



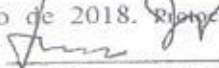
CERTIDÃO

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
29.443	01

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO BORJA
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
São Borja, 26 de Janeiro de 20...22

Imóvel:- O lote de terreno de propriedade nº38 da quadra nº03, do "Loteamento Parque Lorena", com a área de trezentos e trinta metros e vinte e nove decímetros quadrados (330,29m²), dentro das seguintes dimensões e confrontações em sentido horário: partindo do ponto 1 distante 36,83 metros da esquina da Rua B – Trecho 02 com a Rua G, com distância de 25,83 metros rumo leste, confrontando com o lote 37 chega-se ao ponto 2, partindo do ponto 2 com distância de 12,00 metros rumo sul, confrontando com o lote 41, chega-se ao ponto 3, partindo do ponto 3 com distância de 29,21 metros rumo oeste, confrontando com o lote 39 chega-se ao ponto 4, partindo do ponto 4 com distância de 12,47 metros rumo norte, com frente no alinhamento da Rua B – Trecho 02 chegase 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: 0585.03.2100001.07312 = R\$2,70). p.e. R\$5,30. (Selo: 0585.01.2000001.22884 = R\$1,40) = Total: R\$31,30

R.01-29.443.- 17 Agosto 2022. **Título:-** Compra e Venda. **Forma do Título:-** Instrumento particular de contrato de alienação fiduciária de bem imóvel de 26 de Março de 2022, em São Borja/RS. **Transmitente:-** SBY Empreendimentos imobiliarios SPE Limitada, já qualificada, neste ato representada pelo Sr. Eduardo Pereira Tebaldi - sócio. **Adquirente:-** RODRIGO GOULART CASSAFUZ, brasileiro, motorista, solteiro, maior, portador da CNH nº02639716768 - DETRAN/RS, inscrito no CPF sob nº004.360.560-54, filho de João Batista Rodrigues Cassafuz e de Neli Maria Goulart, residente na Rua Frei Caneca, nº963, Bairro Bettim, nesta cidade. **Objeto:-** O imóvel descrito nesta matrícula. **Valor/Avaliação:-** R\$97.028,07 (noventa e sete mil, vinte e oito Reais e sete centavos), pagos da seguinte forma: R\$14.000,00 em 01/04/2022, através de transferência eletrônica em favor da vendedora, no Banco SICOOB (756), agência 3074, cc nº84.377-5; o restante de R\$86.968,63, em sessenta (60) parcelas mensais e consecutivas no valor de R\$1.449,48, vencendo-se a primeira em 15/05/2022 e as demais nos meses subseqüentes. Protocolo nº177.650 do livro 1-M de 26/07/2022. Dou fé.

v.d. verso...

Continua na Próxima Página -

Continuação da Página Anterior

CNM: 099192.2.0029443.39

Matrícula

29.443

Folha

CI-

Verso

R.01-cont.:- Registrador Substituto Juarez Vizotto Juarez Vizotto. Emol. R\$536,70. - (Selo: 0585.07.2200001.00400 = R\$48,30). - p.e. R\$6,00. (Selo: 0585.01.2200001.06858 = R\$1,80) - Total: R\$592,80

R.02-29.443.- 17 Agosto 2022. **Título:-** Alienação Fiduciária. **Forma do Título:-** Instrumento particular de contrato de alienação fiduciária de bem imóvel de 26 de Março de 2022, em São Borja/RS. **Devedor Fiduciante:-** Rodrigo Goluart Cassafuz, já qualificado. **Credora Fiduciária:-** SBY Empreendimentos Imobiliários SPE Limitada, já qualificada. **Valor da Dívida:-** R\$86.968,63 (oitenta e seis mil, novecentos e sessenta e oito reais e sessenta e três centavos). **Forma de Pagamento:-** Em sessenta (60) parcelas mensais e consecutivas no valor de R\$1.449,48, vencendo-se a primeira em 15/05/2022 e as demais nos meses subsequentes. **Juros:-** Em caso de inadimplência, as parcelas do preço pagas em atraso estarão sujeitas, além da atualização monetária pela variação mensal positiva do IGP-M (FGV), quando for o caso, a incidência de juros moratórios de 1% ao mês, capitalizados anualmente conforme o artigo 591 do CCB, e multa convencional de 2%, sobre o valor total da parcela impaga (principal, corrigido monetariamente e acrescido dos juros remuneratórios). **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 aliena à credora em "caráter fiduciário", o terreno descrito nesta matrícula, havido pelo R.01. **Valor da Garantia:-** R\$97.028,07. Protocolo nº177.650 do livro 1-M de 26/07/2022. Dou fé. Registrador Substituto Juarez Vizotto Juarez Vizotto. Emol. R\$536,70. (Selo: 0585.07.2200001.00401 = R\$48,30). p.e. R\$6,00. (Selo: 0585.01.2200001.06859 = R\$1,80) = Total: R\$592,80

Av.03-29.443.- 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 averbada 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 Cristiano Prieb Teló. Emol. NIHIL. (Selo: 0585.04.2300001.04588 = NIHIL). p.e. (Selo: =) = Total: NIHIL

cont.

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

29.443 - Matrícula -



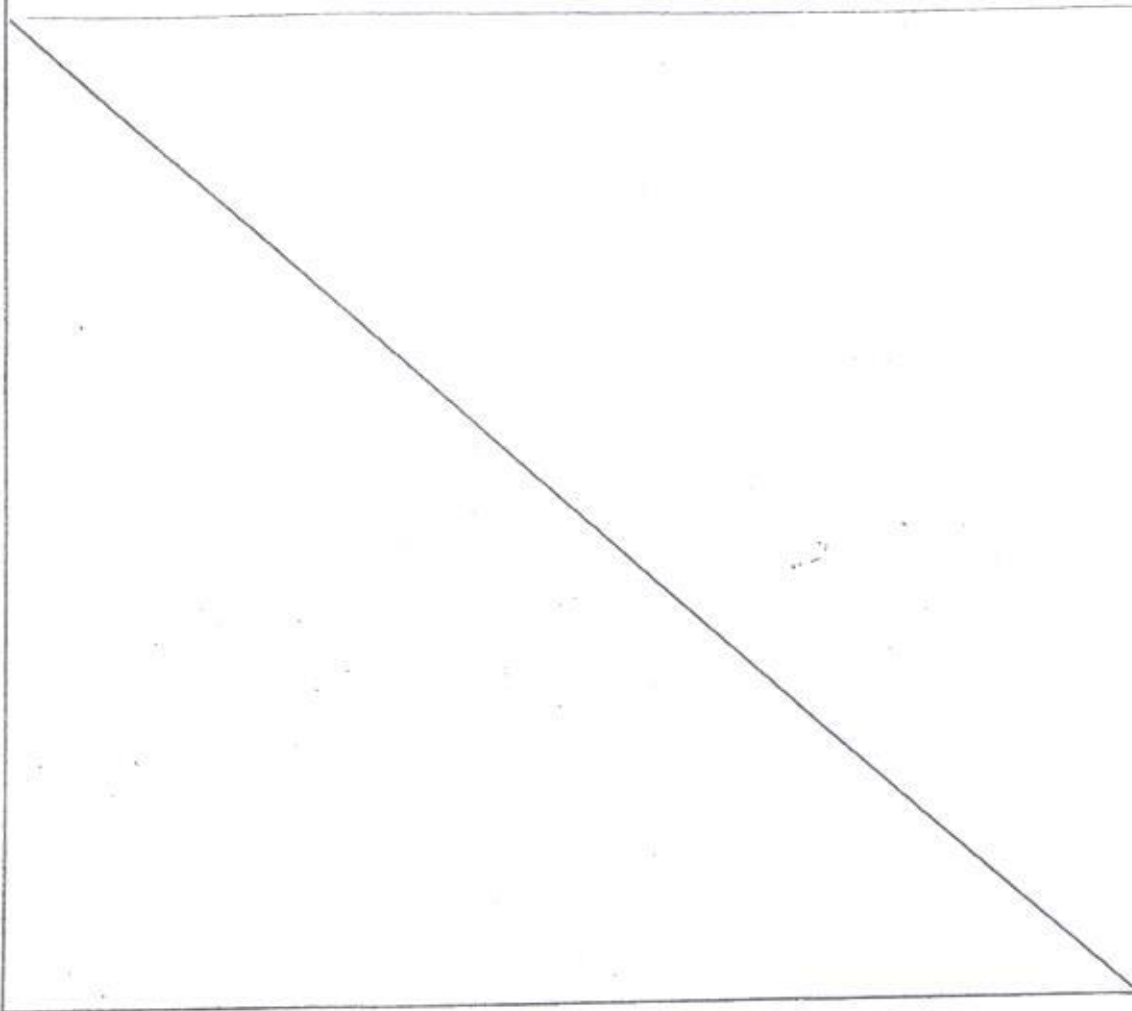
REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO BORJA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 999192.2.0029443.19

São Borja, 12 de março de 2025

Fls. 002	Matrícula 29.443
-------------	---------------------

Av.04-29.443: 11 de março 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 registrais serão eletrônicos, encerrando-se a escrituração física, fulcro no art. 464-A da CNNR/RS. **PROTOCOLO:** 188354/13/1-P, em 06/03/2025. Rosália Kucera Piccoli - Escrevente Autorizada *Rosália Kucera Piccoli*. Emol.: NIHIL. Proc. Dados: NIHIL. Selos: 0585.01.2400006.05321 - NIHIL; 0585.01.2400006.05322 - NIHIL. Total: NIHIL.



Continua na Próxima Página

29.443

- Matrícula -

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO BORJA****ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**

CIM: 099192.2.0029443-39

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

São Borja, 12 de março de 2025

Fls.
002vMatrícula
29.443

Av.05-29.443: 12 de março de 2025. **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 **099192.2.0029443-39**, nos termos do art. 235-A da Lei nº 6.015/73 e/c art. 3º do Provimento 89/2019 do CNJ. **PROTOCOLO:** nº 188.354 do livro 1-P de 06/03/2025. Dou fé. Averbação nato digital assinado pela Escrevente Autorizada **Patrícia Cunha Cassafuz** em 12/03/2025 às 11:35:55. O hash SIIA256 do documento é **9216AC9E0828383C75F82E00E875CF94FD066972D5862BBD70C9D8CFE6472A6**. A. Emol. NIHIL. (Selo: 0585.01.2400006.05324 = NIHIL). p.e. NIHIL. (Selo: 0585.01.2400006.05323 = NIHIL) = Total: NIHIL.

Av.06-29.443: 12 de março de 2025. **TÍTULO: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** **FORMA DO TÍTULO:** Nos termos do requerimento datado de 24/02/2025, 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, c/c com art. 574, da CNNR/RS, 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 nº 38 da quadra nº 03, do "Loteamento Parque Lorena", com a área de **330,29m² (trezentos e trinta metros e vinte e nove decímetros quadrados)**, objeto desta matrícula. **VALOR:** R\$86.968,63 (oitenta e seis mil, novecentos e sessenta e oito reais e sessenta e três centavos). **TRIBUTACÃO:** O imóvel foi avaliado pela Fazenda Pública Municipal no valor de R\$86.968,63 (oitenta e seis mil, novecentos e sessenta e oito reais e sessenta e três centavos), em 24/02/2025, conforme guia de recolhimento nº SMF/07102/2025, sendo que o imposto de transmissão (ITBI) foi pago no valor de R\$1.739,37 (mil, setecentos e trinta e nove reais e trinta e sete centavos), em 28/02/2025, conforme comprovante de pagamento realizado por meio do Sicredi. **OBSERVAÇÕES:** 01/02) O fiduciante foi intimado por meio de notificação extrajudicial dessa Serventia de Registro de Imóveis, para satisfazer, no prazo legal, as prestações vencidas, assim como demais

Continua na ficha nº 3

Continua na Próxima Página

29.443
- Matrícula -



REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO BORJA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL C.N.M. 099192.2.0029443-19
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Fls. 003	Matrícula 29.443
-------------	---------------------

São Borja, 12 de março de 2025

encargos, inclusive despesas de cobrança e intimação. O prazo transcorreu sem purgação da mora, conforme procedimento prenotado sob nº 185.750, de 12/07/2024; **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. **PROCOLO**: nº 188.354 do livro 1-P de 06/03/2025. Dou fé. Averbação nato digital assinado pela Escrevente Autorizada **Patrícia Cunha Cassafuz** em 12/03/2025 às 11:36:41. O hash SHA256 do documento é **8F7A570BD7645DDA2408366BAB726BC187F08D1A6C15D70E17BA79DC36B8B663**. Imol. R\$267,10 (Selo: 0585.07.2400001.00418 = R\$56,50). p.e. R\$6,90. (Selo: 0585.01.2400006.05325 = R\$2,10) Total: R\$332,60

PATRICIA CUNHA CASSAFUZ
Escrevente Autorizada

Patrícia C. Cassafuz

Nada mais constava. O referido é verdade e dou fé.
 São Borja-RS, 12 de março de 2025, às 13:52:46
 Patrícia Cunha Cassafuz - Escrevente Autorizada
 V.A.M.

Total: R\$376,00
 Imposta de Registro: R\$36,90 (0585.04.2400006.01791 = R\$5,20)
 Imposto de Transmissão: R\$11,20 (0585.03.2400006.04944 = R\$4,20)
 Imposto de Registro de Imóvel: R\$36,90 (0585.01.2400006.05341 = 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
099192 53 2025 00006325 95