



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: 097766.2.0110545-43

110545



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

FLS.

MATRÍCULA

São Leopoldo, 08 de julho de 2021.

01

110.545

IMÓVEL: BOX Nº 2 do EDIFÍCIO RESIDENCIAL LÓTUS, situado nesta cidade, no Bairro Campina, sob o nº 106 da Rua Aimoré, com acesso pela entrada de veículos situado na Rua D. Anna Nery, localizado no pavimento térreo, junto à parede divisória noroeste do prédio, entre o box 01, e o box 03, com a área real privativa de 11,52m², área de uso comum de 1,45m², perfazendo a área real total de 12,97m², correspondendo-lhe no condomínio a fração ideal de 0,0068011.-

O terreno integrante do condomínio é composto de partes dos lotes 05 e 06 da quadra 830 da planta geral da cidade, no quarteirão formado pelas Ruas D. Anna Nery, Aimoré, Marcilio Dias, e Gal. Portinho, com a área de 451,00m², medindo vinte metros e cinquenta centímetros (20,50m) de frente, a nordeste, no alinhamento da Rua D. Anna Nery, e igual metragem na face oposta, a sudoeste, a entestar com parte do lote 04, de Plácida Otilia Bertuol, por vinte e dois metros (22,00m) da frente aos fundos por ambos os lados, dividindo-se por um lado a sueste, com partes dos lotes 05 e 06 de Canisio Loechner e pelo outro lado a noroeste, no alinhamento da Rua Aimoré, lado par, com a qual faz esquina.-

PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL: MSJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. EPP, inscrita no CNPJ sob nº 21.904.947/0001-05, com sede na Rua Wendelino Steffen, nº 44, Bom Princípio-RS.-

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 89.627, Livro 2-Registro Geral.-

PROTOCOLO: Nº 356642 de 07/07/2021.-

São Leopoldo, 08 de julho de 2021. *Denise do Amaral*

DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$21,90 - **SELO Nº:** 0621.03.2000009.14691 = R\$2,70.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$5,30 - **SELO Nº:** 0621.01.2100001.29704 = R\$1,40.-

CG

Av-1/110.545 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO -

PROTOCOLO: Nº 356643 de 07/07/2021.-

Certifico que foi hoje registrada no Livro 03 - Registro Auxiliar deste Ofício, sob nº 8.120, a Convenção de Condomínio do EDIFÍCIO RESIDENCIAL LÓTUS, adotada pelo Instrumento Particular firmado em 16.04.2021.-

São Leopoldo, 08 de julho de 2021. *Denise do Amaral*

DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$39,30 - **SELO Nº:** 0621.04.2100003.07611 = R\$3,30.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$5,30 - **SELO Nº:** 0621.01.2100001.29705 = R\$1,40.-

CG

Av-2/110.545 - ATUALIZAÇÃO -

PROTOCOLO: Nº 379958 de 06/10/2023.-

Procede-se a esta averbação nos termos do Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, com caráter de escritura pública, datado de 28/09/2023, e do Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral, da Secretaria da Receita Federal, que ficam arquivados, para constar que a proprietária do imóvel desta matrícula, MSJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., alterou o endereço de sua sede social para a Rua 47, nº 120, Centro, na cidade de São José do Hortêncio/RS.-

CONTINUA NO VERSO

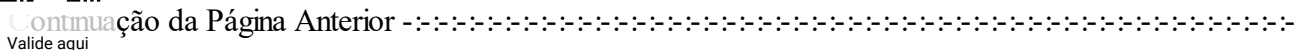
Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VJXY-CDQ9N-GM34F-6S6D7>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



110545



CNM: 097766.2.0110545-43

São Leopoldo, 11 de outubro de 2023.

E15

MATRÍCULA

01

110.545

São Leopoldo, 11 de outubro de 2023. Onyiah -

ELDA R. ASPIR
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$105,20 - SELO Nº: 0621.04.2300001.27790 = R\$4,40.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$6,40 - SELO Nº: 0621.01.2300004.18242 = R\$1,80.-

FM

Av-3/110.545 - ATUALIZAÇÃO -

PROTOCOLLO: N° 379958 de 06/10/2023.-

Procede-se a esta averbação nos termos do Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, com caráter de escritura pública, datado de 28/09/2023 e da Certidão Negativa do Imóvel de 28/09/2023, da Prefeitura Municipal desta cidade, que ficam arquivados, para constar que o imóvel desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 103.890.-

São Leopoldo, 11 de outubro de 2023. *[Assinatura]*

ELDA R. ASPIR
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$105,20 - SELO Nº: 0621.04.2300001.27791 = R\$4,40.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$6,40 - SELO Nº: 0621.01.2300004.18243 = R\$1,80.-

FM

R-4/110.545 - COMPRA E VENDA -

PROTOCOLLO: N° 379958 de 06/10/2023.-

TRANSMITENTE: MSJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 21.904.947/0001-05, com sede na Rua 47, nº 120, Centro, na cidade de São José do Hortêncio/RS.-

ADQUIRENTE: JAIR ANTONIO SGANDERLA FIGUEIREDO, brasileiro, nascido em 10/07/1974, proprietário de estabelecimento comercial, divorciado, portador da CNH nº 00265080001, expedida pelo Detran/RS em 18/03/2019, inscrito no CPF sob nº 690.011.700-72, residente e domiciliado na Rua Presidente Vargas, nº 155, Jardim América, nesta cidade.-

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, datado de 28/09/2023.-

VALOR: Em 28/09/2023 - R\$310.000,00 (trezentos e dez mil reais), juntamente com o imóvel da matrícula nº 110.558.-

IMÓVEL: O constante desta matrícula.-

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO: Foi pago o Imposto de Transmissão no valor de R\$2.480,00, em 05/10/2023, conforme guia de arrecadação nº 162061, juntamente com o imóvel da matrícula nº 110.558.-

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 103.890.-

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

CONDICÕES: As do Contrato. Está arquivada neste Ofício, a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, em nome da vendedora, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 15/08/2023. Ficam arquivadas neste Ofício, a Certidão Negativa do Imóvel, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade, em 28/09/2023 e uma via do Contrato.-

~~continua na folha 02~~

Continúa na Próxima Páxina -:-:-:-:-



Continuação da Página Anterior

Valide aqui

este documento

110545



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

São Leopoldo, 11 de outubro de 2023.

CNM: 097766.2.0110545-43

FLS.

02

MATRÍCULA

110.545

São Leopoldo, 11 de outubro de 2023. *R. Aspir*ELDA R. ASPIR
Registradora Substituta**EMOLUMENTOS:** R\$835,80 - **SELO Nº:** 0621.08.1500001.07853 = R\$65,30.-**PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$6,40 - **SELO Nº:** 0621.01.2300004.18244 = R\$1,80.-

FM

R-5/110.545 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -**PROTOCOLO:** Nº 379958 de 06/10/2023.-**DEVEDOR FIDUCIANTE:** JAIR ANTONIO SGANDERLA FIGUEIREDO, divorciado, supra qualificado no R-4 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, datado de 28/09/2023.-**VALOR:** Em 28/09/2023 - R\$248.000,00 (duzentos e quarenta e oito mil reais), juntamente com o imóvel da matrícula nº 110.558.-**PRAZO DE AMORTIZAÇÃO:** 374 meses.-**JUROS:** Taxa Nominal: 9,3764% a.a. e 0,7786% a.m. e Taxa Efetiva: 9,7900% a.a. e 0,7814% a.m.-**OBJETO DA GARANTIA:** O Devedor aliena à Credora, em caráter fiduciário o imóvel desta matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando o Devedor possuidor direto e a Credora possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária, juntamente com o imóvel da matrícula nº 110.558.-**AVALIAÇÃO DA GARANTIA:** Para efeitos de venda em Público Leilão é atribuído ao imóvel o valor de R\$310.000,00, sujeito à atualização monetária, conforme item 18 do Contrato, juntamente com o imóvel da matrícula nº 110.558.-**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, 11 de outubro de 2023. *R. Aspir*ELDA R. ASPIR
Registradora Substituta**EMOLUMENTOS:** R\$662,90 - **SELO Nº:** 0621.07.2300004.00376 = R\$48,30.-**PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$6,40 - **SELO Nº:** 0621.01.2300004.18245 = R\$1,80.-

FM

Av-6/110.545 - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO -**PROTOCOLO:** Nº 379958 de 06/10/2023.-

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 1.4444.2177264-9, Série 0923, sendo devedor JAIR ANTONIO SGANDERLA FIGUEIREDO, divorciado.-

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VJXY-CDQ9N-GM34F-6S6D7>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

110545



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

CNM: 097766.2.0110545-43

São Leopoldo, 11 de outubro de 2023.

FLS.

02

MATRÍCULA

110.545

VERSO

São Leopoldo, 11 de outubro de 2023. *[Assinatura]*ELDA R. ASPIR
Registradora Substituta**EMOLUMENTOS:** NIHIL - **SELO Nº:** 0621.04.2300001.27792 = NIHIL.-

FM

Av-7/110.545 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE -**PROTOCOLO:** Nº 399199 de 16/06/2025, reapresentado em 20/06/2025.-

Procede-se a esta averbação para constar que, em virtude de requerimento de 06/12/2024, da credora fiduciária do R-5, nos termos da Lei 9.514/97, foi expedida intimação ao devedor fiduciante **JAIR ANTONIO SGANDERLA FIGUEIREDO**, divorciado, através do Ofício do Registro de Títulos e Documentos desta cidade, o qual certificou que, em diligência realizada no endereço do imóvel, no dia 09/01/2025 e na Rua Presidente Vargas, nº 155, Bairro Jardim América, nos dias 10/12/2024 e 02/01/2025, não foi localizado, tendo sido deixado avisos para seu comparecimento junto ao RTD, sendo que não compareceu até 16/01/2025, e, para os efeitos do artigo 26, § 4º, da Lei nº 9.514/97, o destinatário encontra-se, consequentemente, em local ignorado, incerto ou inacessível. Em atendimento ao art. 26, § 4º-B da Lei nº 9.514/97, o devedor foi intimado por e-mail, em 17/01/2025. Decorrido o prazo sem o adimplemento da obrigação, foi publicado edital no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico, nos dias 24, 25 e 26/02/2025, e, em 21/03/2025, decorreu o prazo legal previsto no art. 26 § 1º da Lei 9.514/97, sem purgação da mora por parte do devedor fiduciante.-

Cumprindo o disposto no § 7º do art. 26 da Lei 9.514/97 e atendendo requerimento da credora fiduciária de 13/06/2025, **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, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04.-

VALOR DA CONSOLIDAÇÃO: R\$315.068,01 (trezentos e quinze mil, sessenta e oito reais e um centavo), juntamente com o imóvel da matrícula 110558.-

Foi pago o ITBI, no valor de R\$6.301,36, conforme guia de arrecadação nº 173808, quitada em 14/05/2025 e guia retificativa nº 174777, juntamente com o imóvel da matrícula 110558.-

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 103890.-

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, 25 de junho de 2025. *[Assinatura]*ELAINE F. CAMILOTTO
Registradora Substituta**EMOLUMENTOS:** R\$408,40 - **SELO Nº:** 0621.08.2500005.00645 = R\$76,40.-**PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$6,90 - **SELO Nº:** 0621.01.2500003.31223 = R\$2,10.-

GB

Av-8/110.545 - CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO -**PROTOCOLO:** Nº 399199 de 16/06/2025, reapresentado em 20/06/2025.-

Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento de 13/06/2025, da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, que fica arquivado, para constar que esta autorizou a **baixa** da Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.2177264-9, Série 0923, ficando cancelada a **Av-6** desta matrícula.-

continua na folha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VJJXY-CDQ9N-GM34F-6S6D7>

Continua na Próxima Página - :-----:

Continuação da Página Anterior - - - - -
Valide aqui

este documento

110545

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

CNM: 097766.2.0110545-43

São Leopoldo, 25 de junho de 2025.

FLS
03MATRICULA
110.545

São Leopoldo, 25 de junho de 2025.

ELAINE F.CAMILOTTO
Registradora Substituta**EMOLUMENTOS:** R\$52,00 - **SELO Nº:** 0621.04.2500001.22138 = R\$5,20.-**PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$6,90 - **SELO Nº:** 0621.01.2500003.31224 = R\$2,10.-

GB

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VJJXY-CDQ9N-GM34F-6S6D7>

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

São Leopoldo/RS, 26 de junho de 2025 às 14:54:33. - AB

Total: R\$76,40

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) 1 página: R\$44,80 (0621.04.2500001.22203 = R\$5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0621.03.2500004.16574 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0621.01.2500003.31336 = R\$2,10)

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 2025 00051844 77

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