



# 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 Inteiro teor seguinte:

 Matrícula <b>29.430</b>	Folha <b>-01-</b>	<b>OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS</b> <b>COMARCA DE SÃO BORJA</b> LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL São Borja, 26 de Janeiro de 2022.....
---	----------------------	---

**Imóvel:-** O lote de terreno de propriedade nº25 da quadra nº02, do "Loteamento Parque Lorena", com a área de trezentos metros e um decímetros quadrados (300,01m<sup>2</sup>), dentro das seguintes dimensões e confrontações em sentido horário: partindo do ponto 1, distante 57,49 metros da esquina da Rua B – Trecho 02 com a Rua G, com distância de 30,00 metros rumo norte, confrontando com o lote 24 chega-se ao ponto 2, partindo do ponto 2 com distância de 10,00 metros rumo leste, confrontando com área de terras de Edison Jorge Nunes Guilet chega-se ao ponto 3, partindo do ponto 3 com distância de 30,00 metros rumo sul, confrontando com o lote 26 chega-se ao ponto 4, partindo do ponto 4 com distância de 10,00 metros rumo oeste, com frente no alinhamento da Rua G 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 I-M de 28/12/2021. Dou fê. Registrador Substituto Juarez Vizzotto. Emol. R\$21,90. (Selo: 0585.03.2100001.07295 = R\$2,70). p.e. R\$5,30. (Selo: 0585.01.2000001.22858 = R\$1,40) = Total: R\$31,30

**R.01-29.430.-** 25 Novembro 2022. **Título:-** Compra e Venda. **Forma do Título:-** Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel de 26 de Março de 2022, em São Borja/RS, assinado pelos contratantes e testemunhas. **Transmitente:-** SBY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LIMITADA, já qualificada, neste ato representada por seu sócio administrador, Eduardo Pereira Tebaldi, CPF nº004.999.680-00. **Adquirente:-** LAURENCE ANDRADE DA ROCHA, brasileiro, autônomo, solteiro, maior, portador da CNH nº 04142187494, expedida pelo Detran/RS em 26/07/2017, inscrito no CPF sob nº 010.344.850-08, residente e domiciliado na Rua Serafim Dornelles Vargas, nº 471, bairro Centro, nesta cidade. **Objeto:-** O imóvel descrito nesta matrícula. **Valor/Avaliação:-** R\$89.345,59 (oitenta e nove mil, trezentos e quarenta e cinco Reais e cinquenta e nove centavos), conforme Guia de Recolhimento de ITBI nº SMF/04365/2022 de 19/10/2022. Protocolo nº179.107 do livro I-M de 03/11/2022, Dou fê. Registrador Interino Cristiano Prieb Teló. Emol. R\$536,70. - (Selo: 0585.07.2200007.00030 = R\$48,30) - p.e. R\$6,00 (Selo: 0585.01.2200001.14446 =

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

Matrícula

-29.430-

Folha

-01-

Verso

**R.01.-cont.-** R\$1,80) = Total: R\$592,80

**R.02-29.430.-** 25 Novembro 2022. **Título:-** Alienação Fiduciária. **Forma do Título:-** Contrato por Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de 26 de Março de 2022, em São Borja/RS, assinado pelos contratantes e testemunhas. **Devedor Fiduciante:-** LAURENCE ANDRADE DA ROCHA, já qualificado. **Credora Fiduciária:-** SBY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LIMITADA, empresa brasileira, inscrita no CNPJ sob nº 36.527.421/0001-12, com sede na Avenida Presidente Tancredo Neves, s/nº, Estiva, neste município, neste ato representada por seu sócio administrador, Eduardo Pereira Tebaldi, CPF nº004.999.680-00. **Valor da Dívida:-** R\$84.201,98 (oitenta e quatro mil, duzentos e um reais e noventa e oito centavos). **Forma de Pagamento:-** Em 60 (sessenta) parcelas, mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 10/05/2022 e as demais nos meses subsequentes. **Juros:-** Em caso de inadimplência, incidirão juros moratórios de 1% ao mês, acrescido de correção monetária pela variação mensal positiva do IGP-M, além de multa de 2% sobre o total da parcela não paga atualizada. **Garantia:-** Em garantia do pagamento da dívida contraída e de seus acessórios, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais o devedor/fiduciante dá à credora, em alienação fiduciária, o terreno descrito nesta matrícula. **Valor da Garantia:-** R\$89.345,59 (oitenta e nove mil, trezentos e quarenta e cinco reais e cinquenta e nove centavos). Protocolo nº179.107 do livro 1-M de 03/11/2022. Dou fé. Registrador Interino *Eduardo P. Tebaldi* Cristiano Prieb Teló. Emol. R\$536,70. (Selo: 0585.07.2200007.00031 = R\$48,30). p.e. R\$6,00. (Selo: 0585.01.2200001.14447 = R\$1,80) = Total: R\$592,80

**Av.03-29.430.-** 29 maio 2023. Conforme Aditivo de Re-ratificação de 09/05/2023, em São Borja/RS, assinado pelos contratantes, tem por finalidade alterar o **R.02**, no que segue: **Reparcelar o saldo da seguinte forma:-** A parcela mensal descrita no quadro 1, com respectivo vencimento, parcela nº11, em 10/03/2023, no valor original de R\$1.340,65; O **valor original** foi recalculado e firmado em acordo com as partes, passando a vigorar conforme quadro 2, **parcela nº61**, com vencimento em **10/05/2023**, **62ª parcela**, com vencimento em **10/06/2023** e a **63ª parcela**, com vencimento em **10/07/2023**, no valor de

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior


 CNM: 099192.2.0029430-78  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

 COMARCA DE SÃO BORJA  
 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

-29.430-

Folha

-02-

São Borja, de de 20 .....

**Av.03-cont.:-** de R\$635,00 cada parcela; sendo assim a **dívida passará a ser de R\$84.766,33**. Ficam ratificadas as demais cláusulas e condições. Protocolo nº181.301 do livro 1-N de 24/05/2023. Dou fé. Escrevente Autorizada

*Ana Carolina M. Belladonna* Ana Carolina Marques Belladonna. Emol. R\$98,00 (Selo: 0585.05.1600001.00010 = R\$16,10) p.e. R\$6,40. (Selo: 0585.01.2300001.05921 = R\$1,80) = Total: R\$122,30

**Av.04-29.430.-** 17 Agosto 2023. Conforme requerimento de 07/08/2023, em São Borja/RS, instruído com Certidão nº 219/2023 do Departamento de Planejamento Urbano e Carta de Habite-se (parcial) nº134/23, fica aprovada a **Aprovação e Liberação do Loteamento Parque Lorena**, referente ao imóvel desta matrícula. Protocolo nº182.425 do livro 1-N de 08/08/2023. Dou fé. Registrador Interino *Cristiano Prieb Teló* Cristiano Prieb Teló. Emol. NIHIL. (Selo: 0585.04.2300001.04572 = NIHIL) p.e. (Selo: =) = Total: NIHIL.

**Av.5-29.430:** 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 **099192.2.0029430-78**, nos termos do Art. 235-A, da Lei nº 6.015/73 c/c Art. 3º, do Provimento 89/2019 do CNJ. **PROTOCOLO:** 185240/3/1-O, em 16/05/2024. Patrícia Cunha Cassafuz - Escrevente Autorizada *Patrícia de Cassafuz* Emol.: NIHIL. Proc. Dados: NIHIL. Selos: 0585.01.2300001.29629 - NIHIL; 0585.01.2300001.29630 - NIHIL. Total: NIHIL.

**Av.6-29.430.-** 03 de junho de 2024. **ADITIVO:** Conforme aditivo ao Contrato de Compra e Venda com Garantia de Alienação Fiduciária datado de 28/03/2024, 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 26 (vinte e seis) parcelas mensais e sucessivas, vencendo a primeira em 28/03/2024 e a última parcela em 10/04/2026; todas as parcelas serão corrigidas monetariamente, pela variação mensal positiva do IPCA/IBGE (índice de preços ao consumidor amplo, aferido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), com o parcelamento o **valor da dívida passará a ser de R\$90.557,53 (noventa mil quinhentos e cinquenta e sete reais e cinquenta e**

vã. verao...

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior -

CNM: 099192.2.0029430-78

Matrícula  
29.430

Folha  
-02-

Verso

Av.6-cont.- três centavos). **PROTOCOLO:** nº 185.240 do livro 1-O de 16/05/2024. Dou fé. Escrevente Autorizada *Patricia lo cassafuz* Patrícia Cunha Cassafuz. Emol. R\$108,20. (Selos: 0585.06.1900001.00508 = R\$35,90). p.e. R\$6,60. (Selos: 0585.01.2300001.29631 = R\$2,00) = Total: R\$152,70

Av.7-29.430: 03 de janeiro de 2025. **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 CNRR/RS. **PROTOCOLO:** 187264/140/1-O, em 26/11/2024. Vladson dos Santos Ajala - 3º Substituto do Oficial *[assinatura]*, Emol.: NIHIL. Proc. Dados: NIHIL. Selos: 0585.01.2400001.18419 - NIHIL: 0585.01.2400001.18420 - NIHIL. Total: NIHIL.

V

Continua na Próxima Página -

Continuação da Página Anterior

29.430 - Matrícula



**REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO BORJA**  
**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

CNM: 099192.2.0029430-78

São Borja, 03 de janeiro de 2025

Fls. 003	Matrícula 29.430
-------------	---------------------

Av.8-29.430, 03 de janeiro de 2025. **TÍTULO:** CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. **FORMA DO TÍTULO:** Nos termos do requerimento datado de 06/11/2024, em São Borja/RS, firmado por *Suelen Lopes Santos*, CPF nº 038.600.340-81, representante da credora fiduciária **SBY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LIMITADA**, inscrita no CNPJ sob nº 36.527.421/0001-12, com fulcro no art. 26, § 7º, da Lei nº 9.514/97, e/e art. 574 da CNNR/RS, faço constar a **consolidação da propriedade do imóvel objeto da alienação fiduciária do R.2 desta matrícula**, em nome da credora fiduciária supracitada. **IMÓVEL CONSOLIDADO:** O lote de terreno de propriedade nº 25, da quadra nº 02, do Loteamento Parque Lorena, com a área de 300,01m<sup>2</sup> (trezentos metros e um decímetro quadrado), objeto do R.1 desta matrícula. **VALOR:** R\$84.201,98 (oitenta e quatro mil, duzentos e um reais e noventa e oito centavos). **TRIBUTAÇÃO:** O imóvel foi avaliado pela Fazenda Pública Municipal no valor de R\$84.201,98 (oitenta e quatro mil, duzentos e um reais e noventa e oito centavos), em 29/10/2024, conforme guia de recolhimento nº SMF/06778/2024, sendo que o imposto de transmissão (ITBI) foi pago no valor de R\$1.684,04 (mil, seiscentos e oitenta e quatro reais e quatro centavos), em 18/11/2024, conforme comprovante de pagamento realizado por meio do Sieredi. **OBSERVAÇÃO: 01/02)** O fiduciante foi intimado por meio de notificação extrajudicial desta Serventia de Registro de Imóveis, 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 185.704, de 09/07/2024; **02/02)** Nos termos do art. 27 da Lei nº 9.514/97, o fiduciário/proprietário deverá promover leilão público para a alienação do imóvel, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data do registro. **PROTOCOLO:** nº 187.264 do livro 1-O de 26/11/2024. Dou fé. Averbação nato digital assinado pelo 3º Substituto do Oficial **Vladson dos Santos Ajala** em 03/01/2025 às 15:03:14. O hash SHA256 do documento **C5436B772B13978595675427D5621BA249EA5F9C7C5984F367FB25C036CC3CF5**. Emol. R\$253,80. (Selo: 0585.07.2400001.00285 = R\$53,70). p.e. R\$6,60. (Selo: 0585.01.2400001.18416 = R\$2,00) = Total: R\$316,10

Nada mais constava. O referido é verdade e dou fé.  
 São Borja-RS, 03 de janeiro de 2025, às 15:10:53.  
 Vladson dos Santos Ajala - 3º Substituto do Oficial

Caro: BARRAOL  
 Emissão: 03/01/2025 15:10:53 01 2400001 00285 - R\$4,00  
 Recibo com Selo: 03/01/2025 15:10:53 01 2400001 00285 - R\$4,00  
 Processamento: 03/01/2025 01 2400001 18416 - R\$2,00

**Vladson dos Santos Ajala**  
 3º Substituto do Oficial



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: 099192 53 2025 00000235 72