



CERTIDÃO

CNM: 098913.2.0020357-34

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

BAGÉ REGISTRO DE IMÓVEIS

Ieda Silva Ribeiro Ianzer - Oficiala

Página 1 de 7

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:

CNM: 098913.2.0020357-34



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Fls.

MATRÍCULA

Bagé, 20 de junho

de 1984

1

20.357

MATRÍCULA Nº 20.357

UM TERRENO, limpo de benfeitorias, situado no Loteamento Santa Luzia, constituído pelo lote nº 04 (quatro) da quadra "D", medindo 10,00 metros de frente ao noroeste com a rua 38; 34,00 metros de frente a fundos ao nordeste, com o terreno 03; 33,50 metros ao sudoeste, com o terreno nº 05, e, 10,00 metros ao sudeste, com o lote 18; no quarteirão que se completa com as ruas 45 ao sudoeste; Estrada dos Pretos ao sudeste e rua 44 ao nordeste, de cuja esquina dista 30,00 metros.- PROPRIETÁRIA: UNIVERSINA NOGUEIRA DOS SANTOS, brasileira, viúva, do lar, residente nesta cidade.- Reg. Anterior: 76.649, fls. 214, do Lº 3-BK.- Data da Escritura: 19/05/75 reg. em 05/06/75.- O referido é verdade e dou fé.- Em 20 de junho de 1984.-

Custas: Cr\$ 1.522,00.-

O Oficial:-

Ieda S. Ribeiro Ianzer
OFICIAL AJUDANTE

R. 1 - 20.357 : COMPRA E VENDA: TRANSMITENTE: UNIVERSINA NOGUEIRA DOS SANTOS, brasileira, viúva, do lar, CIC. 281.645 800-82, residente nesta cidade.- ADQUIRENTE: PEDRO IVO DE LIMA, brasileiro, aposentado, casado com Nair Oliveira de Lima, filho de Isidro Ignácio de Lima e de Leontina Barbosa de Lima, residente na 2ª Zona de Pinheiro Machado, RS.- VALOR: Cr\$ 500.000,00 elevado para / Cr\$ 750.000,00.- Guia Informativa nº 901.- FORMA: Escritura Pública de 18/05/84, do 2º Tabelionato desta cidade.- O referido é verdade e dou fé.- Em 20 de junho de 1984.-

Custas: Cr\$ 8.208,35.-

O Oficial:-

Ieda S. Ribeiro Ianzer
OFICIAL AJUDANTE

AV. 2 - 20.357: CONSTRUÇÃO - "Atendendo ao que me foi requerido e comprovado com Certidão da Prefeitura Municipal de 10 de setembro de 2004, certifico que, no terreno constante desta matrícula, situado nesta cidade, à rua Salim kalil, sob o nº 638, antigamente denominada rua 38, foi construído em ano anterior a 1.966, conforme laudo de responsabilidade técnica da Engª Adriane Luiz Alves - CREA: 109.182, um prédio de alvenaria com a área de 39,01m²., constituído de uma sala, dois

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior - - - - -

CNM: 098913.2.0020357-34



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Bagé, 21 de setembro de 2004

Fls.

MATRÍCULA

1v

20.357

Matrícula

dormitórios; uma cozinha e um banheiro, todas as peças com pisos e forradas, cobertura de telhas fibrocimento, tipo brasilit." O referido é verdade e dou fé. Bagé, RS, 21 de setembro de 2004. A escrevente: Zoila Peixoto. Protocolo de nº 121.400. Pág. 197-v, Livro 1-P. Emolumentos: R\$ 15,80.

[Assinatura]
 Bel. LUCIARA MACIEL VEIGA
 REGISTRADOR SUBSTITUTO

R. 3 - 20.357: ADJUDICAÇÃO: Por Certidão de Escritura Pública de adjudicação datada de 14/07/2021, lavrada de conformidade com o artigo 982, "in fine", da Lei nº 5.869, de 11/01/1973 (Código de Processo Civil), com as alterações da Lei nº 11.441, de 04/01/2007, referente a Escritura Pública de adjudicação datada de 09/05/2005, no 2º Tabelionato desta cidade. Escritura homologada por sentença em 28/12/2006, passada pela Vara de Família e Sucessões desta Comarca e assinada pelo Exmº. Juiz de Direito, Dr. Ricardo Pereira de Pereira. Avaliado o imóvel constante desta matrícula, por R\$ 6.000,00 (seis mil reais) e elevado para efeitos fiscais por R\$ 10.000,00. Consta da Escritura que esta adjudicação está ao abrigo da isenção do imposto de transmissão, consoante o disposto no inciso IX, do artigo 7º, da Lei nº 8.821, de 27/01/1989, com as alterações da de nº 10.800, de 12/06/1996, exoneração tributária essa que foi reconhecida pela fiscalização de Tributos Estaduais na mesma data; coube a adjudicatária LUCIANA ARAÚJO BRANDÃO, brasileira, solteira, maior, comerciária, inscrita no CPF nº 005.188.860-26, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Salim Kalil, nº 771, Bairro Bonito, a totalidade do imóvel ora inventariado; na herança de ANAIR OLIVEIRA DE LIMA que também constava na matrícula como NAIR OLIVEIRA DE LIMA; e PEDRO IVO DE LIMA. O referido é verdade e dou fé. Em 27 de julho de 2021. Escrevente Autorizado: Marcos Vaz Ribeiro. Protocolo nº 236.264, pág. 24 do Livro 1-AS, prenotado em 16/07/2021. Emolumentos: R\$ 243,20. Selo: 0029.06.1700002.07320 = R\$ 24,50. Processamento Eletrônico: R\$ 5,30. Selo: 0029.01.2100003.16707 = R\$ 1,40. (Atualizado em 09/05/2005 para R\$ 24.137,62).-

[Assinatura]
 Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer
 OFICIALA

CONTINUAÇÃO FLS.

Continua na Próxima Página - - - - -

Continuação da Página Anterior - - - - -

CNM: 098913.2.0020357-34

**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ****LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL**

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 05 DE novembro

DE 2021

2

20.357

MATRÍCULA 20.357

R. 4 - 20.357: COMPRA E VENDA: TRANSMITENTE: LUCIANA ARAÚJO BRANDÃO, brasileira, solteira, maior, não convivente em união estável, do lar, inscrita no CPF nº 005.188.860-26, residente e domiciliada na cidade de Sapucaia do Sul-RS, na Rua Rodolfo Hickmann, nº s/, Bloco 4A, apto. 101, Bairro Cohab. **ADQUIRENTE:** ELVIS QUADROS PEREIRA, brasileiro, solteiro, maior, não convivente em união estável, vendedor, inscrito no CPF nº 835.041.500-25, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Fernando Machado, nº 336, Bairro centro. **VALOR:** R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais). Forma de Pagamento do Preço de Venda do Imóvel: Recursos próprios: R\$ 157.420,00; Recursos do FGTS: R\$ 0,00. Recursos do Financiamento: R\$ 192.580,00. Valor destinado ao pagamento do preço de venda do Imóvel: R\$ 192.580,00. Valor destinado ao pagamento de despesas: R\$ 12.250,00. Custos cartorários e ITBI pagos pelo Comprador (valor estimado): R\$ 12.250,00). Valor total do financiamento (saldo devedor): R\$ 204.830,00. Guia Informativa nº 27290/2021. Foi apresentada uma Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, em nome de Luciana Araújo Brandão, sob nº 39834658/2021, expedida em 19/10/2021; Cuja autenticidade da certidão foi verificada na internet. **FORMA:** Contrato Particular de 04/10/2021. O referido é verdade e dou fé. Em 05 de novembro de 2021. Escrevente: Evelise Pedruzzi Moraes. Protocolo nº 238.396, pag. 161 do Livro 1-AS, prenotado em 20/10/2021. Emolumentos: R\$ 1.506,50. Selo: 0029.09.1700002.02656 = R\$ 61,40. Processamento Eletrônico: R\$ 5,30. Selo: 0029.01.2100004.14266 = R\$ 1,40.-

Bel. Ieda S. Ribeiro-lanzer

OFICIALA

R. 5 - 20.357: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA: CREDOR FIDUCIÁRIO: ITAÚ UNIBANCO S.A., com sede em São Paulo-SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, representado por seus representantes legais, Kaio Vinicius França Alves, brasileiro, casado, consultor, CPF nº 448.703.428-04 e Wesley Sousa Santos, brasileiro, solteiro, consultor, CPF nº 496.284.468-78. **DEVEDOR FIDUCIANTE:** ELVIS QUADROS PEREIRA, brasileiro, solteiro, maior, não convivente em união estável, vendedor, inscrito no CPF nº 835.041.500-25, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Fernando Machado, nº 336, Bairro centro. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 204.830,00 (duzentos

Continua no verso

Continua na Próxima Página - - - - -

Continuação da Página Anterior - - - - -

CNM: 098913.2.0020357-34

**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ****LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL**

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 05 DE novembro

DE 20 21

2v

20.357

MATRÍCULA 20.357

e quatro mil e oitocentos e trinta reais). **CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO:** a) Taxa efetiva anual de juros: 7,8000%; a.1) Taxa nominal anual de juros: 7,5343%; b) Taxa efetiva mensal de juros: 0,6278%; b.1) Taxa nominal mensal de juros: 0,6278%; c) IOF (Imposto sobre Operações Financeiras) - Imóvel comercial: R\$ 0,00; d) Prazo de amortização (nº de prestações): 360 meses; e) Sistema de amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante; f) Periodicidade de atualização da prestação - Mensal; g) Data de vencimento da 1ª prestação: 04/11/2021; h) Data de vencimento da última prestação: 04/10/2051; i) Modo de pagamento das prestações mensais: débito na conta corrente; j) Custo efetivo total (CET) anual - taxa de juros: 9,2500%; k) Custo efetivo total (CET) mensal - taxa de juros: 0,7400%; l) Tarifa de avaliação do bem recebido em garantia: R\$ 3.420,00. **VALOR TOTAL DA PRESTAÇÃO MENSAL NA DATA DO CONTRATO:** R\$ 1.964,98; a) Valor da amortização do saldo devedor: R\$ 568,97; b) Valor dos juros: R\$ 1.286,04; c) Valor do prêmio de seguro - Morte e Invalidez Permanente: R\$ 71,40; d) Valor do prêmio de seguro - Danos físicos no imóvel: R\$ 13,57; e) Tarifa de administração do contrato: R\$ 25,00. Valor a ser liberado ao vendedor: R\$ 192.580,00 (Banco: 341 - Ag: 9207 - Conta: 59727-0 - Percentual: 100,00%). Valor a ser liberado ao comprador: R\$ 12.250,00 (Banco: 341 - Ag. 0193 - Conta: 20531-7). **SEGURO HABITACIONAL:** a) Seguradora: Itaú Seguros S.A.; b) Elvis Quadros Pereira - 100,00%; c) Custo Efetivo do Seguro Habitacional - CESH: 7,7740%. Enquadramento do financiamento: No âmbito do Sistema Financeiro da Habitação. **GARANTIA FIDUCIÁRIA:** Para garantir o cumprimento de todas as suas obrigações contratuais, o Comprador aliena fiduciariamente ao Itaú a totalidade do imóvel constante desta matrícula, bem como suas benfeitorias. Assim, o comprador, no ato do contrato, cede e transfere ao Itaú a propriedade fiduciária e a posse indireta sobre o imóvel, obrigando-se, por si e por seus sucessores a manter esta garantia sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direitos. **VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO:** R\$ 245.000,00 (duzentos e quarenta e cinco mil reais). Com todos os termos, cláusulas e demais condições constantes do Contrato. **FORMA:** Contrato Particular de 04/10/2021. O referido é verdade e dou fé. Em 05 de novembro de 2021. Escrevente: Evelise Pedruzzi Moraes. Protocolo nº 238.396, pag. 161 do Livro 1-AS, prenotado em 20/10/2021.

Continua Fls. 3

Continua na Próxima Página - - - - -

Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-

CNM: 098913.2.0020357-34

**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ****LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL**

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 05 DE novembro

DE 2021

3

20.357

MATRÍCULA 20.357

Emolumentos: R\$ 937,00. Selo: 0029.08.1700002.03407 = R\$ 49,50.
Processamento Eletrônico: R\$ 5,30. Selo: 0029.01.2100004.14267
= R\$ 1,40.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer

OFICIALA

AV. 6 - 20.357: CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: "Certifico que, conforme art. 235-A da Lei nº 6.015/73 e art. 1º do Prov. nº 33/2023 do CGJ, o imóvel aqui matriculado acha-se cadastrado no CNM sob nº 098913.2.0020357-34". O referido é verdade e dou fé. Em 03 de fevereiro de 2026. Escrevente: Aline da Cruz Neves. Emolumentos: Nihil. Selo: 0029.01.2600001.01832 = Nihil. Processamento Eletrônico: Nihil. Selo: 0029.01.2600001.01831 = Nihil.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer

OFICIALA

AV. 7 - 20.357: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Nos termos do § 7º do ART. 26 da Lei 9.514/97, tendo decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, pelo DEVEDOR FIDUCIANTE: ELVIS QUADROS PEREIRA, inscrito no CPF sob o n.º 835.041.500-25, FICA CONSOLIDADA A PROPRIEDADE DO IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA, em favor do CREDOR FIDUCIÁRIO: ITAÚ UNIBANCO S.A., inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, neste ato representado por sua procuradora Fabíola Cecato Mancini Scaliante Cardoso. Foi apresentada a Guia de Recolhimento N.º SMF/38580/2025, com o comprovante do pagamento do imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), no valor de R\$ 10.500,00, referente à avaliação de R\$ 350.000,00. Ficam arquivados nesta Serventia: o requerimento para consolidação da propriedade de imóvel; Guia de recolhimento do Imposto de Transmissão de bens imóveis (ITBI) devidamente quitada, Instrumento de Procuração e Certidão de não purgação da mora. **OBSERVAÇÃO:** Por força do que estabelece o art. 27 da Lei n. 9.514/97, este imóvel deverá ser oferecido em públicos leilões. O referido é verdade e dou fé. Em 03 de fevereiro de 2026. Escrevente: Aline da Cruz Neves. Protocolo nº 270.635, pag. 42 do Livro 1-BD, prenotado em 21/01/2026. Emolumentos: R\$ 856,00. Selo: 0029.09.2300001.00881 = R\$ 100,20. Processamento Eletrônico: R\$ 7,30. Selo: 0029.01.2600001.01839 = R\$ 2,20.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer

OFICIALA

Continua no verso

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

Continuação da Página Anterior -

CNM: 098913.2.0020357-34

CNM: 098913.2.0020357-34

**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ****LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL**

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 26 DE maio

DE 20 26

3v

20.357

MATRÍCULA 20.357

AV. 8 - 20.357: LEILÕES NEGATIVOS E CONSOLIDAÇÃO PLENA DA PROPRIEDADE: "Atendendo ao que me foi requerido e instruído com atas de público leilão, certifico que, o imóvel objeto da presente matrícula foi oferecido em 1º leilão em 20/04/2026, e em 2º leilão em 27/04/2026, conforme auto negativo de 1º e 2º leilão, SEM ARREMATANTES, ficando o requerente ITAÚ UNIBANCO S.A., com a consolidação plena da propriedade. Tudo em atendimento aos termos do §5º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97." O referido é verdade e dou fé. Em 26 de maio de 2026. Escrevente: Aline da Cruz Neves. Protocolo nº 272.860, pág. 185 do Livro 1-BD, prenotado em 11/05/2026. Emolumentos: R\$ 55,10. Selo: 0029.04.2500005.12439 = R\$ 5,50. Processamento Eletrônico: R\$ 7,30. Selo: 0029.01.2600001.18557 = R\$ 2,20.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer

OFICIALA

AV. 9 - 20.357: CANCELAMENTO: "Certifico que a alienação fiduciária aqui registrada sob R. 5 fica cancelada, em virtude de Termo de Quitação, datado de 28/04/2026, no qual o Credor: ITAÚ UNIBANCO S.A., devidamente representado por suas procuradoras, Tatiana Aparecida dos Santos e Gilmara Santana de Oliveira, autorizou este cancelamento." O referido é verdade e dou fé. Em 26 de maio de 2026. Escrevente: Aline da Cruz Neves. Protocolo nº 272.861, pág. 185 do Livro 1-BD, prenotado em 11/05/2026. Emolumentos: R\$ 110,10. Selo: 0029.04.2500005.12443 = R\$ 5,50. Processamento Eletrônico: R\$ 7,30. Selo: 0029.01.2600001.18567 = R\$ 2,20.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer

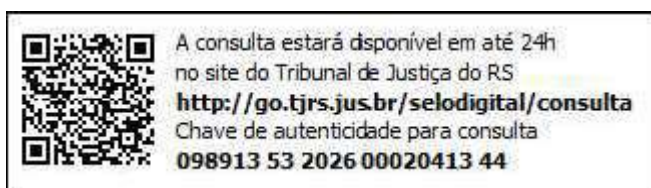
OFICIALA

Continua na Próxima Página -

Bagé-RS, 28 de maio de 2026, às 14:05:40.

- [] Oficiala: Ieda Silva Ribeiro lanzer
[] Substituta da Registradora: Renata Ribeiro dos Santos lanzer
[] Substituto da Registradora: Marcos Rodolfo Vaz Ribeiro
[] Escrevente Autorizada: Elem Madruga Marins
[] Escrevente Autorizada: Ritiele Mattiello Barcellos

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0029.01.2600001.19022 = R\$ 2,20)





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: SJELZ-CS8ZK-MXMWX-CZQD4

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

RITIELE MATTIELLO BARCELLOS (CPF ***.349.820-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/SJELZ-CS8ZK-MXMWX-CZQD4>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>