



Valide aqui
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE ESPUMOSO

Registro de Imóveis
Tiago Machado Burtet - Oficial

CNM 099416.2.0015321-98

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE ESPUMOSO — RS

Livro nº 2 — Registro Geral

Espumoso, 18 de março de 2019

fls.

01

matrícula

15.321

matrícula

IMÓVEL: Um terreno de formato irregular, denominado de "Lote 5", com área de duzentos e cinquenta metros quadrados (**250,00m²**), situado de frente para o lado ímpar da Rua Jacob Christ, distante 28,63 metros da esquina da Rua Duque de Caxias, no perímetro urbano da cidade de Alto Alegre/RS, com as seguintes medidas e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 17, situado na divisa do Lote 4; deste, segue confrontando ao NORTE no sentido sudeste com Lote 4, com o seguinte ângulo interno e distância: 97°34'42" e 9,96 m até o vértice 18, situado na divisa do Lote 4 com o Lote 6; deste, segue confrontando ao LESTE no sentido sul com Lote 6, com o seguinte ângulo interno e distância: 84°56'03" e 24,05 m até o vértice 7, situado na divisa do Lote 6 com a Rua Jacob Christ; deste, segue confrontando ao SUL no sentido noroeste com Rua Jacob Christ, com o seguinte ângulo interno e distância: 93°53'43" e 10,99 m até o vértice 8, situado na divisa da Rua Jacob Christ com o Lote 4; deste, segue confrontando ao OESTE no sentido norte com Lote 4, com o seguinte ângulo interno e distância: 83°35'32" e 23,94 m até o vértice 17, ponto inicial da descrição deste perímetro.

PROPRIETÁRIOS: **GILMAR TONELLO**, brasileiro, funcionário público municipal, inscrito no CPF nº 495.634.910-68, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **ROSEMARI DICKEL**, brasileira, inscrita no CPF nº 598.354.000-91, portadora do RG nº 2044800957-SJS/RS, residentes e domiciliados na Rua Duque de Caxias, nº 333, no município de Alto Alegre/RS.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 15.251 Livro 02 RG deste Ofício de Registro de Imóveis, de 12 de novembro de 2018.

Protocolo: 82.292, 18 de Março de 2019.

Emolumentos: R\$ 25,00

Selo: 0197.01.1800005.17240 R\$ 1,40; Selo: 0197.03.1800005.01196 R\$ 2,70

Fabiana Ficagna, Substituta.

AV.1 - 15.321: Espumoso/RS, 28 de Janeiro de 2023. **CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA.** Certifico, nos termos do Provimento nº 89/2019-CNJ, que o imóvel objeto desta matrícula possui o **Código Nacional de Matrícula nº 09941.2.0015321-70**. Dou fé. Protocolo nº 90.823, do dia 16/01/2023. Emolumentos: (Isento) Selo: 0197.01.2100007.16673 (SGDL)

Maria Cleonice Feil, Substituta.

AV.2 - 15.321: Espumoso/RS, 18 de Janeiro de 2023. **CONSTRUÇÃO.** De conformidade com o requerimento do proprietário, instruído com Carta de Habite-se nº 003/2022 e Certidão de Averbação de Imóvel nº 003/2022, ambas datadas de 30/12/2022 e emitidas pelo Município de Alto Alegre/RS, arquivadas neste Ofício, faço constar que foi construída sobre o terreno desta matrícula, **uma edificação residencial unifamiliar de alvenaria com área de 67,54m²**, localizada na Rua Jacob Christ, nº 01, bairro Centro, na cidade de Alto Alegre/RS, avaliada em R\$ 120.000,00. CND DO INSS: apresentou Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débito do INSS, aferição nº 60.022.45463/66-001, de 02/01/2023, arquivada neste Ofício. Dou fé. Protocolo nº 90.823, do dia 16/01/2023. Emolumentos: R\$ 337,90 Selo: 0197.07.1800003.01893 R\$ 48,30; Selo: 0197.01.2100007.16672 R\$ 1,80.

Maria Cleonice Feil, Substituta.

R.3 - 15.321: Espumoso/RS, 08 de Abril de 2023. **COMPRA E VENDA.** Transmitedores: **GILMAR TONELLO**, servidor público municipal, inscrito no CPF sob o nº 495.634.910-68, portador do RG nº 8031109997-SSP/RS, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **ROSEMARI DICKEL**, administradora, inscrita no CPF sob o nº 598.354.000-91, residentes e domiciliados na Rua Júlio de Castilhos, nº 505, bairro Centro, na cidade de Alto Alegre/RS, já qualificados. **Adquirentes: VALDECI GARCIA DOS**

(Continua no verso [])

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AB2H4-UJ7T3-CCRJH-JB2F4>



Valide aqui
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE ESPUMOSO

Registro de Imóveis
Tiago Machado Burtet - Oficial



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ESPUMOSO — RS
Livro nº 2 — Registro Geral

fls.

matrícula

1 V.º

15.321

matrícula

SANTOS, brasileiro, administrador, solteiro, inscrito no CPF sob o nº 009.250.700-09, portador do RG nº 2094732639, residente e domiciliado na Rua Jacob Christ, nº 1, bairro Centro em Alto Alegre/RS. **Forma:** Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro de Habitação, Contrato nº 1.4444.2043513-4, com caráter de Escritura Pública, na forma do § 5º, do artigo 61, da Lei 4.380/64, celebrado em Espumoso/RS, no dia 21 de março de 2023. **Imóvel:** TODO O IMÓVEL da presente matrícula, sendo um terreno de formato irregular com a área de 250,00 m² e uma edificação residencial unifamiliar de alvenaria com a área de 67,54 m², objeto da Av. 2. **VALOR:** R\$ 249.000,00, sendo avaliado pelo mesmo valor pela Fazenda Municipal de Alto Alegre/RS, para efeitos fiscais. **ITBI:** Valor recolhido de R\$2.490,00, em 23/03/2023, conforme guia nº 1/2023, arquivada neste Ofício. **Condições:** As demais constantes do Contrato, da qual uma via fica arquivada no Registro de Imóveis de Espumoso/RS. Emitida DOI. Dou fé. Protocolo nº 91.140, do dia 23/03/2023. Emolumentos: R\$ 571,00. Selo: 0197.08.1800003.01004 R\$ 65,30; Selo: 0197.01.2300002.00474 R\$ 1,80.

Maria Cleonice Feil, Substituta.

R.4 - 15.321: Espumoso/RS, 06 de Abril de 2023. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Nos termos do Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro de Habitação, Contrato nº 1.4444.2043513-4, com caráter de Escritura Pública, na forma do § 5º, do artigo 61, da Lei 4.380/64, celebrado em Espumoso/RS, no dia 21 de março de 2023, tendo como credora a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, neste ato devidamente representada e devedor fiduciante **VALDECI GARCIA DOS SANTOS**, supra qualificado, **aliena fiduciariamente** à credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, nos termos e para os efeitos da Lei nº 9.514, de 1997, todo imóvel da presente matrícula, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. **VALOR DA DÍVIDA/FINANCIAMENTO:** R\$ 199.200,00. **VALOR DA COMPRA E VENDA:** R\$ 249.000,00. **RECURSOS PRÓPRIOS:** R\$ 49.800,00. **VALOR DO FINANCIAMENTO CONCEDIDO PELA CAIXA:** R\$ 199.200,00. **ORIGEM DOS RECURSOS:** SBPE. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO:** R\$ 249.000,00 **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** SAC. **ENQUADRAMENTO:** SFH. **PRAZO DE CARÊNCIA:** 30 dias; **PRAZO DE AMORTIZAÇÃO:** 420 meses. **PRAZO TOTAL:** 420 meses. **TAXA ANUAL DE JUROS:** Taxa de Juros Balcão: nominal de 8.6395% ao ano e efetiva de 8.9900% ao ano. Taxa de Juros Reduzida: nominal de 8.5101% ao ano e efetiva de 8.8500% ao ano. **ENCARGO MENSAL INICIAL:** Taxa de Juros Balcão: R\$ 2.016,00 e Taxa de Juros Reduzida: R\$ 1.994,52. **VENCIMENTO DO 1º ENCARGO MENSAL:** 19/04/2023; **REAJUSTE DOS ENCARGOS:** De acordo com o item 4; **CONDIÇÕES:** a) Mediante este registro está constituída a propriedade fiduciária em nome da Caixa Econômica Federal, efetivando-se o desdobramento da posse, tomando o interveniente/fiduciante possuidor direto e a credora/fiduciária possuidora indireta do imóvel; b) inclusive de leilão, no prazo de 30 (trinta) dias, no caso de inadimplemento e consolidação da propriedade fiduciária em nome da credora; c) as demais constantes do Contrato, da qual uma via fica arquivada no Registro de Imóveis de Espumoso/RS. Emitida DOI. Dou fé. Protocolo nº 91.140, do dia 23/03/2023. Dou fé. Emolumentos: R\$

(Continua à fls.)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AB2H4-UJ7T3-CCRJH-JB2F4>



Valide aqui
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE ESPUMOSO

Registro de Imóveis
Tiago Machado Burtet - Oficial



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ESPUMOSO - RS

Livro nº 2 – Registro Geral

Cont. R.4

Espumoso,

06

de

Abril de

2023

fls

2

matrícula

15.321

matrícula 506,30. (Selo: 0197.08.1800003.01005 R\$ 65,30; Selo: 0197.01.2300002.00478 R\$ 1,80. Desconto 50%, Art.290 da Lei 6.015/73).

Maria Cleonice Feil, Substituta.

AV.5 - 15.321: Espumoso/RS, 06 de Abril de 2023. **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.** Procedo a esta averbação, conforme emissão da Cédula de Crédito Imobiliário referente ao Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro de Habitação, Contrato nº 1.4444.2043513-4, com caráter de Escritura Pública, na forma do § 5º, do artigo 61, da Lei 4.380/64, celebrado em Espumoso/RS, no dia 21 de março de 2023, objeto do R.4 supra, nos termos da Lei nº 10.931/2004, onde é credora a Caixa Econômica Federal e devedor VALDECI GARCIA DOS SANTOS já qualificado, para constar que o imóvel da presente matrícula está vinculado ao crédito imobiliário, sob a condição Integral e Cartular. Dou fé. Protocolo nº 91.140, do dia 23/03/2023. Emolumentos: R\$ (Isento) Selo: 0197.01.2300002.00479 (Isento - SGDL).

Maria Cleonice Feil, Substituta.

AV-6/15.321 - Espumoso, 27 de agosto de 2026.

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

Procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula possui o **Código Nacional de Matrícula (CNM) nº 099416.2.0015321-98.**

Protocolo nº 99.720, de 10.08.2026.

Emolumentos: Nihil. Selo de fiscalização: 0197.04.2600002.05596 (AGNR).

Pedro Arthur Jank - Oficial Substituto.

AV-7/15.321 - Espumoso, 27 de agosto de 2026.

CANCELAMENTO DE AVERBAÇÃO DA EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Nos termos do instrumento de 7 de agosto de 2026, assinado digitalmente por Milton Fontana, que assina pela Caixa Econômica Federal - CEF, procede-se a presente averbação para constar que foi autorizado e fica **CANCELADA a cédula de crédito imobiliário objeto da AV-5 retro.**

Protocolo nº 99.720, de 10.08.2026.

Emolumentos: R\$ 55,10. Selo de fiscalização: 0197.04.2600002.05597 - R\$ 5,50.

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30. Selo de fiscalização: 0197.01.2500007.27709 - R\$ 2,20.

Pedro Arthur Jank - Oficial Substituto.

AV-8/15.321 - Espumoso, 27 de agosto de 2026.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Nos termos do requerimento de 7 de agosto de 2026 e após promover a intimação do Devedor/Fiduciante **Valdeci Garcia dos Santos**, já qualificado, devidamente cumprida por este Ofício de Registro de Imóveis, decorrido o prazo legal sem que houvesse purgação da mora por parte do devedor/fiduciante, conforme certidão de constituição em mora de 20 de julho de 2026, e em face do disposto no parágrafo 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/1997, **fica**

(Continua no verso [])

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AB2H4-UJ7T3-CCRJH-JB2F4>



Valide aqui
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE ESPUMOSO

Registro de Imóveis
Tiago Machado Burtet - Oficial



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ESPUMOSO - RS
Livro nº 2 – Registro Geral

CNM: 099416.2.0015321-98

fls	matrícula
02 V.º	15.321

matrícula

CONSOLIDADA a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF.

Valor: Atribuído pelo contribuinte e avaliado para efeitos fiscais pela Fazenda Municipal em R\$ 257.378,79 (duzentos e cinquenta e sete mil, trezentos e setenta e oito reais e setenta e nove centavos), tendo sido pago o ITBI no valor de R\$ 5.147,58 (cinco mil, cento e quarenta e sete reais e cinquenta e oito centavos), em 10 de abril de 2026, conforme Certidão de Quitação de ITBI nº 174/2026, emitida em 12 de agosto de 2026.

Protocolo nº 99.720, de 10.08.2026.

Emolumentos: R\$ 656,70. Selo de fiscalização: 0197.08.1800003.01940 - R\$ 80,80. Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30. Selo de fiscalização: 0197.01.2500007.27710 - R\$ 2,20.

Pedro Arthur Jank - Oficial Substituto.

(Continua a fls

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE ESPUMOSO**

Registro de Imóveis
Tiago Machado Burtet - Oficial

CNM 099416.2.0015321-98

MATRÍCULA: 15.321 (ref: pedido de certidão/protocolo nº 99.720).

Com base no art. 16 da Lei nº 6.015/73, lavro e CERTIFICO DE INTEIRO TEOR os atos expressos conforme no presente documento.

Espumoso-RS, 28 de agosto de 2026.

Assinado digitalmente por Ângela Rodrigues da Costa - Oficial Substituta

Emolumentos: R\$ 55,30.

01 Busca em livros e arquivos, por pessoa ou por imóvel - R\$ 14,00

01 Certidão - 4 páginas - R\$ 34,00

01 Processamento eletrônico de dados - R\$ 7,30

Selos digitais de fiscalização: R\$ 12,10 (0197.04.2600002.05654 - R\$ 5,50, 0197.01.2500007.27803 - R\$ 2,20 e 0197.03.2600006.00527 - R\$ 4,40).

Total (emolumentos, selos e ISS): R\$ 70,17.



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
099416 53 2026 00440702 20

A presente certidão tem validade de 20 dias úteis a contar da data de sua expedição.

O selo digital de fiscalização pode ser consultado junto ao site www.tjrs.jus.br.

Documento impresso por meio eletrônico. Qualquer rasura ou indício de adulteração será considerado fraude.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AB2H4-UJ7T3-CCRJH-JB2F4>