



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE ELDORADO DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS

Página 1 de 4

Paula Castello Miguel - Oficial Registradora

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: 160069.2.0006425-97

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ELDORADO DO SUL COMARCA DE ELDORADO DO SUL LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula
6425

Eldorado do Sul, 24 de novembro de 2021.

FOLHAS MATRÍCULA
01 6425

IMÓVEL - Um prédio de alvenaria próprio para moradia, com área construída de 40,42m² (quarenta metros e quarenta e dois decímetros quadrados), localizado na Rua A1, nº 158, no Loteamento Parque Cidade Verde, zona urbana desta cidade de Eldorado do Sul/RS, situado no lote 60, da quadra 29, com área superficial de 140,875m² (cento e quarenta metros, oitenta e sete decímetros e cinquenta centímetros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao sul, mede 7,00m de frente, no alinhamento da Rua A1; ao norte, mede 7,00m nos fundos, na divisa com o lote 21; ao leste, mede 20,125m com o lote 61; e, ao oeste, mede 20,125m com o lote 59. Distante 14,00m da esquina formada pela Rua A1 com a Passarela 4. Situado no quarteirão formado pela Rua A1, Rua Y, Avenida A, Área Verde e Reserva e Passarela 3. Cadastro Municipal: 892-0.-

PROPRIETÁRIA: ANECY PRATES TORQUATO, brasileira, aposentada, viúva, portadora da C.T.P.S nº 71420, expedida pela DRT/RS, inscrita no CPF sob nº 366.675.950-53, residente e domiciliada na Rua A-1, nº 158, bairro Cidade Verde, nesta cidade de Eldorado do Sul/RS.-

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM): 16006.2.0006425-09.-

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 23.009, Livro 2-Registro Geral do Registro de Imóveis de Guaíba/RS, datada de 01/06/1981.-

PROTOCOLO: Nº 5405 de 19/11/2021.-

EMOLUMENTOS: R\$21,90 - **SELO Nº:** 0768.03.1900001.07562 = R\$2,70.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$5,30 - **SELO Nº:** 0768.01.2100001.03819 = R\$1,40.-

Aline Maria Fonseca Cavana - Substituta:

AV.1/6425 - ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO DE RUA - Faço constar que a Rua A1, para qual faz frente o imóvel desta matrícula, passou a denominar-se **Rua João de Deus Almeida Alves** (Lei nº 1520 de 14/08/2002); que a Rua Y passou a denominar-se **Rua 7 de Setembro** (Lei nº 1195 de 10/02/2000); e, que a Avenida A passou a denominar-se **Avenida Lucas Espindola** (Lei nº 4167 de 25/08/2014).-

Protocolo: Nº 5405 de 19/11/2021. Eldorado do Sul, 24 de novembro de 2021.-

EMOLUMENTOS: R\$86,60 - **SELO Nº:** 0768.04.1900001.08248 = R\$3,30.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$5,30 - **SELO Nº:** 0768.01.2100001.03820 = R\$1,40.-

Aline Maria Fonseca Cavana - Substituta:

AV.2/6425 - CONSTRUÇÃO - Nos termos do requerimento, firmado por Anecy Prates Torquato, inscrita no CPF sob nº 366.675.950-53, instruído com o Habite-se nº 80/2021, expedido em 18 de outubro de 2021, pela Prefeitura Municipal desta cidade de Eldorado do Sul/RS; e CND emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 11 de novembro de 2021, com Aferição sob nº 90.008.67908/69-001, confirmada no endereço eletrônico, faço constar que a construção existente no imóvel desta matrícula sofreu uma **ampliação de 41,74m²**, com atividade Residencial Unifamiliar, Padrão Tipo B, Padrão de Acabamento R1-B, em alvenaria, **totalizando área construída de 82,16m²**, localizada na **Rua João de Deus Almeida Alves, nº 158, no Lote 60 da Quadra 29, Loteamento Parque Cidade Verde, Eldorado do Sul/RS**. O valor da construção declarado pela proprietária foi de R\$ 8.000,00. Valor para cálculos de emolumentos: R\$ 8.000,00. Ditados documentos ficam arquivados nesta Serventia.-

Protocolo: Nº 5405 de 19/11/2021. Eldorado do Sul, 24 de novembro de 2021.-

EMOLUMENTOS: R\$93,10 - **SELO Nº:** 0768.06.1800001.03041 = R\$24,50.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$5,30 - **SELO Nº:** 0768.01.2100001.03821 = R\$1,40.-

continua no verso..

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 160069.2.0006425-97

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ELDORADO DO SUL
COMARCA DE ELDORADO DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FOLHAS MATRÍCULA

Eldorado do Sul, 24 de novembro de 2021.

01v

6425

CONFERÊNCIA DE DOCUMENTOS PÚBLICOS: R\$5,30 - **SELO Nº:** 0768.01.2100001.03822 = R\$1,40.-

Aline Maria Fonseca Cavana - Substituta:

R.3/6425 - COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE: ANECY PRATES TORQUATO, brasileira, aposentada, viúva, portadora da Carteira de Identidade nº 4003888651, expedida pela SSP/RS, inscrita no CPF sob nº 366.675.950-53, residente e domiciliada na Rua do Comércio, nº 20, bairro Cidade Verde, nesta cidade de Eldorado do Sul/RS. **ADQUIRENTE:** CHRISTIAN PILGER ARAUJO, brasileiro, proprietário, solteiro, maior, portador da Carteira de Identidade nº 3077122798, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 012.374.410-56, residente e domiciliado na Rua João de Deus Almeida Alves, nº 163, bairro Cidade Verde, nesta cidade de Eldorado do Sul/RS. **Forma do título:** Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública - Leis nºs 4.380/1964 e 5.049/1966 Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei nº 9.514/1997 e Lei 13.465/2017, sob nº 0010266097, firmado na cidade de São Paulo/SP, em 30 de setembro de 2021. **Objeto:** o imóvel desta matrícula. **Valor e forma de pagamento:** Valor: R\$ 140.000,00 da seguinte forma: Recursos Próprios: R\$ 28.000,00; Recursos do FGTS: R\$ 0,00; Recursos do Financiamento: R\$ 112.000,00. Avaliação fiscal: R\$ 140.000,00 (em 16/12/2021). Valor para cálculos de emolumentos: R\$ 140.000,00. **Condições:** As do contrato. A guia de quitação do ITBI sob nº 15023 e uma via do contrato ficam arquivadas neste Ofício. Foi emitida a DOI nos Termos do §3º do Art. 2º da IN/RFB nº 1.112/10.-

Protocolo: Nº 5569 de 21/12/2021. Eldorado do Sul, 06 de janeiro de 2022.-**EMOLUMENTOS:** R\$687,90 - **SELO Nº:** 0768.07.1800001.02432 = R\$36,60.-**PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$5,30 - **SELO Nº:** 0768.01.2100001.05048 = R\$1,40.-**CONFERÊNCIA DE DOCUMENTOS PÚBLICOS:** R\$5,30 - **SELO Nº:** 0768.01.2100001.05049 = R\$1,40.-

Aline Maria Fonseca Cavana - Substituta:

R.4/6425 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - DEVEDOR FIDUCIANTE: CHRISTIAN PILGER ARAUJO, brasileiro, proprietário, solteiro, maior, portador da Carteira de Identidade nº 3077122798, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 012.374.410-56, residente e domiciliado na Rua João de Deus Almeida Alves, nº 163, bairro Cidade Verde, nesta cidade de Eldorado do Sul/RS. **CREDOR FIDUCIÁRIO:** BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235, na cidade de São Paulo/RS, inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42. **Forma do título:** Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública - Leis nºs 4.380/1964 e 5.049/1966 Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei nº 9.514/1997 e Lei 13.465/2017, sob nº 0010266097, firmado na cidade de São Paulo/SP, em 30 de setembro de 2021. **Objeto:** o imóvel desta matrícula, foi constituído em propriedade fiduciária, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, e transferida a sua propriedade resolúvel à fiduciária, com o escopo de garantia do pagamento do financiamento por esta concedido ao devedor fiduciante. **Destinação:** Residencial. **Valor de Avaliação e Venda em Público Leilão:** R\$ 165.000,00. **Tarifa de Avaliação de Garantia:** R\$ 3.300,00. **Preço de Venda e Compra:** Casa: R\$ 140.000,00; Garagem: R\$ 0,00; Total: R\$ 140.000,00. **Forma de Pagamento do Preço de Venda e Compra:** Recursos Próprios: R\$ 28.000,00; Recursos do FGTS: R\$ 0,00; Recursos do Financiamento: R\$ 112.000,00. **Valores a Financiar para o Pagamento:** Do preço da venda: R\$ 112.000,00; De despesa acessória com o Financiamento - Avaliação de Garantia: R\$ 0,00; Dos Custos Cartorários e Imposto de Transferência de Bens Imóveis - ITBI: R\$ 0,00; Valor Total do Financiamento: R\$ 112.000,00. **Condições do Financiamento:** Taxa de Juros Sem Bonificação:

continua fls. 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VRZB8-TLLZF-VETUU-DYXR6>

Continua na Próxima Página

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 160069.2.0006425-97

Matrícula
6425**REGISTRO DE IMÓVEIS DE ELDORADO DO SUL**
COMARCA DE ELDORADO DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Eldorado do Sul, 06 de janeiro de 2022.

FOLHAS

02

MATRÍCULA

6425

Taxa efetiva de juros anual: 10,0000%; Taxa nominal de juros anual: 9,5690%. Taxa efetiva de juros mensal: 0,7974%; Taxa nominal de juros mensal: 0,7974%. Taxa de Juros Bonificada: Taxa efetiva de juros anual: 6,9900%; Taxa nominal de juros anual: 6,7756%; Taxa efetiva de juros mensal: 0,5646%; Taxa nominal de juros mensal: 0,5646%. Prazo de Amortização: 300 meses. Atualização Mensal. Data de Vencimento da Primeira Prestação: 30/10/2021. Custo Efetivo Total - CET (anual): 8,29%. Sistema de Amortização: SAC. Data de Vencimento do Financiamento: 30/09/2046. Imposto de Operações Financeiras - IOF: R\$ 0,00. Valor dos Componentes do Encargo Mensal na Data do Contrato: Valor da Cota de Amortização: R\$ 373,33; Juros: R\$ 632,39; Total: R\$ 1.005,72; Prêmio Mensal Obrigatório de Seguro por Morte e Invalidez Permanente: R\$ 23,44; Prêmio Mensal Obrigatório de Seguro por Danos Físicos no Imóvel: R\$ 8,25; Tarifa de Serviços Administrativos - TSA: R\$ 25,00; Valor Total do Encargo Mensal: R\$ 1.062,41. Valor Líquido a Ser Liberado ao Vendedor e Conta Corrente: Nome: Anecy Prates Torquato - CPF: 366.675.950-53; Banco: 041; Agência: 0878; Conta Corrente: 39097180-7; Valor: R\$ 112.000,00. Valor Líquido a Ser Liberado ao Interviente Quitante: Valor: R\$ 0,00. Enquadramento do Financiamento: No Âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH - Artigo 12 da Resolução 4676 do Conselho Monetário Nacional - CMN. Seguradora Escolhida pelo Comprador para a Cobertura Securitária: Seguradora: ZURICH SANTANDER BRASIL SEGUROS S/A; Comprador: Christian Pilger Araujo - %Participação: 100,00; Custo Efetivo do Seguro Habitacional - CESH - correspondente a 2,4870%. Valor para cálculos de emolumentos: R\$ 112.000,00. Condições: Com as demais constantes do contrato.-

Protocolo: Nº 5569 de 21/12/2021. Eldorado do Sul, 06 de janeiro de 2022.-

EMOLUMENTOS: R\$616,80 - SELO Nº: 0768.07.1800001.02433 = R\$36,60.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$5,30 - SELO Nº: 0768.01.2100001.05050 = R\$1,40.-

Aline Maria Fonseca Cavana - Substituta:

AV.5/6425 - TRANSIÇÃO DE SISTEMA - Prov. 44/2024-CGJ/RS - Procede-se a esta averbação de ofício, a fim de noticiar que os próximos atos registrares serão eletrônicos, encerrando-se a escrituração física, com fulcro no artigo 464-A da CNRR/RS.-

Protocolo: Nº 13.860 de 01/07/2026. Eldorado do Sul, 08 de julho de 2026.-

EMOLUMENTOS: Nihil - SELO Nº: 0768.04.2400001.09207 = Nihil.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: Nihil - SELO Nº: 0768.01.2400002.13778 = Nihil.-

Aline Maria Fonseca Cavana - Substituta:

continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VRZB8-TLLZF-VETUU-DYXR6>

Continua na Próxima Página

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Continuação da Página Anterior

Valide aqui

este documento

CNM: 160069.2.0006425-97

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ELDORADO DO SUL

COMARCA DE ELDORADO DO SUL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 160069.2.0006425-97

FOLHAS MATRÍCULA

02v 6.425

Eldorado do Sul, 09 de julho de 2026.

AV.6/6425 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE – Conforme requerimento, datado de 30 de junho de 2026, firmado pelo Banco Santander (Brasil) S.A., inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, representado por Ricardo Ramos Benedetti, instruído com prova da intimação do devedor fiduciante, a saber, Christian Pilger Araújo, inscrito do CPF sob o nº 012.374.410-56, considerando que houve o decurso de prazo sem purgação da mora e caracterização da inadimplência, fica consolidada a propriedade em nome do credor fiduciário BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., nos termos do par. 7º do art. 26 da Lei 9.514/97. Avaliação fiscal: R\$ 165.000,00 (em 17/06/2026), conforme guia de quitação do ITBI nº 22312. **Obs:** Por força do disposto no artigo 27 da Lei nº 9.514/97, o imóvel desta matrícula deverá ser oferecido em públicos leilões. Valor para cálculos de emolumentos: R\$ 165.000,00. Foi emitida a DOI nos termos do §3º do Art. 2º da IN/RFB nº 1.112/10. Ditos documentos ficam arquivados nesta Serventia.-

Protocolo: Nº 13.860 de 01/07/2026. Eldorado do Sul, 09 de julho de 2026.-

EMOLUMENTOS: R\$432,30 - **SELO Nº:** 0768.08.2000001.01441 = R\$80,80.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$7,30 - **SELO Nº:** 0768.01.2400002.13853 = R\$2,20.-

Averbação nato digital assinado pela Oficial Registradora **PAULA CASTELLO MIGUEL:03152352760.** O hash SHA256 do documento é **B3642481884C56D37E1288DF297CE8D271F97D03F3FFA517CC40476C6D20BB9E.**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VRZB8-TLLZF-VETUU-DYXR6>

cada mais constava. Certidão de Inteiro Teor nos Termos do Artigo 19 da Lei nº 6.015/73. O referido é verdade e dou fé.

CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS

ELDORADO DO SUL-RS, quinta-feira, 9 de julho de 2026, às 11:43:01.

Total: R\$81,00

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$47,60 (0768.04.2400001.09236 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0768.03.2500001.10808 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0768.01.2400002.13855 = R\$2,20)

Andre Luis da Silva e Silva
Escrevente



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

160069 53 2026 00007788 07

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

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