

**CERTIDÃO**

CNM: 098913.2.0020357-34

Ieda Silva Ribeiro Ianzer - Oficiala

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 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 Pretes 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*  
 Ieda S. Ribeiro Ianzer  
 OFICIAL AJUDANTE

R. 1 - 20.357 : COMPRA E VENDA: TRANSMITENTE: UNIVERSINA NOGUEIRA DOS SANTOS, brasileira, viúva, do lar, CIG. 281.649 800-82, 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*  
 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**

<b>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</b>	Fls.	MATRÍCULA
Bagé, 21 de setembro de 2004	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.

*[Handwritten Signature]*  
 Bel. LUIZ WAGNER MACHADO 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 BRÂNDÃO, 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).-

*[Handwritten Signature]*  
 Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer  
 OFICIALA

CONTINUAÇÃO FLS.

Continua na Próxima Página -----

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validador/LFNGY-KGE2C-HZ8F2-93J6Z>.

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*

Reg. de Imóveis da Comarca de Bagé Livro 2 Reg. Geral

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: CONSOLIDACÃO 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

Reg. de Imóveis da Comarca de Bagé Livro 2 Reg. Geral

Continua na Próxima Página -----

-----  
 -----  
 -----  
 -----  
 -----  
 -----  
 -----  
 -----  
 -----  
 -----

Continuação da Página Anterior -----

**NADA MAIS CONSTA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.**

Bagé-RS, 04 de fevereiro de 2026, às 15:05:38.

- 
- [ ] 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

**Total: R\$ 81,00 -**

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 20.357: R\$ 47,60 (0029.04.2500005.05841 = R\$ 5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0029.03.2500006.06341 = R\$ 4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0029.01.2600001.02254 = R\$ 2,20)



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  
**098913 53 2026 00004893 05**



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: LFNGY-KGE2C-HZ8F2-93J6Z

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/LFNGY-KGE2C-HZ8F2-93J6Z>

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

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