



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIOS DE ESTRELA E COLINAS

Página 1 de 7

REGISTRO DE IMÓVEIS
Paulo Ricardo de Ávila - Oficial Interino

CNM: 099911.2.0032348-34

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:

32.348	MATRÍCULA		REGISTRO DE IMÓVEIS	
			CIDADE DE ESTRELA - RS	
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL			- FICHA -	- MATRÍCULA -
Estrela, 24 de julho de 2015.			01	32.348

Imóvel: **UM TERRENO URBANO**, com a superfície de **143,28m²** (cento e quarenta e três metros e vinte e oito decímetros quadrados), contendo um **prédio residencial em alvenaria com 63,90m²**, localizado na **Rua Aldino Alfredo Sulzbach, bairro das Indústrias**, distante 21,00 metros da esquina com a Rua Alziro Jacob Sulzbach, parte da quadra 26, lote nº 45, 5ª zona urbana desta cidade; confrontando-se: caminhamento perimétrico no sentido anti-horário, rumos magnéticos, ângulos internos: pela frente, no rumo **noroeste** na extensão de 12,00 metros com a Rua Aldino Alfredo Sulzbach, faz um ângulo de 90°48'36" confrontando-se no rumo **sudoeste** na extensão de 11,94 metros com Donária dos Santos Alvarenga, faz um ângulo de 89°09' confrontando-se no rumo **sudeste** na extensão de 12,00 metros com Jaci Freitas e Sidinei Fábio Freitas, faz um ângulo de 90°53'45" confrontando-se no rumo **nordeste** na extensão de 11,94 metros com lote A2 de Nilda Antônio Sulzbach, formando com o primeiro alinhamento descrito um ângulo de 89°08'39".

Proprietário: **HÉLIO CARNEIL**, brasileiro, aposentado, separado judicialmente, portador da CIRG nº 5033583708 SSP/RS em 29/08/1983, inscrito no CPF sob nº 174.258.160-91, residente e domiciliado na Rua Tamandaré, nº 341, bairro Centro, Tenente Portela/RS.

Registro Anterior: Matrícula nº 2.784, Livro 2-RG, datada de 28/12/1976, desta Serventia Registral.

Em 24 de julho de 2015.

E.: R\$15,20, Selo: 0207.03.1500006.01091 - R\$0,55; PED: R\$3,60, Selo PED: 0207.01.1500006.08690 - R\$0,30 = Total: R\$19,65.

Caroline Nascimento de Souza
Registradora Substituta

R.1/32.348: **DIVISÃO AMIGÁVEL:** Por escritura de 25/05/2015, das notas do Tabelionato desta cidade, (Lº 63, fls. 135/136v), os proprietários da área maior objeto do registro anterior, resolveram extinguir a comunhão existente, tendo sido **atribuído a Hélio Carneil, o imóvel objeto da presente matrícula.** (Prot. 105684, livro 1-O, de 25/06/2015). Em 24 de julho de 2015. E.: R\$54,60, Selo: 0207.04.1500006.00259 - R\$0,70; PED: R\$3,60, Selo PED: 0207.01.1500006.08691 - R\$0,30 = Total: R\$59,20.

Caroline Nascimento de Souza
Registradora Substituta

AV-2-32.348 - 11/11/2021 - (Protocolo 123515, em 11/11/2021). **CORREÇÃO DA GRAFIA DO NOME:** Ficam averbadas a escritura pública de divisão amigável e extinção de condomínio nº 9.295/075, constante às fls. 135/136 verso, do Livro nº 63 de Contratos, do Tabelionato de Notas desta cidade de Estrela-RS, firmada em 25/05/2015, e, a fotocópia autenticada da certidão de casamento, extraída do termo nº 5.889, constante às fls. 219v, do Livro B-14, matrícula nº 103556 01 55 1973 2 00014 219 0005889 37, expedida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais da cidade de Tenente Portela/RS, para fazer constar que o nome

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página - - - - -



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R2RBV-3ZXDM-RVHEF-4GCGZ>

Valide aqui

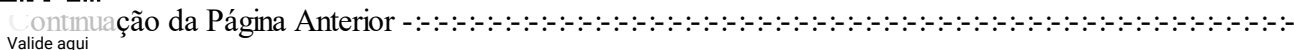
- FICHA -	- MATRÍCULA -
01	32.348
VERSO	

AV-3-32.348 - 11/11/2021 - (Protocolo 123515, em 11/11/2021). DIVÓRCIO: Ficam averbados o requerimento, firmado em 18/10/2021, por Rafaela Soares de Oliveira, e, a fotocópia autenticada da certidão de casamento, extraída do termo nº 5889, constante às fls. 219v, do Livro B-14, matrícula nº 103556 01 55 1973 2 00014 219 0005889 37, expedida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais da cidade de Tenente Portela/RS, para fazer constar o divórcio de **HÉLIO CARNIEL** e **IGNES CARNIEL**, a qual voltou a usar o nome de solteira, **IGNES DANETTE**, conforme sentença proferida em 18/09/2013, transitada em julgado em 18/10/2013; tudo conforme e demais condições, dos documentos registrados e arquivados Emol: R\$86,60, Selo: 0207.04.1800019.08500 - R\$3,30; PED: R\$5,30, Selo PED: 0207.01.1900001.37102 - R\$1,40 = Total: R\$96,60. Gundela Tischer Schafer - Registradora Substituta

R-4-32.348 - 11/11/2021 - (Protocolo 123515, em 11/11/2021). **COMPRA E VENDA:** Por escritura pública de compra e venda nº 26.139/004, constante às fls. 009/010 verso, do Livro nº 233 de Transmissões, firmada em 18/10/2021, no Tabelionato de Notas desta cidade de Estrela/RS, o proprietário: **HÉLIO CARNIEL**, brasileiro, divorciado, sem convivência em união estável, filho de Generino Carniel e de Leduina Gottardi Carniel, aposentado, portador da CIRG nº 5033583708-SSP/RS, expedida em 29/08/1983, inscrito no CPF sob nº 174.258.160-91, residente e domiciliado na Rua Tamandaré nº 341, bairro Centro, na cidade de Tenente Portela/RS, no ato representado por sua procuradora, Elisabete Carniel dos Reis, portadora da CNH nº 02586054536-DETRAN/RS, inscrita no CPF sob nº 945.675.140-68, **vendeu o imóvel** constante da presente matrícula, para: **RAFAELA SOARES DE OLIVEIRA**, brasileira, divorciada, sem convivência em união estável, filha de Elias Soares de Oliveira e de Eva Dias de Freitas, motorista de uber, portadora da CNH nº 05800752006-DETRAN/RS, expedida em 12/08/2021, inscrita no CPF sob nº 016.935.680-98, residente e domiciliada na Rua Aldino Alfredo Sultzbach nº 335, bairro das Indústrias, nesta cidade de Estrela/RS, pelo preço de **R\$95.000,00** (noventa e cinco mil reais), do qual R\$91.500,00 recebeu anteriormente ao ato, e o saldo, ou seja, R\$3.500,00, por meio de 7 notas promissórias, no valor de R\$500,00 cada uma, com vencimentos mensais e sucessivos, a primeira em 10 de novembro de 2021, e as demais em iguais dias dos meses subsequentes, todas de emissão da outorgada compradora, nominativas ao outorgante Hélio Carniel, cujos títulos eram recebidos e aceitos em caráter "**pro soluto**" do pagamento que representavam e deveriam ser resgatados na Rua Henrique Uebel nº 587, bairro das Indústrias, nesta cidade, e avaliado para fins de pagamento de ITBI, pelo Município de Estrela/RS, em R\$95.000,00, em

CONTINUA NA FICHA Nº 02

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



este documento

MATRÍCULA



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIOS DE ESTRELA E COLINAS
REGISTRO DE IMÓVEIS

Dr. Miguel Oliveira Figueiró - Registrador Titular

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Estreia: 11 de novembro de 2021

- FICHA -

- MATRÍCULA -

.02

32.348

24/09/2021, conforme Formulário de Informações de Transmissão Imobiliária - F.I.T.I. nº 656-2021, e, o pagamento do imposto de transmissão, no valor de R\$1.900,00, em 24/09/2021. Consta ainda, da referida escritura, que o vendedor declarou, sob pena de responsabilidade civil e penal, que não se equiparava a empresa para fins de obrigações previdenciárias, estando dispensado da apresentação de certidões negativas de débitos a elas relativos; que dispensaram a apresentação das certidões negativas de feitos ajuizados da Justiça do Trabalho, da Justiça Federal e da Justiça Estadual, bem como, as certidões negativas de dívidas trabalhistas (CNDT); e que foram apresentadas: certidão negativa de débitos (Imóvel); certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União; e, relatórios de consulta de indisponibilidade de bens, com resultados negativos, emitidos em 11/11/2021; tudo conforme e demais condições, dos documentos registrados e arquivados. Emol: R\$545,60, Selo: 0207.07.1800019.02846 - R\$36,60; PED: R\$5,30, Selo PED: 0207.01.1900001.37103 - R\$1,40 = Total: R\$588,90. Gundela Tischer Schafer - Registradora Substituta.

AV-5-32.348: Em 25 de julho de 2022 DADOS DO IMÓVEL

A requerimento da parte interessada, datado de 21 de junho de 2022, acompanhado da Guia de ITBI nº 350-2022, expedida aos 07 de junho 2022, pela Prefeitura Municipal de Estrela-RS, aqui apresentados e arquivados, fica constando que o imóvel: **1)** está inscrito no cadastro imobiliário municipal sob o nº 12310; e, **2)** possui inscrição imobiliária sob o nº 01.05.026.0045.001.

OBSERVAÇÃO: Concedido desconto de 50% dos emolumentos, conforme previsão na Lei nº 14.118/2021 do Programa Casa Verde e Amarela.

PROTOCOLO: Nº 125.436, do Livro 1-T, de 21/06/2022.

Emolumentos: R\$52.00. SeloDigital: 0207.04.1900001.01604 = R\$4.40.

Processamento eletrônico de dados: 0207.01.1900001.49399 = R\$1.80.

A Oficial Substituta : (Bel. Larissa de Oliveira Jantsch)

R-6-32.348: Em 25 de julho de 2022 COMPRA E VENDA

ADQUIRENTES: **WIDLENE NOZE**, haitiana, solteira, mecânico manutenção montador preparador operador de maq e aparelhos prod indust, inscrita no CPF sob nº 070.272.261-89, portadora da CTPS nº 0295793/00A01 - GRTE/RS, nascida em 27 de maio de 1987, filha de Denise Dazin e de Elasnord Noze, e seu companheiro **JUDESON CERIAC**, haitiano, solteiro, agente administrativo, inscrito no CPF sob nº 700.841.132-43, portador da carteira de identidade para estrangeiro nº G263178-P -

CONTINUA NO VERSO

Continúa na Próxima Páxina -:-:-:-:-

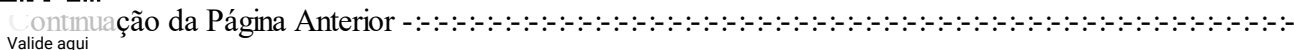


Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R2RBV-3ZXDM-RVHEF-4GCGZ>

03

CONTINUA NA FICHA Nº

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



CNM: 099911 2 0032348-34

32.348

MATRÍCULA :



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIOS DE ESTRELA E COLINAS
REGISTRO DE IMÓVEIS

Dr. Miguel Oliveira Figueiró - Registrador Titular

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Estrela, 25 de julho de 2022.

- FICHA -

- MATRÍCULA -

03

32.348

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC.

ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR: TR.

ENQUADRAMENTO: SFH.

VALOR DE VENDA E COMPRA E COMPOSIÇÃO DOS RECURSOS: O valor destinado ao pagamento da venda e compra do imóvel objeto do contrato é R\$154.000,00 (cento e cinquenta e quatro mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo:

Financiamento CAIXA: R\$123.200,00 (cento e vinte e três mil e duzentos reais).

Recursos próprios: R\$30.800,00 (trinta mil e oitocentos reais).

VALOR DE FINANCIAMENTO PARA DESPESAS ACESSÓRIAS (CUSTAS CARTORÁRIAS: REGISTRO E ITBI) E COMISSÃO DO LEILOEIRO, SE HOUVER:

Não se aplica.

VALOR TOTAL DA DÍVIDA (FINANCIAMENTO): R\$123.200,00 (cento e vinte e três mil e duzentos reais).

VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$154.000,00 (cento e cinquenta e quatro mil reais).

PRAZO TOTAL (MESES): 360; Amortização (meses): 360.

TAXA DE JUROS: a) Taxa Contratada: Nominal: 7,1600% a.a., Efetiva: 7,3997% a.a.; Nominal: 0.5950% a.m., Efetiva: 0.5967 a.m.

ENCARGO MENSAL INICIAL: Encargo Mensal Inicial (Parcela): Prestação (a + j): R\$1.077,31; Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$38,63; Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA: R\$25,00; Total: R\$1.140,91.

VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 04/07/2022.

REAJUSTE DOS ENCARGOS: De acordo com o item 4 do Contrato.

FORMA DE PAGAMENTO NA DATA DA CONTRATAÇÃO: Débito em Conta Corrente.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA: Os devedores alienam à Caixa, o imóvel objeto desta matrícula em garantia do cumprimento das obrigações contratuais, conforme Lei 9.514/1997, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. A propriedade fiduciária é constituída com o registro do contrato, tornando o devedor possuidor direto e a Caixa, possuidora indireta do imóvel, assegurando ao devedor adimplente a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel alienado.

FORMA DO TÍTULO: Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página - :::::

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

Rua Tiradentes, 436 - Sala 102 - Estrela - RS - CEP: 95.880-000 - Fone: (51) 3712-9272 - E-mail: cartorioestrelari@gmail.com



CNM: 099911 2 0032348-34

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R2RBV-3ZXDM-RVHEF-4GCGZ>

- FICHA -	- MATRÍCULA -
03	32.348

A Oficial Substituta: _____ (Bel. Larissa de Oliveira Jantsch).

✓

CONTINUA NA FICHA Nº

Continua na Próxima Página - ::::

32.348
- Matrícula -

CNM: 099911.2.0032348-34

Estrela, 16 de dezembro de 2025

F|s.
04

Matrícula
32.348

Paulo Ricardo de Avila - Oficial Interino.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Procede-se a presente averbação para constar que **fica consolidada a propriedade definitiva do imóvel objeto desta matrícula**, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, brasileira, com sede em Setor Bancário Sul, nºQuadra 4, Lotes 3/4, no município de Brasília, DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, conforme certificação do decurso do prazo sem purgação da mora, com a prova da intimação por inadimplemento do devedor fiduciante e requerimento datado de 04.12.2025, tendo sido o imóvel avaliado em R\$160.312,40, sendo pago o imposto de transmissão, nos termos da guia do ITBI nº de 696-2025, a qual fica arquivada neste Ofício. Por força do disposto no art. 27 da Lei nº 9.514/97, o imóvel objeto desta matrícula deverá ser oferecido em públicos leilões. DOI/RFB: Emissão nos termos de legislação.

PROTOCOLO - Título apontado sob nº 134895, Livro 1-V, em 09/12/2025.

Emol: R\$415,30. Selo: 0207.01.2500003.02252 - R\$2,10; 0207.08.2400002.01246 - R\$76,40 . TB.

Documento assinado por PAULO RICARDO DE AVILA:27250717049. O hash SHA256 do documento é 9A241C2A9F637955E95DCD3665E9D672AF4EE60D826AED7CA5554E664087E9D3

Paulo Ricardo de Avila - Oficial Interino.

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

Estrela/RS, Estrela, 16 de dezembro de 2025

AL.

Total: R\$76.40

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$44,80 (0207.04.2500003.01090 = R\$5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0207.03.2500001.04839 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6.90 (0207.01-2500003.02272 = R\$2.10)

Ana Júlia Silva da Luz - Escrevente Autorizada



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
099911 53 2025 00021601 17