



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE URUGUAIANA
MUNICÍPIO DE URUGUAIANA
REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha 1/5

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, no cartório a meu cargo, o Lº 2 - Registro Geral, encontrei a matrícula do teor seguinte:

CNM: 097709.2.0044079-86



REGISTRO DE IMÓVEIS

URUGUAIANA-RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
15 de maio de 2024
Uruguaiana-RS,

FLS
01

MATRÍCULA
44.079

44.079

Matrícula Nº

Imóvel: O APARTAMENTO 201 – Localizado no Bloco P do "CONDOMÍNIO SANTOS DUMONT", sito na Avenida Santos Dumont nº 353, no segundo pavimento, com acesso pela terceira circulação de escadas da Torre, sendo à direita de quem chega pelas escadas, com área real privativa de **47,21 m²**, área real de uso comum de divisão proporcional de **37,93 m²**, e área real total de **85,14 m²**, correspondendo-lhe a fração ideal de **0,00591** no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio. **Esta unidade possui direito de uso privativo da vaga de garagem nº 72.** Sendo o terreno constituído de uma fração de terras de formato irregular, com oito mil e duzentos e vinte metros e vinte decímetros quadrados (8.220,20), de área superficial, situado nos subúrbios desta cidade, nas proximidades do Loteamento "Cidade Alegria", com as seguintes medidas, azimutes e ângulos internos: partindo-se do Vértice 1, distando doze metros e cinquenta centímetros (12,50m) da esquina da rua Dr. Roberval Beheregaray de Azevedo, com azimutes 331° e distância de vinte e cinco metros e sessenta e oito centímetros (25,68m) faz frente ao SUDOESTE sobre o alinhamento da Av. Santos Dumont, chegando ao Vértice 2 (V2); deste, seguindo distância sessenta e sete metros e oitenta e quatro centímetros (67,84) ao NOROESTE, com azimute de 51° e ângulo interno de 100° chega-se ao Vértice 3 (V3); deste seguindo distância de treze metros e cinquenta centímetros (13,50m) ao SUDOESTE com azimute 333° e ângulo interno de 258° chega-se ao Vértice (V4); deste, seguindo distância de noventa e um metros e dois centímetros (91,02m) ao NOROESTE, com azimute 53° e ângulo interno de 100° chega-se ao Vértice 5 (V5); deste, seguindo distância de cento e quatro metros e oitenta e um centímetros (104,81m) ao LESTE, com azimute 171° e ângulo interno de 61°: chega-se ao Vértice 6 (V6); deste, seguindo distância de cinquenta e seis metros e sessenta e cinco centímetros (56,65m) ao SUDESTE, com azimute 246° e ângulo interno de 105° chega-se ao Vértice 7 (V7); deste, seguindo distância de cinquenta e seis metros e quarenta e seis centímetros (56,46) ao SUL, com azimute 257° e ângulo interno de 169° chega-se ao Vértice 8 (V8); deste, seguindo distância de sete metros e sessenta centímetros (7,70m) ao SUDOESTE, com azimute 350° e ângulo interno de 87° chega-se ao Vértice 9 (V9); deste, seguindo distância de oito metros e quarenta centímetros (8,40m) ao SUDOESTE, com azimute 328° e ângulo interno de 202° chega-se ao Vértice 10 (V10); deste, seguindo distância de treze metros (13,00) ao NOROESTE, com azimute 240° e ângulo interno de 268°, até atingir o alinhamento da Av. Santos Dumont, chega-se ao Vértice 1 (V1), ponto inicial desta descrição, fechando o polígono.

PROPRIETÁRIA: SPE MORADAS BENTO MARTINS 58F LTDA, com sede na Rua Dom Pedro II, nº 210, sala 03, Bairro São Joãona cidade de Porto Alegre-RS, inscrita no CNPJ sob nº 25.308.643/0001-28. -

Reg.º. Anter.º: Matrícula nº 41.807 Lº2RG, deste ofício. -

Protocolo: Apontado sob nº 227565, do Livro 1-AO, em 20/03/2024.-

Emol.: R\$ 40,10- Abertura de matrícula: R\$ 27,50 (0714.00.2400003.02171 = R\$ 4,00), Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,60 (0714.00.2400003.02171 = R\$ 2,00).-

O Oficial.: /

Continua na próxima página -



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE URUGUAIANA
MUNICÍPIO DE URUGUAIANA
REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha 2/5

Continuação da página anterior -:-:-:-:-



REGISTRO DE IMÓVEIS

URUGUAIANA-RS
LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

01v | 44.079

Av-1-44.079 - Em 15 de maio de 2024.

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - A CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO que regulamenta o "CONDOMÍNIO SANTOS DUMONT", está devidamente registrada sob o nº **52.695, do Livro 3 - Registro Auxiliar**, deste Serviço.

Protocolo: Apontado sob nº 227565, do Livro 1-AO, em 20/03/2024.

Emol: R\$ 62,90- Averbção sem valor declarado: R\$ 49,40 (0714.00.2400003.02172 = R\$ 4,90), Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,60 (0714.00.2400003.02172 = R\$ 2,00).

O Oficial.: *[Assinatura]*

Av-2-44.079 - Em 15 de maio de 2024.-

HIPOTECA - Nos termos do Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo Para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, nº 1.7877.0112536-0, de 11 de junho de 2021, registrado na matrícula nº **R-6-41.807, Lº2RG**, a devedora hipotecante **SPE MORADAS BENTO MARTINS 58F LTDA**, inscrita no CNPJ 25.308.643/0001-28, situada na Rua Dom Pedro II, 210, 03, São João, em Porto Alegre-RS; tendo como fiadores **BGRW SERVIÇOS PARTICIPAÇÕES - EIRELI**, inscrita no CNPJ 24.963.393/0001-05, situada na Rua José Albano Volkmer, nº 230, Apartamento 1304, Bairro Jardim do Salso, em Porto Alegre/R; **FW TERRA BASE INCORPORADORA LTDA**, inscrita no CNPJ 25.308.865/0001-40, situada à Rua Dom Pedro II, nº 210, Sala 02, Bairro São João, em Porto Alegre/RS, com seus atos constitutivos arquivados na JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, registrada sob NIRE nº 43207988973; e **REF CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, inscrita no CNPJ 13.157.928/0001-26, situada à Rua Dom Pedro II, nº 210, Bairro São João, em Porto Alegre/RS; a Construtora **FW TERRA BASE INCORPORADORA LTDA**, já qualificada, deu à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto Lei nº 759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, em primeira e especial hipoteca, a fração ideal de 0,99858 do terreno correspondente a 168 (cento e sessenta e oito) apartamentos que integram o Módulo I composto por 21 blocos (A ao U) do empreendimento denominado **CONDOMÍNIO SANTOS DUMONT**, situado no município de Uruguaiana-RS, na Rua Santos Dumont, 353, Bairro Cidade Alegria, para garantia da dívida de R\$ 13.681.352,00, tendo objetivo financiar a construção do empreendimento **CONDOMÍNIO SANTOS DUMONT**, composto de 174 unidades autônomas, sendo 168 apartamentos, 1 loja e 5 Boxes.

Protocolo: Apontado sob nº 227565, do Livro 1-AO, em 20/03/2024.-

Emol: R\$ 62,90- Averbção sem valor declarado: R\$ 49,40 (0714.00.2400003.02173 = R\$ 4,90), Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,60 (0714.00.2400003.02173 = R\$ 2,00).-

2

(Continua na Ficha nº _____)

Gráfica Universitária - Fone: (55) 3412-3364

Continua na próxima página -:-:-:-:-



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE URUGUAIANA
MUNICÍPIO DE URUGUAIANA
REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha 3/5

Continuação da página anterior - - - - -

CNM: 097709.2.0044079-86



REGISTRO DE IMÓVEIS

URUGUAIANA-RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
15 de maio de 2024
Uruguaiana-RS,

FLS
02

MATRÍCULA
44.079

O Oficial.:

Av-3-44.079 - Em 06 de junho de 2024.-

CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Certifico, de acordo com o contrato por instrumento particular nº 8.7877.1976933-0, com Autorização da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ de nº 00.360.305/0001-04, datado em 10/05/2024, arquivados neste ofício, que fica **CANCELADA a HIPOTECA**, registrada no Av-2-44.079, retro, e que gravava a o imóvel objeto desta matrícula, tendo em vista a liquidação da dívida apurada no contrato de mútuo com obrigações e hipoteca. -

Protocolo: Apontado sob nº 229209, do Livro 1-AO, em 05/06/2024.-

Emol: R\$62,90- Averbação sem valor declarado: R\$49,40 (0714.00.2400003.04701 = R\$4,90), Processamento eletrônico de dados: R\$6,60 (0714.00.2400003.04701 = R\$2,00).-

O Oficial.:

M^{te} Izabel G. Herrera
Oficial Substituta

R-4-44.079 - Em 06 de junho de 2024.-

Título: Compra e Venda. -

TRANSMITENTE: SPE MORADAS BENTO MARTINS 58F LTDA, com sede na Rua Padre Chagas, 66, Sala 506, Moinhos de Vento, na cidade de Porto Alegre-RS, inscrita no CNPJ sob nº 25.308.643/0001-28.-

ADQUIRENTE: LEONARDO DOS SANTOS KUSTER, brasileiro, solteiro, motorista de veículos de transporte de carga, portador da carteira de identidade RG nº 4112034832-SSP/RS, inscrito no CPF nº 028.279.570-78, residente e domiciliado na Rua General Hipólito, 1818, Nova Esperança, nesta cidade de Uruguaiana-RS. -

Forma do Título: Contrato de Venda e Compra 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, número 8.7877.1976933-0, celebrado no dia 10/05/2024.-

Imóvel: O imóvel objeto desta matrícula.-

Valor: R\$210.000,00 e para fins fiscais R\$285.000,00 - Conforme a GUIA Informativa nº 34069 de 13/05/2024.-

Forma do Pagamento: R\$ 50.400,75 referente aos recursos próprios; R\$ 22.085,00 referente a valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União; e R\$ 137.514,25 mediante financiamento da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.-

Condições: Às do contrato. Foi concedido desconto de 50% nos emolumentos, em razão da aquisição ser pelo Programa Minha Casa Minha Vida, conforme MP 966/2020.-

Protocolo: Apontado sob nº 229209, do Livro 1-AO, em 05/06/2024.-

Continua na próxima página - - - - -



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE URUGUAIANA
MUNICÍPIO DE URUGUAIANA
REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha 4/5

Continuação da página anterior -:-:-:-:-

CNM: 0977092.0044079-86



REGISTRO DE IMOVEIS

URUGUAIANA-RS
LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

02v | 44.079

Emol.: R\$756,50- Registro com valor declarado: R\$678,60 (0714.00.2400003.04702 = R\$72,60), Processamento eletrônico de dados: R\$3,30 (0714.00.2400003.04702 = R\$2,00).-

O Oficial.:

Isabel G. Herrera
Oficial Substituta

R-5-44.079 - Em 06 de junho de 2024.

Título: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.

Nos termos do Contrato mencionado no **R-4-44.079**, retro, o proprietário **LEONARDO DOS SANTOS KUSTER**, brasileiro, solteiro, motorista de veículos de transporte de carga, portador da carteira de identidade RG nº 4112034832-SSP/RS, inscrito no CPF nº 028.279.570-78, residente e domiciliado na Rua General Hipólito, 1818, Nova Esperança, nesta cidade de Uruguaiana-RS, acima qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto desta Matrícula, com todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações à **CREDORA/FIDUCIÁRIA - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma pública, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, na cidade de Brasília-DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, para **GARANTIA de: Valor de Venda e Compra do Imóvel objeto do Contrato: R\$210.000,00. Valor da Dívida/Financiamento: R\$137.514,25. Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 285.000,00. Sistema de Amortização: PRICE. Prazo de Amortização: 420 meses. Taxa Anual de Juros Contratada: Nominal = 4,5000%; a.a Efetiva = 4,5939% a.a. Valor Total do Encargo Mensal Inicial: R\$ 685,87. Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: Em 11/06/2024. Forma de Pagamento dos Encargos Mensais: Débito em Conta Corrente.-**

Condições: Às demais constantes do contrato.-

Protocolo: Apontado sob nº 229209, do Livro 1-AO, em 05/06/2024.

Emol.: R\$446,90- Registro com valor declarado: R\$387,90 (0714.00.2400003.04703 = R\$53,70), Processamento eletrônico de dados: R\$3,30 (0714.00.2400003.04703 = R\$2,00).

O Oficial.:

Isabel G. Herrera
Oficial Substituta

Av-6-44.079 - Em 30 de abril de 2026.-

Título: Consolidação da Propriedade. -

Nos termos do Requerimento de Averbação e Consolidação de Propriedade, datado de 13/04/2026, expedido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**- Instituição financeira sob forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ de nº 00.360.305/0001-04, credor fiduciário da dívida relativa, registrada no **R-5-44.079**, em garantia da Dívida relativa ao contrato de financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em garantia nº 878771976933-0, firmado em 10/05/2024.-

Valor da dívida: R\$ 11.878,97

Valor do Imóvel: Para fins fiscais R\$ 292.845,63 - Conforme a GUIA Informativa nº 37617 de 01/04/2026.-

3

(Continua na Ficha nº _____)

Gráfica Universitária - Fone: (55) 3412-3364

Continua na próxima página -:-:-:-:-



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE URUGUAIANA
MUNICÍPIO DE URUGUAIANA
REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha 5/5

Continuação da página anterior -----



REGISTRO DE IMÓVEIS

097709.2.0044079-86

URUGUAIANA - RS
LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL
Uruguaiiana - RS 30 de abril de 2026

FLS

03

MATRÍCULA

44.079

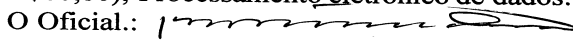
Forma do Título: Este registro é feito à vista dos documentos mencionados nos termos do Art. 26 § 7º da Lei 9.514/97, bem como da comprovação do pagamento pela fiduciária do Importo de Transmissão Intervivos (ITBI), tendo em vista a constituição em mora e o transcurso "in albis" do prazo para a purga da mesma. REGISTRO A TRANSMISSÃO DEFINITIVA da propriedade do imóvel objeto desta matrícula. -

TRANSMITENTES: LEONARDO DOS SANTOS KUSTER, inscrito no CPF nº 028.279.570-78.-

ADQUIRENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF., com sede no Setor Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, município de Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04. -

Condições: As demais constantes do Ofício ora registrado.-

Protocolo: Apontado sob nº 240207, do Livro 1-AS, em 23/04/2026.-

Emol.: R\$747,00- Averbação com valor declarado: R\$656,70 (0714.00.2500002.16765 = R\$80,80), Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0714.00.2500002.16765 = R\$2,20).-
O Oficial.: 

44.079

Matrícula Nº

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fê.

Uruguaiiana-RS, 30 de abril de 2026.

Total: R\$81,00

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 44.079: R\$47,60 (0714.00.2500002.16799 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0714.00.2500002.16799 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0714.00.2500002.16799 = R\$2,20)

Maria Izabel Gomes Herrera - Oficial 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
097709 53 2026 00011161 42