



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

Folha 1/6

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:

		REGISTRO DE IMÓVEIS	
URUGUAIANA-RS		FLS	MATRÍCULA
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL			
Uruguaiana-RS, 14 de Dezembro de 2005		3	9276/3
(Continuação da Matrícula nº 9276).-- R-8-9276 - 14 de Dezembro de 2.005.-- Título: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.-- Nos termos do Contrato por Instrumento Particular mencionado no R-7-9276, retro, os proprietários (Devedores/Fiduciários): CLAUDIO DE SOUZA AZAMBUJA e, ELIANE DE CASSIA DA SILVA SUAREZ, retro qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE o imóvel objeto desta Matrícula, com todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construção e instalações - que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, à Credora/Fiduciária - CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4 em Brasília-DF, CNPJ nº 00.360.305/00-01-04, para a GARANTIA de: Valor da Dívida: R\$ 40.200,00, - Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 55.700,00, - Sistema de Amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante, - Prazos: de Amortização: 240 MESES, - Taxa Anual de Juros: Nominal = 8,1600%; Efetiva = 8,4722%, - Valor total do Primeiro Encargo Mensal Inicial: R\$ 497,03, - Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: Em 14 de JANEIRO de 2.006, - CONDIÇÕES: As demais constantes do Contrato Particular ora Registrado, - Protocolo: Apontado sob nº 126.888, pag.191 do liv. 1-0, em 14/12/05, - Custas: R\$ 40,20, - O Ofic. Substituto: _____ O Oficial: _____			
Av-9-9.276 - Em 06 de maio de 2024.- INDISPONIBILIDADE - Certifico que através da CNIB protocolo de Indisponibilidade nº 202404.2616.03297933-IA-030, Processo nº 50002319720228210037, na data de 26/04/2024, às 16:24:33; Emissor da Ordem: STJ-Superior Tribunal de Justiça-TJRS - Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul-RS-Campina das Missões-RS-Vara Jeca e Jecrima, fica averbado a INDISPONIBILIDADE de Bens no nome de CLAUDIO DE SOUZA AZAMBUJA, CPF nº 746.015.550-00, conforme orienta o provimento nº 39 do CNJ.- Protocolo: Apontado sob nº 228423, do Livro 1-AO, em 29/04/2024.- Emol: NIHIL- Averbação sem valor declarado: NIHIL (0714.00.2400003.01233 = NIHIL), - O Oficial: _____			

Continua na próxima página - - - - -



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

Folha 2/6

Continuação da página anterior -

CNM: 097709.2.0009276-26

Compra e Venda e Abertura de Crédito, Mútuo, Pacto Adjeto de Hipoteca e outras avenças, com força de Escritura Pública, em virtude do § 5º acrescido ao artigo 61 da Lei nº 4.380 de 21/08/1.964 e pelo artigo 1º da Lei nº 5.049 de 29/06/1.966, firmado dito instrumento em 28 de dezembro de 1.981.- Valor da Compra e Venda Cr\$ 630.000,00 (seiscentos e trinta mil cruzeiros) equivalente a 508,3146 UPC.-

Custas: Cr\$ 1.642,00.- O Escrevente Aut.:

O Oficial:

R-2-9276 - 26 de janeiro de 1.982 - Hipoteca - Devedores: João Carlos Miranda Viana e sua mulher Lucia Catarina da Silveira Viana, qualificados no R-1 desta Matrícula.- Credora Hipotecária: - BRADESCO SUL S/A - CRÉDITO IMOBILIÁRIO, entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação, inscrito no CGCMF sob nº 92.806 900/0001-49, com sede na cidade de Porto Alegre-RS., na rua dos Andradas nº 1.306, neste ato representado por Jaime da Costa Castro, bancário; e por Manoel Roberto Araujo, contador, ambos brasileiros, casados, domiciliados e residentes na cidade de Porto Alegre-RS.- Título: Hipoteca.- Forma do Título: Instrumento - Particular de Compra e Venda e Abertura de Crédito Mútuo, Pacto Adjeto de Hipoteca e Outras Avenças, firmado em 28 de dezembro de 1.981.- Valor da Dívida: Cr\$ 2.099.600,00 (dois milhões, noventa e nove mil, seiscentos cruzeiros) equivalente a 1.694,0592 UPC, usado da seguinte forma: a) Cr\$ 249.600,00 equivalente a 20 1,3894 UPC destinado à aquisição do terreno; b) Cr\$ 1.850.000,00 equivalente a 1.492,6698 UPC, destinado para a construção da unidade residencial.- Prazo: 240 meses, em prestações mensais, consecutivas e decrescentes de uma para outra, às taxas de juros, no instrumento ora registrado previstas, calculadas em conformidade com as disposições do Banco Nacional da Habitação para o Sistema Financeiro da Habitação, vencendo a primeira delas a três meses da data da entrega da última das parcelas que compõe o fi-

(Continua na Ficha nº 9276/2).-

Continua na próxima página -



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

Folha 3/6

Continuação da página anterior -----

CNM: 097709.2.0009276-26



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE URUGUAIANA

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

URUGUAIANA, 26 de janeiro de 1.982.

FLS.
2

MATRÍCULA
9276/2

(Continuação da Matrícula nº 9276).--

nanciamento, para custeio da construção e as seguintes em igual dias dos meses subsequentes do calendário civil.-- Juros Nominal: 10,00% ao ano; Juros Efetivo: 10,471% ao ano.-- Valor da UPC nesta data: Cr\$ 1.239,39.-- Garantia: Os Devedores dão à Credora Hipotecária em Primeira e Especial Hipoteca, sem concorrência o imóvel, sem concorrência o imóvel descrito nesta Matrícula, com todas as acessões, melhoramentos e benfeitorias que nele existam/ou venham a ser feitas ou incorporadas.--

Custas: Cr\$ 2.877,00.-- O Escrevente Aut.:

O Oficial:

Av-3-9276 - 02 de agosto de 1.982 - Certifico, de acordo com requerimento de João Carlos Miranda Viana, Comprovante da Prefeitura Municipal (Habite-se nº 199/82 de 30 de junho de 1.982) e Certificado de Quitação do IAPAS nº 934.330, arquivados neste Ofício que foi construído sobre o terreno descrito nesta Matrícula, uma casa de alvenaria com a área de 64,86m². Avaliada dita casa em Cr\$ 2.500.000,00.--

Custas: Cr\$ 4.392,00.-- O Escrevente Aut.:

O Oficial:

Av-4-9276 - 08 de Setembro de 1.993.--

Cancelamento da Hipoteca - Nos termos do Instrumento Particular de Quitação de 28 de outubro de 1.992, arquivado neste Ofício, que fica Cancelada a Hipoteca registrada no R-2-9276, retro, tendo em vista o Banco Bradesco S.A., atual denominação do Bradesco Sul S/A -- Crédito Imobiliário ter recebido dos Devedores o valor de Cr\$ 11.999.077,67 (original de Cr\$ 2.099.660,00).--

Protocolo: Título apontado sob nº 84.398, pag. 071 do liv. 1.--

Custas: CR\$ 931,00.-- O Oficial Ajudante:

O Oficial:

AV-5-9276 - 16 de Março de 2.004.--

CONSTRUÇÃO - Certifico, de acordo com requerimento de JOÃO CARLOS (Continua no Verso).-----

Continua na próxima página -----



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

Folha 4/6

Continuação da página anterior -----

CNM: 097709.2.0009276-26

MIRANDA VIANA, comprovantes da Prefeitura Municipal local (HABITE SE DE NºS: 50/04, de 07 de Março de 2.004 e, 52/04, de 09 de março de 2.004) e, Certidões Negativa de Débito de NºS: 005342004-19028050, CEI nº 36.060.01616/62 e, 005332004-19028050, CEI nº 36.060.01617/64, emitidas em 16 de Março de 2.004, arquivados neste Ofício, que foi construído um acréscimo de alvenaria, com a área de 99,02m², no prédio nº 4.377 da Travessa "51" edificado sobre o terreno objeto desta Matrícula, totalizando a área construída em 163,88m². - Valor: R\$ 20.000,00.-
Protocolo: Apontado sob nº 119.559, pag.194 do liv. 1-N, em 16/3/04
Custas: R\$ 59,90.- O Ofic. Substituto:
O Oficial: /

AV-6-9276 - 14 de Dezembro de 2.005.-

RESGATE DE FORO - Certifico, de acordo com requerimento e comprovante da Prefeitura Municipal local (CERTIDÃO Nº 995/2005, de 25 de Novembro de 2.005 - PROCESSO Nº 20.903/2.005), arquivados neste Ofício, que foi Resgatado o **FORO** correspondente ao imóvel objeto desta Matrícula, com o pagamento de R\$ 99,99 equivalente a 2,5% do valor atribuído, que foi de R\$ 3.999,60 conforme recebimento do Boleto Bancário devidamente quitado, ficando consolidado o imóvel em nome de JOÃO CARLOS MIRANDA VIANA.-
Protocolo: Apontado sob nº 126.887, pag.191 do liv. 1-O, em 14/12/05
Custas: R\$ 104,80.- O Ofic. Substituto:
O Oficial: /

R-7-9276 - 14 de Dezembro de 2.005.-

Título: Compra e Venda.-

Transmitentes: JOÃO CARLOS MIRANDA VIANA, militar, CI. nº 0330103 326-MEX-RS, CPF nº 207.584.480/15, e sua esposa LUCIA CATARINA DA SILVEIRA VIANA, do lar, CI. nº 0381381029-MES-RS, CPF nº 957.606.360/49, brasileiros, domiciliados e residentes nesta cidade.-

Adquirente: CLAUDIO DE SOUZA AZAMBUJA, solteiro, vendedor, CI. nº 8031379277-SSP, CPF nº 746.015.550/00; e, ELIANE DE CASSIA DA SILVA SUAREZ, solteira, auxiliar de escritório, CI. nº 5052143236-SSP/RS, CPF nº 700.850.300/82, brasileiros, domiciliados e residentes nesta cidade, à rua Estilac Leal, nº 2829.-

Forma do Título: Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada e Mutuo com Obrigações e ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA-Carta de Crédito Individual-FGTS com Utilização do FGTS dos Compradores, celebrado no dia 14 de Dezembro de 2.005.-

Imóvel: O Imóvel objeto desta Matrícula.-

Valor: R\$ 48.000,00 e para fins fiscais R\$ 48.000,00 - Conforme a GUIA Informativa nº 07283, de 07 de Dezembro de 2.005.-

Forma do Pagamento: R\$ 7.800,00 referentes ao saldo da conta vinculada de FGTS dos COMPRADORES; e, R\$ 40.200,00 mediante financiamento da CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF.-

Condições: Não Constam.-

Protocolo: Apontado sob nº 126.888, pag.191 do liv. 1-O, em 14/12/05
Custas: R\$ 209,60.- O Ofic. Substituto:

O Oficial: / (Continua na Ficha nº 9276/3).-----

Continua na próxima página -----



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

Folha 5/6

Continuação da página anterior -----



REGISTRO DE IMÓVEIS

URUGUAIANA-RS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS

MATRÍCULA

Uruguaiana-RS, 14 de Dezembro de 2005

3

9276/3

(Continuação da Matrícula nº 9276).-

R-8-9276 - 14 de Dezembro de 2.005.-

Título: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.-

Nos termos do Contrato por Instrumento Particular mencionado no R-7-9276, retro, os proprietários (Devedores/Fiduciantes): **CLAUDIO DE SOUZA AZAMBUJA** e, **ELIANE DE CASSIA DA SILVA SUAREZ**, retro qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto desta Matrícula, com todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construção e instalações - que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, à Credora/Fiduciária - **CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4 em Brasília-DF, CNPJMF nº 00.360.305/0001-04, para a GARANTIA de: Valor da Dívida: R\$ 40.200,00.- Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 55.700,00.- Sistema de Amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante.- Prazos: de Amortização: 240 MESES.- Taxa Anual de Juros: Nominal = 8,1600%; Efetiva = 8,4722%.- Valor total do Primeiro Encargo Mensal Inicial: R\$ 497,03.- Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: Em 14 de JANEIRO de 2.006.- CONDIÇÕES: As demais constantes do Contrato Particular ora Registrado.- Protocolo: Apontado sob nº 126.888, pag.191 do liv. 1-0, em 14/12/05.- Custas: R\$ 40,20.- O Ofic.Substituto:

Av-9-9.276 - Em 06 de maio de 2024.-

INDISPONIBILIDADE - Certifico que através da CNIB protocolo de Indisponibilidade nº 202404.2616.03297933-IA-030, Processo nº 50002319720228210037, na data de 26/04/2024, às 16:24:33;Emissor da Ordem: STJ-Superior Tribunal de Justiça-TJRS - Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul-RS-Campina das Missões-RS-Vara Jeca e Jecrima, fica averbado a **INDISPONIBILIDADE** de Bens no nome de **CLAUDIO DE SOUZA AZAMBUJA**, CPF nº 746.015.550-00, conforme orienta o provimento nº 39 do CNJ.-

Protocolo: Apontado sob nº 228423, do Livro 1-AO, em 29/04/2024.-

Emol: NIHIL- Averbação sem valor declarado: NIHIL (0714.00.2400003.01233 = NIHIL), -

O Oficial:

Av-10-9.276 - Em 14 de agosto de 2025.-

Título: Consolidação da Propriedade. -

Nos termos do Requerimento de Averbação e Consolidação de Propriedade, datado de 18/07/2025, expedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL- Instituição financeira sob forma de empresa publica, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul,

(Continua no Verso)

Continua na próxima página -----



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

Folha 6/6

Continuação da página anterior -



REGISTRO DE IMÓVEIS

URUGUAIANA-RS
LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

03v 9.276

Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ de nº 00.360.305/0001-04, credor fiduciário da dívida relativa, registrada no R-8-9.276. em garantia da Dívida relativa ao contrato de financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em garantia nº 805260018116-9.-

Valor: R\$55.700,00 e para fins fiscais R\$173.147,28- Conforme a GUIA Informativa nº 34875 de 21/11/2024.-

Forma do Título: Este registro é feito à vista dos documentos mencionados nos termos do Art. 26 § 7º da Lei 9.514/97, bem como da comprovação do pagamento pela fiduciária do Importo de Transmissão Intervivos (ITBI), tendo em vista a constituição em mora e o transcurso "in albis" do prazo para a purga da mesma. REGISTRO A TRANSMISSÃO DEFINITIVA da propriedade do imóvel objeto desta matrícula. -

TRANSMITENTES: CLAUDIO DE SOUZA AZAMBUJA, CPF nº 746.015.550-00.-

ADQUIRENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF., com sede no Setor Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, município de Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04. -

Condições: As demais constantes do Ofício ora registrado.-

Protocolo: Apontado sob nº 235913, do Livro 1-AR, em 13/08/2025.-

Emol.: R\$540,80- Averbação com valor declarado: R\$455,40 (0714.00.2500001.11599 = R\$76,40), Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0714.00.2500001.11599 = R\$2,10).-

O Oficial.:

(Continua na Ficha nº — — — — —)

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fê.

Uruguaiana-RS, 15 de agosto de 2025.

Total: R\$76,40

Certidão Matrícula 9.276 - 6 páginas: R\$44,80 (0714.00.2500001.11737 = R\$5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0714.00.2500001.11737 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0714.00.2500001.11737 = R\$2,10)

Maria Izabel Gomes Herrera - Oficial Substituta



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
097709 53 2025 00030853 09