



Valide aqui
este documento

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CACHOEIRINHA - ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Vitória Dal-Ri Pagani
Oficiala Registradora

Certidão de Inteiro Teor de Matrícula

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, e no uso das atribuições que me são conferidas por lei, que, revendo o arquivo deste 2º Registro de Imóveis de Cachoeirinha/RS, esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº **2.261**, datada de 17 de setembro de 2025, conforme texto abaixo:

IMÓVEL: Unidade Privativa - Casa de nº 04 (quatro), pavimento térreo do **Condomínio Fazenda Esperança 74**, situada na Rua 06, nº 349, no município de Cachoeirinha/RS.-*-*-

ÁREAS DA UNIDADE AUTÔNOMA: Área real privativa e área real total de 29,96m² (vinte e nove metros e noventa e seis décimos quadrados); área construída de 29,96m² (vinte e nove metros e noventa e seis décimos quadrados).-*-*-

DESCRIÇÃO DA UNIDADE AUTÔNOMA: Sendo a 4ª (quarta) unidade, contada da esquerda para a direita, de quem da referida Avenida olhar para o conjunto.-*-*-

TERRENO DE USO EXCLUSIVO: Constituído pela área ocupada pelo jardim frontal, área ocupada pela unidade construída e área ocupada pelo quintal aos fundos, com a **ÁREA SUPERFICIAL** de 85,51m² (oitenta e cinco metros e cinquenta e um décimos quadrados).-*-*-

FRAÇÃO IDEAL NO SOLO E NAS COISAS DE USO COMUM DO CONDOMÍNIO: 0,25.-*-*-

TERRENO URBANO NO QUAL SE ASSENTA O CONDOMÍNIO: Lote urbano número **14** quadra **F-1**, do loteamento denominado "**Fazenda Esperança**", situado no município de Cachoeirinha/RS, dentro do quarteirão formado pelas seguintes vias públicas: Avenida Alfa, Estrada dos Caetanos, Rua 06, Rua 13, rua 07, rua 11, Rua 60 e Rua 73, distando 82,66 metros da esquina formada entre a Estrada dos Caetanos e Rua 06; com as seguintes medidas e confrontações: 20,00 metros de frente, ao oeste, com a rua 06; tendo nos fundos, ao leste, a largura de 20,00 metros, confrontando com o lote 23; dividindo-se por um lado, ao sul, na extensão de 17,00 metros, da frente aos fundos, com o lote 13; e, pelo outro lado, ao norte, na extensão de 17,00 metros, da frente aos fundos, com o lote 15, com a **ÁREA SUPERFICIAL** de **340,00m²** (trezentos e quarenta metros quadrados).-*-*-

PROPRIETÁRIO: **MATHEUS BITTENCOURT FLORES**, brasileiro, solteiro, militar, inscrito no CPF sob nº 871.094.330-72, residente e domiciliado na Rua Beco dos Kuzler, nº 282, Canoas/RS.-*-*-

REGISTRO ANTERIOR: R-3 da Matrícula sob nº 57.061, do Livro 02-RG, do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Cachoeirinha/RS. Título Aquisitivo: Compra e Venda (Contrato por Instrumento Particular 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



Valide aqui
este documento

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CACHOEIRINHA - ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Vitória Dal-Ri Pagani
Oficiala Registradora

FGTS-. Contrato nº 8.7877.0029669-0 com força de escritura pública, firmado em data de 14 de julho de 2016, em Cachoeirinha/RS).-.*-*

PRENOTAÇÃO: 1.703 de 02 de setembro de 2025).-.*-*

Emolumentos: R\$ 28,90. Selo de Fiscalização: 0798.03.2500001.09154 de R\$ 4,20. Processamento eletrônico: R\$ 6,90. Selo de fiscalização: 0798.01.2500002.16997 de R\$ 2,10. Cachoeirinha, 17 de setembro de 2025. Ato assinado eletronicamente por Leonardo da Silva König - Oficial Substituto com o emprego de certificado digital contendo assinatura qualificada - Hash [S9K6-YENM-KXHM-FR9C](#).

AV-1/2.261 - Protocolo nº 1.703, datado de 02 de setembro de 2025.
TRANSPORTE DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. Ato transportado: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA (R-4). Matrícula de origem: nº 57.061, do Livro 02-RG, Serviço de Registros Públicos de Cachoeirinha. **Teor transportado: "R-4/57.061.-** Em 01.02.2017.- **TÍTULO:** Alienação Fiduciária.- **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular 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-. Contrato nº 8.7877.0029669-0 com força de escritura pública, firmado em data de 14 de julho de 2016, em Cachoeirinha/RS.- **CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.- **DEVEDOR: MATHEUS BITTENCOURT FLORES**, já qualificado no R-3.- **VALOR: R\$75.600,00.** **PRAZO:** 25 meses de construção e 360 meses de amortização. **JUROS:** taxa nominal de 5,00% a.a. e a efetiva de **5,1161% a.a.- OBJETO DA GARANTIA:** Em alienação fiduciária todo o imóvel objeto da presente matrícula, inclusive benfeitorias a serem construídas, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97.- **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$105.000,00**, de acordo com o artigo 24, inciso VI da Lei nº 9.514/97.- **PRAZO DE CARÊNCIA:** Prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, conforme §2º. artigo 26 da Lei nº 9.514/97.- **CONDIÇÕES:** As constantes no contrato.". **Destinação:** A informação *supra* fica averbada na matrícula que atualmente alberga o imóvel qualificado. Tudo conforme documentos arquivados digitalmente nesta serventia. **Nada mais.** Emolumentos: R\$ 52,00. Selo de Fiscalização: 0798.04.2500002.00391 de R\$ 5,20. Processamento eletrônico: R\$ 6,90. Selo de fiscalização: 0798.01.2500002.16998 de R\$ 2,10. Cachoeirinha, 17 de setembro de 2025. Ato assinado eletronicamente por Leonardo da Silva König - Oficial Substituto com o emprego de certificado digital contendo assinatura qualificada - Hash [PBV2-CB8V-48W8-PLZ5](#).

AV-2/2.261 - Protocolo nº 1.703, datado de 02 de setembro de 2025.



Valide aqui
este documento

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE CACHOEIRINHA - ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Vitória Dal-Ri Pagani

Oficiala Registradora

TRANSPORTE DE ATO. Ato transportado: CONSTRUÇÃO E INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO (Av-5). **Matrícula de origem:** nº 57.061, do Livro 02-RG, Serviço de Registros Públicos de Cachoeirinha. **Teor transportado: "Av-5/57.061** .- Em 30.07.2018.- **CONSTRUÇÃO E INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Certifico e dou fé, que foi averbada a construção, registrada a instituição da unidade autônoma do **CONDOMÍNIO FAZENDA ESPERANÇA 74**, situado nesta cidade, na Rua 06 nº 349, com 29,96m², conforme se verifica no Av-5 e R-6 da matrícula nº 55.677, deste Serviço Registral. Tudo de conformidade com o expediente que fica arquivado neste Serviço Registral.". **Destinação:** A informação *supra* fica averbada na matrícula que atualmente alberga o imóvel qualificado. Tudo conforme documentos arquivados digitalmente nesta serventia. **Nada mais.** Emolumentos: R\$ 52,00. Selo de Fiscalização: 0798.04.2500002.00392 de R\$ 5,20. Processamento eletrônico: R\$ 6,90. Selo de fiscalização: 0798.01.2500002.16999 de R\$ 2,10. Cachoeirinha, 17 de setembro de 2025. Ato assinado eletronicamente por Leonardo da Silva König - Oficial Substituto com o emprego de certificado digital contendo assinatura qualificada - Hash [CNTX-YKFY-8YK2-RR3U](#).

AV-3/2.261 - Protocolo nº 1.703, datado de 02 de setembro de 2025. **TRANSPORTE DE INDISPONIBILIDADE DE BENS. Ato transportado: INDISPONIBILIDADE** (Av-6). **Matrícula de origem:** nº 57.061, do Livro 02-RG, Serviço de Registros Públicos de Cachoeirinha. **Teor transportado: "Av-6/57.061** .- Em 21.12.2023.- **INDISPONIBILIDADE:** Certifico e dou fé que, os **direitos e ações do imóvel do devedor fiduciante MATHEUS BITTENCOURT FLORES, CPF/MF nº 871.094.330-72. encontram-se indisponíveis**, referente ao processo nº 50297723420238210008, da 5ª Vara Civil da Comarca de Canoas/RS, cadastrado em data de 15 de dezembro de 2023.- Tudo de conformidade com o protocolo nº 202312.1518.03090471-IA-709, enviado pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens.". **Destinação:** A informação *supra* fica averbada na matrícula que atualmente alberga o imóvel qualificado. Tudo conforme documentos arquivados digitalmente nesta serventia. **Nada mais.** Emolumentos: R\$ 52,00. Selo de Fiscalização: 0798.04.2500002.00393 de R\$ 5,20. Processamento eletrônico: R\$ 6,90. Selo de fiscalização: 0798.01.2500002.17000 de R\$ 2,10. Cachoeirinha, 17 de setembro de 2025. Ato assinado eletronicamente por Leonardo da Silva König - Oficial Substituto com o emprego de certificado digital contendo assinatura qualificada - Hash [XTU5-XVRS-KKPD-QLWW](#).

AV-4/2.261 - Protocolo nº 1.703, datado de 02 de setembro de 2025. **TRANSPORTE DE PENHORA. Ato transportado: PENHORA** (Av-8). **Matrícula de origem:** nº 57.061, do Livro 02-RG, Serviço de Registros Públicos de Cachoeirinha. **Teor transportado: "Av-8/57.061.- Em 06.01.2025.- PENHORA:**



Valide aqui
este documento

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CACHOEIRINHA - ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Vitória Dal-Ri Pagani
Oficiala Registradora

Certifico e dou fé, que por determinação da Exma. Sra. Dra. Marise Moreira Bortowski, Juíza de Direito do Juizado Especial da Comarca de Canoas/RS, **fica penhorado os direitos e ações do imóvel objeto da presente matrícula**, conforme processo nº 5029772-34.2023.8.21.0008/RS, sendo as partes, Exequentes: Marcelo da Silva Soares, CPF/MF nº 866.828.730-34, e Carolina Vargas Borges, CPF/MF nº 857.501.310-68 e Executado: Matheus Bittencourt Flores, CPF/MF nº 871.094.330-72.- Valor da Ação: R\$4.835,54, atualizado até julho/2024.- Depositário: O executado, que será intimado por meio do seu advogado, ou pessoalmente.- Tudo de conformidade com o Termo de Penhora, datado em 06 de agosto de 2024, cujo expediente fica arquivado digitalmente neste Serviço Registral.". **Destinação:** A informação *supra* fica averbada na matrícula que atualmente alberga o imóvel qualificado. Tudo conforme documentos arquivados digitalmente nesta serventia. **Nada mais.** Emolumentos: R\$ 52,00. Selo de Fiscalização: 0798.04.2500002.00394 de R\$ 5,20. Processamento eletrônico: R\$ 6,90. Selo de fiscalização: 0798.01.2500002.17001 de R\$ 2,10. Cachoeirinha, 17 de setembro de 2025. Ato assinado eletronicamente por Leonardo da Silva König - Oficial Substituto com o emprego de certificado digital contendo assinatura qualificada - Hash [NYAH-HTBU-K3VY-LVRQ](#).

AV-5/2.261 - Protocolo nº 1.703, datado de 02 de setembro de 2025. **INCLUSÃO DE DADOS.** Proceda-se à presente averbação, a requerimento da parte interessada, para efetuar a inclusão da qualificação completa da Credora, Caixa Econômica Federal, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública brasileira, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília – DF. Esta averbação foi procedida em observância ao princípio registral da especialidade subjetiva, previsto no §1º, II, 4, "a" do art. 176 da Lei nº 6.015/1973, bem como art. 501 do CNNR/RS. Tudo conforme documentos arquivados digitalmente nesta serventia. **Nada mais.** Emolumentos: R\$ 114,60. Selo de Fiscalização: 0798.04.2500002.00395 de R\$ 5,20. Processamento eletrônico: R\$ 6,90. Selo de fiscalização: 0798.01.2500002.17002 de R\$ 2,10. Cachoeirinha, 17 de setembro de 2025. Ato assinado eletronicamente por Leonardo da Silva König - Oficial Substituto com o emprego de certificado digital contendo assinatura qualificada - Hash [YVLN-PURX-6UHD-6MRZ](#).

AV-6/2.261 - Protocolo nº 4.671, datado de 11 de maio de 2026. **ATUALIZAÇÃO DOS LOGRADOUROS DO QUARTEIRÃO E CADASTRO IMOBILIÁRIO.** Proceda-se nesta data à presente averbação de saneamento, à requerimento da parte interessada, nos termos do art. 176, § 1º, II, 3, "b", da Lei 6.015/1973 e dos arts. 440-AQ e seguintes do CNN/CN/CNJ-Extra, para complementar os dados necessários à especialidade objetiva do imóvel: **1) Cadastro Imobiliário: 973803; 2) Bairro: Águas Mortas; 3) Código de Endereçamento Postal - CEP: 94971-212;**



Valide aqui
este documento

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE CACHOEIRINHA - ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Vitória Dal-Ri Pagani

Oficiala Registradora

conforme Declaração de Quitação de ITBI nº 2570 - 2025, e **4)** que as ruas do quarteirão do imóvel passaram a ter as seguintes denominações: Avenida Safira (Antiga Avenida Alfa), Rua Esmeralda (Antiga Rua 06), Rua Turmalina (Antiga Rua 07), Rua Opala (Antiga Rua 11), Rua Aquamarine (Antiga Rua 13), Rua Citrino (Antiga Rua 60), Rua Rubi (Antiga Rua 73), e Estrada dos Caetanos (sem antiga denominação), conforme Certidão de Quarteirão nº 64899/2025, emitida em 09 de dezembro de 2025, ambas emitidas pela Prefeitura Municipal de Cachoeirinha/RS. Esta averbação foi procedida em cumprimento ao disposto no art. 213, I “c” da Lei 6.015/1973. Tudo conforme documentos arquivados digitalmente nesta serventia. **Nada mais.** Emolumentos: R\$ 121,30. Selo de Fiscalização: 0798.04.2600002.03112 de R\$ 5,50. Processamento eletrônico: R\$ 7,30. Selo de fiscalização: 0798.01.2600001.11828 de R\$ 2,20. Cachoeirinha, 10 de junho de 2026. Ato assinado eletronicamente por Leonardo da Silva König - Oficial Substituto com o emprego de certificado digital contendo assinatura qualificada - Hash [ACVY-V6AA-VCUZ-SYX2](#).

AV-7/2.261 - Protocolo nº 4.671, datado de 11 de maio de 2026.
CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. Procede-se à presente averbação, em atendimento ao requerimento firmado pela credora fiduciária em Bauru/SP, em 08 de maio de 2026, para consignar que a propriedade do imóvel objeto desta matrícula foi **CONSOLIDADA** em favor da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, anteriormente qualificada na Av-5 desta matrícula, tendo em vista que o devedor **MATHEUS BITTENCOURT FLORES**, já qualificado, após ter sido regularmente intimado, nos termos do art. 26 da Lei nº 9.514/1997, para cumprimento das obrigações assumidas no Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, com Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações – Programa Minha Casa, Minha Vida – Recursos do FGTS, contrato nº 8.7877.0029669-0, com força de escritura pública, firmado em 14 de julho de 2016, em Cachoeirinha/RS, constante na Av-1 desta matrícula, **não purgou a mora no prazo legal**, sendo esgotadas as tentativas de intimação pessoal realizadas em 30/12/2025 e 22/01/2026, e promovida a intimação por edital com publicações nos dias 20/02/2026, 23/02/2026 e 24/02/2026, na forma do §4º do art. 26 da Lei nº 9.514/1997, tudo em conformidade com o procedimento de intimação que tramitou sob o Protocolo nº 2.451 nesta Serventia, acompanhado da certidão de não purgação da mora expedida em 23 de março de 2026, a qual se encontra arquivada; **consigna-se, ainda, que a credora fiduciária deverá promover o público leilão para alienação do imóvel no prazo de 30 (trinta) dias, nos termos do art. 27 da Lei nº 9.514/1997**; apresentada a declaração de quitação do ITBI nº 2570/2025, paga em 18/06/2025; **valor de avaliação fiscal: R\$ 111.918,80** (cento e onze mil, novecentos e dezoito reais e oitenta centavos);



Valide aqui
este documento

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CACHOEIRINHA - ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Vitória Dal-Ri Pagani
Oficiala Registradora

tudo conforme documentos arquivados digitalmente nesta Serventia. **Nada mais.**
Emolumentos: R\$ 332,50. Selo de Fiscalização: 0798.07.2500002.01025 de R\$ 59,80. Processamento eletrônico: R\$ 7,30. Selo de fiscalização: 0798.01.2600001.11829 de R\$ 2,20. Cachoeirinha, 10 de junho de 2026. Ato assinado eletronicamente por Leonardo da Silva Konig - Oficial Substituto com o emprego de certificado digital contendo assinatura qualificada - Hash [P2YT-3FVD-J78R-7D4L](#).

CERTIFICO, por fim, que não existe protocolo em vigor até este momento para a referida matrícula. Esta certidão não contém rasuras.

O referido é verdade e dou fé. Cachoeirinha-RS, 10 de junho de 2026

Assinado digitalmente por Leonardo da Silva Konig - Oficial Substituto

Emolumentos:

001 Buscas em livros e arquivos R\$ 14,00

01 Processamento Eletrônico (por ato) R\$ 7,30

Selos R\$ 12,10 Total: R\$ 84,45

Selo: 0798.04.2600002.03113, 0798.01.2600001.11834 e 0798.03.2600001.04375



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
165639 53 2026 00217173 80

****CERTIDÃO VÁLIDA POR VINTE (20) DIAS ÚTEIS****