



Valide aqui  
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DE VENÂNCIO AIRES  
REGISTRO DE IMÓVEIS  
Bel. JULIO CESAR WESCHENFELDER

Página 1 de 4

CNM: 097246.2.0055280-34



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

COMARCA DE VENÂNCIO AIRES - RS  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Venâncio Aires, 11 de abril de 2023

FLS.

101

MATRÍCULA

55.280

**IMÓVEL – CASA/DUPLEX 02, sob nº 539** - com a seguinte localização: quem vem pela **Rua Filisberto de Almeida**, após atravessar a Rua Silveira Martins, no sentido Oeste/Leste, na quadra nº 793, encontrará, pelo seu lado direito (sentido sul), a primeira CASA/DUPLEX-02. A unidade possui a seguinte divisão interna: *No térreo*: Varanda, Sala de estar, Cozinha, Sala de jantar/churrasqueira, Lavanderia, Lavabo e Escadas; *no 2º pavimento*: 2 Quartos com Sacada cada um, 1 Banheiro, Circulação e 1 Suíte com Sacada. a) Área Real Privativa ARP: 127,19 m<sup>2</sup>; b) Área Privativa coberta Térreo: 66,80 m<sup>2</sup>; c) Área Privativa coberta 2º pav.: 60,39 m<sup>2</sup>; d) Área Privativa descoberta Térreo: 99,19 m<sup>2</sup>, Vaga de Estacionamento: 19,54 m<sup>2</sup>; Jardim frontal c/ Floreira: 19,70m<sup>2</sup>, Quintal: 59,95 m<sup>2</sup>; e) Área Real Global (ARG): 127,19 m<sup>2</sup>; i) Fração ideal de Terreno (FIT): 165,99 m<sup>2</sup>; g) Percentual de FIT: 50%.

O terreno onde assenta o **RESIDENCIAL SEIDEL**, mede 12,05 metros de frente por 27,55 metros da frente aos fundos, com área superficial de 331,98m<sup>2</sup> (Trezentos e trinta e oito metros e noventa e oito décimos quadrados), situado no lado direito sentido Oeste-Leste da **Rua Filisberto de Almeida**, distante 24,20 metros da esquina da Rua Silveira Martins, bairro Xangrilá, desta cidade de **Venâncio Aires-RS**, com as seguintes confrontações: frente ao Norte com a dita Rua Filisberto de Almeida; fundos ao Sul o Lote 10; pelo lado Leste com o Lote 06; e, pelo lado Oeste com o Lote 08. **CADASTRO MUNICIPAL - Lote 07. Quadra 793.**

**QUARTEIRÃO** - Formado pelas Ruas: Filisberto de Almeida, Silveira Martins, Coronel Vilanova e Rua Osvaldo Ignácio da Silveira.

**PROPRIETÁRIO: FELIPE AUGUSTO SEIDEL**, brasileiro, inscrito no CPF sob nº 075.227.229-26, solteiro, maior, auxiliar de supervisão, residente e domiciliado na Rua Aurino Guterres de Carvalho, nº 3131, Bairro Bela Vista, na cidade de Venâncio Aires/RS.

**ORIGEM** - Matrícula 48.205 do Livro 2-RG, de 29 de julho de 2021 do Registro de Imóveis de Venâncio Aires-RS.

**TÍTULO** - Instituição de Condomínio, conforme art. 61 da Lei 13.465/2017, com dispensa da apresentação de convenção de condomínio.

**PROTOCOLO** - Título apontado sob nº 144979, Livro 1-AB, em 16/03/2023.

Eu, **Paulo Ricardo de Avila**, Registrador Interino, conferi e assino.(tb)

**Registrador Interino** -

Emolumentos: R\$ 26,60. Selo: 0723.03.2300001.02521 - R\$ 3,60

**Av-1/55.280** (Av-um/cinquenta e cinco mil e duzentos e oitenta), em 20 de outubro de 2023.

**CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA – CNM** - Procedeu-se a presente averbação, nos termos do Provimento 143, de 25/04/2023 do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula possui o código nacional de matrícula nº **097246.2.0055280-34**.

Eu, **Julio Cesar Weschenfelder**, Registrador Interino, conferi e assino.(md)

**Registrador Interino** -

Emolumentos: NIHIL. Selo: 0723.01.2300005.17281 - NIHIL -AGNR

**R-2/55.280** (R-dois/cinquenta e cinco mil e duzentos e oitenta), em 10 de novembro de 2023.

**TÍTULO - COMPRA E VENDA**

**FORMA DO TÍTULO** - Instrumento particular com eficácia de escritura pública - alienação fiduciária de imóvel em garantia, nº 0010399396, com caráter de escritura pública, datado de 20.10.2023, em São Paulo-SP.

Continua no verso...

Continua na Próxima Página



Valide aqui  
este documento

Continuação da Página Anterior

Página 2 de 4

CNM: 097246.2.0055280-34



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

COMARCA DE VENÂNCIO AIRES - RS  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM : 097246.2.0055280-34

Venâncio Aires, 10 de novembro de 2023

FLS.	MATRÍCULA
01	55.280
VERSO	

**TRANSMITENTE:** FELIPE AUGUSTO SEIDEL, brasileiro, inscrito no CPF sob nº 075.227.229-26, auxiliar de supervisão, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua Urino Guterres de Carvalho, nº 3131, Casa, Bela Vista em Venâncio Aires/RS.

**ADQUIRENTES:** SIMONE SELBACH HELFER, brasileira, inscrita no CPF sob nº 027.835.790-30, biomédica, divorciada, residente e domiciliada na Avenida Tiradentes, nº 169, casa, Bairro Centro, na cidade de Venâncio Aires/RS; e MARCO FELIPE MULLER, brasileiro, inscrito no CPF sob nº 027.900.050-28, técnico em automação, solteiro, maior, residente e domiciliado na Avenida Tiradentes, nº 169, casa, Bairro Centro, na cidade de Venâncio Aires/RS.

**IMÓVEL** - O imóvel objeto desta matrícula.

**VALOR** - R\$530.000,00.

**FORMA DE PAGAMENTO** - O valor da operação R\$530.000,00 é composto pela integralização dos seguintes valores: R\$106.100,00 recursos próprios; e, R\$423.900,00 financiamento concedido pela credora.

**VALOR FISCAL** - R\$530.000,00, pago I.T.B.I. conforme guia nº 23935, em 01.11.2023. EMITIDA A DOI.

**CONDOMÍNIO** - Quite conforme instrumento.

**CONDIÇÕES** - As constantes do contrato.

**PROTOCOLO** - Título apontado sob nº 148161, Livro 1-AC, em 03/11/2023.

Eu, Julio Cesar Weschenfelder, Registrador Interino, conferi, dou fé e assino.(ab)

**Registrador Interino** -

**Emolumentos:** R\$ 1.066,60. Selo: 0723.09.2300005.00248 - R\$ 81,00 Redução 50% SFH

**R-3/55.280** (R-três/cinquenta e cinco mil e duzentos e oitenta), em 10 de novembro de 2023.

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

**FORMA DO TÍTULO** - Instrumento particular com eficácia de escritura pública - alienação fiduciária de imóvel em garantia, nº 0010399396, com caráter de escritura pública, datado de 20.10.2023, em São Paulo-SP.

**DEVEDORES FIDUCIANTES:** SIMONE SELBACH HELFER, brasileira, inscrita no CPF sob nº 027.835.790-30, biomédica, divorciada, residente e domiciliada na Avenida Tiradentes, nº 169, casa, Bairro Centro, na cidade de Venâncio Aires/RS; e MARCO FELIPE MULLER, brasileiro, inscrito no CPF sob nº 027.900.050-28, técnico em automação, solteiro, maior, residente e domiciliado na Avenida Tiradentes, nº 169, casa, Bairro Centro, na cidade de Venâncio Aires/RS.

**CREDOR FIDUCIÁRIO:** BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2235 e 2041, em São Paulo-SP, neste ato representado.

**VALOR DA DÍVIDA** - R\$423.900,00.

**ENQUADRAMENTO** - SFH.

**TAXA DE JUROS** - Taxa efetiva de juros anual: 12,4900%, taxa efetiva de juros mensal: 0,9856% e taxa nominal de juros anual: 11,8273%, taxa nominal de juros mensal: 0,9856%; Taxa de juros Bonificada: Taxa efetiva de juros anual: 11,0900%, taxa efetiva de juros mensal: 0,8803, e taxa nominal de juros anual: 10,5633%, taxa nominal de juros mensal: 0,8803%.

**SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO** - SAC.

**PRAZOS EM MESES** - AMORTIZAÇÃO: 420 meses.

Continua na folha 2

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D4B4A-KWYDL-YY4QK-UW7KH>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
este documento

Continuação da Página Anterior

CNM: 097246.2.0055280-34



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

COMARCA DE VENÂNCIO AIRES - RS  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM : 097246.2.0055280-34

Venâncio Aires, 10 de novembro de 2023

FLS.  
02

MATRÍCULA  
55.280

**OBJETO DA GARANTIA** - Em caráter fiduciário o imóvel objeto desta matrícula.  
**VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA/LEILÃO** - R\$550.000,00.  
**PRAZO DE CARÊNCIA** - De acordo com o contrato, consta que, para fins previstos no parágrafo 2º, Art. 26 da Lei 9.514/97, fica estabelecido o prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago.  
**CONDIÇÕES** - As constantes do contrato. Consta a cláusula 19.3 de Outorga de Mandato, conforme disposto no Instrumento acima referido.  
**PROTOCOLO** - Título apontado sob nº 148161, Livro 1-AC, em 03/11/2023.  
 Eu, **Julio Cesar Weschenfelder**, Registrador Interino, conferi, dou fé e assino.(ab)  
**Registrador Interino** -   
**Emolumentos:** R\$ 915,30. **Selo:** 0723.09.2300005.00249 - R\$ 81,00 Redução 50% SFH  
**Av-4/55.280** (Av-quatro/cinquenta e cinco mil e duzentos e oitenta), em 18 de novembro de 2025.  
**RETIFICAÇÃO DE IMÓVEL** - Procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula possui **inscrição municipal nº 37290**, CEP: **95800-000**, nos termos da Escritura Pública referida no R-8.  
**PROTOCOLO** - Título apontado sob nº 161441, Livro 1-AH, em 30/10/2025.  
 Eu, **Robson Barboza de Lima**, Registrador Substituto, conferi, dou fé e assino.(hr)  
**Registrador Substituto** -   
**Emolumentos:** R\$ 170,60. **Selo:** 0723.04.2500007.04948 - R\$ 5,20  
**Av-5/55.280** (Av-cinco/cinquenta e cinco mil e duzentos e oitenta), em 18 de novembro de 2025.  
**RETIFICAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO PESSOAL** - Procede-se a presente averbação para constar que **SIMONE SELBACH HELFER** qualifica-se como brasileira, divorciada, biomédica, inscrito no CPF sob nº 027.835.790-30, residente e domiciliada na Rua Aparecida do Norte, nº 1.105, bairro Pioneiros Catarinenses, Cascavel/PR, nos termos da Escritura Pública referida no R-8.  
**PROTOCOLO** - Título apontado sob nº 161441, Livro 1-AH, em 30/10/2025.  
 Eu, **Robson Barboza de Lima**, Registrador Substituto, conferi, dou fé e assino.(hr)  
**Registrador Substituto** -   
**Emolumentos:** R\$ 114,60. **Selo:** 0723.04.2500007.04949 - R\$ 5,20  
**Av-6/55.280** (Av-seis/cinquenta e cinco mil e duzentos e oitenta), em 18 de novembro de 2025.  
**RETIFICAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO PESSOAL** - Procede-se a presente averbação para constar que **MARCO FELIPE MULLER** qualifica-se como brasileiro, solteiro, maior, técnico em automação, inscrito no CPF sob nº 027.900.050-28, residente e domiciliado na Rua Aparecida do Norte, nº 1.105, bairro Pioneiros Catarinenses, Cascavel/PR, nos termos da Escritura Pública referida no R-8.  
**PROTOCOLO** - Título apontado sob nº 161441, Livro 1-AH, em 30/10/2025.  
 Eu, **Robson Barboza de Lima**, Registrador Substituto, conferi, dou fé e assino.(hr)  
**Registrador Substituto** -   
**Emolumentos:** R\$ 114,60. **Selo:** 0723.04.2500007.04950 - R\$ 5,20  
**Av-7/55.280** (Av-sete/cinquenta e cinco mil e duzentos e oitenta), em 18 de novembro de 2025.  
**CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Procede-se a presente averbação para constar o cancelamento da Alienação Fiduciária em garantia - propriedade fiduciária, registrada no R-3, conforme Escritura Pública referida no R-8.

Continua no verso...

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D4B4A-KWYDL-YY4QK-UW7KH>



Valide aqui este documento

Continuação da Página Anterior

CNM: 097246.2.0055280-34



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

CNM : 097246.2.0055280-34

Venâncio Aires, 18 de novembro de 2025

FLS.  
02

MATRÍCULA  
55.280

VERSO

**PROTOCOLO** - Título apontado sob nº 161441, Livro 1-AH, em 30/10/2025.

Eu, **Robson Barboza de Lima**, Registrador Substituto, conferi, dou fé e assino.(hr)

**Registrador Substituto -**

**Emolumentos: R\$ 997,40. Selo: 0723.09.2500003.00336 - R\$ 94,70 -**

**R-8/55.280** (R-oito/cinquenta e cinco mil e duzentos e oitenta), em 18 de novembro de 2025.

**TÍTULO - DAÇÃO EM PAGAMENTO.**

**FORMA DO TÍTULO** - Escritura Pública de Confissão de Dívida, Liberação de Alienação Fiduciária e Dação em Pagamento lavrada em 24/10/2025, no 7º Tabelionato de Notas de Porto Alegre-RS, no Livro nº 306, fls. 184, sob nº 13.023.

**TRANSMITENTES: SIMONE SELBACH HELFER**, já qualificada; e, **MARCO FELIPE MULLER**, já qualificado.

**ADQUIRENTE: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, já qualificada, neste ato representada.

**IMÓVEL** - O imóvel objeto desta matrícula.

**VALOR** - R\$309.000,00.

**VALOR FISCAL** - R\$366.000,00, pago I.T.B.I. conforme guia nº 28564, em 22.10.2025.

**EMITIDA A DOL.**

**CONDOMÍNIO** - Quite conforme Escritura.

**CONDIÇÕES** - A presente dação é referente a dívida que os transmitentes contraíram com o adquirente.

**PROTOCOLO** - Título apontado sob nº 161441, Livro 1-AH, em 30/10/2025.

Eu, **Robson Barboza de Lima**, Registrador Substituto, conferi, dou fé e assino.(hr)

**Registrador Substituto -**

**Emolumentos: R\$ 1.617,20. Selo: 0723.09.2500003.00337 - R\$ 94,70**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D4B4A-KWYDL-YY4QK-UW7KH>



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar



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



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  
**097246 53 2025 00040983 71**

**CERTIDÃO**

CERTIFICO que esta certidão emitida e assinada digitalmente, reproduz fielmente a ficha nº 55.280 deste Serviço Registral, com 4 página(s), do que dou fé.

Venâncio Aires(RS), 19 de novembro de 2025.

Emitida: 19/11/2025 10:45:27  
Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 55.280: R\$ 44,80 (0723.04.2500007.05029 = R\$ 5,20)  
Busca em livros e arquivos: R\$ 13,20 (0723.03.2500010.01010 = R\$ 4,20)  
Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0723.01.2500009.06215 = R\$ 2,10)  
**Total: R\$ 76,40**