



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE ELDORADO DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS

Página 1 de 4

Paula Castello Miguel - Oficial Registradora

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 teor seguinte:

CNM: 160069.2.0006984-69

Matrícula
6984

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ELDORADO DO SUL COMARCA DE ELDORADO DO SUL LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 160069.2.0006984-69
FOLHAS 01 MATRÍCULA 6984

Eldorado do Sul, 11 de maio de 2022.

IMÓVEL - Um terreno, localizado na Estrada 1, no Loteamento Rural Eldorado - 4ª Parte, zona urbana desta cidade de Eldorado do Sul/RS, constituído do lote 90, da quadra 11, com área de 2.112,00m² (dois mil e cento e doze metros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao oeste, mede 12,98m de frente, no alinhamento da Estrada 1, lado par, com a largura uniforme no sentido da profundidade; ao norte, mede 176,00m com o lote 89; e, ao sul, mede 176,00m com o lote 91. Distante 454,44m da esquina formada pela Estrada 1 com a Estrada 26. Situado no quarteirão formado pela Estrada 1, Estrada 11, Estrada 12, Estrada 26 e Estrada 48. Cadastro Municipal: 14613-0.-

PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA COMERCIAL E INDUSTRIAL S/A - COMASA, com sede na Alameda Cabral, nº 415, na cidade de Curitiba/PR, inscrita no CNPJ sob nº 76.492.685/0001-00.-

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM): 16006.2.0006984-78.-

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 17.866, Livro 2-Registro Geral do Registro de Imóveis de Guaíba/RS, datada de 13/01/1981.-

PROTOCOLO: Nº 6167 de 09/05/2022.-

EMOLUMENTOS: R\$24,80 - **SELO Nº:** 0768.03.1900001.09907 = R\$3,60.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$6,00 - **SELO Nº:** 0768.01.2100001.08831 = R\$1,80.-

Aline Maria Fonseca Cavana - Substituta: *Aline Cavana*

AV.1/6984 - ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO SOCIAL - Conforme cópia autenticada da Ata da 77ª Assembleia Geral Extraordinária, datada de 24/06/2008, arquivada na Junta Comercial do Estado do Paraná, sob nº 20082923884, em 08/07/2008, faço constar a alteração da denominação social da Construtora Comercial e Industrial S/A - Comasa, para **COMASA CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A.**, inscrita no CNPJ sob nº 76.492.685/0001-00. Dito documento fica arquivado neste Ofício.-

Protocolo: Nº 6167 de 09/05/2022. Eldorado do Sul, 11 de maio de 2022.-

EMOLUMENTOS: R\$98,00 - **SELO Nº:** 0768.04.1900001.09877 = R\$4,40.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$6,00 - **SELO Nº:** 0768.01.2100001.08832 = R\$1,80.-

Aline Maria Fonseca Cavana - Substituta: *Aline Cavana*

AV.2/6984 - ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO SOCIAL - Conforme Ata da 82ª Assembleia Geral Extraordinária, datada de 30 de junho de 2011, registrada na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul, em 25 de agosto de 2011, sob nº 3511714, faço constar que Comasa Construtora e Incorporadora S/A., teve sua denominação social alterada para **SOARES DA COSTA - CONSTRUTORA COMERCIAL E INDUSTRIAL S/A.**, inscrita no CNPJ sob nº 76.492.685/0001-00. Dito documento fica arquivado neste Ofício.-

Protocolo: Nº 6167 de 09/05/2022. Eldorado do Sul, 11 de maio de 2022.-

EMOLUMENTOS: R\$98,00 - **SELO Nº:** 0768.04.1900001.09878 = R\$4,40.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$6,00 - **SELO Nº:** 0768.01.2100001.08833 = R\$1,80.-

Aline Maria Fonseca Cavana - Substituta: *Aline Cavana*

R.3/6984 - COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE: SOARES DA COSTA - CONSTRUTORA COMERCIAL E INDUSTRIAL S/A, com sede na Avenida Loureiro da Silva, nº 2001, sala 508, na cidade de Porto Alegre/RS, inscrita no CNPJ sob nº 76.492.685/0001-00. **ADQUIRENTE:** ROSA DA SILVA BUENO, brasileira, empresária sócia de empresa, solteira, maior, portadora da Carteira de Identidade nº 5033381186, expedida pela SJS/RS, inscrita no CPF sob nº 401.022.700-15, residente e domiciliada na Rua Mauro Guedes de Oliveira, nº 251, apto 1201, Bloco A, bairro

continua no verso...

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 160069.2.0006984-69

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ELDORADO DO SUL
COMARCA DE ELDORADO DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 160069.2.0006984-69

FOLHAS MATRÍCULA

Eldorado do Sul, 11 de maio de 2022.

01v

6984

Jardim Lindóia, na cidade de Porto Alegre/RS. Forma do Título: Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 28 de abril de 2022, lavrada no 2º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, sob nº 038-105.508, fls. 116 à 118 do Livro nº 531 de Compra e Venda. Objeto: o imóvel desta matrícula. Valor: R\$ 5.000,00. Avaliação fiscal: R\$ 9.693,00 (em 23/02/2022). Valor para cálculos de emolumentos: R\$ 9.693,00. O Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) foi pago conforme guia nº 2022/90256, arquivada no próprio Tabelionato. Foi emitida a DOI nos Termos do §3º do Art. 2º da IN/RFB nº 1.112/10.-

Protocolo: Nº 6167 de 09/05/2022. Eldorado do Sul, 11 de maio de 2022.-

EMOLUMENTOS: R\$210,60 - SELO Nº: 0768.06.1800001.03407 = R\$32,30.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$6,00 - SELO Nº: 0768.01.2100001.08834 = R\$1,80.-

Aline Maria Fonseca Cavana - Substituta:

R.4/6984 - COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE: ROSA DA SILVA BUENO, brasileira, agente administrativa, solteira, maior, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 05072768550, expedida pelo DETRAN/RS, inscrita no CPF sob nº 401.022.700-15, residente e domiciliada na Avenida Loureiro da Silva, nº 2001, apto 507, bairro Cidade Baixa, na cidade de Porto Alegre/RS.

ADQUIRENTE: LEONARDO MONTEIRO EICHENBERG, brasileiro, administrador, solteiro, maior, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 05812446310, expedida pelo DETRAN/RS, inscrito no CPF sob nº 026.895.780-00, residente e domiciliado na Rua Visconde de Inhauma, nº 51, apto 603, bairro Azenha, na cidade de Porto Alegre/RS. Forma do título: Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFI - Sistema de Financiamento Imobiliário, sob nº 1.4444.2113096-5, firmado na cidade de Porto Alegre/RS, em 30 de junho de 2023. Objeto: o imóvel desta matrícula. Valor e forma de pagamento: Valor: R\$ 250.000,00, da seguinte forma: Financiamento CAIXA: R\$ 200.000,00; Recursos Próprios: R\$ 50.000,00. Avaliação fiscal: R\$ 250.000,00 (em 04/07/2023). Valor para cálculos de emolumentos: R\$ 250.000,00. Condições: as constantes do contrato. A guia de quitação do ITBI sob nº 17611, guia retificativa nº 17641 e uma via do contrato ficam arquivadas neste Ofício. Foi emitida a DOI nos termos do §3º do Art. 2º da IN/RFB nº 1.112/10.-

Protocolo: Nº 8294 de 06/07/2023. Eldorado do Sul, 12 de julho de 2023.-

EMOLUMENTOS: R\$1.138,40 - SELO Nº: 0768.08.1800001.01849 = R\$65,30.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$6,40 - SELO Nº: 0768.01.2200001.04123 = R\$1,80.-

Aline Maria Fonseca Cavana - Substituta:

R.5/6984 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - DEVEDOR FIDUCIANTE: LEONARDO MONTEIRO EICHENBERG, brasileiro, administrador, solteiro, maior, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 05812446310, expedida pelo DETRAN/RS, inscrito no CPF sob nº 026.895.780-00, residente e domiciliado na Rua Visconde de Inhauma, nº 51, apto 603, bairro Azenha, na cidade de Porto Alegre/RS. **CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, na cidade de Brasília/DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04. Forma do título: Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFI - Sistema de Financiamento Imobiliário, sob nº 1.4444.2113096-5, firmado na cidade de Porto Alegre/RS, em 30 de junho de 2023. Objeto: o imóvel desta matrícula, o qual foi constituído em propriedade fiduciária, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, e transferida a sua propriedade resolúvel à fiduciária, com o escopo de garantia do pagamento do financiamento por esta concedido ao devedor fiduciante. Condições do

continua fls. 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PGMDH-MLB28-XDE3Y-THP4E>

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 160069.2.0006984-69

Matrícula
6984**REGISTRO DE IMÓVEIS DE ELDORADO DO SUL**
COMARCA DE ELDORADO DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 160069.2.0006984-69

FOLHAS 02
MATRÍCULA 6984

Eldorado do Sul, 12 de julho de 2023.

Financiamento: Origem dos Recursos: SBPE. Modalidade: Aquisição de Lote Urbanizado. Sistema de Amortização: SAC. Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR. Enquadramento: SFI. Valor de Venda e Compra e Composição dos Recursos: Valor destinado ao pagamento da venda e compra do imóvel: R\$ 250.000,00, da seguinte forma: Financiamento CAIXA: R\$ 200.000,00; Recursos Próprios: R\$ 50.000,00. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI) e Comissão do leiloeiro, se houver: Não se aplica. Valor Total da Dívida (Financiamento): R\$ 200.000,00. Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 250.000,00. Prazo Total (meses): 240. Amortização (meses): 240. Taxa de Juros: Taxa de Juros Balcão: Nominal %(a.a.): 11.1610; Efetiva %(a.a.): 11.7500; Nominal %(a.m.): 0.9261; Efetiva %(a.m.): 0.9301. Taxa de Juros Reduzida: Nominal %(a.a.): 10.9350; Efetiva %(a.a.): 11.5000; Nominal %(a.m.): 0.9074; Efetiva %(a.m.): 0.9112. Encargo Mensal Inicial: Taxa de Juros Balcão: Prestação (a+j): R\$ 2.693,49; Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 18,54; Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA: R\$ 0,00; Total: R\$ 2.712,03. Taxa de Juros Reduzida: Prestação (a+j): R\$ 2.655,83; Prêmios Seguros MIP e DFI: R\$ 18,54; Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA: R\$ 0,00; Total: R\$ 2.674,37. Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 05/08/2023. Reajuste dos Encargos: De acordo com item 4. Forma de Pagamento na data de contratação: débito em conta corrente. Composição de Renda: Devedor: Leonardo Monteiro Eichenberg: Renda: R\$ 32.000,00. Composição de Renda para fins de Indenização Securitária: 100,00%. Valor para cálculos de emolumentos: R\$ 200.000,00. **Condições:** Com as demais constantes do contrato.-

Protocolo: Nº 8294 de 06/07/2023. Eldorado do Sul, 12 de julho de 2023.-**EMOLUMENTOS:** R\$1.009,00 - **SELO Nº:** 0768.08.1800001.01850 = R\$65,30.-**PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$6,40 - **SELO Nº:** 0768.01.2200001.04124 = R\$1,80.-

Aline Maria Fonseca Cavana - Substituta:

AV.6/6984 - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - Procede-se a esta averbação para fazer constar que nos termos da Lei 10.931/04, e com base no crédito imobiliário constante no R.5, foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário sob nº 1.4444.2113096-5, série nº 0623, datada de 30 de junho de 2023. **CREDORA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04. **DEVEDOR:** LEONARDO MONTEIRO EICHENBERG, inscrito no CPF sob nº 026.895.780-00. **Imóvel vinculado ao crédito imobiliário:** o desta matrícula. **Valor do crédito:** R\$ 200.000,00. Via não negociável fica arquivada nesta serventia.-

Protocolo: Nº 8294 de 06/07/2023. Eldorado do Sul, 12 de julho de 2023.-**EMOLUMENTOS:** Nihil - **SELO Nº:** 0768.04.2100002.05739 = Nihil.-

Aline Maria Fonseca Cavana - Substituta:

AV.7/6984 - Serve a presente averbação para fazer constar que o documento impresso desta matrícula foi danificado pela enchente de maio de 2024, mas seu conteúdo encontra-se integralmente preservado nos arquivos virtuais. De acordo com a decisão proferida pela Dra. Gisele Bergozza Santa Catarina, Juíza de Direito Diretora do Foro da Comarca de Eldorado do Sul/RS, em 12.06.2024, fazemos constar ainda que a presente matrícula foi reimpressa com a mesma numeração e os atos anteriores foram assinados na data de sua reimpressão.-

Protocolo: Nº 9.779 de 02/07/2024. Eldorado do Sul, 10 de setembro de 2024.-**EMOLUMENTOS:** Nihil - **SELO Nº:** 0768.04.2200001.03930 = Nihil.-

Aline Maria Fonseca Cavana - Substituta:

continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PGMDH-MLB28-XDE3Y-THP4E>

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 160069.2.0006984-69

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ELDORADO DO SUL
COMARCA DE ELDORADO DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 160069.2.0006984-69

FOLHAS MATRÍCULA

02v 6984

Eldorado do Sul, 12 de novembro de 2025.

AV.8/6984 - CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - Conforme Instrumento Particular de Declaração em resposta à exigência cartorária, datado de 06 de novembro de 2025, expedido pela Caixa Econômica Federal, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, representada por Milton Fontana, faço constar que fica CANCELADA a cédula averbada na **AV.6** desta matrícula. Dito documento fica arquivado nesta Serventia.-

Protocolo: Nº 12.511 de 30/10/2025. Eldorado do Sul, 12 de novembro de 2025.-

EMOLUMENTOS: R\$ 104,00 - **SELO Nº:** 0768.04.2400001.04258 = R\$ 5,20.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$ 6,90 - **SELO Nº:** 0768.01.2400002.02589 = R\$ 2,10.-

Aline Maria Fonseca Cavana - Substituta:

AV.9/6984 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Conforme requerimento, datado de 30 de outubro de 2025, firmado por Caixa Econômica Federal, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, representada por Milton Fontana, instruído com prova da intimação do devedor fiduciante, a saber, Leonardo Monteiro Eichenberg, inscrito no CPF sob nº 026.895.780-00, considerando que houve o decurso de prazo sem purgação da mora e caracterização da inadimplência, fica consolidada a propriedade em nome da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, nos termos do par. 7º do art. 26 da Lei 9.514/97. Avaliação fiscal: R\$ 257.053,47 (em 13/10/2025), conforme guia de quitação do ITBI nº 21001. **Obs:** Por força do disposto no artigo 27 da Lei nº 9.514/97, o imóvel desta matrícula deverá ser oferecido em públicos leilões. Valor para cálculos de emolumentos: R\$ 257.053,47. Foi emitida a DOI nos termos do §3º do Art. 2º da IN/RFB nº 1.112/10. Ditos documentos ficam arquivados nesta Serventia.-

Protocolo: Nº 12.511 de 30/10/2025. Eldorado do Sul, 12 de novembro de 2025.-

EMOLUMENTOS: R\$ 620,30 - **SELO Nº:** 0768.08.2000001.00745 = R\$ 76,40.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$ 6,90 - **SELO Nº:** 0768.01.2400002.02590 = R\$ 2,10.-

Aline Maria Fonseca Cavana - Substituta:

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PGMDH-MLB28-XDE3Y-THP4E>

ada mais constava. Certidão de Inteiro Teor nos Termos do Artigo 19 da Lei nº 6.015/73. O referido é verdade e dou fé.

CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS

ELDORADO DO SUL-RS, quinta-feira, 13 de novembro de 2025, às 11:12:39.

Total: R\$76,40

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$44,80 (0768.04.2400001.04274 = R\$5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0768.03.2500001.03264 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0768.01.2400002.02623 = R\$2,10)

Andre Luis da Silva e Silva
Escrevente



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

160069 53 2025 00019545 95