



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE ROSÁRIO DO SUL - RS

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

f

Rosário do Sul - RS, 27 de dezembro de 2022

Fls.

1

Matrícula

21.304

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM) 09933.2.0021304-70

APARTAMENTO 01 (UM), unidade residencial, do **CONDOMÍNIO "ILHA SCHOSSELER"**, localizado na Rua Marechal Floriano Peixoto, nº 2112, lado par, Bairro Centro, zona urbana desta cidade de Rosário do Sul/RS, localizado 2º andar, com acesso pelo térreo. **Características da unidade:** Uma unidade composta de duas salas, hall, dois banheiros, dois dormitórios, varanda, cozinha e escritório. **A área real privativa é de 164,91m²** (cento e sessenta e quatro metros e noventa e um decímetros quadrados). **área de uso comum 16,4480m²** (dezesseis metros, quarenta e quatro decímetros e oitenta centímetros quadrados) somando assim a **área total 181,3580m²** (cento e oitenta e um metros, trinta e cinco decímetros e oitenta centímetros quadrados). **A fração ideal de terreno da unidade residencial apartamento 01 é de 0,47606%**, correspondente a **157,226m²** (cento e cinquenta e sete metros, vinte e dois decímetros e sessenta centímetros quadrados). Confrontações da unidade: **NORTE:** confronta com imóvel de propriedade de Romeu Moreira; **SUL:** confronta com a Rua Marechal Floriano Peixoto; **LESTE:** confronta com a propriedade de Sucessão de Tasso Monte Araújo; **OESTE:** confronta com imóvel de propriedade de Pedro Izolani. O Terreno onde se acha edificado o edifício possui as seguintes características e confrontações: **TERRENO**, localizado na Rua Marechal Floriano Peixoto, nº 2112 (dois mil, cento e doze), nesta cidade de Rosário do Sul/RS, frente sul, lado par, distante 31,00m (trinta e um metros) da esquina formada com a Rua General Osório, quadra 45 (quarenta e cinco), a qual é formada ao Norte, com a Rua Barão do Rio Branco; ao Sul, a Rua Marechal Floriano Peixoto; ao Leste, a Rua Barão do Cerro Largo; e a Oeste, a Rua General Osório, com área de **330,264m²** (trezentos e trinta metros, vinte e seis decímetros e quarenta centímetros quadrados), com as seguintes confrontações: ao **Noeste**, por onde mede 8,34m (oito metros e trinta e quatro centímetros), confronta-se com imóvel de propriedade de Romeu Moreira; ao **Sul**, por onde faz frente e mede 8,34m (oito metros e trinta e quatro centímetros) confronta-se com a Rua Marechal Floriano Peixoto; a **Leste**, por onde mede 39,60m (trinta e nove metros e sessenta centímetros), confronta-se com imóvel de propriedade da Sucessão

Segue no verso



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE ROSÁRIO DO SUL - RS

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

f

Rosário do Sul - RS, 27 de dezembro de 2022

Fls.

1v

Matrícula

21.304

de Tasso Monte de Araújo; e, ao Oeste, por onde mede 39,60m (trinta e nove metros e sessenta centímetros), confronta-se com imóvel de propriedade de Pedro Izolani.

INSCRIÇÃO MUNICIPAL DAS UNIDADES - Nº 30879-0.-

PROPRIETÁRIO - JAIRO BITENCOURT FREITAS, brasileiro, solteiro, comerciante, filho de Almiro Oliveira Freitas e Ondina Bitencourt Freitas, inscrito no CPF sob nº 534.248.320-49, residente e domiciliado na Rua Marechal Floriano Peixoto, nº 2112, Bairro Centro, nesta cidade de Rosário do Sul/RS.

REGISTRO ANTERIOR - Matrícula nº 21.300, R.1, Av.6 e Av.7/21.300, Lv. 02 R.G., deste Ofício, datada de 27/12/2022.

PROTOCOLO - Título apontado sob o número 114351, em 13/12/2022.-

Rosário do Sul, 27 de dezembro de 2022.-

Deivi Antonio Massaro, 1º Oficial Substituto:

Emolumentos - Abertura de matrícula: R\$ 24,80 (0504.03.2200005.01908 = R\$ 3,60). Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,00 (0504.01.2200010.02123 = R\$ 1,80).

AV.1/21.304 em 13/12/2022.-

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Procede-se a presente averbação a requerimento de Jairo Bitencourt Freitas, inscrito no CPF sob número 534.248.320-49, datado de 07/11/2022, com a firma devidamente reconhecida no Tabelionato Rosa nesta cidade de Rosário do Sul/RS, em data de 07/11/2022, e de acordo com o que dispõe os artigos 1.333 e seguintes da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, para que fique constando que foi registrada em 27/12/2022, no livro nº 03 de Registro Auxiliar, sob o nº "33.449", deste Ofício, a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO condomínio "ILHA SCHOSSELER".**

PROTOCOLO - Título apontado sob o número 114.351, em 13/12/2022.- Rosário do Sul, 27 de dezembro de 2022.-

Deivi Antonio Massaro, 1º Oficial Substituto:

EMOLUMENTOS - Averbação sem valor declarado: R\$ 44,40 (0504.04.2200009.02925 = R\$ 4,40). Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,00

Continua nas fls.02



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE ROSÁRIO DO SUL - RS

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

Rosário do Sul - RS, 27 de dezembro de 2022

Fls.

2

Matrícula

21.304

(0504.01.2200010.02124 = R\$ 1,80).

R.2/21.304, em 08/03/2023.-

TÍTULO - COMPRA E VENDA -

TRANSMITENTE - JAIRO BITENCOURT FREITAS, brasileiro, solteiro, maior, capaz, empresário sócio, que declara não conviver em união estável, portador do documento da carteira de identidade RG nº 2043281861, SSP/PC/RS, inscrito no CPF/MF sob nº 534.248.320-49, residente e domiciliado na Rua Marechal Floriano Peixoto, nº 2112, Bairro Centro, nesta cidade de Rosário do Sul/RS.-

ADQUIRENTE - MARIA REGINA PRATES SCHOSSELER, brasileira, solteira, maior, capaz, empresária sócia, que declara não conviver em união estável, portadora da carteira de identidade RG nº 2025793791, SSP/RS, inscrita no CPF sob nº 487.523.040-00, residente e domiciliada na Rua Marechal Floriano Peixoto, nº 2906, Bairro Centro, nesta cidade de Rosário do Sul/RS.-

FORMA DO TÍTULO - Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre outras avenças, sob o nº **9132295**, emitido em 17/02/2023 na cidade de São Paulo/SP. **IMÓVEL** -

Adquiriu; o apartamento 01 com **a área real privativa é de 164,91m²** (cento e sessenta e quatro metros e noventa e um decímetros quadrados). **área de uso comum 16,4480m²** (dezesseis metros, quarenta e quatro decímetros e oitenta centímetros quadrados) somando assim a **área total 181,3580m²** (cento e oitenta e um metros, trinta e cinco decímetros e oitenta centímetros quadrados). **A fração ideal de terreno da unidade residencial apartamento 01 é de 0,47606%**, correspondente a **157,226m²** (cento e cinquenta e sete metros, vinte e dois decímetros e sessenta centímetros quadrados), equivalente a totalidade do imóvel objeto desta Matrícula nº 21.304 Lv.2 R.G deste Ofício.- **VALOR** - Adquirido por **R\$ 618.000,00** (seiscentos e dezoito mil reais). **AVALIAÇÃO** - O imóvel foi avaliado para efeitos fiscais em **R\$ 618.000,00** (seiscentos e dezoito mil reais), conforme guia de avaliação do ITBI sob número 092/2023, expedida pela Secretaria Municipal da Fazenda, em 08/03/2023. **ITBI** - Foi pago ITBI no valor de R\$

Segue no verso



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE ROSÁRIO DO SUL - RS

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

Rosário do Sul - RS, 09 de março de 2023

Fls.

2v

Matrícula

21.304

10.860,00, em 08/03/2023. **CONDIÇÕES** - Demais condições as constantes no Contrato.- **OBSERVAÇÕES** - - **EMIÇÃO DA DOI** - Foi emitida a DOI, nos termos do artigo 2º, § 3º, inciso II, da Instrução Normativa RFB n.º 1.112, de 28/12/2010, alterada pelas Instruções Normativas RFB n.º 1.193, de 15/9/2011, e n.º 1.239, de 17/1/2012.- **PROTOCOLO** - Título apontado sob o número 114.921, L. 1/AL, às fls. 73, em 08/03/2023.- Rosário do Sul, 09 de março de 2023.-

Paola Guma da Silva, 3ª Oficial Substituta:

Emolumentos - Registro com valor declarado: R\$ 2.564,90 (0504.09.2000001.00611 = R\$ 81,00). Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,40 (0504.01.2300001.01948 = R\$ 1,80).

R.3/21.304 em 08/03/2023.

TÍTULO - ALIENACÃO FIDUCIÁRIA.

CREDORA - BANCO BRADESCO S.A., instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo denominado Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco, Estado de São Paulo.

DEVEDORA - MARIA REGINA PRATES SCHOSSELER, brasileira, solteira, maior, capaz, empresária sócia, que declara não conviver em união estável, portadora da carteira de identidade RG nº 2025793791, SSP/RS, inscrita no CPF sob nº 487.523.040-00, residente e domiciliada na Rua Marechal Floriano Peixoto, nº 2906, Bairro Centro, nesta cidade de Rosário do Sul/RS.- **FORMA DO**

TÍTULO - Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre outras avenças, sob o nº 9132295, emitido em 17/02/2023 na cidade de São Paulo/SP. **VALOR DE AVALIAÇÃO** - R\$ 618.000,00. **VALOR DE COMPRA E VENDA** - R\$ 618.000,00. **VALOR DA ENTRADA** - R\$ 92.700,00. **VALOR DO FINANCIAMENTO** - R\$25.300,00. **VALOR LÍQUIDO A LIBERAR** - R\$ 525.300,00. **PRAZO DE REEMBOLSO** - 235 meses. **VALOR DA TAXA DE AVALIAÇÃO, REAVALIAÇÃO E SUBST. GARANTIA NESTA DATA** - R\$ 1.459,42.

Continua nas fls.03



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE ROSÁRIO DO SUL - RS

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

[Assinatura]

Rosário do Sul - RS, 09 de março de 2023

Fls.

3

Matrícula

21.304

VALOR DA PRIMEIRA PRESTACÃO NA DATA DA ASSINATURA - R\$ 6.379,99. **TAXA DE JUROS NOMINAL E EFETIVA** - 9,4681% a.a 9,8900%a.a. **VALOR DO ENCARGO MENSAL NA DATA DA ASSINATURA** - R\$ 7.161,96. **DATA PREVISTA PARA VENCIMENTO DA PRIMEIRA PRESTACÃO** - 17/03/2023. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO** - SAC. **COMPOSIÇÃO DE RENDA** - Mara Regina Prates Shosseler R\$ 34.098,16. **VALOR TOTAL FINANCIADO (FINANCIAMENTO + DESPESAS)** - R\$ 525.300,00. **FORO ELEITO** - Rosário do Sul/RS. **VALOR DO IMÓVEL PARA PÚBLICO LEILÃO** - R\$ 618.000,00. **OBJETO DA GARANTIA** - Em alienação fiduciária, nos termos do art. 22, da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, a propriedade resolúvel o apartamento 01 com a área real privativa é de **164,91m²** (cento e sessenta e quatro metros e noventa e um decímetros quadrados), **área de uso comum 16,4480m²** (dezesseis metros, quarenta e quatro decímetros e oitenta centímetros quadrados) somando assim a **área total 181,3580m²** (cento e oitenta e um metros, trinta e cinco decímetros e oitenta centímetros quadrados). A **fração ideal de terreno da unidade residencial apartamento 01 é de 0,47606%**, correspondente a **157,226m²** (cento e cinquenta e sete metros, vinte e dois decímetros e sessenta centímetros quadrados), equivalente a totalidade do objeto desta Matrícula R.2/21.304, Lv.2 R.G deste Ofício, **em caráter fiduciário. DO INADIMPLEMENTO, DA CONSTITUIÇÃO DA MORA** - Vencida e não paga, no todo ou em parte, qualquer prestação os devedores terão um prazo de carência de 30(trinta) dias fixado livremente pelas partes no contrato para efetuar o pagamento do débito, acrescido dos encargos contratuais e legais. **PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **114.921**, em 08/03/2023.-. Rosário do Sul, 09 de março de 2023.-

Paola Guma da Silva, 3ª Oficial Substituta: *[Assinatura]*

EMOLUMENTOS - R\$ 2.133,10. Selo de Fiscalização 0504.01.2300001.01949, 0504.09.2000001.00612 -



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE ROSÁRIO DO SUL - RS

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

CNM: 099333.2.0021304-87

Fls.

Matrícula

Rosário do Sul - RS, 24 de abril de 2025

3v

21.304

AV.4/21.304, em 15/04/2025.-

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM) - Procede-se a presente averbação, em cumprimento ao que dispõe o art. 3º do Prov. 89 do CNJ, para que fique constando que o imóvel da presente Matrícula apresenta o seguinte **CNM**: -

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **120.136**, em 15/04/2025.- Rosário do Sul, 24 de abril de 2025.-

Maira Menine Pires, 4ª Oficial Substituta:

Emolumentos - Averbação sem valor declarado: **NIHIL** (0504.04.2500001.01672 = **NIHIL**).

AV.5/21.304 em 15/04/2025.-

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE (ART. 26, §7º, DA LEI Nº 9.514/97)

- Procede-se a presente averbação, nos termos do requerimento de Consolidação de Propriedade de Imóvel datado de 01/04/2025, assinado pelo Dr. Aureo Oliveira Neto, inscrito no CPF sob n.º 038.356.836-67, representante legal do Banco Bradesco S/A, inscrito no CNPJ sob n.º 60.746.948/0001-12, assinado digitalmente em 01/04/2025, onde o imóvel objeto da presente matrícula foi constituído em propriedade fiduciária na forma dos Artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, onde a devedora transmite a sua propriedade resolúvel a fiduciária com o escopo de garantir a alienação fiduciária objeto do R.3/21.304, em vista que foi protocolado sob n.º 119480, nesta Serventia um requerimento celebrado, em razão do qual em 06/01/2025 foi intimada **MARIA REGINA PRATES SCHOSSELER**, inscrita no CPF sob n.º **487.523.040-00**, assinando a mesma para satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias as prestações vencidas e as que vencessem até a data do pagamento, assim como os demais encargos, inclusive as despesas de cobrança, a intimada levou uma via da intimação, conforme documento do Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Rosário do Sul/RS, considerando a não purgação da mora dentro do prazo legal pela devedora fiduciária, **fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula n.º 21.304 - R.2/21.304, em nome da fiduciária BANCO BRADESCO S/A**, inscrito no CNPJ sob n.º 60.746.948/0001-12. Esta

Continua nas fls.04



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE ROSÁRIO DO SUL - RS

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

CNM: 099333.2.0021304-87

Fls.

Matrícula

Rosário do Sul - RS, 24 de abril de 2025

4

21.304

averbação é feita à vista dos documentos mencionados no artigo 26 da referida Lei, bem como da comprovação do pagamento pela fiduciária do imposto de transmissão inter vivos devido, sobre a avaliação de R\$ 618.000,00 (seiscentos e dezoito mil reais), de acordo com a guia 103/2025, mediante recolhimento de R\$ 12.360,00 (doze mil trezentos e sessenta reais).- **OBSERVAÇÃO** - Conforme artigo 27, da Lei 9.514/97, o credor fiduciário deverá promover o leilão, para alienação do imóvel, no prazo de trinta dias, contados da data de registro de que trata o artigo 26, § 7º da Lei 9.514/97.- **PROTOCOLO** - Título apontado sob o número 120.136, em 15/04/2025.- Rosário do Sul, 24 de abril de 2025.-

Maira Menine Pires, 4ª Oficial Substituta:

Emolumentos - R\$ 1.397,60. Selo de Fiscalização 0504.01.2500003.00644, 0504.09.2000001.01289.-

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 26,45