

29.473
- Matrícula -

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO BORJA

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

CNM: 099192.2.0029473-46

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

São Borja, 18 de novembro de 2024

Fls.
003Matrícula
29.473

Av.8-29.473. 18 de novembro de 2024. **TÍTULO: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** **FORMA DO TÍTULO:** Requerimento de 09/10/2024, em Santo Antônio da Patrulha/RS. Nos termos do requerimento, firmado por Suelen Lopes Santos, CPF nº038.600.340-81, que representa a credora/fiduciária **SBY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LIMITADA**, com sede na Avenida Presidente Tancredo Neves, s/nº, Estiva, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob nº 36.527.421/0001-12, com fulcro no art. 26, § 7º, da Lei nº 9.514/97, combinado com art. 574, da CNRR, faço constar a **consolidação da propriedade do imóvel objeto da alienação fiduciária constante do R.02 da presente matrícula**, em nome da credora fiduciária supracitada. **IMÓVEL CONSOLIDADO:** O lote de terreno de propriedade nº68 da quadra nº05, do "Loteamento Parque Lorena", com a área de **Trezentos metros quadrados (300,00m²)**, adquirido pelo R.01 desta matrícula. **VALOR:** R\$117.981,41 (cento e dezessete mil, novecentos e oitenta e um Reais e quarenta e um centavos). **TRIBUTAÇÃO:** O imóvel foi avaliado pela Fazenda Pública em R\$117.981,41 (cento e dezessete mil, novecentos e oitenta e um Reais e quarenta e um centavos), conforme guia de avaliação nº SMF/06729/2024 de 14/10/2024, sendo pago o imposto de transmissão (ITBI), incidente sobre esta transação, no valor de R\$ 2.359,63, no Sicredi, em 17/10/2024. **OBSERVAÇÃO: 01/02)** Os fiduciários foram intimados por meio de notificação extrajudicial dessa Serventia de Registro de Imóvel, para satisfazer, no prazo legal, as prestações vencidas, assim como demais encargos, inclusive despesas de cobrança e intimação. O prazo transcorreu sem purgação da mora, conforme procedimento prenotado sob nº 185.703, de 09/07/2024; **02/02)** Nos termos do art. 27 da lei nº9.514/97, o fiduciário/proprietário deverá promover leilão público para a alienação do imóvel, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data do registro. **PROTOCOLO:** nº186.958 do livro 1-O de 31/10/2024. Dou fé. Averbação nato digital assinado pelo 1º Substituto do Oficial **Cristiano Prieb Teló** em 18/11/2024 às 14:39:09. O hash SHA256 do documento é **A4D6B9D4AA90EB364D5EEEA7A94668C6DD8C6406268ED8DCEBD1FFAC4566C8BE**. Emol. R\$343,10. (Selo: 0585.07.2400001.00189 = R\$53,70). p.e. R\$6,60. (Selo: 0585.01.2400001.13797 = R\$2,00) = Total: R\$405,40

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

São Borja-RS, 18 de novembro de 2024, às 14:43:25.

Cristiano Prieb Teló - 1º Substituto do Oficial

CPT

Total: R\$466,60

Certidão 5 páginas: R\$36,60 (0585.04.2400005.00387 = R\$4,90)

Busca em livros e arquivos: R\$12,50 (0585.03.2400004.06644 = R\$4,00)

Processamento eletrônico de dados: R\$56,60 (0585.01.2400001.13798 = R\$2,00)



A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/com>
Chave de autenticidade para consulta
099192 53 2024 00023939 97



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

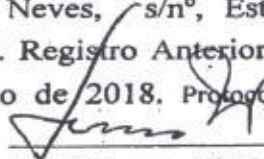
Página 1 de 5

Comarca de São Borja
Ofício de Registro de Imóveis de São Borja
Rubens Raphael Tranin de Pauli - Registrador Interino

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 Inteiro teor seguinte:

Matrícula		Folha	
29.473		-01-	

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO BORJA
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
São Borja, 26 de Janeiro de 2022.....

Imóvel:- O lote de terreno de propriedade nº68 da quadra nº05, do "Loteamento Parque Lorena", com a área de trezentos metros quadrados (300,00m²), dentro das seguintes dimensões e confrontações em sentido horário: partindo do ponto 1, distante 87,00 metros da esquina da Avenida Presidente Tancredo Neves com a Rua A, com distância de 30,00 metros rumo leste, confrontando com o lote 69 chega-se ao ponto 2, partindo do ponto 2 com distância de 10,00 metros rumo sul, confrontando com o lote 83 chega-se ao ponto 3, partindo do ponto 3 com distância de 30,00 metros rumo oeste, confrontando com o lote 67 chega-se ao ponto 4, partindo do ponto 4 com distância de 10,00 metros rumo norte, com frente no alinhamento da Avenida Presidente Tancredo Neves chega-se ao ponto 1 inicial da descrição do perímetro. **Proprietária:-** SBY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LIMITADA, com sede na Avenida Presidente Tancredo Neves, s/nº, Estiva, neste município, inscrita no CNPJ sob nº36.527.421/0001-12. Registro Anterior - Matrícula nº27.416 do livro 2 deste Ofício, datada de 12 de julho de 2018. Protocolo nº175.550 do livro 1-M de 28/12/2021. Dou fé. Registrador Substituto  Juarez Vizzotto. Emol. R\$21,90. (Selo: 0585.03.2100001.07357 = R\$2,70). p.e. R\$5,30. (Selo: 0585.01.2000001.22942 = R\$1,40) = Total: R\$31,30

R.01-29.473.- 03 Outubro 2022. **Título:-** Compra e Venda. **Forma do Título:-** Instrumento particular de contrato de alienação fiduciária de bem imóvel para entrega futura (Lei nº9514/97) de 26 de Março de 2022, em São Borja/RS. **Transmitente:-** SBY Empreendimentos Imobiliários SPE Limitada, já qualificada, neste ato representada pelo Sr. Eduardo Pereira Tebaldi - sócio. **Adquirentes:-** PEDRO HENRIQUE RITTER FALCÃO, brasileiro, nascido em 05/10/1992, servidor municipal, portador da carteira de identidade nº5096910831 - SSP/RS em 22/10/2010, inscrito no CPF sob nº033.087.250-88, e sua esposa GABRIELA RAMOS DURÃO FALCÃO, brasileira, nascida em 14/02/1994, agropecuarista, portadora da carteira de identidade nº2094628761 - SSP/RS, inscrita no CPF sob nº022.752.410-19, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes na Rua General Marques, nº1494, centro, nesta cidade. **Objeto:-** O imóvel descrito nesta matrícula. **Valor/Avaliação:-** R\$127.726,87 (cento e vinte e sete mil, setecentos e vinte e seis Reais e oitenta e sete centavos), pagos da seguinte forma: R\$14.300,00 em 28/03/2022, através

vd. verso...

Matrícula
29.473

Folha
01

R.01-cont.:- de transferência eletrônica em favor da credora/fiduciária, Banco Sicoob (756), agência 3074, cc nº84.377-6, e o restante em cento e vinte (120) parcelas, vencendo-se a primeira em 15/05/2022. Protocolo nº178.404 do livro I-M de 15/09/2022. Dou fé. Registrador Substituto *Juarez Vizzotto* Juarez Vizzotto. Emol. R\$697,80. - (Selo: 0585.07.2200003.00031 = R\$48,30). - p.e. R\$6,00. (Selo: 0585.01.2200001.10640 = R\$1,80) = Total: R\$753,90

R.02-29.473.- 03 Outubro 2022. **Título:-** Alienação Fiduciária. **Forma do Título:-** Instrumento particular de contrato de alienação fiduciária de bem imóvel para entrega futura (Lei nº9514/97) de 26 de Março de 2022, em São Borja/RS. **Devedores Fiduciantes:-** Pedro Henrique Ritter Falcão e sua esposa Gabriela Ramos Durão Falcão, já qualificados. **Credora Fiduciária:-** SBY Empreendimentos Imobiliarios SPE Limitada, já qualificada. **Valor da Dívida:-** R\$117.981,41 (cento e dezessete mil, novecentos e oitenta e um reais e quarenta e um centavos). **Forma de Pagamento:-** Em cento e vinte (120) parcelas, vencendo-se a primeira em 15/05/2022. **Juros:-** Em caso de inadimplência, incidirão juros moratórios de 1% ao mês, acrescido de correção monetária pela variação mensal positiva de IGP-M (FGV) da data do vencimento até aquela em que venha a se efetivar o pagamento, além de multa de 2% sobre o total da parcela impaga atualizada. **Garantia:-** Em garantia do pagamento da dívida contraída e de seus acessórios, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais os devedores/fiduciantes alienam à credora em "caráter fiduciário", o terreno descrito nesta matrícula. **Valor da Garantia:-** R\$127.726,87. Protocolo nº178.404 do livro I-M de 15/09/2022. Dou fé. Registrador Substituto *Juarez Vizzotto* Juarez Vizzotto. Emol. R\$617,30. (Selo: 0585.07.2200003.00032 = R\$48,30). p.e. R\$6,00. (Selo: 0585.01.2200001.10643 = R\$1,80) = Total: R\$673,40

Av.03-29.473.- 23 Novembro 2022. Conforme requerimento de 19/10/2022, em São Borja/RS, instruído com certidão expedida pela Prefeitura Municipal de São Borja nº323/2022; o imóvel descrito nesta matrícula fica gravado com a seguinte restrição: **faixa não edificável** de 10,00 metros, com a finalidade de preservar a identidade visual da via denominada "Avenida Presidente Tancredo Neves" (uma linha de Ipês Roxos - árvore símbolo da cidade), conforme diretrizes municipais - emitidas na fase de

vd.fls.02...

Continuação da Página Anterior



CNM: 099192.2.0029473-46
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SÃO BORJA
 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

29.473

Folha

02

São Borja,

de

de 20

Av.03-cont.- viabilidade do empreendimento Protocolo nº179.321 do livro 1-N de 22/11/2022.
 Dou fé. Registrador Substituto *[Assinatura]* Juarez Vizzotto. Emol. NIHIL. (Selo:
 0585.04.2200001.07416 = NIHIL). p.e. . (Selo: =) = Total: NIHIL

Av.04-29.473.- 23 Janeiro 2024. Conforme requerimento de 16/01/2024, em São Borja/RS, instruído com Certidão nº 002/2024 do Departamento de Planejamento Urbano e Carta de Habite-se (parcial/final) nº002/2024, fica averbada a **Aprovação e Liberação do Loteamento Parque Lorena**, referente ao imóvel desta matrícula. Protocolo nº184.255 do livro 1-N de 17/01/2024. Dou fé. Registrador Interino *[Assinatura]* Cristiano Prieb Teló. Emol. NIHIL. (Selo: 0585.04.2300001.08865 = NIHIL). p.e. . (Selo: =) = Total: NIHIL

Av.5-29.473: 03 de junho de 2024. **CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA:** Procede-se a esta averbação para fazer constar que o imóvel objeto da presente matrícula encontra-se cadastrado no **CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM)** sob nº **099192.2.0029473-46**, nos termos do Art. 235-A, da Lei nº 6.015/73 c/c Art. 3º, do Provimento 89/2019 do CNJ. **PROTOCOLO:** 185239/3/1-O, em 16/05/2024. Patrícia Cunha Cassafuz - Escrevente Autorizada *[Assinatura]* Emol.: NIHIL. Proc. Dados: NIHIL. Selos: 0585.01.2300001.29605 - NIHIL; 0585.01.2300001.29606 - NIHIL. Total: NIHIL.

Av.6-29.473.- 03 de junho de 2024. **ADITIVO:** Conforme aditivo ao Contrato de Compra e Venda com Garantia de Alienação Fiduciária datado de 13/03/2024, assinado pelos contratantes, tem por finalidade alterar o contrato constante do **R.02**, quanto ao vencimento das parcelas vincendas, tendo sido recalculado e firmado acordo entre as partes, passando a vigorar da seguinte forma: O valor será pago em 129 (cento e vinte e nove) parcelas mensais e sucessivas, vencendo a primeira parcela em 15/04/2024 e a última parcela em 15/03/2034, todas as parcelas serão corrigidas monetariamente, pela variação mensal positiva do IPCA/IBGE (índice de preços ao consumir amplo, aferido pelo instituto Brasileiro de Geografia e Estatística); com o parcelamento o valor da dívida passará a ser de **RS158.421,99 (cento e cinquenta e oito mil, quatrocentos e vinte e um reais e noventa e nove centavos)**. **PROTOCOLO:** nº 185.239 do livro 1-O de 16/05/2024. Dou fé. Escrevente Autorizada *[Assinatura]* Patrícia

vd. verso....

continua na Próxima Página

Matrícula
29.473

Folha
-02-
Verso

Av.6-cont- Cunha Cassafuz. Emol. R\$175,40. (Selo: 0585.06.1900001.00507 - R\$35,90). p.c. R\$6,60.
(Selo: 0585.01.2300001.29607 - R\$2,00) - Total: R\$219,90

Av.7-29.473: 18 de novembro de 2024. **AVERBAÇÃO DE TRANSIÇÃO DE SISTEMA - PROVIMENTO 44/2024 - CGJ/RS:** Procede-se a esta averbação de ofício para o fim de noticiar que os próximos atos registraes serão eletrônicos, encerrando-se a escrituração física, fulcro no art. 464-A da CNNR/RS. **PROTOCOLO:** 186958/2024-O, em 31/10/2024. Cristiano Prieb Teló - 1º Substituto do Oficial *Cristiano Prieb Teló* Emol.: NIHIL. Proc. Dados: NIHIL. Selos: 0585.01.2400001.13777 - NIHIL; 0585.01.2400001.13778 - NIHIL. Total: NIHIL.

V