



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE LAJEADO
REGISTRO DE IMÓVEIS
JULIANA FOLLMER
REGISTRADORA

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 seguinte teor:

CNM: 097261.2.0097929-71



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO - RS

REGISTRO GERAL
LIVRO N.º 2

Matrícula
97.929

Lajeado, 28.agosto.2020.

FLS.
01

Matrícula
97.929

IMÓVEL: Um terreno urbano com a superfície de 258,14m² (duzentos e cinquenta e oito metros e quatorze décimos quadrados), sem edificações, localizado nesta Cidade, Bairro Conventos, na Rua 16 (A), lado ímpar, distante 55,44 metros da esquina com a Rua Romeu Armange, sem quarteirão definido, considerado como Setor 09, Quadra 260, Lote 164, correspondendo ao LOTE 02 da QUADRA 03 do LOTEAMENTO PARQUE DOS CONVENTOS III, confrontando-se: pela frente com o Prolongamento da Rua 16 (A), partindo do vértice formado pelos lados LESTE e SUL, no sentido horário da poligonal, formando ângulo interno de 89°27'52"; segue na direção Oeste ao SUL, na extensão de 13,00 metros com o Prolongamento da Rua 16 (A), formando ângulo interno de 90°00'00"; segue na direção Norte ao OESTE, na extensão de 20,00 metros com o lote 01, formando ângulo interno de 90°00'00"; segue na direção Leste ao NORTE, na extensão de 12,81 metros com os lotes 03 e 04, formando ângulo interno de 90°32'08"; segue na direção Sul ao LESTE, na extensão de 20,00 metros com o imóvel matriculado sob nº 72.969, até encontrar o vértice inicial.- **PROPRIETÁRIOS: ILSON DIRCEU HENTGES**, brasileiro, motorista, inscrito no CPF sob nº 299.104.040-87, portador da Carteira de Identidade nº 8009986723, expedida pela SSP/RS em 12/07/1977, filho de Walter Hentges e de Alvina Hentges e sua esposa **SANDRA ROSANE HENTGES**, brasileira, comerciária, inscrita no CPF sob nº 451.048.240-04, portadora da Carteira de Identidade nº 1035698867, expedida pela SSP/RS em 17/09/1987, filha de Verner Antonio Eifler e de Zilda Maria Eifler, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, desde 05/09/1986, residentes e domiciliados na BR 386, Km 338, Bairro Conventos, na Cidade de Lajeado/RS.- ORIG. MATRÍCULAS nºs 71.021, Livro 2-RG, de 11 de janeiro de 2013, e, 71.022, Livro 2-RG, de 11 de janeiro de 2013.- Protocolo nº 266511, Livro 1-F, de 29/05/2020.- Eu, Juliana Machado, Escrevente Autorizada, digitei.- Eu, (Juliana Follmer Bortolin Lisboa), Registradora, procedi à abertura desta Matrícula.- **DOU FÉ.**- Emol: R\$20,70 Selo: 0350.03.1800005.48859 = R\$2,70 PED: R\$5,00 Selo PED: 0350.01.1900004.05047 = R\$1,40

AV-1-97.929.- 28 de agosto de 2020.- PACTO ANTENUPCIAL - Procede-se a esta averbação para constar que, consoante AV-4-71.021 e AV-3-71.022/Livro 2-RG, o regime de bens que rege o patrimônio do casal **ILSON DIRCEU HENTGES** e **SANDRA ROSANE HENTGES**, é o da **comunhão universal de bens**, ficando de propriedade comum do casal os bens que forem trazidos para o casamento, assim como os havidos na constância do casamento, a qualquer título, bem como os frutos, rendimentos e produtos dos mesmos bens, os quais deverão comunicar-se nos termos das leis vigentes, conforme Escritura Pública de Pacto Antenupcial registrada neste Ofício sob nº 16.493, Livro 3-Registro Auxiliar.- Protocolo nº 266511, Livro 1-F, de 29/05/2020. Mantida a eficácia da prenotação, considerando-se que a ultrapassagem dos 30 (trinta) dias não se deu por omissão do interessado, mas em decorrência do artigo 19 da Lei nº 6.766/1979 e também em razão dos Provimentos do CNJ relacionados à pandemia do novo coronavírus.- Eu, Juliana Machado, Escrevente Autorizada, digitei.- **DOU FÉ.**- Registradora (Juliana Follmer Bortolin Lisboa) Emol: R\$37,20 Selo: 0350.04.1800005.21516 = R\$3,30 PED: R\$5,00 Selo PED: 0350.01.1900004.05048 = R\$1,40

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página:.....

Continuação da página anterior

CNM: 097261.2.0097929-71

R-2-97.929.- 16 de junho de 2021.- COMPRA E VENDA - TRANSMITENTES: ILSON

DIRCEU HENTGES, brasileiro, motorista de veículos de transporte de carga, nascido em 17/06/1959, inscrito no CPF sob nº 299.104.040-87, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 00531143032, expedida por Órgão de Trânsito/RS em 09/02/2018, e sua esposa **SANDRA ROSANE HENTGES**, brasileira, vendedora, nascida em 11/10/1959, inscrita no CPF sob nº 451.048.240-04, portadora da Carteira de Identidade nº 1035698867, expedida pela SSP/RS em 03/02/2015, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Arnoldo Alfredo Scherer, s/nº, Conventos, em Lajeado/RS.- **ADQUIRENTES: JEFERSON LUIS MONTEIRO**, brasileiro, vigilante, nascido em 03/12/1993, inscrito no CPF sob nº 032.185.390-30, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 05532193302, expedida por Órgão de Trânsito/RS em 17/01/2017, e sua esposa **KEILA FRANCA MONTEIRO**, brasileiro, técnica de enfermagem, nascida em 31/03/1998, inscrita no CPF sob nº 043.124.450-28, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 06785846173, expedida por Órgão de Trânsito/RS em 06/02/2018, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Guilherme A. Rieth nº 360, Casa 02, Conventos, em Lajeado/RS.- **IMÓVEL:** O imóvel objeto da presente matrícula.- **PREÇO:** R\$63.600,00 (sessenta e três mil e seiscentos reais).- **AV.FISCAL:** R\$63.600,00 (sessenta e três mil e seiscentos reais), em 21/05/2021, tendo sido recolhido o ITBI consoante Guia nº 855750, no valor de R\$318,00.- **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Terreno, Mútuo para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es) - nº 1.4444.1521440-0, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei nº 4.380/1964, mútuo para obras com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH, lavrado em 17 de maio de 2021, Lajeado/RS, devidamente assinado pelas partes e testemunhas, do qual uma via fica arquivada neste Ofício.- Os vendedores declaram, sob as penas da Lei, que não estão vinculados à Previdência Social como contribuintes na qualidade de empregadores ou como produtores rurais.- Protocolo nº 278590, Livro 1-J, de 08/06/2021.- Emitida DOI.- Eu, Mariana Rechlinski Klumb, Auxiliar Escrevente, digitei.- **DOU FÉ.- Registrador Substituto (Augusto Stahlhofer):**

Emol: R\$201,80 Selo: 0350.07.2000001.04929 = R\$36,60 PED: R\$2,70 Selo PED: 0350.01.2000002.16108 = R\$1,40

R-3-97.929.- 16 de junho de 2021.- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA -

PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - DEVEDORES FIDUCIANTES: JEFERSON LUIS MONTEIRO e sua esposa **KEILA FRANCA MONTEIRO**, anteriormente qualificados.- **CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília/DF, neste ato representada por seu procurador substabelecido, **LEANDRO SANTANA MARTINS**, inscrito no CPF sob nº 882.714.710-15.- **ORIGEM DOS RECURSOS: SBPE.-**

CONTINUA NA FOLHA SEGUINTE

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 097261.2.0097929-71



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO - RS

REGISTRO GERAL
LIVRO N.º 2

Matrícula
97.929

Lajeado, 16.junho.2021.

FLS.
02

Matrícula
97.929

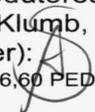
SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: PRICE.- ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR: TR.- ENQUADRAMENTO: SFH.- VALOR DE VENDA E COMPRA DO TERRENO E CONSTRUÇÃO E COMPOSIÇÃO DOS RECURSOS: o valor destinado ao pagamento de venda e compra do terreno e da construção de uma casa residencial em alvenaria e concreto com 40,14m², é de R\$140.000,00 (cento e quarenta mil reais), composto pela integralização dos valores a seguir: financiamento CAIXA: R\$112.000,00; recursos próprios aplicados/a aplicar na obra: R\$21.160,72; recursos da conta vinculada do FGTS: R\$6.839,28. Do valor total descrito anteriormente, R\$63.600,00 (sessenta e três mil e seiscentos reais) correspondem ao valor de venda e compra do terreno.- VALOR DE FINANCIAMENTO PARA DESPESAS ACESSÓRIAS (CUSTAS CARTORÁRIAS: REGISTRO E ITBI): Não se aplica.- VALOR TOTAL DA DÍVIDA (FINANCIAMENTO): R\$112.000,00.- VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$140.000,00 (cento e quarenta mil reais).- PRAZO TOTAL (MESES): 365; amortização (meses): 360; construção (meses): 5.- TAXA DE JUROS % (a.a.): BALCÃO: nominal: 7.7208; efetiva: 8.0000; REDUZIDA: nominal: 7.3474; efetiva: 7.5999.- ENCARGO MENSAL INICIAL: R\$858,05 (taxa de juros balcão) e R\$829,38 (taxa de juros reduzida). O(s) devedor(es) optou(aram) pela taxa de juros reduzida com a aquisição, até a data de assinatura deste contrato, dos produtos/serviços: Cesta de Serviços bancários definida no Regulamento da Cesta de Serviços CAIXA - Pessoa Física ou Conta Integrada definida no Regulamento de Relacionamento Contas Integradas CAIXA - Pessoa Física entregue ao(s) devedor(es) na contratação da Cesta de Serviços ou da Conta Integrada, débito dos encargos do financiamento em conta corrente na CAIXA e recebimento do crédito de salário/conta salário na CAIXA, podendo essa última condição ser atendida em até 30 dias após a assinatura deste contrato, comprometendo-se o(s) devedor(es) a garantir a condição de envio e crédito do salário na CAIXA junto à instituição pagadora que devem ser mantidos durante a vigência do contrato. Enquanto atendidas as condições anteriormente mencionadas e o(s) devedor(es) estiver(em) adimplente(s), é concedido um redutor à taxa de juros definida na letra 'B9.1', passando a ser aplicada a taxa de juros reduzida constante na letra 'B9.2'.- VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 17/06/2021.- REAJUSTE DOS ENCARGOS: de acordo com item 6.- FORMA DE PAGAMENTO NA DATA DA CONTRATAÇÃO: débito em conta corrente.- GARANTIA: em garantia do cumprimento das obrigações contratuais, os devedores/fiduciários alienam à CAIXA, o imóvel objeto da presente matrícula, conforme a Lei nº 9.514/1997, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações.- FORMA DO TÍTULO: Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Terreno, Mútuo para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es) - nº 1.4444.1521440-0, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei nº 4.380/1964, mútuo para obras com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH, lavrado em 17 de maio de 2021, Lajeado/RS, devidamente assinado pelas partes e testemunhas, do qual uma via fica arquivada neste Ofício.- Os devedores declararam, sob

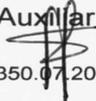
CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 097261.2.0097929-71

as penas da Lei, não estarem vinculados à Previdência Social como contribuintes na qualidade de empregadores ou como produtores rurais.- Protocolo nº 278590, Livro 1-J, de 08/06/2021.- Eu, Mariana Rechlinski Klumb, Auxiliar Escrevente, digitei.- DOU FÉ.- Registrador Substituto (Augusto Stahlhofer): 
Emol: R\$308,40 Selo: 0350.07.2000001.04930 = R\$36,60 PED: R\$2,70 Selo PED: 0350.01.2000002.16109 = R\$1,40

AV-4-97.929.- 28 de dezembro de 2021.- EDIFICAÇÃO - Procedese a esta averbação para constar que no terreno objeto da presente matrícula, localizado na Rua 16 A nº 437, foi edificada **uma casa residencial em alvenaria com 40,14m²**, à qual foi atribuído o valor de R\$76.400,00 (setenta e seis mil e quatrocentos reais), nos termos do requerimento datado de 13 de dezembro de 2021, instruído com Carta de Habitação nº 2007.2021, emitida em 05 de novembro de 2021, pela Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Mobilidade da Prefeitura Municipal de Lajeado/RS; e Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pelo Ministério da Economia - Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, em 18 de novembro de 2021, cujo código de controle é 16A9.2980.87A9.F748.- Protocolo nº 286440, Livro 1-L, de 16/12/2021.- Eu, Mariana Rechlinski Klumb, Auxiliar Escrevente, digitei.- DOU FÉ.- Registradora Substituta (Raquel Geanezini Guerra): 
Emol: R\$118,60 Selo: 0350.07.2000002.03542 = R\$36,60 PED: R\$2,70 Selo PED: 0350.01.2100002.15309 = R\$1,40

AV-5-97.929.- 28 de abril de 2025.- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Procedese a esta averbação para constar que nos termos da Certidão expedida pelo Registro de Imóveis de Lajeado/RS, em 14 de fevereiro de 2025, instruído com requerimento datado de 10 de abril de 2025, comprovando o decurso do prazo legal sem a purgação da mora pelos devedores/fiduciários, KEILA FRANCA MONTEIRO, inscrita no CPF sob nº 043.124.450-28 e seu esposo JEFERSON LUIS MONTEIRO, inscrito no CPF sob nº 032.185.390-30, fica consolidada a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula, nos termos do § 7º do art. 26, da Lei federal nº 9.514/97, em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, em decorrência do não-pagamento da dívida garantida por alienação fiduciária, objeto do R-3-97.929/Livro 2-RG.- PREÇO: R\$145.240,97 (cento e quarenta e cinco mil, duzentos e quarenta reais e noventa e sete centavos).- AV.FISCAL: R\$145.240,97 (cento e quarenta e cinco mil, duzentos e quarenta reais e noventa e sete centavos) em 18/11/2024, tendo sido recolhido o ITBI consoante Guia nº 1022402/2024, no valor de R\$2.904,82 (dois mil, novecentos e quatro reais e oitenta e dois centavos). Inscrição Municipal nº 101136.- Protocolo nº 334043, Livro 1-AA, de 14/04/2025.- Emitida DOI.- Eu, Luisa de Souza, Auxiliar Escrevente, digitei.- DOU FÉ.- Registradora Substituta (Daniela de Mélo): 
Emol: R\$408,40 Selo: 0350.07.2300002.01071 = R\$56,50 PED: R\$6,90 Selo PED: 0350.01.2400004.02180 = R\$2,10
ISS: R\$10,38 - Conforme provimento 49/2023 - CGJ-RS

CONTINUA NA FOLHA SEGUINTE

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

Lajeado-RS, 28 de abril de 2025, às 16:31:32.

Total: R\$63,90 - ()

Certidão 4 páginas: R\$32,00 (0350.03.2400003.04493 = R\$4,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0350.03.2400003.04492 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0350.01.2400004.02298 = R\$2,10)

ISS: R\$1,30 - Conforme provimento 49/2023 CGJ - RS



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
097261 53 2025 00032328 42

Assinado digitalmente