

- Matrícula -
52.792



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

ON

Cachoeira do Sul, 19 de julho de 2024

Fls.	Matrícula
1	52.792

IMÓVEL: Uma fração de terras urbanas, com área de **829,16m²**, sem benfeitorias, situado em quarteirão ainda não delimitado, nesta cidade de Cachoeira do Sul-RS, com as seguintes medidas: ao OESTE, na extensão de 27,40 metros, confronta com a Estrada Volta da Charqueada; ao LESTE, na extensão de 27,05 metros, confronta com o quinhões que ficarão pertencendo aos condôminos Alcina Alves dos Santos e Armando Moreira Alves; ao SUL, na extensão de 71,65 metros, confronta com o quinhão que ficará pertencendo ao condômino Antonio Moreira Alves; e ao NORTE, com na extensão de 72,00 metros, onde confronta com o quinhão que ficará pertencendo ao condômino Irondino Alves Pereira.

PROPRIETÁRIOS: **JOÃO CARLOS PLATTE BAIERLE**, brasileiro, comerciante, inscrito no CPF sob nº 414.605.370-68, e sua esposa **SANDRA GORETE DE MOURA BAIERLE**, do lar, inscrita no CPF sob nº 491.284.850-68, casados pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Augusto Spengler, nº 615/101, na cidade de Santa Cruz do Sul/RS.

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 24.251 do livro 2-RG deste Ofício de Registro de Imóveis, datada de 05 de fevereiro de 1988.

Emolumentos: NIHIL. Selo Digital: 0066.03.2400003.03696 = NIHIL. Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2400001.15385 = NIHIL.

O Escrevente Autorizado: *(Assinatura)* (Bel. Anderson Airton da Silva Machado).

AV-1-52.792: Em 19 de julho de 2024 CADASTRO MUNICIPAL

A requerimento da parte interessada, datado de 12 de julho de 2024, acompanhado da Certidão nº 563 emitida aos 05 de julho de 2024, pela Prefeitura Municipal de Cachoeira do Sul/RS, aqui apresentados e arquivados, procede-se esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula está inscrito no cadastro imobiliário municipal sob o nº **1292780000-0**.

PROTOCOLO: Nº 278.599, do Livro 1-V, de 08/07/2024.

Emolumentos: R\$115,50. Selo Digital: 0066.04.2300004.19378 = R\$4,90. Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2400001.15386 = R\$2,00.

O Escrevente Autorizado: *(Assinatura)* (Bel. Anderson Airton da Silva Machado).

AV-2-52.792: Em 19 de julho de 2024 AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO

A requerimento da parte interessada, datado de 12 de julho de 2024, acompanhado da Certidão de Habite-se nº 125/2024, e da Certidão nº 563 de 05 de julho de 2024, ambas expedidas pela

Continua no verso



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

Fls.	Matrícula
1v	52.792

Prefeitura Municipal de Cachoeira do Sul/RS, e da Certidão negativa de débitos relativos a tributos federais e a dívida ativa da união, expedida pelo site da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil às 13:02:13 do dia 16 de julho de 2024, sob o código 442B.D7BA.1DBE.8692 - aferição 90.020.03596/65-001, com validade até 12 de janeiro de 2025, aqui apresentados e arquivados, procede-se esta averbação de construção de uma edificação em alvenaria, com área de 331,53m² e piscina com 14,56m², totalizando **346,09m²** de área construída, sob o nº **160**, com finalidade residencial unifamiliar. Valor atribuído: R\$90.000,00 (noventa mil reais).

PROTOCOLO: Nº 278.599, do Livro 1-V, de 08/07/2024

Emolumentos: R\$305,00. Selo Digital: 0066.07.2300003.01390 = R\$53,70. Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2400001.15387 = R\$2,00.

O Escrevente Autorizado: _____ (Bel. Anderson Airtton da Silva Machado).

R-3-52.792: Em 26 de setembro de 2024 **COMPRA E VENDA**

ADQUIRENTE: ISADORA OLIVEIRA PAZ, brasileira, solteira, que declara não viver em união estável, empresária, inscrita no CPF sob nº 048.268.370-89, residente e domiciliada na Estrada Volta da Charqueada, nº 160, Bairro Volta da Charqueada, nesta cidade de Cachoeira do Sul/RS.

TRANSMITENTES: JOÃO CARLOS PLATTE BAIERLE, e sua esposa SANDRA GORETE DE MOURA BAIERLE, já qualificados.

IMÓVEL: O imóvel com área de **829,16m²**, com benfeitorias, já descrito nesta matrícula.

VALOR: R\$600.000,00 (seiscentos mil reais). **AVALIAÇÃO:** R\$816.000,00 (oitocentos e dezesseis mil reais). (Guia ITBI nº 2024/901482).

TÍTULO: Instrumento particular com eficácia de escritura pública - Leis nº 4.380/1964 e 5.049/1966 - Alienação Fiduciária de imóvel em garantia - Lei nº 9.514/1997 - Venda e Compra de Imóvel - Financiamento, sob nº 0010455825, do Banco Santander (Brasil) S.A., emitido em 19 de agosto de 2024, na cidade de São Paulo/SP.

OBSERVAÇÃO: Concedido desconto de 50% no valor dos emolumentos em razão da apresentação de requerimento nos termos do art. 290 da Lei 6.015/73.

PROTOCOLO: Nº 279.604, do Livro 1-V, de 10/09/2024.

Emolumentos: R\$1.781,70. Selo Digital: 0066.09.2400001.00492 = R\$90,00. Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2400001.23013 = R\$2,00.

O Escrevente Autorizado: _____ (Bel. Anderson Airtton da Silva Machado).

- Matrícula -
52.792



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

[Assinatura]

Cachoeira do Sul, 26 de setembro de 2024

Fls.	Matrícula
2	52.792

R-4-52.792: Em 26 de setembro de 2024 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

DEVEDORA FIDUCIANTE: ISADORA OLIVEIRA PAZ, já qualificada.

CREDOR FIDUCIÁRIO: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235, Bloco A, Bairro Vila Olímpia, na cidade de São Paulo/SP, representado por seus procuradores, Gustavo Vargas, brasileiro, solteiro, inscrito no CPF 031.149.580-01 e Cleide Santos Silveira, brasileira, casada, inscrita no CPF 654.909.590-53, conforme cadeia de procurações apresentadas e arquivadas neste ofício.

PREÇO DE VENDA E COMPRA DO IMÓVEL:

Valor total: R\$600.000,00.

FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO DE VENDA E COMPRA:

Recursos próprios: R\$211.000,00.

Recursos do financiamento: R\$389.000,00.

VALORES A FINANCIAR PARA O PAGAMENTO:

Preço de venda: R\$389.000,00.

Custos cartorários e imposto de transferência de bens imóveis - ITBI: R\$30.000,00.

Valor total do financiamento: R\$419.000,00 (quatrocentos e dezenove mil reais).

CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO:

a) Taxa efetiva de juros anual: 12,4900%; Taxa nominal de juros anual: 11,8273%; Taxa efetiva de juros mensal: 0,9856%; Taxa nominal de juros mensal: 0,9856%. b) Taxa de juros bonificada: Taxa efetiva de juros anual: 11,5900%; Taxa nominal de juros anual: 11,0164%; Taxa efetiva de juros mensal: 0,9180%; Taxa nominal de juros mensal: 0,9180%.

Prazo de amortização: 420 meses.

Atualização: Mensal.

Data de vencimento da primeira prestação: 19/09/2024.

Custo efetivo total - CET (anual): 12,16%.

Sistema de amortização: SAC.

Data de vencimento do financiamento: 19/08/2059.

Imposto de operações financeiras - IOF: R\$0,00.

VALOR DOS COMPONENTES DO ENCARGO MENSAL NA DATA DO CONTRATO:

Valor da cota de amortização: R\$997,62; Juros: R\$3.846,54; Total: R\$4.844,16.

Prêmio mensal obrigatório de seguro por morte e invalidez permanente: R\$71,06.

Prêmio mensal obrigatório de seguro por danos físicos no Imóvel: R\$40,80.

Tarifa de serviços administrativos - TSA: R\$25,00.

Continua no verso



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

Fls.	Matrícula
2v	52.792

Valor total do Encargo Mensal: R\$4.981,02.

ENQUADRAMENTO FINANCEIRO: no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH - Artigo 12 da Resolução 4676 do Conselho Monetário Nacional - CNM.

VALOR DE AVALIAÇÃO E VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$816.000,00.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA: Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, a Devedora Fiduciante aliena ao Banco Santander (Brasil) S.A., em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula, bem como suas acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções, e instalações que lhe forem acrescidas, nos termos e para os efeitos dos arts. 22 e seguintes da Lei 9.514/97, com as alterações introduzidas pela Lei 13.465/2017.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular com eficácia de escritura pública - Leis nº 4.380/1964 e 5.049/1966 - Alienação Fiduciária de imóvel em garantia - Lei nº 9.514/1997 - Venda e Compra de Imóvel - Financiamento, sob nº 0010455825, do Banco Santander (Brasil) S.A., emitido em 19 de agosto de 2024, na cidade de São Paulo/SP.

CONDIÇÕES: As constantes no contrato, ficando uma via arquivada neste Ofício.

OBSERVAÇÃO: Concedido desconto de 50% no valor dos emolumentos em razão da apresentação de requerimento nos termos do art. 290 da Lei 6.015/73.

PROTOCOLO: Nº 279.604, do Livro 1-V, de 10/09/2024.

Emolumentos: R\$954,10 - Selo Digital: 0066.09.2400001.00493 = R\$90,00. Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2400001.23014 = R\$2,00.

O Escrevente Autorizado: _____ (Bel. Anderson Airtton da Silva Machado).

AV-5-52.792: Em 18 de junho de 2025

AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA

A requerimento da Cooperativa de Crédito e Investimento com Interação Solidária Confiança - Cresol Confiança, abaixo qualificada, datado de 05 e junho de 2025, representada por Scherer & Ties Advogados Associados, inscrita no CNPJ sob o nº 18.419.139/0001-30 e na OAB/RS sob o nº 4.829, acompanhado da certidão expedida em 05 de junho de 2025, pela 1ª Vara Cível da Comarca de Cachoeira do Sul/RS, aqui apresentados e arquivados, faço constar, nos termos do art. 828 do Código de Processo Civil, que foi ajuizada e admitida a ação de execução de título extrajudicial sob nº 5005380-65.2025.8.21.0006/RS, movida pela exequente **COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTO COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA CONFIANÇA - CRESOL CONFIANÇA**, inscrita no CNPJ nº 07.252.614/0001-00, em desfavor da executada **ISADORA OLIVEIRA PAZ**, inscrita no CPF sob o nº

Continua na ficha nº 3

- Matrícula -
52.792



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

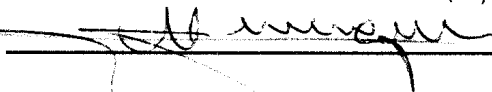
Cachoeira do Sul, 18 de junho de 2025

Fls.	Matrícula
3	52.792

048.268.370-89. Valor da Ação: R\$ 62.802,89 (sessenta e dois mil, oitocentos e dois reais e oitenta e nove centavos).

PROTOCOLO: Nº 283.549, do Livro 1-W, de 05/06/2025.

Emolumentos: R\$227,00. Selo Digital: 0066.07.2400003.00876 = R\$56,50. Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2500001.10275 = R\$2,10.

O Oficial Substituto:  (Bel. Henrique Piovesan Schaeffer).

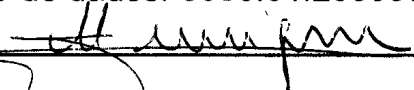
AV-6-52.792: Em 11 de março de 2026 CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Regularmente notificada através do Office de Títulos e Documentos de Cachoeira do Sul/RS, a devedora fiduciante ISADORA OLIVEIRA PAZ, já qualificada, deixou de purgar a mora, conforme certificação emitida aos 30 de janeiro de 2026 pelo Escrevente Autorizado Bel. Anderson Airton da Silva Machado, deste Office, cumprindo assim o previsto na legislação, **consolidando-se a propriedade em nome do credor fiduciário BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, já qualificado, representado por sua procuradora Maria Lucila Melaragno Monteiro, brasileira, casada, advogada, inscrito no CPF sob o nº 037.805.138-54, conforme cadeia de procurações apresentadas e arquivadas neste Office, em virtude do não cumprimento da obrigação, nos termos do § 7 do art. 26 da Lei nº 9.514/97. Foi apresentado o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, conforme guia nº 2026/900237, devidamente quitado. Valor de Avaliação do imóvel: R\$816.000,00 (oitocentos e dezesseis mil reais).

PROTOCOLO: Nº 287.815, do Livro 1-X, de 02/03/2026.

Emolumentos: R\$1.736,30. Selo Digital: 0066.09.2500001.00617 = R\$100,20.

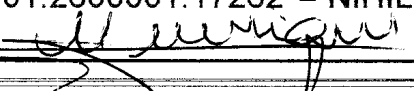
Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2600001.01457 = R\$2,20.

O Oficial Substituto:  (Bel. Henrique Piovesan Schaeffer).

AV-7-52.792: Em 05 de agosto de 2026 TRANSIÇÃO DE SISTEMA

Nos termos do Prov. nº 44/2024-CGJ/RS - Proceda-se a esta averbação de office, a fim de noticiar que os próximos atos registraes serão eletrônicos, encerrando-se a escrituração física, com fulcro no artigo 464-A da CNRR/RS.

Emolumentos: NIHIL. Selo Digital: 0066.04.2600001.08396 = NIHIL. Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2600001.17262 = NIHIL.

Oficial Substituto:  (Bel. Henrique Piovesan Schaeffer).

Continua no verso



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

Fls.	Matrícula
3v	52.792

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO**

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
podem ser consultados no local

ridigital

52.792
- Matrícula -



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

Cachoeira do Sul, 07 de agosto de 2026

Fls. 4	Matrícula 52.792
-----------	---------------------

AV-8-52.792: Em 07 de agosto de 2026 CANCELAMENTO DE AVERBAÇÃO
PREMONITÓRIA

A requerimento da Cooperativa de Crédito e Investimento com Interação Solidária Confiança - Cresol Confiança, já qualificada, datado de 10 de julho de 2026, representada por seu procurador Scherer & Ties Advogados Associados, inscrito no CNPJ sob nº 18.419.139/0001-30 e na OAB/RS sob o nº 4.829, conforme procuração que acompanhou o requerimento, aqui apresentados e arquivados, fica **cancelada** a averbação premonitória objeto da **AV-5** desta matrícula.

PROTOCOLO: Nº 289.417, do Livro 1-X, de 23/06/2026.

Emolumentos: R\$ 240,30. SeloDigital: 0066.07.2600002.00041 = R\$ 59,80. Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2600001.17612 = R\$ 2,20.

Averbação nato digital assinado pelo oficial substituto **HENRIQUE PIOVESAN SCHAEFFER:01460850009**. O hash SHA256 do documento é **991FDA775A77362E9E11BEB03CC7BD7BCB1F4C6A06A9C9BF0151DAC455EF3FE6**.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital