Valide aqui
este documento

# CERTIDÃO
## Inteiro Teor

**CNM: 098293.2.0037617-71**

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**
**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**
Comarca de Encantado
**OFÍCIO DE REGISTROS PÚBLICOS**
Ricardo Luiz de Lima Trindade
Oficial Registrador



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: 098293.2.0037617-71

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
COMARCA DE ENCANTADO - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

37.617

| Encantado, | Fls. nº | Matrícula nº |
|---|---|---|
| 23 de dezembro de 2022 | 01 | 37.617 |

**IMÓVEL - CASA Nº 01 DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLANALTO**: localizada ao sul do condomínio, a primeira no sentido leste/oeste de quem olha de frente para a Rua Liberato Salzano Vieira da Cunha, nº 478, confrontando: ao **Norte**, com a Casa 03 e com a Rua condominial; ao **Leste**, com a Rua condominial; ao **Sul**, com a Rua Liberato Salzano Vieira da Cunha; e ao **Oeste**, com a Casa 02; com área privativa de **141,59m² (cento e quarenta e um metros e cinquenta e nove decímetros quadrados)**, área de terreno de uso exclusivo de 332,52m², área de terreno de uso comum de 50,272m², totalizando uma área de 382,792m², correspondendo à fração ideal de 0,189474 no TERRENO URBANO, com a superfície de 2.000,00m² (dois mil metros quadrados), localizado na cidade de Encantado/RS, na Rua Liberato Salzano Vieira da Cunha, distante 19,82 metros da esquina com a Rua São Sepé, sem quarteirão formado, considerado como lote n.° 08 da quadra 108, bairro Vila Amazonas, com as seguintes medidas e confrontações: ao Sul, partindo da confrontação leste, segue no sentido leste/oeste, na extensão de 35,82 metros, confronta-se com a na Rua Liberato Salzano Vieira da Cunha, formando um ângulo interno de 89°9'; segue pela confrontação Oeste, sentido sul/norte, na extensão de 59,15 metros, confronta-se com os imóveis matriculados sob n.°s 22.771, 7.730 e 26.887/Livro 2-RG, formando um ângulo interno de 91°17'; segue pela confrontação Norte, sentido oeste/leste, na extensão de 32,00 metros, confronta-se com os imóveis matriculados sob n.°s 19.284 e 19.285/Livro 2-RG, formando um ângulo interno de 92°26'; e segue pela confrontação Leste, sentido norte/sul, na extensão de 59,50 metros, até encontrar a confrontação sul, com quem forma um ângulo interno de 87°08', confrontando-se com o imóvel transcrito sob n.° 39.286/Livro 3-AN.-

**CADASTRO NACIONAL DE MATRÍCULA**: 09829.2.0037617-71.-

**PROPRIETÁRIO**: **KLAUS CONSTRUÇÕES LTDA**, com sede na Rua Augusto Pretto, nº 28, bairro Nossa Senhora Aparecida, nesta cidade, inscrito no CNPJ sob nº 46.676.796/0001-06.-

**REGISTRO ANTERIOR**: Matrícula n.º 32.331/Livro 02 - Registro Geral deste Ofício. Protocolo n.° 106.406, L.° 1-P, em 16/12/2022. Dou fé. Encantado, 23/12/2022. Emol.: R$30,80. Selo: 0170.01.2200005.07920 - R$1,80; 0170.03.2200005.01330 - R$3,60.-
**Rafael de Lima Trindade** _____ **Oficial Substituto**.-

**AV.1-37.617 - EDIFICAÇÃO INCONCLUSA:** Procede-se esta averbação para constar que a presente matrícula tem por objeto unidade integrante de obra projetada e pendente de regularização registral no que tange a sua conclusão. Protocolo n.° 106.406, L.° 1-P, em 16/12/2022. Dou fé. Encantado, 23/12/2022. Emol.: Isento. Selo: 0170.04.1900001.06831 - Isento (AGNR).-
**Rafael de Lima Trindade** _____ **Oficial Substituto**.-

**AV.2-37.617 - CONCLUSÃO EDIFICAÇÃO:** Procede-se esta averbação para constar

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5EQXL-WCG66-T94PC-4JQAB

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 098293.2.0037617-71

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
COMARCA DE ENCANTADO - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Fls. nº **01v** Matrícula nº **37.617**

que, nos termos da AV.12-32.331/Livro 2-RG, foi concluída a obra referente a presente unidade autônoma. Protocolo n.° 107.457, L.° 1-P, em 03/05/2023. Dou fé. Encantado, 11/05/2023. Emol.: R$54,10. Selo: 0170.01.2300001.06363 - R$1,80; 0170.04.1900001.09676 - R$4,40.-
**Caroline Piaia** Caroline Piaia **Oficial Substituta**.-

**R.3-37.617** - **COMPRA E VENDA**: **TRANSMITENTE**: **KLAUS CONSTRUÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 46.676.796/0001-06, no ato, representada pelo sócio, Jonas Klaus Ferreira, inscrito no CPF nº 021.365.350-80. **ADQUIRENTE**: **VITOR MANOEL KLAUS FERREIRA**, brasileiro, solteiro, cabeleireiro, Carteira Nacional de Habilitação nº 07623780679, DETRAN/RS, inscrito no CPF nº 044.578.210-20, residente e domiciliado na Rua João Lucca, nº 1.727, apto. 302, bairro Centro, nesta cidade. **Área: O imóvel objeto desta matrícula**. **Valor**: R$515.000,00 (quinhentos e quinze mil reais), avaliado para efeitos fiscais pela Fazenda Municipal por R$515.000,00, em 10/07/2023, e pago de ITBI o valor de R$4.506,25, conforme Guia de Avaliação n.° 347/2023, sendo pago da seguinte forma: Recursos próprios já pagos em moeda corrente: R$128.750,00 (cento e vinte e oito mil e setecentos e cinquenta reais); Financiamento concedido pelo Banco Inter S.A.: R$389.650,00 (trezentos e oitenta e nove mil e seiscentos e cinquenta reais), para pagamento do bem imóvel, garantido por alienação fiduciária em favor do credor, a seguir registrada. **Forma do Título**: Contrato de Compra e Venda de Imóvel com Força de Escritura Pública, pagamento Parcelado de Parte do Preço, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, nos Termos do Art. 38 da Lei n° 9.514/97, firmado no âmbito do SFH - Sistema Financeiro de Habitação n.° 0202327173, com caráter de escritura pública, datado de 26 de junho de 2023. **Condições**: As demais condições constam no Contrato, do qual uma via fica aqui arquivada, juntamente com os demais documentos. Emitida a DOI. Protocolo n.° 108014, L.° 1-Q, em 11/07/2023. Dou fé. Encantado, 17/07/2023. Emol.: R$2.139,50. Selo: 0170.01.2300003.00731 - R$1,80; 0170.09.2000006.01042 - R$81,00.-
**Rafael de Lima Trindade** **Oficial Substituto**.-

**R.4-37.617** - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**: **DEVEDOR FIDUCIANTE**: **VITOR MANOEL KLAUS FERREIRA**, inscrito no CPF nº 044.578.210-20, qualificado no (R-3). **CREDORA FIDUCIÁRIA**: **BANCO INTER S.A.**, com sede na Avenida Barbacena, nº 1.219, bairro Santo Agostinho, na cidade de Belo Horizonte/MG, inscrita no CNPJ sob nº 00.416.968/0001-01. **Área: O imóvel objeto desta matrícula**. **Forma do Título**: Contrato de Compra e Venda de Imóvel com Força de Escritura Pública, pagamento Parcelado de Parte do Preço, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, nos Termos do Art. 38 da Lei n° 9.514/97, firmado no âmbito do SFH - Sistema Financeiro de Habitação n.° 0202327173, com caráter de escritura pública, datado de 26 de junho de 2023. **Valor da Dívida**: R$389.650,00 (trezentos e oitenta e

CONTINUA NA FICHA Nº.....

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5EQXL-WCG66-T94PC-4JQAB

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 098293.2.0037617-71

CNM: 098293.2.0037617-71

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
COMARCA DE ENCANTADO - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

37.617

| Encantado, 13 de julho de 2023 | Fls. nº 02 | Matrícula nº 37.617 |
|---|---|---|

nove mil e seiscentos e cinquenta reais). **Juros:** Sobre a quantia mutuada, até a solução final da dívida incidirão juros remuneratórios, às taxas anuais de juros: nominal de 11,39% e efetiva de 12,00%. **Prazo de Amortização:** 360 (trezentos e sessenta) meses. **Forma de Pagamento:** As amortizações do financiamento serão feitas por meio de encargos mensais e sucessivos, vencendo-se o primeiro em 15/08/2023. **Sistema de Amortização:** SAC. **Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para venda em leilão:** R$515.000,00 (quinhentos e quinze mil reais). **Prazo de carência:** Para fins do disposto no artigo 26 da Lei 9.514/97, ficou estabelecido o prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. **Condições: a)** Com este registro está constituída a propriedade fiduciária em nome do Banco Inter S.A., para pagamento do bem imóve, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando o devedor/fiduciante possuidor direto e a credora/fiduciária possuidora indireta do imóvel; **b)** As demais condições e cláusulas constam no contrato, do qual uma via fica arquivada nesta Serventia. Protocolo n.° 108014, L.° 1-Q, em 11/07/2023. Dou fé. Encantado, 17/07/2023. Emol.: R$1.836,90. Selo: 0170.01.2300003.00732 - R$1,80; 0170.09.2000006.01043 - R$81,00.-

**Rafael de Lima Trindade** _____ **Oficial Substituto.-**

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5EQXL-WCG66-T94PC-4JQAB

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento



| Fls. | Matrícula |
|---|---|
| 02v | 37.617 |

**AV.5-37.617** - **TRANSIÇÃO DE SISTEMA**: Nos termos do Provimento n.º 44/2024 – CGJ/RS, procede-se a presente averbação para noticiar que os próximos atos registrais serão eletrônicos, encerrando-se a escrituração física, com fulcro no Art. 464-A da CNNR/RS. Dou fé. Protocolo n.° 116594, L.° 1-S, em 11/02/2026. Dou fé. Encantado, 04/03/2026. Emol.: Isento. Selo: 0170.01.2500008.06741 - Isento; 0170.01.2500008.06742 - Isento (AGNR). Averbação nato digital assinado pela oficial substituta **CAROLINE PIAIA:05083716194** em 04/03/2026 às 10:29:39. O hash SHA256 do documento é **A3C5BE523C6A8314A814612B0AF135F7B741F39D6126E1C12A5941800805934C**.-

**AV.6-37.617**. - **RETIFICAÇÃO DO CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM**: Nos termos do Provimento n.º 143/2023 - CNJ, procede-se a presente averbação para constar que fica retificado o Código Nacional de Matrícula, da abertura, sendo o correto: **098293.2.37.617-71**. Protocolo n.° 116594, L.° 1-S, em 11/02/2026. Dou fé. Encantado, 04/03/2026. Emol.: Isento. Selo: 0170.01.2500008.06743 - Isento; 0170.01.2500008.06744 - Isento (AGNR). Averbação nato digital assinado pela oficial substituta **CAROLINE PIAIA:05083716194** em 04/03/2026 às 10:29:57. O hash SHA256 do documento é **B77058E3E67BBB0762B07A8156C4FCE6725291CE05A00FE8C005D1C6695B2906**.-

**AV.7-37.617** - **CADASTRO IMOBILIÁRIO**: Nos termos do artigo 213, inciso I, letra "c" da Lei 6.015/1973, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado no município sob n.º **15202**, CEP: 95.960-000, com base na Certidão Municipal n.º 29/2026. Protocolo n.° 116594, L.° 1-S, em 11/02/2026. Dou fé. Encantado, 04/03/2026. Emol.: R$128,60. Selo: 0170.01.2500008.06745 - R$2,20; 0170.04.2600001.00176 - R$5,50. Averbação nato digital assinado pela oficial substituta **CAROLINE PIAIA:05083716194** em 04/03/2026 às 10:30:02. O hash SHA256 do documento é **EF0CEA723AF760EF86DABA5869316339815C8ABED01DECDEE769523FA5F9CBAA**.-

**AV.8-37.617** - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Nos termos do requerimento da Credora Fiduciária, datado de 13 de fevereiro de 2026, assinado pela procuradora Nathália Freitas do Nascimento, procede-se a presente averbação para constar que **a totalidade do imóvel objeto desta matrícula**, foi consolidada nos termos do art. 27 da Lei n.º 9.514/97, em nome do credor **BANCO INTER S.A.**, com sede na Avenida Barbacena, nº 1219, Bairro Santo Agostinho, na cidade de Belo Horizonte/MG, inscrito no CNPJ sob nº 00.416.968/0001-01, considerando que os devedor fiduciante **VITOR MANOEL KLAUS FERREIRA**, inscrito no CPF nº 044.578.210-20, após ter sido regularmente intimado em 19/11/2025, nos termos do art. 26 da Lei n.º 9.514/97, para cumprimento das obrigações contratuais assumidas no instrumento particular nº 0202327173, de 26/06/2023, junto a credora, "não purgou mora" no referido prazo legal, tudo de conformidade com o procedimento de intimação que tramitou perante esta Serventia e que esta devidamente arquivado. **Valor:** avaliado para efeitos fiscais pela Fazenda Municipal em R$675.000,00, em 05/02/2026, e pago de ITBI o valor de R$ 13.500,00, conforme Guia de Avaliação n.° 29/2026. Emitida a DOI. Protocolo n.° 116594, L.° 1-S, em 11/02/2026. Dou fé. Encantado, 04/03/2026. Emol.: R$1.486,80. Selo: 0170.01.2500008.06746 - R$2,20; 0170.09.2000006.02430 - R$100,20.

Continua na ficha nº 3

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5EQXL-WCG66-T94PC-4JQAB

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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

Valide aqui este documento

CNM: 098293.2.0037617-71

37.617 - Matrícula -

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE ENCANTADO**
**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

CNM: 098293.2.0037617-71

Encantado, 25 de fevereiro de 2026

| Fls. | Matrícula |
| --- | --- |
| 03 | 37.617 |

Averbação nato digital assinado pela oficial substituta **CAROLINE PIAIA:05083716194** em 04/03/2026 às 10:30:08. O hash SHA256 do documento é **5ED18FAF7B851CDD2748672129E58755965B5930F9144C00BD21ECD1FBF3675F**.-

---

**Último ato: Av.8**

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

Encantado-RS, quarta-feira, 4 de março de 2026, às 10:38:34.

**Total: R$81,00**
Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R$47,60 (0170.04.2600001.00177 = R$5,50)
Busca em livros e arquivos: R$14,00 (0170.03.2500007.08724 = R$4,40)
Processamento eletrônico de dados: R$7,30 (0170.01.2500008.06747 = R$2,20)

Certidão assinada eletronicamente por:
Caroline Piaia - 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
**098293 53 2026 00004518 55**

Documento expedido de forma digital nos termos do art. 464-A, da CNNR/RS.
Para fins do Decreto n° 93.240/86, art. 1º, IV, prazo de validade de 30 (trinta) dias.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5EQXL-WCG66-T94PC-4JQAB



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

.onr