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: 100222.2.0067444-78

67.444

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.	MATRÍCULA
01	67.444

IMÓVEL: UNIDADE 438 – a unidade 438, denominada APARTAMENTO 205, da TORRE 11, integrante do "CONDOMÍNIO RIVIERA", no bairro Ermo, zona urbana de Guaíba/RS, localizado na Rua São Geraldo, nº 1.250, localizado no segundo pavimento com entrada pela via interna denominada Acesso 11, sendo o terceiro apartamento da torre a contar da esquerda para a direita de frente para o Acesso 11, com área real privativa de 45,33m², área real de uso comum de 23,16m² de divisão proporcional, e área real total de 68,49m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001843 no terreno e nas coisas de uso comum. Construído sobre a **área urbana situado na Rua São Geraldo, lado par, localizado no bairro Ermo, situado na zona urbana desta cidade de Guaíba, com a área de 31.793,78m²,** quarteirão formado pelas Ruas Salgado Filho, Tiradentes, Marechal Floriano e São Geraldo, distante **62,60m** da esquina da Rua Salgado Filho, com as seguintes medidas e confrontações: partindo do vértice V1, forma o primeiro segmento da frente do lote, ao Oeste, medindo **15,11m**, no sentido Sul, confrontando com Recuo Viário; no vértice V2, forma o segundo segmento da frente, ao Oeste, medindo **20,27m**, no sentido Sul, confrontando com Recuo Viário; no vértice V3, forma o terceiro e último segmento da frente do lote, ao Oeste, medindo **24,84m**, no sentido Sul, também confrontando com Recuo Viário; no vértice V4, forma o primeiro segmento da lateral Sul, medindo **124,80m**, no sentido Leste, confrontando com área de doação institucional; no vértice V5, forma o segundo segmento da lateral Sul, no sentido Sul, medindo **79,48m**, confrontando parte com área de doação institucional e parte do lote João Carlos Wunsch Gonçalves; no vértice V6, forma o terceiro e último segmento da lateral Sul do lote, medindo **123,04m**, no sentido Leste, confrontando com lotes de Balneário Alvorada; no vértice V7, forma fundo do lote, ao Leste, medindo **170,00m**, no sentido Norte, também confrontando com lotes de Balneário Alvorada; no vértice V8, forma o primeiro segmento da lateral Norte, medindo **223,10m**, no sentido Oeste, confrontando com imóveis de Laura Bremen Kampe, José Martins da Silva, João Claudio Lopes de Melo, Julio Cesar Chineppe, Zeno Natal Tuliczewski, Gervasio Silva Carvalho, Inah Maria Ribeiro Salgado, José Carlos Harlacher, Janiro Alves, Angelino Garcia da Silva, Antonio Roberto da Silva, com propriedades de Silvino Ribeiro, com gleba "E", com propriedade de Antonio Manoel Freitas de Souza, com gleba "D", com propriedade de Idalicio Caldas da Silva e com gleba "C" de Jurema Wunsch Gonçalves e outros; no vértice V9, forma o segundo segmento da lateral Norte, medindo **32,50m**, no sentido Sul, confrontando com lote de Lenita Gonçalves; no vértice V10, forma o terceiro e último segmento da lateral Norte, medindo **35,97m**, também confrontando com lote de Lenita Gonçalves; finalmente encontrando o vértice V1.- **PROPRIETÁRIO:** GUAÍBA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA 005 SPE LTDA., inscrito no CNPJ sob nº 35.726.414/0001-87, com sede na Avenida Doutor Nilo Peçanha, nº 2825, Sala 1505, Bairro Chácara das Pedras, na cidade de Porto Alegre/RS.- **ORIGEM:** Matricula nº 65.910, Livro 2-Registro Geral, datada de 16/12/2020; **Aquisição** em 24/03/2021, R-01-65.910; **Incorporação** em 14/04/2021, R-02-65.910.-
Guaíba, 08/06/2021.- Ass.: VIVIAN ROSE BECK GOMES
1º Subst. Conf. Port. Int. Nº 001/95
Emol.: R$ 11,00 - **Selo:** 0260.02.2100002.13800 = R$ 1,90
Proc. Elet.: R$ 2,70 - **Selo:** 0260.01.2100001.11645 = R$ 1,40

AV-1-67.444.-(Prot.173.577/1-R, em 01/06/2021).- **CERTIFICO**, conforme requerimento firmado em 10/05/2021 pelo **PROPRIETÁRIO E INCORPORADOR:** GUAÍBA INCORPORADORA

Continua no verso

Continua na próxima página :-:-:-:

Continuação da página anterior

Valide aqui este documento

CNM: 100222.2.0067444-78

67.444

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 67.444

...Continuação do Anverso... IMOBILIÁRIA 005 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 35.726.414/0001-87, com sede na Avenida Doutor Nilo Peçanha, nº2825, Sala 1505, Bairro Chácara das Pedras, na cidade de Porto Alegre/RS, que **a Incorporação do "CONDOMÍNIO RIVIERA"** foi registrada no **R-02-65.910 em 14/04/2021, na forma do § 1º art. 780, da Consolidação Normativa Notarial e Registral de 2020, a obra projetada encontra-se PENDENTE DE REGULARIZAÇÃO REGISTRAL NO QUE TANGE À SUA CONCLUSÃO. A presente Unidade** está enquadrado no **PROGRAMA FEDERAL CASA VERDE E AMARELA**, conforme projeto aprovado e licenciado pela Prefeitura Municipal de Guaíba e DECLARAÇÃO DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, emitida em 23/02/2021, pelo Superintendente Executivo de Habitação, Jairo Antonio Manfro, da Superintendência Executiva de Habitação de Porto Alegre da Caixa Econômica Federal. Esta incorporação atende o parágrafo único do artigo 73 da Lei Federal 11.997/09, alterada pela Lei Federal nº 12.424/11, e de acordo com disposto no artigo 21 da Medida Provisória nº996/2020 publicada em 26/08/2020 que institui o Programa Casa Verde e Amarela.
Guaíba, 08/06/2021.- Ass.: VIVIAN ROSE BECK GOMES 1º Subst.Conf.Port.Int.Nº 001/9
Emol.: R$ 19,70 - **Selo:** 0260.03.2000002.08128 = R$ 2,70
Proc. Elet.: R$ 2,70 - **Selo:** 0260.01.2100001.11646 = R$ 1,40

AV-2-67.444.- (Prot. 173.577/1-R, em 01/06/2021).- **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** - CERTIFICO, conforme requerimento firmado em 10/05/2021, pelo **INCORPORADOR**: GUAÍBA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA 005 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 35.726.414/0001-87, com sede na Avenida Doutor Nilo Peçanha, nº2825, Sala 1505, Bairro Chácara das Pedras, na cidade de Porto Alegre/RS, para garantia do integral cumprimento das obrigações decorrentes da incorporação, submete, por intermédio do presente instrumento, a incorporação deste empreendimento ao **REGIME DA AFETAÇÃO**, sob **CNPJ 35.726.414/0001-87 da GUAÍBA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA 005 SPE LTDA, averbado no AV-08-65.910 em 14/04/2021**.
Guaíba, 08/06/2021.- Ass.: VIVIAN ROSE BECK GOMES 1º Subst.Conf.Port.Int.Nº 001/9
Emol.: R$ 19,70 - **Selo:** 0260.03.2000002.08129 = R$ 2,70
Proc. Elet.: R$ 2,70 - **Selo:** 0260.01.2100001.11647 = R$ 1,40

AV-3-67.444.- (Prot. 173.869/1-R, em 09/07/2021).- **CERTIFICO**, que em razão do Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que entre si celebram Guaíba Incorporadora Imobiliária 005 SPE LTDA e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, com Caráter de Escritura Pública, na forma do §5º do artigo 61, da Lei nº 4.380/64, e artigo 38 da Lei 9514/97, firmado em 06/07/2021, sob o nº 1.7877.0117395-0, o imóvel da presente matrícula encontra-se em primeira e especial hipoteca em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, conforme R-10-65.910, referente ao **"Módulo I"**
Guaíba, 02/08/2021.- Ass.: VIVIAN ROSE BECK GOMES 1º Subst.Conf.Port.Int.Nº 001/9
Emol.: NIHIL - **Selo:** 0260.04.1900007.13388 = NIHIL

Continua na folha 02

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/YJFBP-CKZK7-2C4JZ-G3779

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Continuação da página anterior

Valide aqui este documento

CNM: 100222.2.0067444-78

67.444

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.	MATRÍCULA
02	67.444

...Continuação da Folha 01...
Proc. Elet.: NIHIL - **Selo:** 0260.01.2100001.15997 = NIHIL
Ato único - Lei nº 6.015/73, Artigo 237-A da, §1º, (Redação dada pela Lei nº 12.424/11)

AV-4-67.444.- (Prot. 174.860/1-S, em 17/11/2021).- **CANCELAMENTO DE HIPOTECA** - CERTIFICO, Conforme Autorização de Cancelamento Constante no Campo 1.7, do 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 Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), com caráter de escritura pública, na forma do §5º, do art. 61, da Lei nº 4.380/64, Lei nº 14.118/2021, firmado em 21/10/2021, sob o nº.8.7877.1239204-5, que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, autoriza o cancelamento da hipoteca averbada sob AV-3-67.444, liberando o imóvel daquele ônus.-
Guaíba, 22/11/2021.- Ass.:_____ Bel. Valter Müller Gomes
Emol.: R$ 39,30 - **Selo:** 0260.04.1900007.16331 = R$ 3,30 REGISTRADOR
Proc. Elet.: R$ 2,70 - **Selo:** 0260.01.2100001.29094 = R$ 1,40
Redução dos emolumentos (50%) Lei nº12.424 de 16/06/2011, Art. 42, Item II.-

---

R-5-67.444.- (Prot. 174.860/1-S, em 17/11/2021).- **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE**: GUAÍBA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA 005 SPE LTDA., inscrito no CNPJ sob nº 35.726.414/0001-87, com sede na Avenida Doutor Nilo Peçanha, nº2825, Sala 1505, Bairro Chácara das Pedras, na cidade de Porto Alegre/RS, representado por seu administrador legal, Julio Meidson Pereira Santos, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 16/11/1977, empresário, portador da CNH nº 02079726065, expedida por DETRAN-RS em 19/04/2017 e do CPF nº 039.658.966-95, casado no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado em Rua Casemiro de Abreu, 1557, apartamento 701, Bela Vista em Porto Alegre/RS.. **ADQUIRENTE**: MICHEL GUTERRES GALIÃO, brasileiro, nascido em 01/11/1987, chefe de cozinha, filho de Simone Guterres Galião, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 05610557384 expedida pelo DETRAN/RS em 14/06/2017, inscrito no CPF nº 017.097.380-81, solteiro, que declara não conviver em união estável, residente e domiciliado na Rua Soldado Mario Luis Souza Soares, nº242, Bairro Santa Rita, em Guaíba/RS, e-mail: michelchefegaliao@gmail.com.- **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 Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), com caráter de escritura pública, na forma do §5º, do art. 61, da Lei nº 4.380/64, Lei nº 14.118/2021, firmado em 21/10/2021, sob o nº.8.7877.1239204-5.- **VALOR:** R$ 155.000,00.- **COMPOSIÇÃO DOS RECURSOS:** Financiamento concedido pelo Credor: R$123.180,00, Recursos próprios: R$25.858,84, Recursos da conta vinculada do FGTS: R$4.816,16, Desconto complemento concedido pelo FGTS: R$1.145,00.- **AVALIAÇÃO:** R$ 155.000,00.- **OBS:** O ITBI foi pago conforme guia nº.1101-2021.- Emitida DOI.-
Guaíba, 22/11/2021.- Ass.:_____ Bel. Valter Müller Gomes
Emol.: R$ 379,60 - **Selo:** 0260.08.1900008.01410 = R$ 49,50 REGISTRADOR

Continua no verso

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/YJFBP-CKZK7-2C4JZ-G3779

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Continuação da página anterior

Valide aqui este documento

CNM: 100222.2.0067444-78

67.444

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.	MATRÍCULA
02 VERSO	67.444

...Continuação do Anverso... Proc. Elet.: R$ 2,70 - **Selo:** 0260.01.2100001.29095 = R$ 1,40
Redução dos emolumentos (50%) Lei nº 12.424 de 16/06/2011, Art. 42, Item II .-

R-6-67.444.- (Prot. 174.860/1-S, em 17/11/2021).- **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - DEVEDOR FIDUCIANTE:** MICHEL GUTERRES GALIÃO, brasileiro, nascido em 01/11/1987, chefe de cozinha, filho de Simone Guterres Galião, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 05610557384 expedida pelo DETRAN/RS em 14/06/2017, inscrito no CPF nº 017.097.380-81, solteiro, que declara não conviver em união estável, residente e domiciliado na Rua Soldado Mario Luis Souza Soares, nº 242, Bairro Santa Rita, em Guaíba/RS, e-mail: michelchefegaliao@gmail.com.- **CREDORA FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede em Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, na cidade de Brasília/ DF.- **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 Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), com caráter de escritura pública, na forma do §5º, do art. 61, da Lei nº 4.380/64, Lei nº 14.118/2021, firmado em 21/10/2021, sob o nº.8.7877.1239204-5.- **VALOR:** R$ 123.180,00.- **PRAZO:** 360 meses.- **JUROS:** Taxa Nominal: 6,5000%a.a.- e Efetiva: 6,6971%a.a.- **AVALIAÇÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:** R$155.000,00, para fins de venda em Público Leilão.- **CONDIÇÕES GERAIS E ESPECIAIS:** As constantes no referido contrato, cuja a segunda via fica arquivada nesta Serventia.- Guaíba, 22/11/2021.- Ass.: Bel. Valter Müller Gomes REGISTRADOR
Emol.: R$ 308,40 - **Selo:** 0260.07.1900008.03282 = R$ 36,60
Proc. Elet.: R$ 2,70 - **Selo:** 0260.01.2100001.29096 = R$ 1,40
Redução dos emolumentos (50%) Lei nº 12.424 de 16/06/2011, Art. 42, Item II.-

AV-7-67.444.- (Prot. 183.529/1-V, em 17/12/2024).- **CONSTRUÇÃO:** CERTIFICO, conforme requerimento firmado em 10/12/2024, pelo **PROPRIETÁRIO E INCORPORADOR**: GUAÍBA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA 005 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 35.726.414/0001-87, com sede na Avenida Carlos Gomes nº111, Sala 201, Bairro Auxiliadora, na cidade de Porto Alegre/RS, neste ato representada por seu sócio administrador Julio Meidson Pereira Santos, brasileiro, casado, diretor de negócios, Carteira Nacional de Habilitação nº 02079726065, expedida pelo DETRAN/RS, inscrito no CPF sob nº.039.659.966-95, com endereço profissional na Avenida Doutor Nilo Peçanha nº2825, sala 1505, bairo Chácara das Pedras em Porto Alegre/RS e pelo **CO-PROPRIETÁRIO E ANUENTE:** LE PRIMME INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 14.232.958/0001-12, com sede na Avenida João Pessoa, nº1191, Bairro Farroupilha, na cidade de Porto Alegre/RS, representada neste ato por sua bastante procuradora Joana Peruzzo Ribeiro, brasileira, solteira, maior, empresária, carteira de identidade nº 7081702099, expedida pela SSP/S, inscrita no CPF sob o nº 005.264.580-03, residente e domiciliada na Rua Mariante nº 21, apartamento 903, Porto Alegre/RS.- Com prova na Certidão de Existência nº 406/2024, expedida em 04/12/2024; Habite-se Parcial nº116/2024 expedida em 23/10/2024, pela Prefeitura Municipal de Guaíba/RS e CND nº 90.007.11391/71-001, emitida em 29/10/2024, pela Receita Federal do Brasil, que a regularização do imóvel da presente

Continua na folha 03

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/YJFBP-CKZK7-2C4JZ-G3779

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Continuação da página anterior

Valide aqui este documento

CNM: 100222.2.0067444-78

67.444

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.

CNM : 100222.2.0067444-78

FLS.	MATRÍCULA
03	**67.444**

...Continuação da Folha 02... matrícula, integrante do **"CONDOMÍNIO RIVIERA"**, localizado no bairro Ermo, zona urbana de Guaíba/RS, foi regularizado conforme Averbação de Construção da **TORRE 11** no AV-18-65.910 e a **INSTITUIÇÃO E INDIVIDUALIZAÇÃO PARCIAL DE CONDOMÍNIO** foi registrado no R-21-65.910 em 03/01/2025.-

Bel. Magda-Marluzi Beck Gomes
3º Subst. Conf. Port. Int. nº 009/18

Guaíba, 03/01/2025.- Ass.:

Emol.: R$ 24,70 - **Selo:** 0260.03.2400003.03972 = R$ 4,00
Proc. Elet.: R$ 3,30 - **Selo:** 0260.01.2300002.32112 = R$ 2,00
Concedido desconto de (50%) - PMCMV- Lei nº 14.620 de 13/07/2023.-

AV-8-67.444.- **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, 16/10/2026.- Ass.: Valter Müller Gomes
REGISTRADOR

Emol.: NIHIL - **Selo:** 0260.04.2600001.16733 = NIHIL
Proc. Elet.: NIHIL - **Selo:** 0260.01.2500001.42203 = NIHIL

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/YJFBP-CKZK7-2C4JZ-G3779

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
ridigital

Valide aqui este documento

...ão da página anterior -:-:-:-