



Valide aqui
este documento

CERTIDÃO

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 teor seguinte:

CNM: 097766.2.0055173-95

55173



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO LEOPOLDO - RS
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

55173

São Leopoldo, 26 de julho de 19 96

01

IMÓVEL: UM TERRENO situado nesta cidade, no Bairro Arroio da Manteiga, lugar denominado "Vila Baum", composto do lote 06, da quadra 01 da planta respectiva, quadra 1.490 da planta geral da cidade, formada pela Rua Meca, Travessa dos Canários, Rua Alfredo Diehl e Estrada do Cemitério, medindo dez metros (10,00m) de frente, a nordeste, no alinhamento da Rua Meca, lado ímpar da numeração dos prédios, e igual metragem na face oposta a sudoeste, a entestar com parte do lote 19, de Lisete Alves Pedroso e com parte do lote 20, de Sonia Laide Vier, por trinta e três metros (33,00m) de extensão da frente aos fundos, por ambos os lados, dividindo-se por um lado a sueste, com o lote 07, de Eliane Stabel, e, pelo outro lado, a noroeste, com o lote 05, de Ely Olivia Wolf e Outros, distando esta última face setenta e quatro metros (74,00m) da esquina da Estrada do Cemitério.-

PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL: ELIANE STABEL, inscrita no CPF sob nº 297.392.330-15, portadora da carteira de identidade nº 6028598552, expedida pela SSP/RS, brasileira, separada judicialmente, professora, residente e domiciliada na Rua São Caetano, nº 947, nesta cidade.-

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 31.816 - Livro 02 Registro Geral.

PROTOCOLO: Nº: 129.954 de 23.07.96

São Leopoldo, 26 de julho de 1996.-

ROSANE KRAEMER
Oficial Ajudante

Emolumentos: 0,50 URE

LG

R-1/55.173

-COMPRA E VENDA-

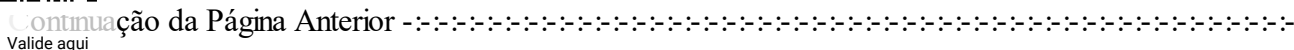
PROTOCOLO: Nº: 129.955 de 23.07.96.-

TRANSMITENTE: ELIANE STABEL, inscrita no CPF sob nº 297.392.330-15, portadora da carteira de identidade nº 6028598552, expedida pela SSP/RS, brasileira, separada judicialmente, professora, residente e domiciliada na Rua São Caetano, nº 947, nesta cidade.-

ADQUIRENTE: ENIO PEREIRA DOS SANTOS, inscrito no CPF sob número 329.707.570-87, portador da carteira de identidade nº 4024671036, expedida pela SSP/RS, brasileiro, solteiro, maior, pintor,

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página - - - - -



55173



São Leopoldo, 26 de julho de 19 96

FLS.

MATRÍCULA

55173

01
- VERSO

São Leopoldo, 26 de julho de 1996.-

ROSANE KRAEMER
Oficiala Ajudante

Emolumentos: 5,43 UREs

LG

R-2/55.173 - COMPRA E VENDA -

PROTOCOLO: nº 153.571 de 29.09.99.-

TRANSMITENTE: ENIO PEREIRA DOS SANTOS, brasileiro, solteiro, maior, pintor, domiciliado e residente nesta cidade, na rua Meca, nº 320, Vila Baum, Bairro Arroio da Manteiga, inscrito no CPF sob nº 329.707.570-87, portador da carteira de identidade nº 4024671036, expedida pela SSP/RS, em 21.05.81.-

ADQUIRENTE: VALDIR JOSÉ DA SILVA, brasileiro, solteiro, maior, gerente comercial, domiciliado e residente nesta cidade, na rua São Pedro, nº 651, apartamento 202, Centro, inscrito no CPF sob nº 407.145.940-91, portador da carteira de identidade nº 4026992026, expedida pela SSP/RS, em 30.11.81.-

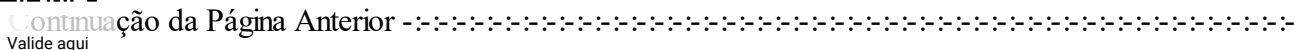
FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda nº 46.220-078, Livro nº 255-A, fls. 159, lavrada pela Tabeliã-Substituta Designada do 2º Tabelionato desta cidade, Rosa Maria Anton, em 13 de agosto de 1999.-

VALOR: Em 13.08.99 - R\$6.000,00 (seis mil reais).-

IMÓVEL: 0 constante desta matrícula.-

continua nas fls.02.-

Continua na Próxima Página - :::::-----



São Leopoldo, 05 de outubro de 19 99

FLS.

MATRÍCULA

02

55.173/02

Continuação das fls.01v da matrícula nº 55.173.-

CONDIÇÕES: As da escritura.-

São Leopoldo, 05 de outubro de 1999.

ROSANE KRAEMER
Registradora Substituta

Emolumentos: 5,87 URES

T.P

AV-3/55.173

- RETIFICAÇÃO -

PROTOCOLO: Nº 165.367 de 14.05.2001.-

Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento de 07 de maio de 2001, e da Certidão Informativa número 340/2001 da Prefeitura Municipal desta cidade, que ficam arquivados para constar que, o imóvel constante desta matrícula, localiza-se no lado dos **números pares**, da rua Meca, e não como constou.-

São Leopoldo, 18 de maio de 2001.-

ROSANE KRAEMER
Registadora Substituta

Emolumentos: 1,00 UR

J.

AV-4/55.173

- CONSTRUÇÃO -

PROTOCOLO: Nº 165.367 de 14.05.2001.-

Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento de 07 de maio de 2001, da Certidão de Habite-se nº 412/99 da Prefeitura Municipal desta cidade, e da Certidão Negativa de Débito do INSS de 09.04.2001, que ficam arquivados para constar que, sobre o imóvel constante desta matrícula, foi edificada **Uma casa de Alvenaria**, própria para moradia, com a área construída de **119,60m²**, à rua **Meca**, sob número 320.-

São Leopoldo, 18 de maio de 2001.-

ROSANE KRAEMER
Registradora Substituta

Emolumentos: 1,00 URE

J.

R-5/55.173 - COMPRA E VENDA -

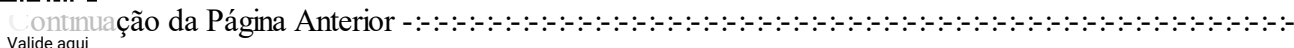
PROTOCOLO: Nº 175.262 de 01.08.2002.-

TRANSMITENTE: VALDIR JOSÉ DA SILVA, inscrito no CPF sob nº 407.145.940-91, portador da cédula de identidade nº 4026992026, expedida pela SSP/RS, brasileiro, gerente comercial, solteiro, capaz, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Meca, nº 320.-

ADQUIRENTES: SIDINEI FERREIRA DE MELLO, inscrito no CPF sob nº 297.608.950-72, portador da cédula de identidade nº 1013178833.

1013178833
CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página - :::::::::::::::::::::



São Leopoldo, 08 de agosto de 2002

EIS

MATRÍCULA

02

55.173/02v

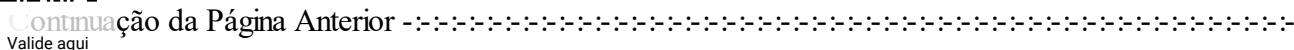
- VERSO

MG

Continua nas fls. 03.-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AEEGW-28MUF-EC4HF-GXFNQ>

Continua na Próxima Página -



E I S.

MATRÍCULA

São Leopoldo, 03 de agosto de 2002

03

55.173/03

Emolumentos: 6.54 UREs

ROSANE KRAEMER
Registradora Substituta

MG

São Leopoldo, 26 de Julho de 2010.

ROSANE KRAEMER
Registradora Substituto

VALOR PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$2,60 - SELO Nº: 0621.01.1000007.03199.-

FM

São Leopoldo, 13 de abril de 2023.

VANIA R. TRÄSEL
Registradora Substituta

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$6,40 - SELO Nº: 0621.01.2300002.03501 = R\$1,80.-

IM

TRANSMITENTES: **SIDINEI FERREIRA DE MELLO**, nascido em 05/10/1959, comerciante, portador da Carteira de Identidade nº 1013178833, expedida pela SSP/RS em 20/11/2015, inscrito no CPF sob nº 297.608.950-72, e sua esposa, **MARIA LUIZA LEÃO DE MELLO**, nascida em 22/04/1961, do lar, portadora da Carteira de Identidade nº 4069911966, expedida pela SSP/RS em 20/11/2015, inscrita no CPF sob nº 883.817.730-91, ambos brasileiros, casados pelo

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AEEGW-28MUF-EC4HF-GXFNQ>

Continua na Próxima Página -



55173



São Leopoldo, 13 de abril de 2023.

FLS.

MATRÍCULA

03

55.173

00
- VERSO

ADQUIRENTES: **JOSÉ FERNANDO SANTANA DA ROSA**, nascido em 05/01/1989, corretor de imóveis, seguros, títulos e valores, portador da CNH nº 04297020107, expedida pelo DETRAN/RS em 03/11/2020, inscrito no CPF sob nº 015.695.980-10, e sua esposa, **PRISCILA GRAFF BAUMART DA ROSA**, nascida em 18/05/1992, administradora, portadora da CNH nº 06010116738, expedida pelo DETRAN/RS em 22/01/2019, inscrita no CPF sob nº 022.908.370-67, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Rolante, nº 392, Casa, Silva, na cidade de Sapucaia do Sul/RS.-

FORMA DO TÍTULO: Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei nº 4.380/1964 e Lei nº 9.514/1997, datado de 30 de março de 2023.-

VALOR: Em 30/03/2023 - R\$589.000,00 (quinhentos e oitenta e nove mil reais).-

IMÓVEL: O constante desta matrícula.-

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO: Foi pago o Imposto de Transmissão no valor de R\$4.765,89, em 04/04/2023, conforme guia de arrecadação nº 158283.-

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 30870.-

DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA - DOI: Emitida por este Ofício, nesta data.-

CONDIÇÕES: As do Contrato. Ficam arquivadas neste Ofício, a Certidão Negativa do Imóvel, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade, em 10 de abril de 2023 e uma via do Contrato.-

São Leopoldo, 13 de abril de 2023. Vanice Inocêncio

VANIA R. TRĂSEL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$2.564,90 - SELO Nº: 0621.09.2200004.00252 = R\$81,00.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$6,40 - SELO Nº: 0621.01.2300002.03502 = R\$1,80.-

IM

R-10/55.173 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -

PROTOCOLO: Nº 374644 de 05/04/2023, reapresentado em 12/04/2023.-

DEVEDORES FIDUCIANTES: JOSÉ FERNANDO SANTANA DA ROSA, e sua esposa, PRISCILA GRAFF BAUMART DA ROSA, supra qualificados no R-9 desta matrícula.-

CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, na cidade de Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04.-

FORMA DO TÍTULO: Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei nº 4.380/1964 e Lei nº 9.514/1997, datado de 30 de março de 2023.-

VALOR: Em 30/03/2023 - R\$467.607,31 (quatrocentos e sessenta e sete mil, seiscentos e sete reais e trinta e um centavos).-

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 360 meses.-

JUROS: Taxa Nominal: 8,5101% a.a e 0,7069% a.m.; Taxa Efetiva: 8,8500% a.a. e 0,7092% a.m.-

OBJETO DA GARANTIA: Os devedores fiduciários alienam à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, em caráter fiduciário o imóvel desta matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e

continua na folha 04

Continua na Próxima Página - :::::

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AEEGW-28MUF-EC4HF-GXFNQ>

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

digital



Continuação da Página Anterior - ::::::::::::::::::::
Valide aqui
este documento CNM: 097366 2 00551

CNM: 097766.2.0055173-95

55173



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO LEOPOLDO - RS
LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

São Leopoldo, 13 de abril de 2023.

FLS.

04

MATRÍCULA

55.173

seguintes da Lei 9.514/97, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando os devedores fiduciários possuidores diretos e a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária.-

AValiação da Garantia: Para efeitos de venda em Público Leilão é atribuído ao imóvel o valor de R\$589.000,00, sujeito à atualização monetária, conforme item 18 do Contrato.-

CONDIÇÕES: As do Contrato. A garantia fiduciária contratada abrange o imóvel e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário. Fica arquivada uma via do Contrato.-

São Leopoldo, 13 de abril de 2023. *Vânia Nogueira*

VANIA R. TRÄSEL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$2.133,10 - **SELO N°:** 0621.09.2200004.00253 = R\$81,00.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$6,40 - SELO Nº: 0621.01.2300002.03503 = R\$1,80.-

IM

Av-11/55.173 - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO -

PROTOCOLO: N° 374644 de 05/04/2023, reapresentado em 12/04/2023.-

Nos termos do art. 18 da Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004, foi emitida pela Credora Fiduciária - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, a Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.2060129-8, Série 0323, sendo devedores **JOSÉ FERNANDO SANTANA DA ROSA**, e sua esposa, **PRISCILA GRAFF BAUMART DA ROSA**.-

São Leopoldo, 13 de abril de 2023. *Vânia T. G. Sep.*

VANIA R. TRÄSEL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: NIHIL - **SELO N°:** 0621.04.2300001.08814 = NIHIL.-

IM

Av-12/55.173 - ESPECIALIDADE OBJETIVA -

PROTOCOLO: N° 412353 de 17/06/2026, reapresentado em 22/06/2026.-

Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento de 15/06/2026, e do Comprovante de Consulta Eletrônica obtido no Site Oficial dos Correios, para constar que o imóvel desta matrícula possui o Código de Endereçamento Postal - CEP **93145-620**.-

São Leopoldo, 23 de junho de 2026. _____

ELAINE F. CAMILOTTO
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: NIHIL - **SELO N°:** 0621.04.2600002.09879 = NIHIL.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: - SELO Nº: = .

CG

Av-13/55.173 - CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO -

PROTOCOLO: Nº 412353 de 17/06/2026, reapresentado em 22/06/2026.-

Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento de 15/06/2026, para constar que a Credora Fiduciária, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, autorizou a **baixa** da Cédula de Crédito Imobiliário averbada sob **Av-11** desta matrícula.-

São Leopoldo, 23 de junho de 2026. _____

ELAINE F. CAMILOTTO
Registradora Substituta

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AEEGW-28MUF-EC4HF-GXFNQ>

Continua na Próxima Página -

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

ridigital



[Continuação da Página Anterior](#)

55173



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO LEOPOLDO - RS
LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

São Leopoldo, 23 de junho de 2026.

CNM: 097766.2.0055173-95

FLS.
04

MATRÍCULA
55.173

- VERSO

EMOLUMENTOS: R\$55,10 - **SELO Nº:** 0621.04.2600002.09880 = R\$5,50.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$7,30 - SELO Nº: 0621.01.2600004.25293 = R\$2,20.-

CG

Av-14/55.173 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE -

PROTOCOLO: Nº 412353 de 17/06/2026, reapresentado em 22/06/2026.-

Procede-se a esta averbação para constar que, em virtude do requerimento de 18/02/2026, da credora fiduciária do **R-10**, nos termos da Lei 9.514/97, foi expedida intimação aos devedores fiduciantes **JOSÉ FERNANDO SANTANA DA ROSA** e sua esposa, **PRISCILA GRAFF BAUMART DA ROSA**, através do Ofício do Registro de Títulos e Documentos desta cidade, o qual certificou que, em diligência realizada no endereço do imóvel, no dia 05/03/2026, não foram localizados, sendo desconhecidos no endereço, e, para os efeitos do artigo 26, § 4º, da Lei nº 9.514/97, os destinatários encontram-se, consequentemente, em local ignorado, incerto ou inacessível. Em atendimento ao art. 26, § 4º-B da Lei nº 9.514/97, o devedor José Fernando Santana da Rosa foi intimado por e-mail em 10/03/2026. Considerando que a credora não informou o endereço eletrônico da devedora Priscila Graff Baumart da Rosa, não foi possível efetivar sua intimação por esse meio. Decorrido o prazo sem o adimplemento da obrigação, foi publicado edital no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico, nos dias 02/04/2026, 06/04/2026 e 07/04/2026. Em 29/04/2026, decorreu o prazo legal previsto no art. 26 § 1º da Lei 9.514/97, sem purgação da mora por parte dos devedores fiduciantes.-

Cumprindo o disposto no § 7º do art. 26 da Lei 9.514/97 e atendendo ao requerimento da credora fiduciária de 15/06/2026, **FICA CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, na cidade de Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04.-

VALOR DA CONSOLIDAÇÃO: R\$616.027,50 (seiscentos e dezesseis mil, vinte e sete reais e cinquenta centavos).-

Foi pago o ITBI, no valor de R\$12.320,55, conforme guia de arrecadação nº 181037, quitada em 03/06/2026 -

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 30870.-

DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA - DOI: Emitida por este Ofício, nesta data.-

Ficam arquivados o requerimento, certidão do RTD e guia do ITBI.-

CONDIÇÕES: A credora fiduciária adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no art. 27 da Lei nº 9.514/97. -

São Leopoldo, 23 de junho de 2026.

ELAINE F. CAMILOTTO
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$1.230,40 - **SELO Nº:** 0621.09.2200004.05578 = R\$100,20.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$7,30 - SELO Nº: 0621.01.2600004.25294 = R\$2.20.-

CG

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AEEGW-28MUF-EC4HF-GXFNQ>

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.

São Leopoldo/RS, 26 de junho de 2026 às 10:59:13. - AB

Total: RS81.00

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$47,60 (0621.04.2600007.00105 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0621.03.2600003.24803 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0621.01.2600004.25655 = R\$2,20)



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
097766 53 2026 00048266 45