



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:

71.189
- MATRÍCULA -



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

Alvorada, 10 de março

de 2017

FLS.

MATRÍCULA

1

71.189

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 204, do Bloco 02, do **Condomínio Residencial Marajó**, com entrada pela Rua Marajó, localizado no segundo pavimento, de frente e à direita, de quem postado junto ao pórtico de acesso à entrada social do respectivo Bloco olhar para o mesmo, com área real privativa de 43,99m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 12,00m², área real de uso comum de divisão proporcional de 29,465m² e área real total de 85,455m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0069634 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso da edificação. O terreno com área de sete mil, cento e três metros e oitenta e quatro decímetros quadrados (7.103,84m²), constituído do lote número um (1) ao vinte (20), da quadra número quinze (15), formada pelas Ruas Lauro Müller, "B", "F" e Parque Residencial Piratini, do loteamento denominado **RESIDENCIAL VALE VERDE**, situado neste Município de Alvorada, RS, Zona Urbana, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente, ao Norte, medindo setenta e sete metros e quarenta e um centímetros (77m41), com a Rua Lauro Muller, pelos fundos, ao Sul, medindo cento e sessenta metros e setenta e cinco centímetros (160m75), com a Rua "F", por um lado, em cinco segmentos de retas, sendo o primeiro ao NO, medindo sessenta e sete metros (67,00m), o segundo, ao Norte, medindo quatro metros e vinte quatro centímetros (4m24), o terceiro, ao NO, medindo onze metros e setenta e oito centímetros (11m78), o quarto, ao NO, medindo nove metros e cinco centímetros (9m05), e o quinto, ao NO, medindo nove metros e oitenta centímetros (9m80), todos confrontando com terrenos do loteamento Parque Residencial Piratini, e pelo outro lado, ao Leste, medindo sessenta metros (60m00), com a Rua "B", onde forma esquina. **Confronta-se**, de quem do interior do *hall* de entrada do pavimento observa a porta social desta unidade: pela frente, com o dito *hall*; pelo lado esquerdo, com o apartamento final 03 do respectivo pavimento, e; pelos fundos e com o lado direito, com áreas condominiais externas da edificação. A esta unidade pertence o uso exclusivo do **boxe de estacionamento Nº 109**. **PROPRIETÁRIA: SPE ALVORADA - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 12.928.129/0001-43, com sede na Avenida Nilo Peçanha, nº 724, Conjunto 502, 5º andar, Sala F, em Porto Alegre, RS. **REGISTRO ANTERIOR: R-1, R-3 e AV-6-60.941**, do Livro 2-RG deste Ofício Imobiliário. Protocolo nº 141.498, de 10/03/2017.

Raphael Detofol Baptista
Registrador Substituto

Enol. (IPMCMV - DESCONTO DE 50%) Abertura de matrícula: R\$ 9,40 (0001.02.0700017.35317 = R\$ 1,90) Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,30 (0001.01.1600001.74450 = R\$ 1,40)

AV-1-71.189, em 10 de março de 2017.

TRANSPORTE DE ÔNUS DE HIPOTECA:

Conforme hipoteca registrada sob o R-6-60.941, o imóvel acima continua gravado com o referido ônus em favor da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília, DF., onde consta como devedora a empresa SPE ALVORADA - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 12.928.129/0001-43. Protocolo nº. 141.498, de 10/03/2017.

Continua na folha 1 verso.

Continua na Próxima Página - - - - -



Continuação da Página Anterior

Valide aqui este documento _____



FLS.	MATRÍCULA
1v	71.189

Rapnael Deton of Baptista
Registrado Substituto

Emot: (PMCMV - DESCONTO DE 50%) Averbação sem valor declarado: R\$ 16,90 (0001.03.0700017.66217 = R\$ 2,70) Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,30 (0001.01.1600001.74451 = R\$ 1,40)

AV-2-71.189, em 10 de março de 2017. **REGIME DE AFETAÇÃO:** Conforme AV-5-60.941, certifico que imóvel retro descrito está **SUBMETIDO AO REGIME DE AFETAÇÃO** conforme Lei nº. 4.591, de 16.12.1964.
Protocolo nº. 141.498, de 10/03/2017.

Raphael Detbifol Baptista
Registred & Substituto

Emot: (PMCMV - DESCONTO DE 50%) Averbação sem valor declarado: R\$ 16,90 (0001.03.0700017.66218 = R\$ 2,70) Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,30 (0001.01.1600001.74452 = R\$ 1,40)

AV-3-71.189, em 10 de março de 2017. **UNIDADE A SER CONSTRUÍDA:** A unidade autônoma acima, trata-se de obra projetada e pendente de regularização registral no que se refere à sua construção, conforme projetos e demais documentos da INCORPORAÇÃO registrada sob o R-3-60.941, do Livro nº. 2-RG, deste Ofício Imobiliário, sendo que as informações acima tratam-se de **DESCRIÇÃO DA FUTURA UNIDADE A SER CONSTRUÍDA**. Protocolo nº. 141.498, de 10/03/2017.

Raphael Detoflo Baptista
Registrador Substituto

Emot: (PMCMV - DESCONTO DE 50%) Averbação sem valor declarado: R\$ 16,90 (0001.03.0700017.66219 - R\$ 2,70) Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,30 (0001.01.1600001.74453 - R\$ 1,40)

AV-4-71.189, em 09 de agosto de 2018. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Conforme autorização da credora hipotecária acima, constante do contrato particular abaixo registrado, firmado em 08.05.2018, arquivado neste Ofício, **cancelo o AV-1-71.189 acima.** Protocolo nº 148.012, de 06/08/2018. 

José Danilo Couto de Vargas
Registrador Substituto

Emot: (PMCMV - DESCONTO DE 50%) Cancelamento de hipoteca: R\$ 34,20 (0001.04.0700017.23458 = R\$ 3,30) Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,30 (0001.01.1700003.71046 = R\$ 1,40)

AV-5-71.189, em 09 de agosto de 2018. **EXTINÇÃO DO REGIME DE AFETAÇÃO:**
Conforme artigo 31-E, inciso I, da Lei nº. 4.591, de 16.12.1964, tendo em vista a venda do
imóvel, certifico a **extinção do regime de afetação** constante do **AV-2-71.189** acima, a qual
a incorporação estava submetida.

Protocolo nº. 148.012, de 06/08/2018.

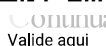
José Danilo Couto de Vargas
Registrador Substituto

Emot: (PMCMV - DESCONTO DE 50%) Averbação sem valor declarado: R\$ 17,10 (0001.03.0700017.83412 = R\$ 2,70) Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,30 (0001.01.1700003.71047 = R\$ 1,40)

R-6-71.189, em 09 de agosto de 2018. TÍTULO: Compra e Venda.
TRANSMITENTE: SPE ALVORADA - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, já qualificada, neste ato representada por JOÃO RICARDO DA FONSECA UNGARETTI

Continua na folha 2 frente

Continua na Próxima Página



-MATRÍCULA-



Alvorada, 09 de agosto de 2018

FLS.	MATRÍCULA
2	71.189

ADQUIRENTES: KELLY MONTEIRO DA SILVA, assistente de cobrança, identidade nº. 5103548722, inscrita no CPF/MF sob nº 031.721.860-32 e seu esposo **JEAN BALBINOT ZAMBRANO**, auxiliar de depósito, CNH nº 05869813102, inscrito no CPF/MF sob nº 030.169.960-73, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº. 6.515/77, domiciliados na Avenida Duque de Caxias, nº. 437, Maringá, em Alvorada, 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 (PMCMV) - Recursos do FGTS com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do(s) devedor(es) nº. 8.7877.0321872-0, firmado em 08.05.2018, conforme Lei nº. 4.380/1964 alterada pela Lei nº. 5.049/1966, combinadas com a Lei nº. 9.514/1997 e suas alterações.

OBSERVAÇÃO (CERTIDÃO): Foi apresentada junto ao documento acima, a Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União em nome da transmitente: Código de controle 8974.9ABC.0C86.E9C3, expedida em 07.05.2018 às 11:36:34.

Registrador Substituto

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, **os compradores devedores/fiduciantes**, acima qualificados, **constituíram 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 os fiduciantes, possuidores diretos e a fiduciária possuidora indireta do imóvel**, para a garantia da dívida de R\$ 111.690,10, pagável em 360 meses, a taxa nominal de juros de 6,5000% ao ano e a efetiva de 6,6971% ao ano, com vencimento da primeira prestação em 15.06.2018. 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\$ 150.000,00 para fins de venda em público leilão.

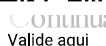
~~Registrar Substitute~~

AV-8-71.189, em 21 de maio de 2021.

CONSTRUÇÃO, INSTITUIÇÃO E CONVENÇÃO

Continua na folha 2 verso.

Continua na Próxima Página



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7GVJ8-QZ6XG-RGPYM-DCVWF>



FLS.	MATRÍCULA
2v	71.189

Protocolo nº. 160.846, de 07/05/2021.

Emot: Averbacio sem valor declarado: NIHL (0001.04.0700017.41870 - NIHL)

AV-9-71.189, em 16 de junho 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.

Documento assinado por Rodrigo Mustafá da Luz, Escrevente. O hash SHA256 do documento é 7D540F100C2297B16D4089DBAE7D63B699FB1A1CD140DD5A74ED21EAA12DB60D.

Emot: Averiação sem valor declarado: NTIIIL (0001.04.23000001.53767 - NTIIIL)

[illegible]

Continuar a pàgina 3 i 4

Continua na Próxima Página



5 de 5

- MATRÍCULA-



CNM: 097006.2.0071189-54

Alvorada, 16 de junho de 2026

FLS.

MATRÍCULA

3

71.189

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

FIDUCIÁRIA: Conforme requerimento para consolidação da propriedade de imóvel, da credora fiduciária acima já qualificada, datado de 29.05.2026, 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\$ 160.490,62, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 190.000,00. Fica cancelada a propriedade fiduciária do R-7-71.189.

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

Protocollo n°. 195.153, de 01/06/2026.

Documento assinado por Rodrigo Mustafá da Luz, Escrevente. O hash SHA256 do documento é E6AC6B1A88D0C9BBA3EFE572C192AB1BB07BD30FC9186E94E9D1098BDB13FD05.

Emol: Averbacão com valor declarado: R\$ 482,10 (0001.08.0700017.16455 = R\$ 80,80) Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0001.01.2400001.35253 = R\$ 2,20)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7GVJ8-QZ6XG-RGPYM-DCVWF>

**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-10

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

Alvorada, 19 de junho de 2026 às 14:53:19. Certidão válida por 20 (vinte) dias úteis.

Total: R\$ 74,20

Certidão Matrícula 71.189 - 5 páginas: R\$ 40,80 (0001.04.23000001.53827 = R\$ 5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0001.03.2300001.85278 = R\$ 4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0001.01.2400001.35367 = R\$ 2,20)

A validade dos selos digitais poderá ser consultada no site do Tribunal de Justiça: www.tjrs.ius.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 00036409 11

