



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Página 1 de 5

Comarca de Alvorada/RS

Ofício de Registro de Imóveis de Alvorada/RS

Bonifacio Hugo Rausch - 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 seguinte teor:

CNM: 097006.2.0078768-15

78.768 - MATRÍCULA -		REGISTRO DE IMÓVEIS DE ALVORADA - RS		CNM: 097006.2.0078768-15	
		LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL		FLS.	MATRÍCULA
		Alvorada, 30 de agosto	de 2023	1	78.768

IMÓVEL: UNIDADE PRIVATIVA 05, do Condomínio Residencial Solar dos Pássaros Q04L01, de frente para Rua E, sendo a quinta casa a contar da direita para esquerda de quem da rua E olhar para o condomínio, sendo ela térrea, geminada, construída em alvenaria, com um dormitório - Modelo D, estar/jantar, cozinha/área de serviço e banheiro, com área real privativa de 36,83m², área de uso comum de divisão proporcional de 1,2404m², área real total de 38,0704m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,04006, nas coisas de uso comum e no terreno do condomínio, este com área de dois mil, quinhentos e sessenta e três metros e quarenta e cinco decímetros quadrados (2.563,45m²), constituído do lote número um (01) da quadra número quatro (4), no Loteamento Residencial SOLAR DOS PÁSSAROS, município de Alvorada/RS, no quarteirão formado pelas Ruas E, C, F e D, medindo: pela frente, ao Noroeste, no alinhamento da Rua E, na extensão de 62,73m; pelos fundos ao Sudeste, medindo 65,95m, no alinhamento da Rua F; por um lado, ao Sudoeste, medindo 43,68m, por dois segmentos de curva, o primeiro na extensão de 22,33m e o segundo na extensão de 21,35m no alinhamento da Rua C; e pelo outro lado, ao Nordeste, medindo 40,18m, no alinhamento da Rua D. A esta casa corresponderá o uso exclusivo de um terreno com 79,50m², constituído pela área ocupada pelo jardim, área ocupada pela edificação da unidade e área ocupada pelo quintal; medindo de frente, ao nordeste, na extensão de 5,30m, limitando com a área de uso comum, nos fundos, ao sudeste, na extensão de 5,30m, entesta com a unidade privativa 15, por um lado, ao sudoeste, na extensão de 15,0m, limita com a unidade privativa 04, pelo outro lado ao nordeste, na extensão de 15,00m, limita com a unidade privativa 06 deste condomínio. Está vinculada a unidade habitacional, um espaço de estacionamento descoberto de uso exclusivo, situado na área de uso comum do condomínio o qual é destinado para automóvel de passeio de pequeno porte, denominado vaga n.º 05 localizado a frente da unidade habitacional 05, sendo a quinta vaga contada da direita para esquerda, com área de 34,68m².

PROPRIETÁRIA: LOTEAMENTO ALVORADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 48.182.616/0001-57, com sede na Rua Arthur Correa da Silva, nº. 185, casa 01, sala 01, Campestre, em São Leopoldo, RS.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula, R-1, AV-2, e AV-3-78.612, do Livro 2-RG, do Registro de Imóveis de Alvorada, RS.

Protocolo nº 173.414, de 15/08/2023.

Eu, Michelle Cristina Lima Pereira, Registradora Substituta, conferi e assino. (Rodrigo ML)

Registradora Substituta -

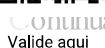
Emol. (PMCMV - 50% de DESCONTO) Abertura de matrícula: R\$ 13,30 (0001.03.1900003.59462 = R\$ 3,60) Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,20 (0001.01.2100002.81256 - R\$ 1,80)

AV-1-78.768, em 30 de agosto de 2023. UNIDADE A SER CONSTRUÍDA: Conforme requerido pela proprietária/Incorporadora LOTEAMENTO ALVORADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, já qualificada, com base no que faculta o parágrafo 1º do artigo 780 da Consolidação Normativa Notarial e Registral - CNNR, da Corregedoria Geral do Estado do Rio Grande do Sul - CGJ-RS - Provimento nº. 001/2020, a presente matrícula da unidade autônoma acima, trata-se de obra projetada e pendente a regularização registral no que se refere à sua construção, conforme projetos e demais documentos da INCORPORAÇÃO registrada sob o R-1-78.612, do Livro nº. 2-RG, deste Registro de Imóveis, sendo que as informações acima tratam-se de DESCRIÇÃO DA FUTURA UNIDADE A SER CONSTRUÍDA.

Protocolo nº. 173.414, de 15/08/2023.

Continua na folha 1 verso.

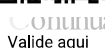
Continua na Próxima Página



1v 78.768

Continua na folha 2 frente.

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



78.768

- MATRÍCULA-



CNM: 097006.2.0078768-15

Alvorada, 28 de dezembro de 2023

FLS.

MATRÍCULA

2

78.768

Registradora Substituta -

Enrol: (PMCMV - DESCONTO DE 50%); Cancelamento de hipoteca: R\$ 47,70 (0001.04.0700017.89444 = R\$ 4,40) Proc. eletrônico de dados: R\$ 3,20 (0001.01.2100002.97773 = R\$ 1,80)

R-8-78.768, em 28 de dezembro de 2023.

TÍTULO: Compra e Venda.

TRANSMITENTE: LOTEAMENTO ALVORADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 48.182.616/0001-57, com sede na Rua Arthur Correia da Silva, nº. 185, casa 01, sala 01, Campestre, em São Leopoldo, RS., neste ato representada por **LETÍCIA FRANCO DE MORAES**, inscrita no CPF/MF sob nº 666.706.320-53.

ADQUIRENTE: ANDREIZA LORHAYNE NETTO DA SILVA, brasileira, solteira, maior, trabalhadora dos serviços de contabilidade de caixa e trabalhadores assemelhados, identidade nº. 1118916756, inscrita no CPF/MF sob nº 856.554.810-49, domiciliada na Rua Jose Barcellos Garcia, nº. 105, Bl. J, Ap. 106, Rubem Berta, em Porto Alegre, RS.

FORMA DO TÍTULO: Contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos do FGTS nº. 8.7877.1814072-2, firmado em 29.09.2023, conforme Lei nº. 4.380/1964 alterada pela Lei nº. 5.049/1966, combinadas com a Lei nº. 9.514/1997 e suas alterações.

VALOR: R\$ 157.500,00, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 157.500,00.

OBJETO: 100% do imóvel.

CERTIDÃO: Foi apresentada junto ao documento acima, a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União em nome da transmitente: Código de controle F59F.B966.EB51.4FAA, expedida em 24.10.2023.

Protocollo n° 176.239, de 22/12/2023.

Eu, Michelle Cristina Lima Pereira, Registradora Substituta, conferi e assino. (Gabriel NL)

Registradora Substituta -

Emol: (PACMV - DESCONTO DE 50%). Registro com valor declarado: R\$ 417,90 (0001.08.0700017.097724 = R\$ 65,30) Proc. eletrônico de dados: R\$ 3,20 (0001.01.2100002.977774 = R\$ 1,80)

R-9-78.768, em 28 de dezembro de 2023.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme contrato

por instrumento particular acima registrado, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº. 9.514/97, **a compradora devedora/fiduciante**, acima qualificada, **constituiu a propriedade fiduciária** do imóvel acima matriculado, com todas as suas acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 00.360.305/0001-04, com sede em Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília, DF **dando-se o desdobramento da posse, tornando-se a fiduciante, possuidora direta e a fiduciária possuidora indireta do imóvel**, para a garantia da dívida de R\$ 89.885,63, pagável em 420 meses, a taxa nominal de juros de 4,7500% ao ano e 0,3950% ao mês e a taxa de juros efetiva de 4,8547% ao ano e de 0,3958% ao mês, com vencimento da primeira prestação em 25.10.2023. Fica estabelecido o prazo de carência de 30 (trinta) dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal, vencido e não pago, após a qual não tendo sido liquidada a dívida, a credora terá o direito de expedir a intimação. As partes avaliam o imóvel em R\$ 161.900,00 para fins de venda em público leilão. Não foi utilizado o FGTS da COMPRADORA.

Protocolo nº 176.239, de 22/12/2023.

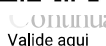
Continua na folha 2 verso.

Continua na Próxima Página

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





CNM: 097006.2.0078768-15



CNM: 097006.2.0078768-15

FLS. | MATRÍCULA

2v	78.768
----	--------

Emol: (PMCMV - DESCONTO DE 50%) Registro com valor declarado: R\$ 288,20 (0001.07.0700017.40133 = R\$ 48,30) Proc. eletrônico de dados: R\$ 3,20 (0001.01.2100002.97775 = R\$ 1,80)

AV-10-78.768, em 03 de outubro de 2025. **TRANSIÇÃO PARA ESCRITURAÇÃO ELETRÔNICA:** Procede-se a esta averbação, em razão da edição do Provimento nº. 44/2024 da CGJ/RS, para noticiar a transição do sistema atual de ficha física para a escrituração exclusivamente em meio eletrônico a partir da próxima lauda, sendo que os atos a partir desta averbação passam a ser digitais/eletrônicos, ficando **ENCERRADA** essa escrituração física, permanecendo o mesmo número de matrícula.

Documento assinado por Michelle Cristina Lima Pereira, Registradora Substituta. O hash SHA256 do documento é 268ACE12E18D1126E92FF6B600F67B24392AC77CC27957BA8D1178EFC63D2E45.

Emot: Avertislo sem valor declarado: NTU-ITL (0001.04.2300001.29348 = NTU-ITL)

[illegible]

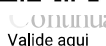
Continua na folha 3 frente.

Continua na Próxima Página - ::::: -

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





- MATRÍCULA-



CNM: 097006.2.0078768-15

FLS.	MATRÍCULA
3	78.768

Emol: Averbacão com valor declarado: R\$ 432.30 (0001.08.0700017.16703 = R\$ 80.80) Processamento eletrônico de dados: R\$ 7.30 (0001.01.2400001.40609 = R\$ 2.20)

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

FIDUCIÁRIA: Conforme requerimento para consolidação da propriedade do imóvel, da credora fiduciária acima já qualificada, datado de 24.06.2026, instruído com prova de intimação da parte devedora por inadimplência e do pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Intervivos - ITBI, arquivados neste Registro de Imóveis, **PROCEDO A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do imóvel acima em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 00.360.305/0001-04, com sede em Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília, DF, conforme §. 7º do artigo 26 da Lei nº. 9.514/97, pelo valor de R\$ 161.900,00, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 173.603,93. Fica cancelada a propriedade fiduciária do R-9-78.768.

CONDIÇÃO: Conforme estabelece o artigo nº. 27 da Lei nº. 9.514/97, este imóvel deverá ser oferecido em público leilão.

Protocolo n°. 195.858, de 26/06/2026.

Documento assinado por Gabriel Nascimento da Luz, Escrevente. O hash SHA256 do documento é 1A01C4584043B67E9D58919CA347240DE3C8540BEA485D04AF6769E6543EA6B5.

Emol: Averbacão com valor declarado: R\$ 432.30 (0001.08.0700017.16703 = R\$ 80.80) Processamento eletrônico de dados: R\$ 7.30 (0001.01.2400001.40609 = R\$ 2.20)

Último ato: Av-12

A presente é reprodução fiel do original que encontra-se arquivado neste Ofício. Do que dou fé.

Alvorada, 13 de julho de 2026 às 16:12:00. Certidão válida por 20 (vinte) dias úteis.

Total: R\$ 74,20

Certidão Matrícula 78.768 - 5 páginas: R\$ 40,80 (0001.04.23000001.56753 = R\$ 5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0001.03.2300001.89298 = R\$ 4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0001.01.2400001.40753 = R\$ 2,20)

A validade dos selos digitais poderá ser consultada no site do Tribunal de Justiça: www.tirs.jus.br

Diulian da Trindade Cunha - Registrador Substituto



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
097006 53 2026 00041997 81

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

