



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DE FREDERICO WESTPHALEN  
MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN  
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ESPECIAIS

Folha 1/4

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, no cartório a meu cargo, o Lº 2 - Registro Geral, encontrei a matrícula do teor seguinte:

CNM: 099408.2.0015083-40

15.083

MATRÍCULA



**Ofício de Registro de Imóveis**

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

F. Westphalen, 20 de agosto de 20 1996

FLS.

MATRÍCULA

01

15.083

**IMÓVEL:** LOTE URBANO Nº 17 da quadra "410", situado nesta cidade de FREDERICO WESTPHALEN - RS., sem benfeitorias, com a área de 309,40m<sup>2</sup>. (trezentos e nove metros e quarenta decímetros quadrados), medindo 11,90 metros na Rua Jabuticaba, distante 98,69 metros da esquina com a Rua Crisântemos, localizado no lado par da rua, no quarteirão formado pelas Ruas Jabuticaba, Crisântemos, Pinheirinho e Itaí, confrontando: ao **NORDESTE**, com a Rua Jabuticaba, onde mede 11,90 metros; ao **NOROESTE**, com o lote urbano nº 15, onde mede 26,00 metros; ao **SUDESTE**, com o lote urbano nº 19, onde mede 26,00 metros e, ao **SUDOESTE**, com o lote urbano nº 18, onde mede 11,90 metros.-

**PROPRIETÁRIO:** MARCOS A. LIMA & CIA LTDA., firma inscrita no CGC/MF sob o nº 93.365.765/0001-06, com sede nesta cidade.-

**REGISTRO ANTERIOR:** Desmembrado da matrícula nº 252, livro 02 deste Ofício.-

Eu, Bel.: *Zita Maria Sisti* Oficial, procedi a abertura desta matrícula. C.R\$4,40.-

**AV.1 - 15.083.- Em 04 de agosto de 2008.- ALTERAÇÃO CONTRATUAL:** Procede-se esta averbação para constar que, conforme alteração contratual datada de 25 de novembro de 1996, arquivada na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob o nº 97/1597964, a firma Marcos A. Lima & Cia Ltda., passou a denominar-se MARCOS LIMA IMOVEIS LTDA.- P.58.442 de 04 de agosto de 2008.- Eu, Jean Carlo Sisti - Registrador Substituto a digitei.- DOU FÉ e assino. A Oficiala. Bel.: *Zita Maria Sisti* (Zita Maria Sisti). C.R\$38,80.-

**R.2 - 15.083.- Em 04 de agosto de 2008.- COMPRA E VENDA:** TRANSMITENTE: MARCOS LIMA IMOVEIS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Miguel Couto nº 242, bairro Centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 93.365.765/0001-06, neste ato representada por seus sócios, Marcos Antonio Lima e Ana Carla Lima.- ADQUIRENTE: JESSICA STEFANELLO CADORE, brasileira, solteira, menor absolutamente incapaz, com 14 ano de idade, nascida em 18 de setembro de 1993, estudante, inscrita no CPF sob o nº 016.879.590-64, residente e domiciliada nesta cidade.- TÍTULO: Escritura pública de compra e venda, lavrada em 04 de junho de 2008, fls.086 a 087, livro nº 168, sob o nº 23.681/285/08, pelo Tabelião desta cidade, Bel. Ademir dos Santos.- VALOR: R\$3.000,00.- AV.FISCAL: R\$6.000,00.- IMÓVEL: O constante desta matrícula, com a área de 309,40m<sup>2</sup>.- P.58.442 de 04 de agosto de 2008.- Eu, Jean Carlo Sisti - Registrador Substituto o digitei.- DOU FÉ e assino. A Oficiala. Bel.: *Zita Maria Sisti* (Zita Maria Sisti). C.R\$86,50.-

**R.3 - 15.083 - Em 24 de novembro de 2014 - COMPRA E VENDA:** TRANSMITENTE: JESSICA STEFANELLO CADORE, brasileira, solteira, maior, estudante, inscrita no CPF nº 016.879.590-64, portadora da Carteira de Identidade nº 4099509681-SSP/RS em 13/10/2003, residente e domiciliada na Rua Mauricio Cardoso, nº 616, apto. 304, nesta cidade. - ADQUIRENTE: LINDOMAR CECATTO, brasileiro, solteiro, maior, pedreiro, inscrito no CPF nº 926.575.670-53, residente e domiciliado na Rua Argentina, nº 309, Bairro Fátima, nesta cidade. - TÍTULO: Escritura pública de compra e venda, lavrada em 31 de outubro de 2014,

continua no verso

Continua na Próxima Página



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DE FREDERICO WESTPHALEN  
MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN  
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ESPECIAIS

Folha 2/4

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

CNM: 099408.2.0015083-40



**Ofício de Registro de Imóveis**

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

| FLS. | MATRÍCULA |
|------|-----------|
| 1    | 15.083    |

sob o nº 27.364/442/14, fls. 003/004. Livro nº 208, pelo(a) Tabelião desta cidade, Bel. Ademir dos Santos. – **VALOR:** R\$35.000,00 e **AV.FISCAL:** R\$45.000,00. – **IMÓVEL:** o constante do R.2 desta matrícula, qual seja, o terreno com a área de 309,40m². – Protocolo nº 71.109 de 31/10/2014. Eu, Bel. Zita Maria Sisti – Registradora: *Zita Maria Sisti*. DOU FÉ.- Emol.:R\$263,60 - 0226.06.1200012.03257 = R\$5,40.- PED: R\$3,40 - 0226.01.1400007.00899 = R\$0,30.- SDFNR nº 0226.06.1200012.03257 = R\$5,40.- JRS

**R.4 – 15.083 – Em 26 de dezembro de 2022 – COMPRA E VENDA:**

**TRANSMITENTE:** LINDOMAR CECATTO, filho de Leonides Cecatto e de Terezinha Garcia Cecatto, brasileiro, solteiro, maior, trabalhador de construção civil, inscrito no CPF nº 926.575.670-53, portador da Carteira de Identidade nº 7074101408-SSP/RS, residente e domiciliado na Rua Argentina, nº 309, Bairro Fátima, nesta cidade.-

**ADQUIRENTE:** IVANDRA MARIA PERSIO, filha de Ovidio Persio e de Terezinha Camargo Persio, brasileira, separada judicialmente, agricultora, inscrita no CPF nº 942.465.720-04, portadora da Carteira de Identidade nº 2054652521-SSP/RS, residente e domiciliada na Estrada Linha Alto Alegre, nº 2640, Acesso Seberi, nesta cidade.-

**FORMA DO TÍTULO:** Contrato particular de compra e venda de terreno, mútuo para obras com obrigações e alienação fiduciária em garantia - carta de crédito individual - CCFGTS - programa casa verde e amarela, datado de 02 de Dezembro de 2022.-

**IMÓVEL:** o constante desta matrícula, com a área de 309,40m².-

**VALOR:** R\$50.000,00 e **AV. FISCAL:** R\$50.000,00.-

ITBI recolhido no valor de R\$250,00, conforme processo nº 517/2021, arquivado neste Ofício.

**FORMA DE PAGAMENTO:** As constantes do instrumento.-

**CONDIÇÕES:** As demais condições constantes do Instrumento.-  
Protocolo nº 89.427 de 07/12/2022.

Eu, Bel. Vinicius Chiele, lavrei o presente ato.

Eu, Bel. Juliano Ricardo Soares – Registrador Substituto: *Juliano Ricardo Soares*. DOU FÉ.- Emol.:R\$ 376,10 - 0226.06.1300001.03073 = R\$ 32,30.- PED: R\$ 6,00 - 0226.01.2200001.01992= R\$ 1,80.-

**R.5 – 15.083 – Em 26 de dezembro de 2022 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:**

**CREDORA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lote 3/4, no município de Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04.-

**DEVEDORA:** IVANDRA MARIA PERSIO, filha de Ovidio Persio e de Terezinha Camargo Persio, brasileira, separada judicialmente, agricultora, inscrita no CPF nº 942.465.720-04, portadora da Carteira de Identidade nº 2054652521-SSP/RS, residente e domiciliada na Estrada Linha Alto Alegre, nº 2640, Acesso Seberi, nesta cidade.-

**TÍTULO:** Contrato particular de compra e venda de terreno, mútuo para obras com obrigações e alienação fiduciária em garantia - carta de crédito individual - CCFGTS - programa casa verde e amarela, datado de 02 de Dezembro de 2022.-

**CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO:** Origem dos recursos: FGTS; Modalidade: Aquisição de terreno e construção; Sistema de amortização: Price; Índice de atualização do saldo devedor: TR; Enquadramento: SFH; Valor de compra e venda do terreno e construção e composição dos recursos: O valor destinado ao pagamento da compra e venda do terreno e construção do imóvel objeto deste contrato é de R\$138.696,00, composto pela integralização dos valores abaixo: **Financiamento Caixa:** R\$110.956,80; **Recursos próprios aplicados/a aplicar na obra:** R\$24.704,20; **Desconto/subsídio concedido pelo**

continua a folhas

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DE FREDERICO WESTPHALEN  
MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN  
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ESPECIAIS

Folha 3/4

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

CNM: 099408.2.0015083-40

|        |           |                          |                                      |                             |                  |
|--------|-----------|--------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|------------------|
| 15.083 | MATRÍCULA |                          | <b>Ofício de Registro de Imóveis</b> | CNM : 099408.2.0015083-40   |                  |
|        |           |                          |                                      | LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL |                  |
|        |           | Frederico Westphalen, 26 | de                                   | dezembro                    | de 20 22         |
|        |           |                          |                                      |                             | FLS. 2           |
|        |           |                          |                                      |                             | MATRÍCULA 15.083 |

**FGTS/UNIÃO: R\$3.035,00; Do valor total descrito acima, R\$50.000,00 correspondem ao valor de compra e venda do terreno; 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\$110.956,80; Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$154.000,00; Prazo total (meses): 366; Amortização: 360; Construção: 06; Taxa de juros: Sem desconto: nominal 7,6600% a.a.; efetiva 7,9347% a.a.; nominal 0,6364% a.m.; efetiva 0,6383% a.m.; Com desconto: nominal 5,5000% a.a.; efetiva 5,6407% a.a.; nominal 0,4573% a.m.; efetiva 0,4583% a.m.; Com redutor de 0,5%: não se aplica; Taxa contratada: nominal 5,5000% a.a.; efetiva 5,6407% a.a.; nominal 0,4573% a.m.; efetiva 0,4583% a.m.; Encargo mensal inicial (Parcela): Taxa contratada: Prestação (a+j): R\$630,00; Prêmios de seguros MIP e DFI: R\$53,21; Tarifa de administração de contrato mensal - TA: R\$25,00; Total: R\$708,21; Vencimento do primeiro encargo mensal: 06/01/2023; Reajuste dos encargos: de acordo com o item 6; Forma de pagamento na data da contratação: débito em conta corrente; Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): Tarifa de administração de contrato mensal - TA: R\$0,00; Diferencial na Taxa de Juros: R\$4.232,16. - **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 à CAIXA, em caráter fiduciário, o imóvel objeto do R.4 desta matrícula, qual seja, o terreno com a área de 309,40m<sup>2</sup>, juntamente com uma casa residencial em alvenaria, a ser construída de 101,58m<sup>2</sup>, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97. - E demais cláusulas e condições constantes do contrato, do qual fica uma via arquivada neste Ofício. - Protocolo nº 89.427 de 07/12/2022.**

Eu, Bel. Vinicius Chiele, lavrei o presente ato.

Eu, Bel. Juliano Ricardo Soares - Registrador Substituto: DOU FÉ.-  
Emol.:R\$ 617,30 - 0226.07.1600001.07607 = R\$ 48,30. PED: R\$ 6,00 -  
0226.01.2200001.01995 = R\$ 1,80.-

**AV.6 - 15.083 - Em 10 de dezembro de 2025 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:**

Procede-se esta averbação para constar que, conforme requerimento, instruído com prova da intimação, procede-se a presente para constar que face ao inadimplemento de **IVANDRA MARIA PERSIO**, inscrita no CPF nº 942.465.720-04, é consolidada a propriedade do imóvel objeto do R.4 desta matrícula em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob forma de empresa pública, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$ 80.000,00, avaliado para efeitos fiscais em R\$ 80.000,00, conforme certidão de quitação de ITBI nº 3996/2025, sendo devidamente recolhido o imposto de transmissão no valor de R\$ 1.600,00.

**CONDIÇÕES:** O imóvel ora consolidado, por força do disposto no artigo 27 da Lei 9.514/97, deverá ser oferecido em públicos leilões.

Arquivado sob o nº 040, pasta 01 (Consolidação da Propriedade Fiduciária).

**As demais condições, aqui expressamente transcritos, constam nos documentos arquivados neste Ofício de Registro de Imóveis.**

Protocolo nº 97.326 de 13/11/2025.

Eu, Leni Fátima Fabris, lavrei o presente ato.

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DE FREDERICO WESTPHALEN  
MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN  
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ESPECIAIS

Folha 4/4

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

CNM: 099408.2.0015083-40

15.083

MATRÍCULA



**Ofício de Registro de Imóveis**

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM : 099408.2.0015083-40

FLS.  
02V

MATRÍCULA  
15.083

Eu, Rita de Cassia Teixeira de Oliveira – Registradora e Tabeliã *Rita de Cassia Teixeira de Oliveira* DOU FÉ.-  
Emol.: R\$ 267,10 - 0226.07.1600001.10784 = R\$ 56,50.- PED: R\$ 6,90 -  
0226.01.2200001.78063 = R\$ 2,10.

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Frederico Westphalen-RS, 11 de dezembro de 2025.

Validade : 10/01/2026

Total: R\$ 76,40 - BRU

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 15.083: R\$ 44,80 (0226.04.1900003.16321 = R\$ 5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$ 13,20 (0226.03.2400002.32261 = R\$ 4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0226.01.2200001.78115 = R\$ 2,10)

Rita de Cassia Teixeira de Oliveira - Registradora e Tabeliã



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  
099408 53 2025 00027193 80