



CERTIDÃO

CNM: 099200.2.0196313-42

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS 1ª ZONA
COMARCA DE CAXIAS DO SUL
Oficial Designada: Mariângela Rocha Nunes

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Serviço Registral, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

=196.313=

MATRÍCULA



Serviço Registral de Imóveis — 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 22	de	março	de 2021	FLS. 01	MATRÍCULA 196.313
-------------------	----	-------	---------	---------	-------------------

IMÓVEL: APTO 02 - TÉRREO, em mista, com finalidade residencial, constituído de um pavimento, situado na Rua Adelino Angelo Cegoni, nº 249, frente, Bairro Charqueadas, nesta cidade, sendo no térreo do terreno, no nível da rua, visto de frente pela citada via pública, com as seguintes áreas: privativa de 109,51m², total de 109,51m², ideal do terreno de 175,465m², fração ideal do terreno de 56%. O terreno sobre o qual está edificado o citado prédio é constituído pelo lote administrativo nº 06, da quadra 4288, com frente para a Rua Adelino Angelo Cegoni, lado ímpar, sem distância determinada de esquina, no quarteirão formado pela citada cia, mais limite da quadra 2935, com área de 312,50m², com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por 12,50m, com o limite da quadra 2935; ao Sul, por 12,50m, com a Rua Adelino Angelo Cegoni; ao Leste, por 25,00m, com o lote nº 07; e, ao Oeste, por 25,00m, com o lote nº 05.

PROPRIETÁRIO: VALDIR JOSÉ ANDREIS, brasileiro, inscrito no CPF sob nº 498.746.080-72, portador da CI RG nº 3048956845, casado com ELIANE ANDREIS, brasileira, inscrita no CPF sob nº 680.000.570-34, portadora da CI RG nº 5066200154, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residente e domiciliado na Rua Angelo Cegoni, nº 249, Bairro Charqueadas, nesta cidade.

REGISTROS ANTERIORES: Matrícula nº 69.189 (R2) do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 22 de novembro de 2001, e, Matrícula nº 69.189 (R5) do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 22 de março de 2021.

PROT. 425016 do Lº 1-DI em 27/01/2021.

EMOL: R\$21,90. Selo: 0132.03.2100007.01483 = R\$2,70.

Proc. eletrônico: R\$5,30. Selo: 0132.01.2100008.01957 = R\$1,40.

Escrevente: João Pedro C. Zanotto

[Assinatura]
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.1/196.313 - Em 22 de março de 2021.

Certifico que foi registrada a convenção de condomínio do prédio, conforme **R.20.076**, Lº 3-Auxiliar. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 425017 do Lº 1-DI em 27/01/2021.

EMOL: R\$39,30. Selo: 0132.04.2100003.03676 = R\$3,30.

Proc. eletrônico: R\$5,30. Selo: 0132.01.2100008.01959 = R\$1,40.

Escrevente: João Pedro C. Zanotto

[Assinatura]
Oficial e/ou Oficial Subst.

R.2/196.313 - Em 14 de junho de 2021.

COMPRA E VENDA: Instrumento Particular nº 0010228311 de Venda e Compra de Imóvel- Financiamento, com eficácia de Escritura Pública, nos termos da Lei nº 4.380/64 e 5.049/66, com Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, nos termos da Lei nº 9.514/97 e 13.465/2017, datado de 13/05/2021; e declaração de primeira aquisição de imóvel

continua no verso

Continua na próxima página -:-:-:-:-

Continuação da página anterior -----



Serviço Registral de Imóveis — 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

01v

196.313⁶

residencial, ficando a documentação arquivada neste Ofício.

TRANSMITENTES: VALDIR JOSE ANDREIS, comerciante, inscrito no CPF sob nº 498.746.080-72, portador da CI RG nº 3048956845, expedida pela SSP/RS, e sua esposa ELIANE ANDREIS, gráfica, inscrita no CPF sob nº 680.000.570-34, portadora da CI RG nº 5066200154, expedida pela SSP/RS, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Adelino Angelo Cegoni, nº 249, Bairro Charqueadas, nesta cidade.

ADQUIRENTE: LUIZ FELIPE BORGES PAIM, brasileiro, solteiro, maior, que declarou não conviver em união estável, autônomo, inscrito no CPF sob nº 805.198.490-00, portador da CI RG nº 7076710396, expedida pela SJS/RS, residente e domiciliado na Rua Sarmento Leite, nº 3336, apto 32, Bairro Exposição, nesta cidade.

VALOR DA COMPRA E VENDA: R\$380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais).

FORMA DE PAGAMENTO: o valor de R\$195.000,00 com recursos próprios; e R\$185.000,00 com recursos do financiamento concedido pelo credor.

VALOR FISCAL: R\$380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais).

ITBI: nº 6732/2021.

TRABALHISTA: Certidão negativa de débitos trabalhistas sob nº 18034134/2021 e 18034214/2021.

CONDICÃO: as constantes no contrato.

PROT. 431648 do Lº 1-DL em 04/06/2021.

EMOL: R\$877,80. (conforme artigo 290 da Lei nº 6.015/73)

Selo: 0132.09.1700001.06984 = R\$61,40.

Proc. eletrônico: R\$2,70. Selo: 0132.01.2100016.08379 = R\$1,40.

Escrevente: Nicole G. Vieira de Souza

Eronoway zero
Oficial e/ou Oficial Subst.

R.3/196.313 - Em 14 de junho de 2021.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Instrumento Particular nº 0010228311, antes mencionado.

DEVEDOR: LUIZ FELIPE BORGES PAIM, já qualificado.

CREADOR: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2235 e 2041, na cidade de São Paulo-SP.

VALOR DO FINANCIAMENTO: R\$204.000,00.

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 420 meses, a ser resgatado em prestações mensais e consecutivas, no valor inicial de R\$1.732,47, com vencimento do primeiro encargo mensal em 13/06/2021.

TAXA DE JUROS SEM BONIFICAÇÃO: efetiva de 10,0000% a.a.; nominal de 9,5690% a.a.; e 0,7974% efetiva mensal e nominal mensal.

TAXA DE JUROS BONIFICADA: efetiva de 6,9900% a.a.; nominal de 6,7756% a.a.; e 0,5646% efetiva mensal e nominal mensal.

OBJETO DA GARANTIA: o imóvel da presente matrícula.

VALOR DE AVALIAÇÃO E VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: o imóvel vinculado em garantia foi avaliado em R\$340.000,00.

continua a folhas02.....

Continua na próxima página -----

Continuação da página anterior - - - - -

=196.313=

MATRÍCULA



Serviço Registral de Imóveis — 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 14 de junho de 2021

FLS.

02

MATRÍCULA

196.313 6

PROT. 431648 do Lº 1-DL em 04/06/2021.
EMOL: R\$468,50. (conforme artigo 290 da Lei nº 6.015/73)
 Selo: 0132.08.200025.00153 = R\$49,50.
 Proc. eletrônico: R\$2,70. Selo: 0132.01.2100016.08380 = R\$1,40.
 Escrevente: Nicole G. Vieira de Souza

Nicole G. Vieira de Souza
 Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.4/196.313 - Em 16 de outubro de 2023.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Certifico que, por solicitação do credor e fiduciário, bem como por força do disposto no parágrafo 7º, do artigo 26, da Lei nº 9.514/1997, após promover a intimação do confitente devedor e fiduciante, Luiz Felipe Borges Paim, antes qualificado, devidamente cumprida pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta cidade em através de editais publicados eletronicamente no Diário de Registro Eletrônico - Editais Online em 07.08.2023, 08.08.2023 e 09.08.2023, tendo ocorrido o decurso do prazo legal sem que houvesse purgação da mora por parte do confitente devedor e fiduciante, **fica consolidada a propriedade do imóvel em favor do Banco Santander (Brasil) S.A.**, pelo valor de R\$340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais); avaliado para efeitos fiscais em R\$340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais), conforme guia de pagamento do **ITBI:** N° 12362/2023. Tudo conforme Ofício nº 356534/2023, datado de 15.09.2023, assinado digitalmente e arquivado nos termos da Lei, e demais documentos que o instruem já arquivados neste Ofício no protocolo sob nº 473950. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 486077 do Lº 1-EI em 18/09/2023.
EMOL: R\$742,00. Selo: 0132.09.2200005.04913 = R\$81,00.
 Proc. eletrônico: R\$6,40. Selo: 0132.01.2300018.02634 = R\$1,80.
 Escrevente: Ivana Rotta

Ivana Rotta
 Oficial e/ou Oficial Subst.

continua no verso

NADA MAIS CONSTA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Caxias do Sul - RS, 16 de outubro de 2023.

Total: R\$ 50,00

Certidão Matrícula 196.313 - 3 páginas: R\$ 23,60 (0132.03.2300015.02558 = R\$ 3,60)

Busca em livros e arquivos: R\$ 12,10 (0132.02.2300017.04801 = R\$ 2,50)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,40 (0132.01.2300018.03300 = R\$ 1,80)



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
099200 53 2023 00124183 57