



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: 097006.2.0071247-74

71.247
- MATRÍCULA -



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

Alvorada, 10 de março de 2017

FLS.	MATRÍCULA
1	71.247

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 202, do Bloco 05, do Condomínio Residencial Marajó, com entrada pela Rua Marajó, localizado no segundo pavimento, de fundos e à esquerda, 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 Müller, 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, caixa de escadas do pavimento e áreas condominiais externas da edificação; pelo lado esquerdo, com o apartamento final 01 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 1**. **PROPRIETÁRIA: SPE ALVORADA - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 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 Detoffol Baptista
Registrador Substituto

Emol (IPMCMV - DESCONTO DE 50%) Abertura de matrícula: R\$ 9,40 (0001.02.0700017.35375 = R\$ 1,90) Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,30 (0001.01.1600001.74682 = R\$ 1,40)

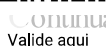
AV-1-71.247, em 10 de março de 2017.

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 n.º 12.928.129/0001-43. Protocolo nº. 141.498, de 10/03/2017.

Continua na folha 1 verso.

Continua na Próxima Página



FLS.	MATRÍCULA
1v	71.247

Emot: (PMCMV - DESCONTO DE 50%) Averbação sem valor declarado. R\$ 16,90 (0001.03.0700017.66391 = R\$ 2,70) Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,30 (0001.01.1600001.74683 = R\$ 1,40)

Protocolo nº. 141.498, de 10/03/2017.

Emol: (PMCMV - DESCONTO DE 50%) Averbação sem valor declarado: R\$ 16,90 (0001.03.0700017.66392 - R\$ 2,70) Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,30 (0001.01.1600001.74684 - R\$ 1,40)

AV-3-71.247, 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.

Emot: (PMCMV - DESCONTO DE 50%) Averbação sem valor declarado: R\$ 16,90 (0001.03.0700017.66393 = R\$ 2,70) Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,30 (0001.01.1600001.74685 = R\$ 1,40)

AV-4-71.247, em 26 de junho de 2018. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Conforme autorização da credora hipotecária acima, constante do contrato particular abaixo registrado, firmado em 04.05.2018, arquivado neste Ofício, **cancelo o AV-1-71.247 acima.** Protocolo nº. 147.386. de 22/06/2018. 

Emol: (PMCMV - DESCONTO DE 50%) Cancelamento de hipoteca: R\$ 34,20 (0001.04.0700017.22923 - R\$ 3,30) Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,30 (0001.01.1700003.6)476 = R\$ 1,40

AV-5-71.247, em 26 de junho 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-2-71.247** acima, a qual a incorporação estava submetida.

Protocolo nº. 147.386, de 22/06/2018.

Emol: (PMCMV - DESCONTO DE 50%) Averbação sem valor declarado: R\$ 17,10 (0001.03.0700017.83331 = R\$ 2,70) Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,30 (0001.01.1700003.61477 = R\$ 1,40)

R-6-71.247, em 26 de junho de 2018. TÍTULO: Compra e Venda.
TRANSMITENTE: SPE ALVORADA - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, já

Continua na folha 2 frente.

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui este documento _____

CNM: 097006.2.0071247-74

71.247

- MATRÍCULA-



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

Alvorada, 26 de junho de 2018

FLS.	MATRÍCULA
2	71.247

qualificada, neste ato representada por JOÃO RICARDO DA FONSECA UNGARETTI LOPES, inscrito no CPF/MF sob nº 469.170.630-53.

ADQUIRENTE: WOIMER MEDEIROS DA SILVA, brasileiro, solteiro, maior, operador de prensa, CNH nº 04906089793, inscrito no CPF/MF sob nº 028.538.230-67, domiciliado na Rua Marinheiro João Candido, nº. 06, Nova Americana, 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 nº. 8.7877.0325968-0, firmado em 04.05.2018, conforme Lei nº. 4.380/1964 alterada pela Lei nº. 5.049/1966, combinadas com a Lei nº. 9.514/1997 e suas alterações.

VALOR: R\$ 150.000,00, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 190.000,00.

OBJETO: 100% do imóvel.

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.

Protocolo n° 147.386, de 22/06/2018.

Raphael Detoffo Baptista
Registador Substituto

Emot: (PMCMV - DESCONTO DE 50%). Registro com valor declarado: R\$ 469,50 (0001.08.0700017.02837 = R\$ 49,50) Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,30 (0001.01.1700003.61478 = R\$ 1,40)

R-7-71.247, em 26 de junho de 2018.

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\$ 109.665,00, pagável em 360 meses, a taxa nominal de juros de 5,00% ao ano e a efetiva de 5,1161% ao ano, com vencimento da primeira prestação em 10.06.2018. 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.

OBSERVAÇÃO: Não foi utilizado o FGTS do COMPRADOR.

Protocolo n° 147.386, de 22/06/2018.

Raphael Detoffol Baptista
Registador Substituto

Emot: (PMCMV - DESCONTO DE 50%). Registro com valor declarado: R\$ 299,30 (0001.07.0700017.22847 = R\$ 36,60) Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,30 (0001.01.1700003.61479 = R\$ 1,40)

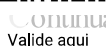
AV-8-71.247, em 21 de maio de 2021.

CONSTRUÇÃO, INSTITUIÇÃO E

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Conforme AV-8 e R-9-60.941 do Livro 2-RG deste Registro de Imóveis, nesta data foram realizadas a averbação da construção e o registro da

Continua na folha 2 verso.

Continua na Próxima Página



CNM: 097006.2.0071247-74



FLS.	MATRÍCULA
2v	71.247

Email: Averbação sem valor declarado: NIHL (0001.04.0700017.42082 = NIHL)

Documento assinado por Renata da Silva Quadros, Escrevente Autorizada. O hash SHA256 do documento é 5D2FEA267963402DA60C2BDD3A7FCB0CCC88C5908B034CE14FF1E3DA80EC8E0.

Erro: Averbacao sem valor declarado; NIHTL (000) 04.230000) 52348 = NIHTL)

[illegible]

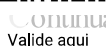
Continua na folha 3 frente

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





CNM: 097006.2.0071247-74

71.247

- MATRÍCULA-



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

CNM: 097006.2.0071247-74

FLS. | MATRÍCULA

Alvorada, 08 de junho de 2026

32

71.247

AV-10-71.247, em 08 de junho de 2026.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

FIDUCIÁRIA: Conforme requerimento para consolidação da propriedade da propriedade de imóvel, da credora fiduciária acima já qualificada, datado de 14.05.2026, 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\$ 160.342,64, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 190.000,00. Fica cancelada a propriedade fiduciária do R-7-21.247.

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

Protocollo n°. 194.758, de 15/05/2026.

Documento assinado por Renata da Silva Quadros, Escrevente Autorizada. O hash SHA256 do documento é 211617EECEEB5E501CF9F53F6281D49B2EAD2B9EAF159C3571CAFE1C5428EB7.

Emol: Averbação com valor declarado: R\$ 482,10 (0001.08.0700017.16369 = R\$ 80,80) Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0001.01.2400001.32688 = R\$ 2,20)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RF9Y6-GFXUX-P4XTN-7H25T>

**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, 09 de junho de 2026 às 11:15:30. **Certidão válida por 20 (vinte) dias úteis.**

Total: R\$ 74,20

Certidão Matrícula 71.247 - 5 páginas: R\$ 40,80 (0001.04.2300001.52457 = R\$ 5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0001.03.2300001.83083 = R\$ 4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0001,01.2400001.32931 = 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 00033760 25

