



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: 097006.2.0071755-05

71.755

- MATRÍCULA -



REGISTRO DE IMÓVEIS DE ALVORADA - RS LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL

Alvorada, 14 de junho de 2017

FLS.	MATRÍCULA
1	71.755

IMÓVEL: CASA 01, do Condomínio Residencial Quadra M – Lote 11A, com entrada pelo nº. 1.288 da Rua José Lins do Rego, sendo a primeira casa contada da esquerda para a direita de quem da referida rua olhar para o Condomínio, constituída de um pavimento (térreo), composta por sala de estar / jantar, cozinha, banheiro, circulação, dois dormitórios e poço de luz e ventilação, possuindo área privativa da unidade (45,8400m²), área de uso comum de divisão proporcional (2,1300m²), área total da unidade privativa (47,9700m²). A esta unidade privativa cabe à fração ideal por ocupação de área de terreno (0,5000) nas coisas de uso comum e fim proveitoso e no terreno do condomínio, este com a área superficial de cento e setenta e cinco metros quadrados e vinte decímetros quadrados (175,20m²), constituído do lote número onze A (11-A) da quadra M, formada pelas ruas número seis (06), rua sete (07), Rua José Lins do Rego e terras de Idalino Fernandes de Oliveira, do loteamento denominado VILA MORUMBY, neste Município de Alvorada, RS, zona urbana, medindo sete metros e trinta centímetros (7m30) de frente por vinte e quatro metros (24m00) da frente aos fundos por ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, dividindo-se: pela frente, ao NE, com a Rua José Lins do Rego; pelos fundos ao SO, com terras de Idalino Fernandes de Oliveira, por um lado ao SE, com o lote número dez "A" (10A), e, pelo outro lado ao NO, com o lote número sete (07). Distante oitenta e dois metros e setenta centímetros (82m70) da rua número seis (06). A esta Unidade Privativa, corresponderá o uso exclusivo de um terreno, abrangendo área ocupada pelo Jardim e Estacionamento, área ocupada pela Unidade Construída e área ocupada pelo Pátio, assim descritos: **ÁREA DE USO EXCLUSIVO DA CASA NO TERRENO DO CONDOMÍNIO: com área superficial de 87,6000m²; de frente, ao NE, na extensão de 3,65m pela Rua José Lins do Rego; ao SO, nos fundos, na extensão de 3,65m, entesta com terras de Idalino Fernandes de Oliveira; por um lado, ao SE, na extensão de 24,00m, entesta com o Lote nº. 10A; e pelo outro lado, ao NO, na extensão de 24,00m, entesta com o terreno exclusivo da Unidade Privativa Nº 02; distante 82,70m da esquina formada pela Rua 06; **ÁREA DE TERRENO OCUPADO PELO JARDIM E ESTACIONAMENTO:** com área superficial de 21,90m²; de frente, ao NE, na extensão de 3,65m pela Rua José Lins do Rego; nos fundos, ao SO, na extensão de 3,65m, entesta com a área de construção da própria unidade; por um lado, ao SE, na extensão de 6,00m, entesta com parte do Lote nº. 10A; e pelo outro lado, ao NO, na extensão de 6,00m, entesta com a área do jardim e estacionamento da Unidade Privativa Nº 02; **ÁREA DE TERRENO OCUPADO PELA EDIFICAÇÃO DA CASA:** com área superficial de 47,97m²; de frente com a área do jardim e estacionamento da própria unidade, ao NE, na extensão de 3,65m; nos fundos, entesta com a área do pátio da própria unidade, por três segmentos de retas, assim descritos: o primeiro segmento, partindo no sentido SE-NO, na extensão de 1,15m, o segundo segmento, segue no sentido NE-SO, na extensão de 3,15m, o terceiro e último segmento, segue no sentido SE-NO, na extensão de 2,50m; por um lado, ao SE, na extensão de 11,95m, entesta com parte do Lote nº. 10A; e pelo outro lado, por cinco segmentos de retas, assim**

Continua na folha 1 verso.

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui este documento.

CNM: 097006.2.0071755-05

71.755

- MATRÍCULA-



REGISTRO DE IMÓVEIS DE ALVORADA - RS
LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL

Alvorada, 05 de outubro de 2018

FLS.	MATRÍCULA
2	71.755

indisponibilidade do imóvel acima de acordo com os dados a seguir: Status: indisponibilidade aprovada

Número do Protocolo: 201810.0314.00619562-IA-980

Número do Processo: 00311700075920

Nome do Processo: MUNICÍPIO DE ALVORADA X MORUMBY EMPREENDIMENTOS IM

Data de Cadastramento: 03/10/2018 às 14:47:32

Emissor da Ordem: FERNANDA PAULA DA SILVA, RS - 1ª Vara Cível

Aprovado por: FERNANDA PAULA DA SILVA, RS - 1ª Vara Cível

Relatório de indisponibilidade:

CNPJ: 07.604.054/0001-05 - Nome: MORUMBY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - ME

Protocolo nº 148.889, de 05/10/2018.

Eu, José Danilo Couto de Vargas, Registrador Substituto, conferi e assino. (RML)

Registrador Substituto

Emol: Averbção sem valor declarado: NIHIL (0001.04.0700017.24464 = NIHIL)

AV-3-71.755, em 28 de novembro de 2018. CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE:

Conforme ordem recebida através da página eletrônica da Central de Indisponibilidade de Bens - CNIB - provimento nº. 39/2014, do Conselho Nacional de Justiça, através do protocolo 201811.2617.00660622-TA-310, **cancelo a indisponibilidade de bens constante do AV-1-71.755.**

Protocolo nº 149.549, de 27/11/2018.

Eu, José Danilo Couto de Vargas, Registrador Substituto, conferi e assino. (RML)

Registrador Substituto

Emol: Averbação sem valor declarado: NIHIL (2001/04 0700017 26517 - NIHIL)

R-4-71.755, em 15 de janeiro de 2019. TÍTULO: Compra e Venda

TRANSMITENTE: MORUMBY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 07.604.054/0001-05, com sede na Avenida Zero Hora, nº. 1234, Lj. 08, Jardim Algarve, em Alvorada, RS., neste ato representada por JOÃO CARLOS CALEFFI, inscrito no CPF/MF sob nº 001.963.200-20.

ADQUIRENTE: FRITZSON LERON, brasileiro, solteiro, maior, vendedor de comércio varejista e atacadista, portador da carteira de identidade para estrangeiro nº G236204-G, inscrito no CPF/MF sob nº 700.967.952-55, domiciliado na Rua Marajó, nº. 132, Jardim Europa, em Porto Alegre, RS.

FORMA DO TÍTULO: Contrato de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no sistema financeiro de habitação - carta de crédito individual FGTS/Programa Minha Casa Minha Vida - CCFGTS/PMCMV - SFH com utilização do FGTS do(s) devedor(es) nº. 8.444.1967065-4, firmado em 28.12.2018, 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\$ 130.000,00, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 145.000,00.

OBJETO: 100% do imóvel.

OBSERVAÇÃO (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 CFE8.E762.A0BE.E064, expedida em 07.01.2019 às 13:58:25.

Continua na folha 2 verso.

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui este documento.

CNM: 097006.2.0071755-05



REGISTRO DE IMÓVEIS DE ALVORADA - RS
LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
2v	71.755

Protocolo n° 150.095, de 14/01/2019

Eu, José Danilo Couto de Vargas, Registrador Substituto, conferi e assino. (RAML)

Registrador Substituto -

Emol: (PMCMV - DESCONTO DE 50%) Registro com valor declarado: R\$ 348,90 (0001.07.0700017.24532 = R\$ 36,60) Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,50 (0001.01.1700003.92511 = R\$ 1,40)

R-5-71.755, em 15 de janeiro de 2019.

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, **o comprador-devedor/fiduciante**, acima qualificado, **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-CEF.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lote 3/4, em Brasília, DF., **dando-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante, possuidor direto e a fiduciária possuidora indireta do imóvel**, para a garantia da dívida de R\$ 91.495,02, pagável em 360 meses, a taxa nominal de juros de 5,0000% ao ano e a efetiva de 5,1161% ao ano, com vencimento da primeira prestação em 25.01.2019. 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\$ 130.000,00 para fins de venda em público leilão.

OBSERVAÇÃO: Recursos da conta vinculada do FGTS do COMPRADOR: R\$ 3.936,73.

Protocolo n° 150.095, de 14/01/2019

Eu, José Danilo Couto de Vargas, Registrador Substituto, conferi e assino. (RAML)

Registrador Substituto

Emol: (PMCMV - DESCONTINUAÇÃO DE 50%); Registro com valor declarado: R\$ 250,80 (0001.07.0700017.24533 - R\$ 36,60) Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,50 (0001.01.1700003.97512 - R\$ 1,40)

AV-6-71.755, em 01 de abril de 2026.

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.

Gabriel Nascimento da Luz

Gabriel Nascimento da Luz

@ASSINATURADIGITAL(1901151,F)

Emel: Averbazhe sem valor declarado: NIHL (0001.04.2300001.45797 = NIHL.)

Esprevente

registro de imóveis de alvorada registro de imóveis de alvorada registro de imóveis de alvorada registro de
imóveis de alvorada registro de imóveis de alvorada registro de imóveis de alvorada registro de imóveis de al
vorada registro de imóveis de alvorada registro de imóveis de alvorada registro de imóveis de alvorada reg
istro de imóveis de alvorada registro de imóveis de alvorada registro de imóveis de alvorada registro de imóv
eis de alvorada registro de imóveis de alvorada registro de imóveis de alvorada registro de imóveis de alvora
da registro de imóveis de alvorada registro de imóveis de alvorada registro de imóveis de alvorada registro d
e imóveis de alvorada registro de imóveis de alvorada registro de imóveis de alvorada registro de imóveis de
alvorada registro de imóveis de alvorada registro de imóveis de alvorada registro de imóveis de alvorada re
gistro de imóveis de alvorada registro de imóveis de alvorada registro de imóveis de alvorada registro de im
óveis de alvorada registro de imóveis de alvorada registro de imóveis de alvorada registro de imóveis de alv
orada registro de imóveis de alvorada registro de imóveis de alvorada registro de imóveis de alvorada regist
ro de imóveis de alvorada registro de imóveis de alvorada registro de imóveis de alvorada registro de imóvei

Continua na folha 3 frente

Continua na Próxima Página



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

Valide aqui
este documento

CNM: 097006.2.0071755-05

71.755

- MATRÍCULA-



REGISTRO DE IMÓVEIS DE ALVORADA - RS
LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL CNM: 0

CNM: 097006.2.0071755-05

FLS. | MATRÍCULA

Alvorada, 01 de abril de 2026

3

71.755

AV-7-71.755, em 01 de abril de 2026.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

FIDUCIÁRIA: Conforme requerimento para consolidação da propriedade de imóvel, da credora fiduciária acima já qualificada, datado de 24.03.2026, 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\$ 138.305,87, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 217.049,56. Fica cancelada a propriedade fiduciária do R-5-71.755.

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

Protocolo n.º 193.518, de 24/03/2026.

Documento assinado por Gabriel Nascimento da Luz, Escrevente. O hash SHA256 do documento é **D4764DB5982062091D5E622D94B0F3C3905242EFEBD814D15D9B0FDDE312D5FA**.

Emol: Averbacão com valor declarado: R\$ 532,10 (0001.08.0700017.15828 = R\$ 80,80) Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0001.01.2400001.21072 = R\$ 2,20)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U35UK-FQW8F-V8D2K-QNQKD>

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

Último ato: Av-7

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

Alvorada, 07 de abril de 2026 às 14:56:36. Certidão válida até 07/05/2026.

Joyce BF

Total: RS 74,20

Certidão Matrícula 71.755 - 5 páginas: R\$ 40,80 (0001.04.2300001.45809 = R\$ 5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0001.03.2300001.73072 = R\$ 4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0001.01.2400001.21100 = R\$ 2,20)

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

Michelle Cristina Lima Pereira - Registradora 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
097006 53 2026 00020365 73