



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 (CNM - 099523.2.0013926-10) o teor seguinte:

CNM: 099523.2.0013926-10

matrícula 13.926



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

Livro N.º 2 - Registro Geral

São Sebastião do Caí, 30 de setembro de 1986      fls. 1      matrícula 13.926

**IMÓVEL:** Situado n/cidade na rua João Pereira, esquina com a rua Mal. Floriano Peixoto, constituído de um terreno, com benfeitorias, sem numeração do lote e da quadra formada pelas ruas João Pereira, Mal. Floriano Peixoto, Benjamin Constant e Marechal Deodoro, tendo a área de 640,80m<sup>2</sup> e as seguintes medidas e confrontações: ao sul, numa extensão de 36,00m com a rua João Pereira (ex rua Visconde do Rio Branco); a oeste, numa extensão de 17,80m com a rua Mal. Floriano Peixoto (ex terreno de Torquato André de Freitas); ao norte, numa extensão de 36,00m com a propriedade de Claudio Selbach (ex Belmira Raabe e Miguel Bürgel) e a leste, numa extensão de 17,80m com o terreno que é ou foi de Carolina Heimfarth; que as benfeitorias são constituídas de uma casa de alvenaria com 50,00m<sup>2</sup> edificada em 1900.

**PROPRIETARIOS:** SERGIO MUSSKOPF, professor, brasil., e s/mulher Mara Juanete Musskopf, de afazeres domésticos, CPF192 003 900/72 resid e domic. em Porto Alegre na rua Cel. Manoel de Farias Correia nº229.  
**PROCEDENCIA:** Reg. 34.989 do Lº3AH

**R.1-13.926:** Em 30/setembro/1986 COMPRA E VENDA

**ADQUIRENTE:** SILVIO LUIZ ALVES, comerciante c/firma individual, brasil., casado com Nedi Frozi Alves, pelo regime da comunhão parcial de bens, CPF187 016 390/72 resid. e domic. n/cidade na rua Gal. Câmara nº888.

**VALOR:** cz\$150.000,00      **AVALIAÇÃO:** cz\$150.000,00  
E/P de Compra e venda lavrada em 23/setembro/1986, fls. 130/1 do Lº 150, pelo tabelião d/cidade Pio Renato Glaeser.

cz\$555,00      DOU FÉ OFIC.

**AV.2-13.926:** Em 16/fevereiro/1998 CERTIFICO, que mediante requerimento datado de 16/fevereiro/1998, assinado por Silvio Luiz Alves, e aqui arquivado, AVERBO a demolição de uma casa velha edificada em 1900.

Protocolo nº35.491 de 16/fev/1998      Custas R\$9,40  
DOU FÉ OFIC. AJUD.

**R.3-13.926:** Em 16/fevereiro/1998 COMPRA E VENDA  
**ADQUIRENTE:** CARLOS PEDRO KLEIN, aposentado, brasileiro, casado com Elenice Maria Klein, pelo regime da comunhão universal de bens, CPF  
(continua no verso)

Continua na Próxima Página - - - - -

Continuação da Página Anterior

CNM: 099523.2.0013926-10

196 414 780/87 residente e domiciliado na rua 13 de Maio 759 apto. 403 n/cidade.  
**TRANSMITENTE:** Silvio Luiz Alves e s/mulher Nedi Frozi Alves, retro qualificados.  
**IMÓVEL:** O terreno, sem benfeitorias, com a área de 640,80m<sup>2</sup>, já / descrito n/matricula.  
**VALOR:** R\$20.000,00 **AVALIAÇÃO:** R\$21.000,00  
**TÍTULO:** Escritura Publica de Compra e venda lavrada aos 16/fevereiro/1998, folhas 85v/6v do livro 175, pelo tabelião d/cidade Pío Renato Glaeser.  
 Protocolo nº35.491 de 16/fevereiro/1998 Custas R\$99,90

DOU FÉ OFIC.AJUD. *Banquito Jaque*

**AV-4 -13.926:** Em 27 de Janeiro de 2009 **AVERBAÇÃO DE CASA**

A requerimento da parte interessada, datado de 13 de Janeiro de 2009, acompanhado da Carta de Habitação nº 608/2008, expedida aos 03 de dezembro de 2008, pela Prefeitura Municipal desta cidade, e CND da Receita Federal nº 001172009-19024090, aqui apresentados e arquivados, fica constando a construção de uma casa de alvenaria com destinação residencial e 380,26m<sup>2</sup> de área construída. Valor R\$ 280.000,00.

**PROTOCOLO** Nº: 049874, de 21/01/2009. Emol: R\$ 514,00  
 Selo digital nº:0295.08.0700005.00042 (R\$8,00 )  
 Valor PED:R\$2,50, selo PED0295.010800001.50196 (R\$0,20 ).

A OFICIALA: *[Assinatura]* (Maria da Penha Emerli Madeira)

**AV-5-13.926:** Em 23 de janeiro de 2015 **CADASTRO MUNICIPAL**

A requerimento da parte interessada, efetuado na escritura que será objeto do R.7 desta matrícula, acompanhado da Guia de Arrecadação – ITBI, nº 405/2014, expedida aos 29 de dezembro de 2014, pela Prefeitura Municipal de São Sebastião do Caí-RS, aqui apresentados e arquivados, procede-se à esta averbação para fazer constar que o imóvel está inscrito no cadastro imobiliário municipal sob o nº 10121200.

**PROTOCOLO:** Nº 69.122, do Livro 1-G, de 07/01/2015.  
 Emolumentos: R\$ 63,90. SeloDigital: 0295.04.1400004.01909 = R\$ 0,70. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.1400004.28144 = R\$ 0,30.

O Oficial Substituto: *[Assinatura]* (Henrique Piovesan Schaeffer).

**AV-6-13.926:** Em 23 de janeiro de 2015 **REGIME DE BENS E CPF**

A requerimento da parte interessada, efetuado na escritura que será objeto do R-7, desta matrícula, acompanhado da certidão de casamento e comprovante de inscrição e de situação cadastral no CPF, emitido no site da Secretaria da Receita Federal, aos 22 de janeiro de 2015, sob o código de controle DD27.064D.6284.A6AC, aqui apresentados e arquivados, fica constando que **CARLOS PEDRO KLEIN** e sua mulher **ELENICE MARIA**

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior - ::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::

CNM: 099523.2.0013926-10



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
 COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ  
**LIVRO Nº 2 - Registro Geral**

Matrícula Nº 13.926

fls. 2 matrícula

São Sebastião do Caí, 30 de setembro de 1986

**13.926**

**KLEIN**, inscrita no CPF sob o nº 453.794.670-91, são casados sob o regime da **COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS**, anteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77, conforme assento às folhas 094 do Livro B-8, sob o nº 2.807, em 06 de setembro de 1975, do Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais de São Sebastião do Caí-RS.

**PROTOCOLO:** Nº 69.122, de 07/01/2015.

Emolumentos: R\$ 63,90. SeloDigital: 0295.04.1400004.01910 = R\$ 0,70. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.1400004.28145 = R\$ 0,30.

O Oficial Substituto:  (Henrique Piovesan Schaeffer)

**R-7-13.926:**                    **Em 23 de janeiro de 2015**                    **COMPRA E VENDA**

**ADQUIRENTE:** **ALEXANDER BRAUN DRESCH**, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro civil, inscrito no CPF sob o nº 015.493.190-00, portador da Carteira Nacional de Habilitação sob número 03934739593, expedida pelo DETRAN/RS, residente e domiciliado na Avenida Egídio Michaelsen, nº 281, bairro Centro, na cidade de São Sebastião do Caí-RS.

**TRANSMITENTES:** **CARLOS PEDRO KLEIN** e sua mulher **ELENICE MARIA KLEIN**, já qualificados.

**IMÓVEL:** O imóvel com área de **640,80m<sup>2</sup>**, com benfeitorias, já descrito nesta matrícula.

**VALOR:** R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais). **AVALIAÇÃO:** R\$ 660.000,00 (seiscentos e sessenta mil reais). (Guia ITBI nº 405/2014).

**TÍTULO:** Escritura pública de compra e venda nº 21.164, lavrada aos 05 de janeiro de 2015, às folhas 198v/199v do Livro 221 de Transmissões, no Tabelionato de Notas de São Sebastião do Caí-RS.

**PROTOCOLO:** Nº 69.122, do Livro 1-G, de 07/01/2015.

Emolumentos: R\$ 2.726,60. SeloDigital: 0295.09.1400004.00070 = R\$ 13,55. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.1400004.28146 = R\$ 0,30.

O Oficial Substituto:  (Henrique Piovesan Schaeffer)

**AV-8-13.926:**                    **Em 21 de novembro de 2022**                    **DADOS PESSOAIS**

(continua no verso)

Continua na Próxima Página - ::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::  
 ::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::  
 ::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::  
 ::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::  
 ::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::  
 ::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::  
 ::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::

Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-

CNM: 099523.2.0013926-10



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ**  
**LIVRO Nº 2 - Registro Geral**

fls. 2v verso

A requerimento da parte interessada, efetuado na escritura que será objeto do R-9, desta matrícula, acompanhado de fotocópia autenticada da certidão de casamento e comprovante de inscrição e de situação cadastral no CPF, emitido no site da Secretaria da Receita Federal, aos 07 de novembro de 2022, sob o código de controle 2479.00F3.6A9C.05A5, aqui apresentados e arquivados, fica constando que **ALEXANDER BRAUN DRESCH** se casou sob o regime da **COMUNHÃO PARCIAL DE BENS**, na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme assento às folhas 172 do Livro B-4, sob o nº 1.088, em 09 de maio de 2016, do Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais de Harmonia-RS, com **RENATA LAUERMANN**, brasileira, inscrita no CPF sob o nº 015.756.830-08; permanecendo os contraentes com os mesmos nomes.

**PROCOLO:** Nº 95.132, do Livro 1-J, de 24/10/2022.

Emolumentos: R\$ 104,00. SeloDigital: 0295.04.2200003.00632 = R\$ 4,40. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2100001.49835 = R\$ 1,80.

A Escrevente Autorizada \_\_\_\_\_ (Kelen Coimbra Rodrigues)

**R-9-13.926:** Em 21 de novembro de 2022 COMPRA E VENDA

**ADQUIRENTE:** SIDICLEI DIAS, brasileiro, solteiro, maior, que declara não viver em união estável, empresário, inscrito no CPF sob o nº 561.798.980-49, residente e domiciliado na Rua Sapiranga, nº 35, Bairro Capão da Cruz, na cidade de Sapucaia do Sul-RS.

**TRANSMITENTE:** ALEXANDER BRAUN DRESCH, com a anuência de sua esposa RENATA LAUERMANN, já qualificados.

**IMÓVEL:** O terreno com área de **640,80m<sup>2</sup>** e a casa de alvenaria com **380,26m<sup>2</sup>**, já descrito nesta matrícula.

**VALOR:** R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais). **AVALIAÇÃO:** R\$ 1.000.000,00 (hum milhão de reais). (Guia ITBI nº 495/2022).

**TÍTULO:** Escritura pública de compra e venda nº 23.240, lavrada aos 17 de outubro de 2022, às folhas 094/095 do Livro 245 de Transmissões, no Tabelionato de Notas de São Sebastião do Caí-RS.

**PROCOLO:** Nº 95.132, do Livro 1-J, de 24/10/2022.

Emolumentos: R\$ 4.004,50. SeloDigital: 0295.09.2100008.00307 = R\$ 81,00.  
Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2100001.49836 = R\$ 1,80.

(continua na folha 3 )

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-



Continuação da Página Anterior - ::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::

CNM: 099523.2.0013926-10



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ**  
**LIVRO Nº 2 - Registro Geral**

fls. 3v verso

**Código Nacional da Matrícula - 099523.2.0013926-10****FORMA DE PAGAMENTO DO CRÉDITO:**

Prazo de pagamento do crédito: 180 meses;

Número de parcelas: 179;

Data de vencimento da primeira parcela: 07/02/2024;

Taxa de juros efetiva: Mês: 1,3900% ; Ano: 18,0200%;

Custo Efetivo Total ("CET"): Mês: 1,5500%; Ano: 20,2600%;

Índice de Reajuste Mensal: IPCA (IBGE) sobre o saldo devedor (somente variação positiva);

Sistema de Amortização: Tabela Price;

Valor da primeira parcela mensal (somatória dos itens 4.8.1. a 4.8.3. e 3.6.): R\$ 5.878,79 (cinco mil, oitocentos e setenta e oito reais e setenta e nove centavos);

Seguro de Morte e Invalidez Permanente do mês: R\$ 152,25 (cento e cinquenta e dois reais e vinte e cinco centavos);

Seguro de Danos Físicos ao Imóvel do mês: R\$ 134,68 (cento e trinta e quatro reais e sessenta e oito centavos);

Parcela mensal de amortização e juros: R\$ 5.541,86 (cinco mil, quinhentos e quarenta e um reais e oitenta e seis centavos).

**VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA PARA FINS DE GARANTIA E VENDA EM PÚBLICO LEILÃO:** R\$ 1.274.000,00 (hum milhão e duzentos e setenta e quatro mil reais).**DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA:** A garantia fiduciária ora contratada abrange o imóvel objeto desta matrícula e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, e permanecerá vigente pelo tempo necessário ao integral pagamento do saldo devedor reajustado e dos demais encargos, e até que o(s) DEVEDOR(ES) cumpra(m) integralmente todas as demais obrigações relativas ao CONTRATO, valendo como prova de extinção da garantia ora estipulada somente o termo de quitação fornecido pelo CREDOR ao(s) DEVEDOR(ES), resolvendo-se a propriedade fiduciária do imóvel, nos termos do artigo 25 e parágrafos da Lei 9.514/97.**FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular de Empréstimo com Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia com Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário e outras Avenças, datado de 07 de dezembro de 2023, da Galleria Sociedade de Crédito Direto

(continua na folha

4

Continua na Próxima Página - ::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::  
::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::  
::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::  
::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::  
::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::

Continuação da Página Anterior -----

CNM: 099523.2.0013926-10

Matrícula  
Nº 13.926

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ**  
**LIVRO Nº 2 - Registro Geral**

fls. 4 matrícula  
**13.926**

São Sebastião do Caí, 30 de setembro de 1986

**Código Nacional da Matrícula - 099523.2.0013926-10**

S/A, no município de Votorantim/SP.

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

**PROTOCOLO:** Nº 99.646, do Livro 1-K, de 20/12/2023.

Emolumentos: R\$ 1.663,20. SeloDigital: 0295.09.2300002.00265 = R\$ 81,00.

Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2100001.83925 = R\$ 1,80.

O Escrevente Autorizado: (Bruno Klein Rodrigues).

**AV-12-13.926: Em 22 de dezembro de 2023 CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

Nos moldes do art. 18, §§ 5º e 6º e do art. 19, da Lei 10.931/2004, procede-se a presente averbação para constar que a **Cédula de Crédito Imobiliário**, emitida através do Instrumento Particular devidamente citado no R-11 da presente matrícula, tem os seguintes dados: **Série – 759; Número – 733091223; Agente Custodiante – GALLERIA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A**, já qualificada. As demais condições constam no Instrumento Particular, o qual tem uma via arquivada neste Ofício.

**OBSERVAÇÃO:** Conforme art. 18, § 6º da Lei 10.931/2004, o valor dos emolumentos foi cobrado no registro da garantia.

**PROTOCOLO:** Nº 99.646, do Livro 1-K, de 20/12/2023.

Emolumentos: NIHIL. SeloDigital: 0295.04.2200003.16620 = NIHIL. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2100001.83926 = NIHIL.

O Escrevente Autorizado: (Bruno Klein Rodrigues).

**AV-13-13.926: Em 26 de dezembro de 2023 CORREÇÃO AV-12**

Nos termos do art. 213, I, a, da Lei 6.015/73, procede-se à presente averbação para constar que na **AV-12** desta matrícula deveria constar como **Agente Custodiante – COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP**, instituição financeira constituída sob forma de sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob nº 18.282.093/0001-50, com sede na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955, sala 501, Bairro Floresta, na cidade de Porto Alegre-RS, e não como ficou constando.

(Continua no verso)

Continua na Próxima Página -----



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ**  
**LIVRO Nº 2 - Registro Geral**

fls. 4v

**Código Nacional da Matrícula - 099523.2.0013926-10**

Emolumentos: NIHIL. SeloDigital: 0295.04.2200003.16654 = NIHIL. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2100001.83982 = NIHIL.

O Escrevente Autorizado:  (Bruno Klein Rodrigues).

**AV-14-13.926:                      Em 18 de abril de 2024                      CESSÃO DE CRÉDITO**

A requerimento da parte interessada, efetuado aos 28 de fevereiro de 2024, acompanhado do Certificado de Titularidade emitido aos 22 de fevereiro de 2024, pela B3 - Brasil Bolsa Balcão, e de declaração da COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP, já qualificada, fica constando que a **GALLERIA HOME EQUITY FIDC**, inscrita no CNPJ sob nº 37.294.759/0001-34, passa a ser Detentora (Credora) dos Direitos Creditórios da Cédula de Crédito Imobiliário objeto da AV-12 e AV-13 desta matrícula. Valor da emissão: R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais)

**PROTOCOLO:** Nº 100.863, do Livro 1-K, de 17/04/2024.

Emolumentos: R\$ 864,20. SeloDigital: 0295.09.2300002.00402 = R\$ 90,00. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2100001.93237 = R\$ 2,00.

A Oficial:  (Dra. Eliana Toshie Morita Okamura).

**AV-15-13.926:                      Em 17 de outubro de 2024                      CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**

Nos termos do requerimento, datado de 24 de setembro de 2024, documento eletrônico passado pela COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO, adiante qualificada, acompanhado da certidão de decurso do prazo, fica constando que o devedor fiduciante **SIDICLEI DIAS**, já qualificado, deixou de purgar a mora, conforme certificação passada por Bruno Klein Rodrigues, Escrevente Autorizado deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS, aos 13 de setembro de 2024, cumprindo assim o previsto na legislação, **consolidando-se a propriedade** em nome da credora fiduciária **COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO**, com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Bairro Cidade das Monções, na cidade de São Paulo-SP, inscrita no CNPJ sob nº 04.200.649/0001-07, em virtude do não cumprimento da obrigação, nos termos do art. 26 § 7º da Lei nº 9.514/97. Foi apresentado o Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, conforme guia nº 479/2024, expedida pela

(Continua na folha 5)



