE INDISPONIBILIDADE DE BENS** - Em cumprimento ao Provimento 39/2014 CNJ/CNIB, certifico que efetuei consulta no site <https://www.indisponibilidade.org.br>, em data de: 23/12/2021 e verifiquei o seguinte: Realizada consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, apresentando resultado negativo conforme Código Hash: bf47c9dd3beca4129d5a7910efc2d9012d30b928;3674054e41191d8439c661c4a8f791213c119d19. Sarandi, 23 de dezembro de 2021 - Emolumentos: R\$ 2.111,00. Selo Digital: 0317.09.1300011.00913 (R\$ 61,40) - Processamento eletrônico de dados: R\$ 5,30. Selo Digital: 0317.01.2100006.01570 (R\$ 1,40). A Substituta do Registrador: Antônio

Av.10-10.682 - PROT: 100.912 - 22/12/2021 - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - Nos termos do artigo 18º, parágrafo 5º da Lei 10.931 de 02 de Agosto de 2.004, procede a presente averbação para constar que foi emitida Cédula de Crédito Imobiliário n.º 1.4444.1614331-0, série: 1221, datada de 22/12/2021, tendo como Credora: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ n.º 00.360.305/0001-04, anexa ao Contrato de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFH – Sistema Financeiro da Habitação, registrado nos R.8 e R.9 supra. Sarandi-RS, 23/12/2021 - Emolumentos: Isento. Selo Digital: 0317.04.2100005.00579 (Isento) - Processamento eletrônico de dados: Isento. Selo Digital: 0317.01.2100006.01572 (Isento). A Substituta do Registrador: Antônio

Av.11-10.682 - PROT: 109.053 - 11/12/2025 - CANCELAMENTO - De conformidade com o documento apresentado, e aqui arquivado, o credor autoriza o cancelamento da **Av.10/10.682**. Sarandi, 19/12/2025 - Emolumentos: Isento. Selo Digital: 0317.04.2500009.01011 (Isento) - Processamento eletrônico de dados: Isento. Selo Digital: 0317.01.2500008.04169 (Isento). O Registrador: Antônio

continua no verso

Registro de Imóveis Sarandi

Continua na Folha 6

CERTIDÃO

Folha 6/6

CNM: 099176.2.0010682-70

FICHA	MATRÍCULA
03 v	10.682

Av.12-10.682 - PROT: 109.053 - 11/12/2025 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE DO imóvel objeto desta matrícula, e da benfeitoria retro descritos e caracterizados. De conformidade com documentos apresentados na plataforma: e-intimacao.onr.org.br, nos termos do Art. 26 §7º da Lei 9.514/97, procedo o presente para constar, que face ao inadimplemento de HILARIO FRANCISCO SALVATORI JUNIOR, já qualificado anteriormente, **é consolidada a propriedade do imóvel** objeto desta matrícula, em nome de: **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília-DF. **VALOR:** Atribuído pelas partes o valor de R\$ 924.348,60. **VALOR FISCAL:** Avaliado para fins fiscais no valor de R\$ 924.348,60, conforme guia de recolhimento de ITBI nº 11049/2025, pago o respectivo imposto de transmissão no valor de R\$ 18.486,97, em 14/11/2025, Poder Executivo de Sarandi-RS. **CONSULTA DE INDISPONIBILIDADE DE BENS:** Em cumprimento ao Provimento 188/2024, CNJ/CNIB, certifico que efetuei consulta no site <https://indisponibilidade.onr.org.br/>, em data de: **19/12/2025**, e verifiquei o seguinte: Realizada consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, apresentando **resultado negativo** conforme Código Hash: ojf3v3hkr92;imhd5wtkzw. **CERTIDÃO:** Apresentada certidão negativa de tributos municipais nº 1845/2025, datada de 19/11/2025, fornecida pelo município de Sarandi-RS. Em, 19/12/2025 - Emolumentos: R\$ 1.868,60. Selo Digital: 0317.09.1300011.02090 (R\$ 94,70) - Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90. Selo Digital: 0317.01.2500008.04183 (R\$ 2,10). O Registrador:

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente certidão, expedida nos termos do Artigo 16,1.º da Lei 6.015/73, é uma cópia fiel da original. O referido é verdade e sou fé.
Sarandi(RS), 22 de dezembro de 2025.

- (x) JOSÉ ANTÔNIO ZAMPROGNA - Registrador
() CRISTINA CAVALLI – 1ª Substituta do Registrador
() ALEXSSANDRA THAÍS GNOATTO DE MELO- 2ª Substituta do Registrador
() EMANUELE LUNARDI- Escrevente autorizada
() NATALIA POTRICH CARLOT - Escrevente Autorizada
() BRUNA DO AMARAL - Escrevente Autorizada

Certidão: R\$ 44,80.
Selo: 0317.04.2500009.01023.
Busca: R\$ 13,20.
Selo: 0317.03.2500006.07472.
Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90.
Selo: 0317.01.2500008.04230.
Valor Total dos Emolumentos: R\$ 79,65



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
099176 53 2025 00021221 45

continua na ficha nº

Registro de Imóveis Sarandi