



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Página 1 de 3

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: 097006.2.0079607-20

79.607
- MATRÍCULA -



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

CNM: 097006.2.0079607-20

Alvorada, 02 de abril de 2024

FLS.	MATRÍCULA
1	79.607

IMÓVEL: APARTAMENTO 102, do Condomínio Residencial Rosa L28, com entrada pelo nº 1088, da Rua Ana Axelrud, com entrada pela mesma Rua, 1º Pavimento, frente, a direita, constituído de: Sala, cozinha, banho e um dormitório, com área real total e privativa de 30,170m², fração ideal 0,0497, perfazendo área real total Real de 33,108m², nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio e do terreno, este constituído do lote número vinte e oito (28), da quadra M, formada pelas ruas Marcos Gustavo, Ana Axelrud, números sete (7) e oito (8), do loteamento VILA JUNDIAÍ, situado neste município de Alvorada, RS, zona urbana, medindo doze metros (12m00) de frente, ao leste, com a rua Ana Axelrud, tendo nos fundos, ao oeste, a mesma largura de doze metros (12m00) com o lote número vinte e um (21), dividindo-se por um lado, ao norte, onde mede trinta metros e quatro centímetros (30m04) da frente aos fundos, com o lote número vinte e sete (27), e pelo outro lado, ao sul, mede vinte e nove metros e noventa e um centímetros (29m91) da frente aos fundos, com o lote número vinte e nove (29). Distante trinta e oito metros (38m00) da rua número oito (8). Cadastro imobiliário municipal: 421952.

PROPRIETÁRIA: A S ROSA - INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 26.436.955/0001-80, com sede na Rua Doutor Flores, nº. 319, Mor. do Vale II, em Gravataí, RS.

REGISTRO ANTERIOR: R-5, AV-7, R-8, AV-9, e AV-10-44.494, do Livro 2-RG, do Registro de Imóveis de Alvorada, RS.

Protocolo nº 177.799, de 07/03/2024.

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

Emol: Alteração de matrícula: R\$ 27,50 (0001.03.1900003.74147 - R\$ 4,00) Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,60 (0001.01.2300001.092140 - R\$ 2,00)

AV-1-79.607, em 02 de abril de 2024.

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Nesta data, foi realizado junto ao Livro Nº 3 - Registro Auxiliar, deste Registro de Imóveis, sob o nº 3.262, o registro da Convenção Condominial do Empreendimento do qual a unidade acima faz parte, de acordo com a Lei nº 4.591/64.

Protocolo nº. 177.799, de 07/03/2024.

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

Emol: Averbação sem valor declarado: R\$ 49,40 (0001.04.0700017.94905 - R\$ 4,90) Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,60 (0001.01.2300001.092141 - R\$ 2,00)

R-2-79.607, em 21 de novembro de 2024.

TÍTULO: Compra e Venda.

TRANSMITENTE: A S ROSA - INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 26.436.955/0001-80, com sede na Rua Doutor Flores, nº. 319, Morada do Vale II, em Gravataí, RS., neste ato representada por ALESSANDRO SANTOS DA ROSA, inscrito no CPF/MF sob nº 026.095.599-09.

ADQUIRENTE: MARIA VITORIA MARTINS ALVES, brasileira, solteira, maior, auxiliar de escritório, identidade nº. 3123980488, inscrita no CPF/MF sob nº 062.976.960-55, domiciliada na Rua Estocolmo, nº. 403, Americana, em Alvorada, RS.

FORMA DO TÍTULO: Contrato por Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/1964 de venda e compra de imóvel residencial, mútuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida nº. 8.4444.3483501-4, firmado em 09.10.2024, 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\$ 160.000,00, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 160.000,00.

OBJETO: 100% do imóvel.

Continua na folha 1 verso.

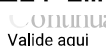
Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FFHHJ-DLFQZ-JDQU6-CZ58L>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



CNM: 097006.2.0079607-20

FLS. | MATRÍCULA

1v	79.607
----	--------

Eu, Michelle Cristina Lima Pereira, Registradora Substituta, conferi e assino. (StephanieT)
Registradora Substituta -

Enrol: (PNCMV - DESCONTO DE 50%). Registro com valor declarado: R\$ 432,60 (0001.04.0700017.11810 = R\$ 72,60) Proc. eletrônico de dados: R\$ 3,30 (0001.01.2300001.39952 = R\$ 2,00)

R-3-79.607, em 21 de novembro de 2024.

ALIENACÃO 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\$ 98.645,42, pagável em 420 meses, a taxa nominal de juros de 4,7500% ao ano e 0,3958% 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 11.11.2024. Fica estabelecido o prazo de carência de 15 (quinze) 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\$ 160.000,00 para fins de venda em público leilão. Não foi utilizado o FGTS da COMPRADORA.

Protocolo nº 183.137, de 19/11/2024.

Eu, Michelle Cristina Lima Pereira, Registradora Substituta, conferi e assino. (Stephanie T)
Registradora Substituta -

Emol: (PMCMV - DESCONTO DE 50%). Registro com valor declarado: R\$ 298,40 (0001.07.0700017.44753 = R\$ 53,70) Proc. eletrônico de dados: R\$ 3,30 (0001.01.2300001.39953 = R\$ 2,00)

AV-4-79.607, em 30 de junho de 2026. **TRANSIÇÃO PARA ESCRITURAÇÃO ELETRÔNICA:** Proceda-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 Rodrigo Mustafá da Luz, Escrevente. O hash SHA256 do documento é 3D95E8C9ADDAC306E8D6BA1A5BF6414BB33F383F94628FA5E6373E787518A15B.

Emol: Averbacelo sem valor declarado: NTHIL (0001,04,23000001,55072 = NTHIL)

[illegible]

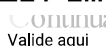
Continua no folho 2 frente

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





CNM: 097006 2 0079607-20

- MATRÍCULA-



CNM: 097006.2.0079607-20

FLS. | MATRÍCULA

Alvorada, 30 de junho de 2026

2

79.607

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

FIDUCIÁRIA: Conforme requerimento para consolidação da propriedade da propriedade de imóvel, da credora fiduciária acima já qualificada, datado de 12.06.2026, 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\$ 160.000,00, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 168.009,34. Fica cancelada a propriedade fiduciária do R-3-79.607.

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

Protocolo n.º 195.478, de 15/06/2026.

Documento assinado por Rodrigo Mustafá da Luz, Escrevente. O hash SHA256 do documento é 6E69700410BAABDFA737A7176EECF A092C038E396AA83DE70A34874FD75E6DDA.

Emol: Averbação com valor declarado: R\$ 432,30 (0001.08.0700017.16574 = R\$ 80,80) Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0001.01.2400001.37442 = R\$ 2,20)

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

Último ato: Av-5

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

Alvorada, 01 de julho de 2026 às 16:15:31. Certidão válida por 20 (vinte) dias úteis.

Joyce BF

Total: R\$ 59,50

Certidão Matrícula 79.607 - 3 páginas: R\$ 27,20 (0001.03.23000001.87158 = R\$ 4,40)

Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0001.03.2300001.87157 = R\$ 4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0001.01.2400001.37689 = 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 00038975 05

