



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

Câmara Municipal de Vereadores de Três Coroas
Elisa Cristina Scheffer Pires
Oficial Legislativa
Matrícula: 26.86 - 4/1
Recebido
07/04/2022
16h30m

PROJETO DE LEI MUNICIPAL Nº 4.164, de 07 de abril de 2022.

Em Regime de Urgência!

Autoriza a aquisição de 02 (dois) imóveis urbanos de propriedade de Neiva Terezinha Faiffer, para fins de construção de prédio onde será instalado o Núcleo de Atendimento Educacional Especializado – NAEE e dá outras providências.

Art. 1º O Poder Executivo Municipal fica autorizado a adquirir, de Neiva Terezinha Faiffer, inscrita no CPF sob o nº 454.145.050-04, residente e domiciliada na Rua Luiz Volkart, nº 1199, nesta cidade, o imóvel objeto da **matrícula nº 5045**, registrado no Livro 02, fl. 01 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Três Coroas, e o imóvel objeto da **matrícula nº 5.046** registrado no Livro 02, fl. 01 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Três Coroas, conforme descrição a seguir:

Terreno urbano, com área de 336,00m², compreendendo uma casa de madeira, medindo 12,00m de frente por 28,00m de extensão de frente a fundos, situado nesta cidade de Três Coroas, RS, em uma Rua sem denominação, tendo as seguintes confrontações: pela rente ao sul, com uma rua sem denominação; pelos fundos ao norte, com uma rua projetada; ao leste, com terreno de Selito Sorgetz; e, ao Oeste, com terreno de Arnaldo da Silva Ramos. Dito imóvel foi havido por justo título estando devidamente matriculado sob número 5.045, fls. 1, Livro 02, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Três Coroas.

Terreno urbano, com área de 159,00m², sem benfeitorias, encravado, situado nesta cidade de Três Coroas, RS, distante 36,00m ao leste da Rua Anita Garibaldi, no quarteirão formado pelas Ruas Felipe Bender, Anita Garibaldi, Rui Barbosa e Avenida João Corrêa, medindo 13,25m de rente à fundos, tendo as seguintes confrontações: pela frente a oeste e pelos fundos a leste, com terreno de Emilio Muller e sua mulher, e ao Sul com terreno de Ewaldo Antônio DeBacco e Hilda Wilbert, e ao norte com terreno de Francisco Eloi Rangel Ramos. Dito imóvel foi havido por justo título estando devidamente matriculado sob o nº 5.046, fls. 1, Livro 02, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Três Coroas.

Art. 2º O pagamento do valor de aquisição será realizado em uma parcela única no valor de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais).



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

Art. 3º O imóvel a ser adquirido destina-se a construção do Núcleo de Atendimento Educacional Especializado – NAAEE.

Art. 4º A despesa decorrente desta Lei será atendida pela seguinte dotação orçamentária: 1.174-4.4.90.61.

Art. 5º O Poder Executivo adotará os procedimentos previstos em lei que se fizerem necessários para a regularidade da aquisição autorizada nesta Lei.

Art. 6º A presente Lei entra em vigor na data de sua publicação.

MUNICÍPIO DE TRÊS COROAS-RS, 07 de abril de 2022.


ALCINDO DE AZEVEDO
Prefeito Municipal



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

Senhor Presidente:
Senhores Vereadores:

ALCINDO DE AZEVEDO, Prefeito Municipal de Três Coroas, no uso de suas atribuições legais, vem respeitosamente à presença dos Nobres Edis apresentar o seguinte projeto de lei:

Autoriza a aquisição de 02 (dois) imóveis urbanos de propriedade de Neiva Terezinha Faiffer, para fins de construção de prédio onde será instalado o Núcleo de Atendimento Educacional Especializado – NAEE e dá outras providências.

Através do presente Projeto de Lei, o Executivo Municipal vem solicitar a esta Egrégia Casa Legislativa autorização para adquirir dois imóveis de propriedade de Neiva Terezinha Faiffer, para fins de construção de prédio onde será instalado o Núcleo de Atendimento Educacional Especializado - NAEE.

O NAEE, órgão vinculado à Secretaria Municipal de Educação e Desporto de Três Coroas, foi criado com o objetivo de prestar suporte institucional para as escolas e atendimento clínico para os discentes da rede municipal de educação de nosso município.

No NAEE são ofertados atendimentos com psicólogas, fonoaudiólogas e psicopedagogas. As escolas observam a possível manifestação de transtornos, dificuldades ou distúrbios de aprendizagens, da fala e comportamentais e encaminham para que aconteça a avaliação pelos técnicos.

Após a identificação de transtornos ou dificuldades como TDAH (transtorno déficit de atenção e hiperatividade) Discalculia, Disgrafia, ou problemas relacionados com o comportamento, a fala, a linguagem ou a audição, os profissionais realizam o atendimento clínico e prestam suporte para a escola e para a família da criança. Quando necessário, o NAEE é responsável também pelo encaminhamento para outros profissionais.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

Hoje, a NAEE atende aproximadamente duzentas crianças de forma efetiva, mas caracteriza-se em um suporte para toda rede de educação, desta forma contabilizando em torno de quatro mil estudantes.

Por fim, quanto aos imóveis em questão, a escolha se justifica pela sua localização ímpar de fácil acesso ao munícipe, eis que se situa no coração da cidade, ao lado do Centro de Referência e Assistência Social – CRAS – deste Município, o que facilitará ações conjuntas com esse órgão acaso necessárias.

Ao tomar conhecimento de que ditos imóveis encontravam-se à venda, a Administração Municipal passou a proceder estudos acerca da viabilidade de compra, sendo que, após proceder na busca de avaliações realizadas por profissionais habilitados para tanto (inclusas), verificou a disponibilidade financeira em sua aquisição.

Munido dos três orçamentos, o Executivo Municipal apresentou proposta de compra à proprietária, a qual aceitou a oferta do Município.

Assim, tendo como base os Princípios da Conveniência e da Oportunidade da Administração Pública, verifica-se que se trata a presente aquisição de uma grande oportunidade de facilitar o acesso dos cidadãos trescoroenses à saúde, a educação e a uma vida mais digna, razão pela qual imprescindível se faz a autorização legislativa ora postulada, eis que, além de haver disponibilidade financeira para tanto, o imóvel conta com perfeita localização, não havendo oportunidades semelhantes próximas aos demais órgãos desta administração que possuam correlação com os serviços a serem prestados pelo NAEE.

Diante do acima exposto, submete-se esta proposição à análise e aprovação desta Casa Legislativa.

Três Coroas, 07 de abril de 2022.


ALCINDO DE AZEVEDO
Prefeito Municipal



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Comarca de Três Coroas
Registros Públicos de Três Coroas
Maciel Ferrari - Designado
Daiana Cristina Brodbeck - Substituta
Levi Wilbert - Substituto
Leonardo Selbach - Substituto

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:

	Ofício de Registro de Imóveis	Fls.	Matrícula
	Comarca de Três Coroas/RS	1	5.045
	Livro nº 2 - Registro Geral		
	Três Coroas, 25 de setembro de 2015		

MATRÍCULA

IMÓVEL: TERRENO URBANO, com a área de 336,00m², compreendendo uma casa de madeira, medindo 12,00m de frente por 28,00m de extensão da frente aos fundos, situado nesta cidade de Três Coroas RS, em uma rua sem denominação, tendo as seguintes confrontações: pela frente ao SUL, com uma rua sem denominação; pelos fundos ao NORTE, com uma rua Projetada; ao LESTE, com terreno de Selito Sorgetz e a OESTE, com terreno de Arnaldo da Silva Ramos.

PROPRIETÁRIO: FRANCISCO ELOI RANGEL RAMOS, brasileiro, casado, residente e domiciliado nesta cidade. **TÍTULO AQUISITIVO:** Havido conforme livro 3-AV do Registro 50.573, do Ofício do Registro de Imóveis de Taquara RS. **PROTOCOLO** - 5952 do Livro 1-C, datado de 04/09/2015.

Registrador Substituto *Leonardo Selbach*

Emols: Abertura de matrícula: R\$15,20 (0756.03.0900001.00649 = R\$0,70)
Comunicação ao serviço de origem: R\$8,50 (0756.01.0900001.71746 = R\$0,40)
Processamento eletrônico de dados: R\$3,60 (0756.01.0900001.71747 = R\$0,40)

AV-1-5.045, em 25 de Setembro de 2015. **CASAMENTO** - Certifico que o Sr. Francisco Eloi Rangel Ramos é casado com Cenilda Maria da Silva Ramos, pelo regime da comunhão universal de bens, desde 23/12/1961, conforme a Certidão de Casamento nº 1.575, Livro B-9, do Ofício de Registro Civil desta cidade, sendo os mesmos inscritos no CPF nºs 151.768.860-49 e 685.929.810-34, documentação hábil apresentada e arquivada neste Ofício. **PROTOCOLO** Nº 5952, Fls. 80 do Lº 1-C, em 04/09/2015. Dou fé.

Registrador Substituto *Leonardo Selbach*

Emols: Processamento de retificação (12030): R\$60,30 (0756.04.0800004.04218 = R\$0,90)
Processamento eletrônico de dados: R\$3,60 (0756.01.0900001.72554 = R\$0,40)

AV-2-5.045, em 25 de Setembro de 2015. Certifico que a rua sem denominação, denomina-se atualmente rua Felipe Bender, e a casa de madeira, possui o número 79; documentação hábil apresentada e arquivada neste Ofício. **PROTOCOLO** - 5952 do Livro 1-C, datado de 04/09/2015.

Registrador Substituto *Leonardo Selbach*

Emols: Processamento de retificação (12030): R\$60,30 (0756.04.0800004.04219 = R\$0,90)
Processamento eletrônico de dados: R\$3,60 (0756.01.0900001.72555 = R\$0,40)

R-3-5.045, em 25 de Setembro de 2015. **TÍTULO - FORMAL DE PARTILHA - TRANSMITENTE:** O ESPÓLIO DE FRANCISCO ELOI RANGEL RAMOS, inscrito com CPF sob o número 151.768.860-49. **ADQUIRENTE:** CENILDA MARIA DA SILVA RAMOS, brasileira, aposentada, viúva, inscrita no CPF sob nº 685.929.810-34, residente e domiciliada na Rua Felipe Bender, nº 79, nesta cidade de Três Coroas RS. **IMÓVEL:** A fração ideal de 44,10% do imóvel objeto da presente matrícula. **VALOR:** Numa avaliação de Cr\$42.300.000,00 somente a importância de Cr\$18.650.000,00 em 14/12/1992. **Valor para efeitos de emolumentos:** R\$7.042,84. **GUIA DE ITCD:** 827 de 30/03/1993. **Certidão Negativa da Receita Federal de 22/04/1993.** **CONDIÇÕES:** As do Formal. **FORMA DO TÍTULO:** Formal de Partilha passado pelo Cartório Judicial da Comarca de Igrejinha RS, em 25/04/2012, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. *(Continuação no verso)*

Continua na Próxima Página



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Comarca de Três Coroas
Registros Públicos de Três Coroas
Maciel Ferrari - Designado
Daiana Cristina Brodbeck - Substituta
Levi Wilbert - Substituto
Leonardo Selbach - Substituto

Continuação da Página Anterior

fl. 1v

Matricula - 5.045

MATRICULA

Vancarlo André Anacleto, Juiz de Direito, extraído dos autos do Processo nº 142/1.11.0001221-8, apresentado neste Ofício. **PROTOCOLO** – 5952 do Livro 1-C, datado de 04/09/2015. Dou fé.

Registrador Substituto

Emols: Registro com valor declarado: R\$134,60 (0756.06.0800004.04923 = R\$6,70)

Processamento eletrônico de dados: R\$3,60 (0756.01.0900001.72556 = R\$0,40)

R-4-5.045, em 25 de Setembro de 2015. **TÍTULO – FORMAL DE PARTILHA**

TRANSMITENTE: O ESPÓLIO DE FRANCISCO ELOI RANGEL RAMOS, inscrito com CPF

sob o número 151.768.860-49. **ADQUIRENTES:** DAGOBERTO JEFERSON DA SILVA

RAMOS, inscrito no CPF sob nº 317.133.940-49, funcionário municipal e sua esposa

ELOIZA HELENA KUNST RAMOS, inscrita no CPF sob nº 400.860.540-15, auxiliar de

escritório, ambos brasileiros, residentes e domiciliados no município de Igrejinha RS.

IMÓVEL: A fração ideal de 27,95% do imóvel objeto da presente matrícula. **VALOR:** Numa

avaliação de R\$42.300.000,00 somente a importância de R\$11.825.000,00 em 14/12/1992.

AVALIAÇÃO FISCAL: R\$4.465,50. **GUIA DE ITCD:** 827 de 30/03/1993. Certidão Negativa da

Receita Federal de 22/04/1993. **CONDIÇÕES:** As do Formal. **FORMA DO TÍTULO:** Formal de

Partilha passado pelo Cartório Judicial da Comarca de Igrejinha RS, em 25/04/2012, assinado pelo

Exmo. Sr. Dr. Vancarlo André Anacleto, Juiz de Direito, extraído dos autos do Processo nº

142/1.11.0001221-8, apresentado neste Ofício. **PROTOCOLO** – 5952 do Livro 1-C, datado de

04/09/2015. Dou fé.

Registrador Substituto

Emols: Registro com valor declarado: R\$124,70 (0756.06.0800004.04924 = R\$6,70)

Processamento eletrônico de dados: R\$3,60 (0756.01.0900001.72557 = R\$0,40)

R-5-5.045, em 25 de Setembro de 2015. **TÍTULO – FORMAL DE PARTILHA**

TRANSMITENTE: O ESPÓLIO DE FRANCISCO ELOI RANGEL RAMOS, inscrito com CPF

sob o número 151.768.860-49. **ADQUIRENTES:** DIRLANGE JAQUELINE RAMOS

SCHAEFER, comerciante, inscrita no CPF nº 416.309.120 e seu esposo, ERNO

EVANDRO SCHAEFER, comerciante, inscrito no CPF sob nº 436.390.380-53, ambos

brasileiros, residentes e domiciliados no município de Igrejinha RS. **IMÓVEL:** A fração ideal

de 27,95% do imóvel objeto da presente matrícula. **VALOR:** Numa avaliação de R\$42.300.000,00

somente a importância de R\$11.825.000,00 em 14/12/1992. **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$4.465,50.

GUIA DE ITCD: 827 de 30/03/1993. Certidão Negativa da Receita Federal de 22/04/1993.

CONDIÇÕES: As do Formal. **FORMA DO TÍTULO:** Formal de Partilha passado pelo Cartório

Judicial da Comarca de Igrejinha RS, em 25/04/2012, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. Vancarlo André

Anacleto, Juiz de Direito, extraído dos autos do Processo nº 142/1.11.0001221-8, apresentado neste

Ofício. **PROTOCOLO** – 5952 do Livro 1-C, datado de 04/09/2015. Dou fé.

Registrador Substituto

Emols: Registro com valor declarado: R\$124,70 (0756.06.0800004.04925 = R\$6,70)

Processamento eletrônico de dados: R\$3,60 (0756.01.0900001.72558 = R\$0,40)

Continua na Próxima Página



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Comarca de Três Coroas
Registros Públicos de Três Coroas
Maciel Ferrari - Designado
Daiana Cristina Brodbeck - Substituta
Levi Wilbert - Substituto
Leonardo Selbach - Substituto

Continuação da Página Anterior



Ofício de Registro de Imóveis
Comarca de Três Coroas/RS
Livro nº 2 - Registro Geral

Fls.

2

Matrícula

5.045

Três Coroas, 22 de dezembro de 2015

MATRÍCULA

AV-6-5.045, em 22 de Dezembro de 2015. **SEPARAÇÃO e DIVÓRCIO** - Certifico que, nos termos da sentença do Exmo. Sr. Dr. Jonatas de Oliveira Pimentel, Juiz de Direito da Comarca de Igrejinha RS, datada de 04/03/1996, a qual transitou em julgado em 25/03/1996, foi homologada a **SEPARAÇÃO CONSENSUAL** de **Dagoberto Jeferson da Silva Ramos** e **Eloiza Helena Kunst Ramos**, continuando ela a usar o nome de casada e, nos termos da sentença prolatada pelo Exmo. Sr. Dr. Rodrigo de Souza Allen, Juiz de Direito da Comarca de Igrejinha RS, datada de 07/10/1998 e que transitou em julgado em 04/12/1998, foi homologado o **Divórcio Consensual** do casal, voltando a mulher a usar o nome de solteira, **ELOIZA HELENA KUNST**; documentação hábil apresentada neste Ofício. **PROTOCOLO Nº 6202**, Fls. 100 do Lº 1-C, em 21/12/2015. Dou fé.

Registrador Substituto *Saulgstein*

Emols: Processamento de retificação (12030): R\$60,30 (0756.04.0800004.04352 = R\$0,90)

Processamento eletrônico de dados: R\$3,60 (0756.01.0900001.75410 = R\$0,40)

R-7-5.045, em 22 de Dezembro de 2015. **TÍTULO - COMPRA E VENDA. TRANSMITENTES:** **CENILDA MARIA DA SILVA RAMOS**, brasileira, aposentada, viúva, portadora da carteira de identidade nº 1027783578, SSP-RS, inscrita no CPF sob nº 685.929.810-34, residente e domiciliada na Travessa Liberdade, nº 23, Bairro Centro, cidade de Igrejinha RS; **DAGOBERTO JEFERSON DA SILVA RAMOS**, brasileiro, funcionário municipal, divorciado, portador da carteira de identidade nº 5012775747, SSP-RS, inscrito no CPF sob nº 317.133.940-49, residente e domiciliado na Rua Visconde de Mauá, nº 195, Bairro Sander, cidade de Três Coroas RS; e **ELOIZA HELENA KUNST**, brasileira, auxiliar de escritório, divorciada, portadora da carteira de identidade nº 4024770648, SSP-RS, inscrita no CPF sob nº 400.860.540-15, residente e domiciliada na Rua Emilio Feiffer, nº 186, Bairro Bom Pastor, cidade de Igrejinha RS. **ADQUIRENTES:** **DIRLANGE JAQUELINE RAMOS SCHAEFER**, portadora da carteira de identidade nº 7032017019, SJS-RS, inscrita no CPF sob nº 416.309.120-34, comerciante e seu esposo **ERNO EVANDRO SCHAEFER**, inscrito no CPF sob nº 436.390.380-53, comerciante, ambos brasileiros, casados pelo regime da separação total de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Travessa da Liberdade, nº 23, Bairro Centro, cidade de Igrejinha RS. **IMÓVEL:** a fração ideal de 72,05% do imóvel objeto da presente matrícula. **VALOR:** R\$ 35.000,00. **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$ 38.441,00. **GUIA DE ITBI:** 446/2015. **CONDIÇÕES:** As da Escritura. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de compra e venda de 21/12/2015, lavrada por Matheus Fernando Schindler, Substituto do Tabelionato da cidade de Igrejinha Rs, no Livro 114 de Transmissões, fls. 85, sob número 13.684. **PROTOCOLO - 6202** do Livro 1-C, datado de 21/12/2015. Dou fé.

Registrador Substituto *Saulgstein*

Emols: Registro com valor declarado: R\$280,90 (0756.06.0800004.05095 = R\$6,70)

Processamento eletrônico de dados: R\$3,60 (0756.01.0900001.75411 = R\$0,40)

(Continuação no Verso)

Continua na Próxima Página



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Comarca de Três Coroas
Registros Públicos de Três Coroas
Maciel Ferrari - Designado
Daiana Cristina Brodbeck - Substituta
Levi Wilbert - Substituto
Leonardo Selbach - Substituto

Continuação da Página Anterior

Fl. 2v

Matricula - 5.045

MATRICULA

AV-8-5.045, em 22 de Dezembro de 2015. **PACTO ANTENUPCIAL**. O regime da **Comunhão Universal de Bens**, do casamento de Dirlange Jaqueline Ramos Schaefer e Erno Evandro Schaefer, foi convencionado na Escritura Pública de Pacto Antenupcial, devidamente Registrada sob nº 1.592, do Livro 3-REGISTRO AUXILIAR, do Ofício do Registro de Imóveis de Igrejinha RS. **PROTOCOLO Nº 6202**, Fls. 100 do Lº 1-C, em 21/12/2015. Dou fê.

Registrador Substituto

Emols: Averbação sem valor declarado: R\$27,30 (0756.03.0900001.01087 = R\$0,70)

Processamento eletrônico de dados: R\$3,60 (0756.01.0900001.75412 = R\$0,40)

AV-9-5.045, em 28 de janeiro de 2016. **RETIFICAÇÃO** - Certifico que, com relação a AV-8-5045, faço constar que o Regime do casamento de Dirlange Jaqueline Ramos Schaefer e Erno Evandro Schaefer, é o da **Separação Total de Bens**, e não como constou por engano. Ficam Ratificados os demais dados. **PROTOCOLO Nº 6202**, Fls. 100 do Lº 1-C, em 21/12/2015. Dou fê.

Registrador Substituto

Emols: CCPR - averbação de aditivo: NIHIL (0756.03.0900001.01162 = NIHIL)

Processamento eletrônico de dados: NIHIL (0756.01.0900001.75934 = NIHIL)

R-10-5.045, em 13 de Julho de 2016. **TÍTULO - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - CREDOR: BANCO BRADESCO S/A**, inscrito no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, com sede em Cidade de Deus, Vila Yara, no município de Osasco - SP. **DEVEDORA: E A SCHAEFER & CIA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 93.356.962/0001-69, com sede em Av. Castelo Branco, nº 80, Bairro Centro, cidade de Igrejinha RS. **AVALISTA: ERNO EVANDRO SCHAEFER**, antes qualificado. **GARANTIDORA: DIRLANGE JAQUELINE RAMOS SCHAEFER**, antes qualificada. **VALOR DA DÍVIDA: R\$66.000,00. VALOR DA GARANTIA: R\$100.000,00**, incluído ao R-4-5.046. **PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 60 meses**, vencendo-se a primeira em 19 de Agosto de 2016 e a última em 19 de Julho de 2021. **ENCARGO INICIAL: R\$1.886,92. VENCIMENTO 1º ENCARGO MENSAL: 19 de Agosto de 2016. JUROS: taxa efetiva de 1,90% ao mês e taxa efetiva de 24,90% ao ano. VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE PÚBLICO LEILÃO: R\$100.000,00**, incluído ao R-4-5.046. **PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO: Para os fins previsto no Artigo 26, parágrafo 2º da Lei 9.514/97, fica estabelecido o prazo de 30 dias contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal, vencido e não pago. EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: O imóvel objeto da presente matricula. CONDIÇÕES: As do instrumento. FORMA DO TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 237/1576/1207161, datada de 12/07/2016, apresentada e arquivada neste Ofício. **PROTOCOLO - 6600** do Livro 1-C, datado de 12/07/2016. Dou fê.**

Registrador Substituto

Continua na Próxima Página



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Comarca de Três coroas
Registros Públicos de Três Coroas
Maciel Ferrari - Designado
Daiana Cristina Brodbeck - Substituta
Levi Wilbert - Substituto
Leonardo Selbach - Substituto

Continuação da Página Anterior



Ofício de Registro de Imóveis
Comarca de Três Coroas/RS
Livro nº 2 - Registro Geral

Fls.

3

Matrícula

5.045

Três Coroas, 13 de julho de 2016

Emols: Registro com valor declarado: R\$260,80 (0756.06.0800004.05385 = R\$7,90)
Processamento eletrônico de dados: R\$4,10 (0756.01.0900001.81222 = R\$0,45)

AV-11-5.045, em 06 de janeiro de 2020. **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**
CERTIFICO que, conforme requerimento da parte interessada, datado de 19/12/2019, instruído com Termo de Quitação e Liberação de Garantia, assinado pelas representantes do Banco Bradesco S.A, Juliana Iona Feldes e Priscila Pereira Schuler, com firma devidamente reconhecida, datado de 16/12/2019, faço constar o **CANCELAMENTO** da Alienação Fiduciária, constante do **R-10** da presente matrícula, devido a quitação da dívida; documentação hábil apresentada e arquivada neste Ofício. **PROTOCOLO Nº 8812**, Fls. 64 do Lº1-D, em 20/12/2019. Dou fé.
Registrador Designado Maciel Ferrari
Emols: Averbação sem valor declarado: R\$36,10 (0756.04.0800004.06904 = R\$3,30)
Processamento eletrônico de dados: R\$4,90 (0756.01.1900001.00945 = R\$1,40)

Ofício dos Registros Públicos
Maciel Ferrari
DESIGNADO

Daiana Cristina Brodbeck
Levi Wilbert
Leonardo Selbach
SUBSTITUTOS

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

Três Coroas - RS, 29 de junho de 2020.

Total: R\$48,10

Certidão Matrícula 5045 - 5 páginas R\$27,60 (0756.03.0900001.09810 = R\$2,70)

Busca em livros e arquivos R\$9,50 (0756.02.0900001.08553 = R\$1,90)

Processamento eletrônico de dados R\$5,00 (0756.01.1900001.03009 = R\$1,40)

Ass:

Daiana Cristina Brodbeck - 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
130781 53 2020 00002228 81



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Comarca de Três Coroas
Registros Públicos de Três Coroas
Maciel Ferrari - Designado
Daiana Cristina Brodbeck - Substituta
Levi Wilbert - Substituto
Leonardo Selbach - Substituto

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:

	Ofício de Registro de Imóveis	Fis.	Matrícula
	Comarca de Três Coroas/RS	1	5.046
	Livro nº 2 - Registro Geral		
	Três Coroas, 08 de setembro de 2015		

MATRÍCULA

IMÓVEL: TERRENO URBANO, com a área de 159,00m², sem benfeitorias, encravado, situado nesta cidade de Três Coroas RS, distante 36,00m ao Leste da Rua Anita Garibaldi, no quarteirão formado pelas ruas Felipe Bender, Anita Garibaldi, Rui Barbosa e Av. João Correa, medindo 13,25m de frente por 12,00m de frente á fundos, tendo as seguintes confrontações: pela frente a OESTE e pelos fundos a LESTE, com terreno de Emilio Muller e sua mulher e ao SUL, com terreno de Ewaldo Antonio Debacco e Hilda Wilbert e ao NORTE com terreno de Francisco Eloi Rangel Ramos. **PROPRIETÁRIO:** FRANCISCO ELOI RANGEL RAMOS, motorista, e sua mulher, CENILDA MARIA DA SILVA RAMOS, inscrito no CPF sob nº 151.768.860-49, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Felipe Bender, número 79. **TÍTULO AQUISITIVO:** Havido conforme livro 2-RG, R-2-1.731, do Ofício do Registro de Imóveis de Igrejinha RS. **PROTOCOLO** - 5952 do Livro 1-C, datado de 04/09/2015.

Registrador Substituto *Leandro Selbach*

Emols: Abertura de matrícula: R\$15,20 (0756.03.0900001.00648 = R\$0,70) -
Comunicação ao serviço de origem: R\$8,50 (0756.01.0900001.71743 = R\$0,40)
Processamento eletrônico de dados: R\$3,60 (0756.01.0900001.71744 = R\$0,40)

R-1-5.046, em 08 de Setembro de 2015. **TÍTULO - FORMAL DE PARTILHA TRANSMITENTE:** O ESPÓLIO DE FRANCISCO ELOI RANGEL RAMOS, inscrito com CPF sob o número 151.768.860-49. **ADQUIRENTE:** CENILDA MARIA DA SILVA RAMOS, brasileira, aposentada, viúva, inscrita no CPF sob nº 685.929.810-34, residente e domiciliada na Rua Felipe Bender, nº 79, nesta cidade de Três Coroas RS. **IMÓVEL:** O imóvel objeto da presente matrícula. **VALOR:** Cr\$5.000.000,00 em 16/03/1993. **Valor para efeitos de emolumentos:** R\$960,96. **GUIA DE ITCD:** 827/1993. **Certidão Negativa da Receita Federal de 22/04/1993.** **CONDIÇÕES:** As do Formal. **FORMA DO TÍTULO:** Formal de Partilha passado pelo Cartório Judicial da Comarca de Igrejinha RS, em 25/04/2012, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. Vancarlo André Anacleto, Juiz de Direito, extraído dos autos do Processo nº 142/1.11.0001221-8, apresentado neste Ofício. **PROTOCOLO** - 5952 do Livro 1-C, datado de 04/09/2015. Dou fé.

Registrador Substituto *Leandro Selbach*

Emols: Registro com valor declarado: R\$112,30 (0756.05.0800004.00115 = R\$3,30)
Processamento eletrônico de dados: R\$3,60 (0756.01.0900001.71745 = R\$0,40)

R-2-5.046, em 22 de Dezembro de 2015. **TÍTULO - COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE:** CENILDA MARIA DA SILVA RAMOS, brasileira, aposentada, viúva, portador da carteira de identidade nº 1027783578, SSP-RS, inscrito no CPF sob nº 685.929.810-34, residente e domiciliado na Travessa Liberdade, nº 23, Bairro Centro, cidade de Igrejinha RS. **ADQUIRENTES:** DIRLANGE JAQUELINE RAMOS SCHAEFER, portadora da carteira de identidade nº 7032017019, SJS-RS, inscrita no CPF sob nº 416.309.120-34, comerciária e seu esposo ERNO EVANDRO SCHAEFER, inscrito no CPF sob nº 436.390.380-53, comerciante, ambos brasileiros, casados pelo regime da separação total de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Travessa da Liberdade, nº 23, (Continuação no Verso)

Continua na Próxima Página



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Comarca de Três Coroas
Registros Públicos de Três Coroas
Maciel Ferrari - Designado
Daiana Cristina Brodbeck - Substituta
Levi Wilbert - Substituto
Leonardo Selbach - Substituto

Continuação da Página Anterior

fl. iv

Matricula - 5.046

MATRÍCULA

Bairro Centro, cidade de Igrejinha RS. **IMÓVEL:** O imóvel objeto da presente matrícula. **VALOR:** R\$ 20.000,00. **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$ 20.000,00. **GUIA DE ITBI:** 447/2015. **CONDIÇÕES:** As da Escritura. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de compra e venda de 21/12/2015, lavrada por Matheus Fernando Schindler, Substituto do Tabelionato da cidade de Igrejinha RS, no Livro 114 de Transmissões, fls. 87, sob número 13.685/045. **PROTOCOLO** - 6203 do Livro 1-C, datado de 21/12/2015. Dou fé.

Registrador Substituto

Emols: Registro com valor declarado: R\$194,20 (0756.06.0800004.05096 = R\$6,70)

Processamento eletrônico de dados: R\$3,60 (0756.01.0900001.75413 = R\$0,40)

AV-3-5.046, em 22 de Dezembro de 2015. **PACTO ANTENUPCIAL.** O regime da **Separação Total de Bens**, do casamento de Dirlange Jaqueline Ramos Schaefer e seu marido, Erno Evandro Schaefer, foi devidamente Registrada sob número 1.592 do Livro 3-REGISTRO AUXILIAR, do Ofício do Registro de Imóveis de Igrejinha RS. **PROTOCOLO** Nº 6203, Fls. 100 do Lº1-C, em 21/12/2015. Dou fé.

Registrador Substituto

Emols: Averbação sem valor declarado: R\$27,30 (0756.03.0900001.01088 = R\$0,70)

Processamento eletrônico de dados: R\$3,60 (0756.01.0900001.75414 = R\$0,40)

R-4-5.046, em 13 de Julho de 2016. **TÍTULO - CREDOR: BANCO BRADESCO S/A**, inscrito no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, com sede em Cidade de Deus, Vila Yara, no município de Osasco - SP. **DEVEDORA: E A SCHAEFER & CIA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 93.356.962/0001-69, com sede em Av. Castelo Branco, nº 80, Bairro Centro, cidade de Igrejinha RS. **AVALISTA: ERNO EVANDRO SCHAEFER**, antes qualificado. **GARANTIDORA: DIRLANGE JAQUELINE RAMOS SCHAEFER**, antes qualificada. **VALOR DA DÍVIDA: R\$66.000,00.** **VALOR DA GARANTIA: R\$100.000,00**, incluído ao R-4-5.045. **PRAZO DE AMORTIZAÇÃO:** 60 meses, vencendo-se a primeira em 19 de Agosto de 2016 e a última em 19 de Julho de 2021. **ENCARGO INICIAL: R\$1.886,92.** **VENCIMENTO 1º ENCARGO MENSAL:** 19 de Agosto de 2016. **JUROS:** taxa efetiva de 1,90% ao mês e taxa efetiva de 24,90% ao ano. **VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE PÚBLICO LEILÃO: R\$100.000,00**, incluído ao R-4-5.045. **PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO:** Para os fins previsto no Artigo 26, parágrafo 2º da Lei 9.514/97, fica estabelecido o prazo de 30 dias contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal, vencido e não pago. **EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** O imóvel objeto da presente matrícula. **CONDIÇÕES:** As do instrumento. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula de Crédito Bancário nº 237/1576/1207161, datada de 12/07/2016, apresentada e arquivada neste Ofício. **PROTOCOLO** - 6600 do Livro 1-C, datado de 12/07/2016. Dou fé.

Registrador Substituto

Emols: Registro com valor declarado: R\$260,80 (0756.06.0800004.05386 = R\$7,90)

Continua na Próxima Página



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Comarca de Três Coroas
Registros Públicos de Três Coroas
Maciel Ferrari - Designado
Daiana Cristina Brodbeck - Substituta
Levi Wilbert - Substituto
Leonardo Selbach - Substituto

Continuação da Página Anterior



Ofício de Registro de Imóveis
Comarca de Três Coroas/RS
Livro nº 2 - Registro Geral

Fls.

2

Matrícula

5.046

Três Coroas, 13 de julho

de 2016

Processamento eletrônico de dados: R\$4,10 (0756.01.0900001.81223 = R\$0,45)

AV-5-5.046, em 06 de janeiro de 2020. **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**
CERTIFICO que, conforme requerimento da parte interessada, datado de 19/12/2019, instruído com Termo de Quitação e Liberação de Garantia, assinado pelas representantes do Banco Bradesco S.A, Juliana Iona Feldes e Priscila Pereira Schuler, com firma devidamente reconhecida, datado de 17/12/2019, faço constar o **CANCELAMENTO** da Alienação Fiduciária, constante do R-4 da presente matrícula, devido a quitação da dívida; documentação hábil apresentada e arquivada neste Ofício. **PROTOCOLO Nº 8812**, Fls. 64 do Lº1-D, em 20/12/2019. Dou fé.

Registrador Designado

Maciel Ferrari

Emols: Averbação sem valor declarado: R\$36,10 (0756.04.0800004.06905 = R\$3,30)

Processamento eletrônico de dados: R\$4,90 (0756.01.1900001.00946 = R\$1,40)

Ofício dos Registros Públicos
Maciel Ferrari
DESIGNADO
Daiana Cristina Brodbeck
Levi Wilbert
Leonardo Selbach
SUBSTITUTOS

(Continuação da Vistoria)

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

Três Coroas - RS, 09 de janeiro de 2020.

Total: R\$37,90

Certidão Matrícula 5.046 - 3 paginas R\$17,90 (0756.03.0900001.09048 = R\$2,20)

Busca em livros e arquivos: R\$9,20 (0756.02.0900001.06948 = R\$1,50)

Processamento eletrônico de dados: R\$4,90 (0756.01.1900001.00946 = R\$1,40)

Ass:

Daiana Cristina Brodbeck - 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
130781 53 2020 00000091 85

CARTA DE VALORAÇÃO

Atendendo pedido verbal de parte interessada, procedo emissão de parecer sobre valor de mercado relativo ao imóvel adiante descrito.

O valor sugerido leva em consideração: localização, nível de oferta e procura, especificidade do objeto em avaliação, valores de imóveis assemelhados e negócios efetivamente realizados nas proximidades.

Segundo visualização procedida no local, e de acordo com documentos apresentados, constatei tratar-se de:

a) *Um terreno urbano, com a área de 336,00m², compreendendo uma casa de madeira (com a área de aproximados 55,00m²), medindo 12,00m de frente por 28,00m de extensão da frente aos fundos, situado no bairro Centro, nesta cidade, Na Rua Felipe Bender, tendo as seguintes confrontações: pela frente, ao Sul, com a Rua Felipe Bender; fundos, ao Norte, com uma rua projetada; ao Leste, com terreno de Selito Sorgetz; e, ao Oeste, com terreno de Arnaldo da Silva Ramos. Dito imóvel está mais bem descrito e caracterizado na matrícula 5.045 do Ofício de Registro de Imóveis de Três Coroas, RS.*

b) *Um terreno urbano, com a área de 159,00m², sem benfeitorias, encravado, situado no bairro Centro, nesta cidade, distante 36,00m ao Leste da Rua Anita Garibaldi, no quarteirão formado pelas Ruas Felipe Bender, Anita Garibaldi, Rui Barbosa e Av. João Corrêa, medindo 13,25m de frente por 12,00m de frente à fundos, tendo as seguintes confrontações: pela frente, ao Oeste e pelos fundos, ao Leste, com terreno de Emílio Müller; ao Sul, com terreno de Ewaldo Antônio Debacco e Hilda Wilbert; e, ao Norte, com terreno de Francisco Elói Rangel Ramos. Dito imóvel está mais bem descrito e caracterizado na matrícula 5.046 do Ofício de Registro de Imóveis de Três Coroas, RS.*

Considerações e justificativas pertinentes:

As duas matrículas mencionadas formam um só terreno, por serem limítrofes (frente e fundos). Tal imóvel é dotado de completa infraestrutura e localiza-se na região central da cidade, com fácil acesso. Tem topografia plana e é totalmente cercado. A edificação é antiga, mas ainda bem estruturada e em bom estado geral de conservação.

Pelo exposto, atendendo a critérios próprios, a peculiaridade atual do mercado imobiliário local, e já consideradas todas as depreciações possíveis, é minha opinião valorar o imóvel antes descrito, que compõe espaço único e contínuo, em **R\$367.000,00 (trezentos e sessenta e sete mil reais)**.

Era o que havia para o momento, pelo que me subscrevo, colocando-me ao vosso inteiro dispor.

Três Coroas, RS, 15 de Março de 2022.


Rafael Augusto Brocker
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI-RS 16.724 F

À
Rogério Eduardo Faiffer
CPF: 351.621.630-15

CARTA DE VALORAÇÃO DE IMÓVEL URBANO.

Visa o presente parecer, atendendo a solicitação da parte interessada, Sr. Rogério Eduardo Faiffer, inscrito no CPF sob numero 351.621.630-15, avaliar os imóveis abaixo descritos, atribuindo-lhe o valor de mercado, levando em consideração características, oferta e procura e critérios próprios do mercado imobiliário do município.

Após visualização procedida no local, constatei tratar-se de:

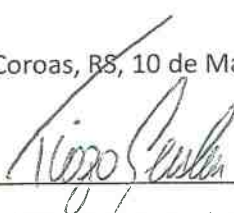
A) TERRENO URBANO, COM A ÁREA DE 159,00M², SEM BENFEITORIAS, ENCRAVADO, SITUADO NESTA CIDADE DE TRÊS COROAS, RS,. DISTANTE 36,00M AO LESTE DA RUA ANITA GARIBALDI, NO QUARTEIRÃO FORMADO PELAS RUAS FELIPE BENDER, ANITA GARIBALDI, RUI BARBOSA E AVENIDA JOÃO CORREA, MEDINDO 13,25M DE FRENTE À FUNDOS, TENDO AS SEGUINTE CONFRONTAÇÕES: PELA FRENTE A OESTE E PELOS FUNDOS A LESTE, COM TERRENO DE EMÍLIO MÜLLER E SUA MULHER, E AO SUL COM TERRENO DE EWALDO ANTONIO DEBACCO E HILDA WILBERT, E AO NORTE COM TERRENO DE FRANCISCO ELOI RANGEL RAMOS. DITO IMÓVEL FOI HAVIDO POR JUSTO TITULO ESTANDO DEVIDAMENTE MATRICULADO SOB NÚMERO 5.046, FLS. 1, LIVRO 02, DO OFICIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TRÊS COROAS, RS.

B) TERRENO URBANO, COM A ÁREA DE 336,00M², COMPREENDENDO UMA CASA DE MADEIRA, MEDINDO 12,00M DE FRENTE POR 28,00M DE EXTENSÃO DE FRENTE A FUNDOS, SITUADO NESTA CIDADE DE TRÊS COROAS, RS., EM UMA RUA SEM DENOMINAÇÃO, TENDO AS SEGUINTE CONFRONTAÇÕES: PELA FRENTE AO SUL, COM UMA RUA SEM DENOMINAÇÃO; PELOS FUNDOS AO NORTE, COM UMA RUA PROJETADA; AO LESTE, COM TERRENO DE SELITO SORGETZ; E, A OESTE, COM TERRENO DE ARNALDO DA SILVA RAMOS. DITO IMÓVEL FOI HAVIDO POR JUSTO TITULO ESTANDO DEVIDAMENTE MATRICULADO SOB NÚMERO 5.045, FLS. 1, LIVRO 02, DO OFICIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TRÊS COROAS, RS.

Para a avaliação foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, através de pesquisa e amostragem, levando-se em conta características individuais e intrínsecas dos imóveis e assemelhados.

Pelo exposto, atendendo a peculiaridade do mercado imobiliário local, e, já consideradas todas as depreciações possíveis, é minha opinião valorar os imóveis acima em **R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais).**

Três Coroas, RS, 10 de Março de 2.022.



Tiago Gessler / Corretor de Imóveis – CRECI/RS: 38.131

CARTA DE VALORAÇÃO

Atendendo pedido verbal de parte interessada, procedo emissão de parecer sobre valor de mercado relativo ao imóvel adiante descrito.

O valor sugerido leva em consideração: localização, nível de oferta e procura, especificidade do objeto em avaliação, valores de imóveis semelhantes e negócios efetivamente realizados nas proximidades.

Segundo visualização procedida no local, e de acordo com documentos apresentados, constatei tratar-se de:

A) TERRENO URBANO, COM A ÁREA DE 159,00M², SEM BENFEITORIAS, ENCRAVADO, SITUADO NESTA CIDADE DE TRÊS COROAS, RS., DISTANTE 36,00M AO LESTE DA RUA ANITA GARIBALDI, NO QUARTEIRÃO FORMADO PELAS RUAS FELIPE BENDER, ANITA GARIBALDI, RUI BARBOSA E AVENIDA JOÃO CORREA, MEDINDO 13,25M DE FRENTE À FUNDOS, TENDO AS SEGUINTE CONFRONTAÇÕES: PELA FRENTE A OESTE E PELOS FUNDOS A LESTE, COM TERRENO DE EMÍLIO MÜLLER E SUA MULHER, E AO SUL COM TERRENO DE EWALDO ANTONIO DEBACCO E HILDA WILBERT, E AO NORTE COM TERRENO DE FRANCISCO ELOI RANGEL RAMOS. DITO IMÓVEL FOI HAVIDO POR JUSTO TÍTULO ESTANDO DEVIDAMENTE MATRICULADO SOB NÚMERO 5.046, FLS. 1, LIVRO 02, DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TRÊS COROAS, RS.

B) TERRENO URBANO, COM A ÁREA DE 336,00M², COMPREENDENDO UMA CASA DE MADEIRA, MEDINDO 12,00M DE FRENTE POR 28,00M DE EXTENSÃO DE FRENTE A FUNDOS, SITUADO NESTA CIDADE DE TRÊS COROAS, RS., EM UMA RUA SEM DENOMINAÇÃO, TENDO AS SEGUINTE CONFRONTAÇÕES: PELA FRENTE AO SUL, COM UMA RUA SEM DENOMINAÇÃO; PELOS FUNDOS AO NORTE, COM UMA RUA PROJETADA; AO LESTE, COM TERRENO DE SELITO SORGETZ; E, A OESTE, COM TERRENO DE ARNALDO DA SILVA RAMOS. DITO IMÓVEL FOI HAVIDO POR JUSTO TÍTULO ESTANDO DEVIDAMENTE MATRICULADO SOB NÚMERO 5.045, FLS. 1, LIVRO 02, DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TRÊS COROAS, RS.

Considerações: Trata-se de área com topografia plana, cercado e tendo como acesso a Rua Felipe Bender, a qual é pavimentada com asfalto e apresenta redes de energia elétrica, água potável e drenagem pluvial.

Pelo exposto, atendendo à peculiaridade atual do mercado imobiliário local, e já consideradas todas as depreciações possíveis, é minha opinião valorar o imóvel supra mencionado, em **R\$ 395.000,00 (Trezentos e noventa e cinco mil reais)**.

Era o que havia para o momento, pelo que subscrevo-me, colocando-me ao vosso inteiro dispor.

Saudações.

Três Coroas, RS, 10 de Março de 2022.



Isac E. Ribeiro da Silva
CRECI nº 64.107 -RS – CNAI nº 34.118

À

ROGÉRIO EDUARDO FAIFFER, brasileiro, casado, representante comercial, portador da Carteira de Identidade nº 8019776858, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 351.621.630-15.