



Valide aqui
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE GUAÍBA
REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO DE GUAÍBA
Bel. Valter Müller Gomes - Registrador

Página 1 de 4

CERTIDÃO

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: 100222.2.0067003-43

67.003



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE GUAÍBA - RS
Rua 20 de Setembro, 1199

Registrador: BEL. VALTER MÜLLER GOMES

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Guaíba/RS, 08 de junho de 2021.

FLS.

01

MATRÍCULA

67.003

IMÓVEL: UNIDADE 01 que levou o nº 362 da Rua Quinze, integrante do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO JOSÉ", no LOTEAMENTO VILA PEDRAS BRANCAS, zona urbana de Guaíba/RS, construída em alvenaria, em um único pavimento, sendo a primeira unidade, de quem entra no acesso comum do condomínio e olha para a direita, com as seguintes descrições. A **unidade autônoma 01**, designada de **CASA 01**, com área real privativa construída de 47,57m², área privativa real descoberta de 63,21m², área de uso comum de divisão não proporcional de 42,20m², área total equivalente de 63,3725m², área real de uso comum de divisão proporcional de 44,0685m² e área total real da unidade de 197,0485m²; correspondendo-lhe ao **Coefficiente de proporcionalidade de 0,2572**, do Condomínio Residencial São José, tendo um acesso único a partir da Rua Quinze, sendo constituída de Estar/Jantar, Cozinha, Banheiro, 02 Dormitórios, além de área de estacionamento localizado na lateral da edificação da unidade. Construída no **LOTE "K"**, situado no loteamento denominado VILA PEDRAS BRANCAS, zona urbana de Guaíba/RS, com área de 750,00m², constituído de parte dos lotes nº08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20 da quadra nº78, medindo 15,00m, na frente, ao SUDOESTE, no alinhamento da Rua 15; 15,00m, no fundo, ao NORDESTE, na divisa com o Lote T, parte remanescente dos lotes nº08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20, por 50,00m, de extensão da frente ao fundo, em ambos os lados, confrontando-se: ao NOROESTE, com o Lote K, parte remanescente dos lotes nº08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20, e, ao SUDESTE, com os Lotes L, M, N e O, parte remanescente dos lotes nº08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20. Localizado no quarteirão formado pelas Ruas nºs14, 15, 30-a e 31, e distante 45,00m, da esquina das Ruas nºs15 e 30-a, que lhe fica ao SUDESTE. Do terreno acima descrito é ocupado pela unidade nº01, o seguinte: **ÁREA OCUPADA PELA CONSTRUÇÃO:** com 47,57m², medindo 7,55m de frente ao SUDOESTE, confrontando-se com a área privativa real descoberta da unidade; 7,55m de fundos, ao NORDESTE, confrontando-se com a área privativa real descoberta da unidade; 6,30m de um lado ao NOROESTE, confrontando com a área privativa real descoberta da unidade; e 6,30m de outro lado a SUDESTE, confrontando-se com os Lotes L, M, N e O; **ÁREA DE USO COMUM DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL:** localizado na frente da unidade, com área de 42,20m²; medindo 10,55m de frente à SUDOESTE no alinhamento da Rua Quinze; medindo 10,55m de fundos à NORDESTE com a área privativa real descoberta da unidade, mede 4,00m em ambos os lados, ao NOROESTE confronta com a área de uso comum de divisão proporcional; e ao SUDESTE confronta com os Lotes L, M, N e O; **ÁREA PRIVATIVA REAL DESCOBERTA:** localizada da parte frontal, lateral e de fundos da unidade, com área de 63,21m²; medindo 10,55m de frente à SUDOESTE, confrontando com a área de uso comum de divisão não proporcional da Unidade; mede 10,55m de fundos à NORDESTE, confrontando com a área privativa real descoberta da unidade 02; mede 10,50m em ambos os lados, ao NOROESTE com a área comum de divisão proporcional e ao SUDESTE com os Lotes L, M, N e O. **ÁREA DE USO COMUM DE DIVISÃO PROPORCIONAL DENOMINADA "ACESSO E CIRCULAÇÃO":** localizado na parte lateral NOROESTE do lote, com área de 171,32m², medindo 4,45m, ao SUDOESTE, confrontando-se com o alinhamento da Rua Quinze; mede 4,45m ao NORDESTE confrontando-se com a área de uso comum de divisão não proporcional da Unidade 04; mede 38,50m, ao NOROESTE confrontando-se com o lote K; e mede 37,70m, ao SUDESTE confrontando-se com a área de uso comum de divisão não proporcional da unidade 01, área privativa real descoberta das

Continua no verso

Continua na próxima página



Validade aqui este documento

CNM: 100222.2.0067003-43

67.003



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE GUAÍBA - RS

Rua 20 de Setembro, 1199

Registrador: BEL. VALTER MÜLLER GOMES

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Guaíba/RS, 08 de junho de 2021.

FLS.

01
VERSO

MATRÍCULA

67.003

...Continuação do Anverso... unidades 01, 02 e 03. **PROPRIETÁRIA:** I.J.C. CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 04.622.845/0001-70, com sede na Avenida República, nº71, Balneário Alegria, Bairro Alegria, em Guaíba/RS.- **ORIGEM:** Matrícula nº 59.793, Livro 2-Registro Geral, datada de 23/02/2016.- **Aquisição** em 23/02/2016; **Instituição e Individualização do Condomínio** em 08/06/2021, R-05-59.793.-

Guaíba, 08/06/2021.- Ass.: *Valter Müller Gomes* IVIAN ROSE BECK GOMES

Emol.: R\$ 21,90 - Selo: 0260.03.2000002.06170 = R\$ 2,70

Proc. Elet.: R\$ 5,30 - Selo: 0260.01.2100001.06639 = R\$ 1,40

AV-1-67.003.- (Prot. 173.568/1-R, em 31/05/2021).- **CERTIFICO**, que a Convenção de Condomínio das unidades que compõe o "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO JOSÉ**" foi registrada no Livro 3 de Registro Auxiliar sob o nº8448, em 08/06/2021, nesta Serventia.-

Guaíba, 08/06/2021.- Ass.: *Valter Müller Gomes* IVIAN ROSE BECK GOMES

Emol.: R\$ 39,30 - Selo: 0260.04.1900007.11968 = R\$ 3,30

Proc. Elet.: R\$ 5,30 - Selo: 0260.01.2100001.06640 = R\$ 1,40

R-2-67.003.- (Prot. 175.362/1-S, em 19/01/2022).- **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE:** I.J.C. CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob nº04.622.845/0001-70, com sede na Avenida República, nº 71, Balneário Alegria, Bairro Alegria, em Guaíba/RS, representada por seu sócio administrador, Itamar Jose da Costa, brasileiro, divorciado, empresário, portador da carteira de identidade RG nº 3062054221, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF nº 888.219.270-91, residente e domiciliado na Avenida Republica, nº 71, loteamento Balneário Alegria, bairro Alegria, nesta cidade.- **ADQUIRENTES:** ROBERT VICENTE ABREU, brasileiro, solteiro, maior, não mantendo união estável, trabalhador florestal, portador da Carteira de Identidade RG nº 5116965608 expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF nº 039.881.540-24, residente e domiciliado na Avenida Duque de Caxias, nº 107, apartamento 01, Bairro Alvorada, em Guaíba/RS; e KETLIN RODRIGUES CLEZAR, brasileira, solteira, maior, não mantendo união estável, atendente de restaurante, portadora da Carteira de Identidade RG nº 4112878857 expedida pela SSP/RS, inscrita no CPF nº 033.712.250-46, residente e domiciliada na Avenida Duque de Caxias, nº107, apartamento 01, Bairro Alvorada, em Guaíba/RS.- **TÍTULO:** Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel - Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de imóvel e Outras Avenças, com força de Escritura Pública - Art.61 e parágrafos da Lei nº 4.380/64 - Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei nº 9514/97, firmado em 30/12/2021, sob o nº.10170986302.- **VALOR:** R\$ 146.000,00.- **COMPOSIÇÃO DOS RECURSOS:** Recursos próprios: R\$73.000,00, Recursos do Financiamento: R\$73.000,00.- **AVALIAÇÃO:** R\$ 146.000,00.- **OBS:** O ITBI foi pago conforme guia nº 73-2022.- Emitida DDI.

Guaíba, 20/01/2022.- Ass.: *Bel. Adão dos Santos Carvalho*

Emol.: R\$ 389,20 - Selo: 0260.07.1900008.03574 = R\$ 36,60

Proc. Elet.: R\$ 3,00 - Selo: 0260.01.2100001.34403 = R\$ 1,40

Redução dos emolumentos (50%) nos termos do Art. 290 da Lei nº 6.015/73.-

...Continua na Folha 02...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D8MQ6-2N8XA-5VTXU-7B8Q3>

Continua na próxima página

Valide aqui
este documento

CNM: 100222.2.0067003-43

67.003

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE GUAÍBA - RS
Rua 20 de Setembro, 1199
Registrador: BEL. VALTER MÜLLER GOMES
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Guaíba, 08 de Junho de 2021

02

MATRÍCULA

67.003

...Continuação da Folha 01...

R-3-67.003.- (Prot. 175.362/1-S, em 19/01/2022).- **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - DEVEDORES FIDUCIANTES:** ROBERT VICENTE ABREU, brasileiro, solteiro, maior, não mantendo união estável, trabalhador florestal, portador da Carteira de Identidade RG nº 5116965608 expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF nº 039.881.540-24, residente e domiciliado na Avenida Duque de Caxias, nº 107, apartamento 01, Bairro Alvorada, em Guaíba/RS; e KETLIN RODRIGUES CLEZAR, brasileira, solteira, maior, não mantendo união estável, atendente de restaurante, portadora da Carteira de Identidade RG nº 4112878857 expedida pela SSP/RS, inscrita no CPF nº 033.712.250-46, residente e domiciliada na Avenida Duque de Caxias, nº 107, apartamento 01, Bairro Alvorada, em Guaíba/RS. **-CREDOR FIDUCIÁRIO:** ITAÚ UNIBANCO S.A., inscrita no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Bairro Parque Jabaquara, na cidade de São Paulo/ SP. **-TÍTULO:** Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel - Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de imóvel e Outras Avenças, com força de Escritura Pública - Art.61 e parágrafos da Lei nº 4.380/64 - Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei nº 9514/97, firmado em 30/12/2021, sob o nº.10170986302.- **VALOR:** R\$ 73.000,00.- **PRAZO:** 360 meses.- **JUROS:** Taxa Nominal: Custo Efetivo Total (CET) anual Taxa de juros 9,800%, Custo Efetivo Total (CET) mensal Taxa de Juros 0,7800% a.a. e Efetiva: % a.a. **AVALIAÇÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:** R\$147.000,00, para fins de venda em Público Leilão.- **CONDIÇÕES GERAIS E ESPECIAIS:** As constantes no referido contrato, cuja a segunda via fica arquivada nesta Serventia. Guaíba, 20/01/2022.- Ass.: *Bel. Adão dos Santos Carvalho*
Emol.: R\$ 228,30 - Selo: 0260.07.1900008.03575 = R\$ 36,60
Proc. Elet.: R\$ 3,00 - Selo: 0260.01.2100001.34404 = R\$ 1,40
-Redução dos emolumentos (50%) nos termos do Art. 290 da Lei nº 6.015/73.-

AV-4-67.003.- (Prot. 189.109/1-W, em 26/06/2026).- **TRANSIÇÃO PARA O MEIO ELETRÔNICO** - CERTIFICO, nos termos do artigo 464-A da CNNR-CGJ/RS, (Provimento número 01/2020 da CGJ/RS), para constar que os próximos atos a serem lançados nesta matrícula serão feitos de **forma eletrônica**, encerrando-se, assim a escrituração em meio físico. O próximo ato continuará na página seguinte.- Guaíba, 30/06/2026.- Ass.: *Bel. Magda Marfuzi Beck Gomes*
Emol.: NIHIL - Selo: 0260.04.2600001.10189 = NIHIL
Proc. Elet.: NIHIL - Selo: 0260.01.2500001.33301 = NIHIL

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D8MQ6-2N8XA-5VTXU-7B8Q3>

Continua na próxima página



Validar aqui este documento

CNM: 100222.2.0067003-43

67.003



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE GUAÍBA - RS
Rua 20 de Setembro, 1199
Registrador: BEL. VALTER MÜLLER GOMES
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Guaíba, 08 de junho de 2021

CNM: 100222.2.0067003-43

FLS.	MATRÍCULA
02v	67.003

AV-5-67.003.- (Prot. 189.109/1-W, em 26/06/2026).- **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - CERTIFICADO**, conforme requerimento de Consolidação de Propriedade, firmado em 25/06/2026 por ITAÚ UNIBANCO S.A., inscrita no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Bairro Parque Jabaquara, na cidade de São Paulo/SP, instruído com prova da intimação, bem como certidão do decurso do prazo sem purgação da mora, procedo a presente para constar que face ao inadimplemento de ROBERT VICENTE ABREU, brasileiro, solteiro, maior, não mantendo união estável, trabalhador florestal, portador da Carteira de Identidade RG nº 5116965608 expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF nº 039.881.540-24, residente e domiciliado na Avenida Duque de Caxias, nº 107, apartamento 01, Bairro Alvorada, em Guaíba/RS; e KETLIN RODRIGUES CLEZAR, brasileira, solteira, maior, não mantendo união estável, atendente de restaurante, portadora da Carteira de Identidade RG nº 4112878857 expedida pela SSP/RS, inscrita no CPF nº 033.712.250-46, residente e domiciliada na Avenida Duque de Caxias, nº 107, apartamento 01, Bairro Alvorada, em Guaíba/RS, é **consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula** em nome do credor Fiduciário ITAÚ UNIBANCO S.A., inscrita no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Bairro Parque Jabaquara, na cidade de São Paulo/SP, no ato representado.- **VALOR: R\$73.000,00**, avaliado para efeitos fiscais em **R\$147.000,00**, o imposto de transmissão incidente sobre esta transação, foi pago de conformidade com a Declaração de Quitação do ITBI, referente ao processo nº 659-2026.- **OBSERVAÇÃO:** Por força do disposto no art. 27 da Lei nº 9.514/97, o imóvel desta matrícula deverá ser oferecido em público leilões.- Guaíba, 30/06/2026.- Averbção nato digital assinada pelo Registrador **Bel. Valter Müller Gomes**. O hash SHA256 do documento é **9809DF2FE3AC867D237BD35DD2D8FF2BAF7857B2C6E46A8E374B1C088AE82635**
Emol.: R\$ 382,40 - Selo: 0260.07.2500002.01372 = R\$ 59,80
Proc. Elet.: R\$ 7,30 - Selo: 0260.01.2500001.33409 = R\$ 2,20

ada mais consta. O referido é verdade e dou fê.
Guaíba-RS, terça-feira, 30 de junho de 2026, às 14:55:24.

DOCUMENTOS: R\$ 81,00

certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 67.003: R\$ 47,60 (0260.04.2600001.10281 = R\$ 47,60)

assinatura em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0260.03.2600002.00183 = R\$ 4,40)

processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0260.01.2500001.33412 = R\$ 2,20)



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
100222 53 2026 00020477 73

- () Bel. VALTER MÜLLER GOMES - Registrador
() Bel. VIVIAN ROSE BECK GOMES - 1ª Substituta
() Bel. MAGDA MARLUZI BECK GOMES - 2ª Substituta
() Bel. ADÃO DOS SANTOS CARVALHO - 3º Substituto
() GETULIO WALMÁRIO MÜLLER GOMES - Escrevente Autorizado
() PAULO JOSÉ RODZINSKI - Escrevente Autorizado
() ALEXSANDRO DA SILVA DOS SANTOS - Escrevente Autorizado