Valide aqui
este documento

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: 097006.2.0078881-64

78.881 - MATRÍCULA -

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

CNM: 097006.2.0078881-64

Alvorada, 08 de setembro de 2023

FLS.	MATRÍCULA
1	78.881

IMÓVEL: UNIDADE PRIVATIVA 68, do **Condomínio Residencial Solar dos Pássaros Q02L01**, de frente para rua B, sendo a vigésima nona casa a contar da direita para esquerda de quem da rua B olhar para o condomínio, sendo ela térrea, geminada, construída em alvenaria, com um dormitório – Modelo D, estar/jantar, cozinha/área de serviço e banheiro, com área real privativa de **46,43m²**, área de uso comum de divisão proporcional de **0,4872m²**, área real total de **46,9172m²**, correspondendo-lhe a fração ideal de **0,01574**, nas coisas de uso comum e no terreno do condomínio, este com área de de sete mil, setecentos e oitenta e sete metros e setenta decímetros quadrados **(7.787,70m²)**, constituído do lote número um **(01)** da quadra número dois **(2)**, localizada no Loteamento Residencial **SOLAR DOS PÁSSAROS**, município de Alvorada/RS, localizado no quarteirão formado pelas Ruas A, B, H e C, dividindo-se: pela frente, ao Nordeste, no alinhamento da Rua C, por três segmentos de curva, o primeiro na extensão de 127,45m, o segundo na extensão de 57,09m e o terceiro na extensão de 14,23m; pelos fundos ao Sudoeste, medindo 199,77m, no alinhamento da Rua B; por um lado, ao Noroeste, medindo 32,51m, no alinhamento da Rua A; e pelo outro lado, ao Sudeste, medindo 40,77m, no alinhamento da Rua H. A esta casa corresponderá o uso exclusivo de um terreno com **72,00m²**, constituído pela área ocupada pelo jardim, área ocupada pela edificação da unidade e área ocupada pelo quintal; medindo de frente, ao sudoeste, na extensão de 5,30m no alinhamento da área de uso comum, nos fundos, ao nordeste, na extensão de 5,30m, entesta com a unidade privativa 06, por um lado, ao noroeste, na extensão de 13,50m, limita com as unidades privativas 01 e 02 deste condomínio, pelo outro lado ao sudeste, na extensão de 13,67m, limita com a unidade privativa 67 deste condominio. Está vinculada a unidade habitacional, um espaço de estacionamento descoberto de uso exclusivo, situado na área de uso comum do condomínio o qual é destinado para automóvel de passeio de pequeno porte, denominado vaga n.º 68, localizado a frente da unidade habitacional 68, sendo a vigésima nona contada da direita para esquerda, de quem da Rua B olhar o condomínio, área de 28,9757m².
PROPRIETÁRIA: LOTEAMENTO ALVORADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 48.182.616/0001-57, com sede na Rua Arthur Correa da Silva, nº. 185, casa 01, sala 01, Campestre, em São Leopoldo, RS.
REGISTRO ANTERIOR: Matrícula, R-1, AV-2, e AV-3-78.610, do Livro 2-RG, do Registro de Imóveis de Alvorada, RS.
Protocolo nº 173.660, de 28/08/2023.
Eu, Michelle Cristina Lima Pereira, Registradora Substituta, conferi e assino.(Rodrigo ML)
Registradora Substituta -
Emol: Abertura de matrícula: R$ 13,30 (0001.03.1900003.59752 = R$ 3,60) Processamento eletrônico de dados: R$ 3,20 (0001.01.2100002.82188 = R$ 1,80)
AV-1-78.881, em 08 de setembro de 2023. **UNIDADE A SER CONSTRUÍDA:** Conforme requerido pela proprietária/Incorporadora **LOTEAMENTO ALVORADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA,** já qualificada, com base no que faculta o parágrafo 1º do artigo 780 da Consolidação Normativa Notarial e Registral - CNNR, da Corregedoria Geral do Estado do Rio Grande do Sul - CGJ-RS - Provimento nº. 001/2020, a presente matrícula da **unidade autônoma acima,** trata-se de obra projetada e pendente a regularização registral no que se refere à sua construção, conforme projetos e demais documentos da INCORPORAÇÃO registrada sob o R-1-78.610, do Livro nº. 2-RG, deste Registro de Imóveis, sendo que as informações acima tratam-se de DESCRIÇÃO DA FUTURA UNIDADE A SER CONSTRUÍDA.
Protocolo nº. 173.660, de 28/08/2023.

Continua na folha 1 verso.

Continua na Próxima Página -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/A864L-SSMZS-T8BWA-H6UR5

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: 097006.2.0078881-64

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

CNM: 097006.2.0078881-64

FLS.	MATRÍCULA
1v	78.881

Eu, Michelle Cristina Lima Pereira, Registradora Substituta, conferi e assino.(Rodrigo ML)
Registradora Substituta -
Emol: Averbação sem valor declarado: NIHIL (0001.04.0700017.80788 = NIHIL)

AV-2-78.881, em 08 de setembro de 2023. **REGIME DE AFETAÇÃO:** Conforme AV-3-78.610, **certifico** que imóvel retro descrito está **SUBMETIDO AO REGIME DE AFETAÇÃO conforme Lei nº. 4.591, de 16.12.1964.**
Protocolo nº. 173.660, de 28/08/2023.
Eu, Michelle Cristina Lima Pereira, Registradora Substituta, conferi e assino.(Rodrigo ML)
Registradora Substituta -
Emol: Averbação sem valor declarado: NIHIL (0001.04.0700017.80789 = NIHIL)

AV-3-78.881, em 05 de outubro de 2023. **RETIFICAÇÃO DE DESCRIÇÃO:** Conforme requerimento da proprietária, datado de 29.09.2023, arquivado neste Registro de Imóveis, **com amparo no artigo 213, da Lei 6.015/73, RETIFICO** a seguinte descrição do imóvel acima matriculado: Faço constar que a Unidade Privativa acima, possui **"dois (2) dormitórios - Modelo E", e não como constou**. As demais características, confrontações e metragens, ficam inalteradas.
Protocolo nº. 174.446, de 02/10/2023.
Eu, Michelle Cristina Lima Pereira, Registradora Substituta, conferi e assino.(Rodrigo ML)
Registradora Substituta -
Emol: Processamento de retificação (12010): NIHIL (0001.04.0700017.83633 = NIHIL)

AV-4-78.881, em 07 de novembro de 2023. **TRANSPORTE DE ÔNUS DE HIPOTECA:** Conforme hipoteca registrada sob o R-5-78.610, 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.
Protocolo nº. 175.117, de 26/10/2023.
Eu, Diulian da Trindade Cunha, Registrador Substituto, conferi e assino.(Lucas WS)
Emol: Averbação sem valor declarado: NIHIL (0001.04.0700017.86369 = NIHIL)

AV-5-78.881, em 28 de novembro de 2023. **CADASTRO IMOBILIÁRIO:** Conforme requerimento, datado de 24.10.2023, faço constar que o imóvel acima matriculado, encontra-se cadastrado na Prefeitura de Alvorada, RS, sob nº **424099**.
Protocolo nº 175.710, de 24/11/2023.
Eu, Michelle Cristina Lima Pereira, Registradora Substituta, conferi e assino.(Gabriel NL)
Registradora Substituta -
Emol: Averbação sem valor declarado: R$ 47,70 (0001.04.0700017.88171 = R$ 4,40) Processamento eletrônico de dados: R$ 6,40 (0001.01.2100007.94840 = R$ 1,80)

AV-6-78.881, em 28 de novembro de 2023. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Conforme autorização da credora hipotecária acima, constante do contrato particular abaixo registrado, firmado em 31.10.2023, arquivado neste Registro de Imóveis, **cancelo a AV-4-78.881 acima.**
Protocolo nº. 175.709, de 24/11/2023.
Eu, Michelle Cristina Lima Pereira, Registradora Substituta, conferi e assino.(Gabriel NL)
Registradora Substituta -
Emol: (EMCIV - DESCONTO DE 50%). Cancelamento de hipoteca: R$ 47,70 (0001.04.0700017.89172 = R$ 4,40) Proc. eletrônico de dados: R$ 3,20 (0001.01.2100007.94841 = R$ 1,80)

R-7-78.881, em 28 de novembro de 2023. TÍTULO: Compra e Venda.
TRANSMITENTE: LOTEAMENTO ALVORADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 48.182.616/0001-57, com sede na Rua Arthur Correa da Silva, nº. 185, casa 01, sala 01, Campestre, em São Leopoldo, RS., neste ato representada por LETÍCIA FRANCO DE MORAES, inscrita no CPF/MF sob nº 666.706.320-53.

Continua na folha 2 frente.

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/A864L-SSMZS-T8BWA-H6UR5

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: 097006.2.0078881-64

78.881 - MATRÍCULA -

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

CNM: 097006.2.0078881-64

Alvorada, 20 de outubro de 2025

FLS.	MATRÍCULA
2	78.881

ADQUIRENTE: **RUAN GABRIEL DE SOUZA**, brasileiro, solteiro, maior, motorista de veículos de transporte de carga, identidade nº. 1141983286, inscrito no CPF/MF sob nº 065.836.490-12, domiciliado na Rua Marinheiro João Candido N Ame, nº. 24, 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 - Recursos do FGTS nº. 8.7877.1833678-3, firmado em 31.10.2023, 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$ 175.000,00, arbitrado para efeitos fiscais em R$ 175.000,00.
OBJETO: 100% do imóvel.
CERTIDÃO: Foi apresentada junto ao documento acima, a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União em nome da transmitente: Código de controle F59F.B966.EB51.4FAA, expedida em 24.10.2023.
Protocolo nº 175.709, de 24/11/2023.
Eu, Michelle Cristina Lima Pereira, Registradora Substituta, conferi e assino.(Gabriel NL)
Registradora Substituta -
Emol: (FMCMV - DESCONTO DE 50%). Registro com valor declarado: R$ 461,30 (0001.08.0700017.09555 - R$ 65,30) Prog. eletrônico de dados: R$ 3,20 (0001.01.2100002.94842 - R$ 1,80)
R-8-78.881, em 28 de novembro de 2023. **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**, 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 **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$ 117.201,59, pagável em 420 meses, a taxa nominal de juros de 4,7500% ao ano e 0,3950% ao mês e a taxa de juros efetiva de 4,8547% ao ano, com vencimento da primeira prestação em 25.11.2023. 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$ 179.500,00 para fins de venda em público leilão. Não foi utilizado o FGTS do COMPRADOR.
Protocolo nº 175.709, de 24/11/2023.
Eu, Michelle Cristina Lima Pereira, Registradora Substituta, conferi e assino.(Gabriel NL)
Registradora Substituta -
Emol: (FMCMV - DESCONTO DE 50%). Registro com valor declarado: R$ 331,50 (0001.07.0700017.39874 - R$ 48,30) Prog. eletrônico de dados: R$ 3,20 (0001.01.2100002.94843 - R$ 1,80)
AV-9-78.881, em 20 de outubro de 2025. **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 Michelle Cristina Lima Pereira, Registradora Substituta. O hash SHA256 do documento é **928910AE9C97A49938BBD32B0C3160A3B8106E97F436DD88E062FBE9A33BB131**.
Emol: Averbação sem valor declarado: NIHIL (0001.04.2300001.31149 - NIHIL)
Documento assinado por Michelle Cristina Lima Pereira, Registradora Substituta. O hash SHA256 do documento é **928910AE9C97A49938BBD32B0C3160A3B8106E97F436DD88E062FBE9A33BB131**.

Continua na folha 2 verso

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/A864L-SSMZS-T8BWA-H6UR5

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

Valide aqui
este documento

Continuação da Página Anterior -:-

CNM: 097006.2.0078881-64

78.881 - MATRÍCULA-

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

CNM: 097006.2.0078881-64

FLS.	MATRÍCULA
2v	78.881

Alvorada, 20 de outubro de 2025

AV-10-78.881, em 20 de outubro de 2025. **CONSTRUÇÃO E INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Conforme AV-8-78.610, nesta data foi realizado a averbação da **construção** de **UMA EDIFICAÇÃO DE ALVENARIA** com trinta e nove metros, noventa e dois decímetros e setenta e dois centímetros quadrados **(39,9272m²)** localizada na Rua B, sob n° 24 e no R-1-78.610 **o registro da Instituição e Individualização** do **RESIDENCIAL SOLAR DOS PÁSSAROS Q02L01**, referentes ao imóvel acima descrito.
OBSERVAÇÃO: Tendo em vista a conclusão da obra, fica cancelado o regime de afetação constante da **AV-2-78.881**.
Protocolo nº. 189.337, de 25/09/2025.
Documento assinado por Michelle Cristina Lima Pereira, Registradora Substituta. O hash SHA256 do documento é **288809BA8FE3C69F89DB1678DAB31CC10DBB255A9748CCE9EFCF58E1B5338A30**.
Emol: Averbação sem valor declarado: NIHIL (0001.04.2300001.31150 = NIHIL)

AV-11-78.881, em 26 de agosto de 2026. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Conforme requerimento para consolidação da propriedade de imóvel, da credora fiduciária acima já qualificada, datado de 17.08.2026, 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$ 179.500,00, arbitrado para efeitos fiscais em R$ 193.068,17. Fica cancelada a propriedade fiduciária do R-8-78.881.
CONDIÇÃO: Conforme estabelece o artigo nº. 27 da Lei n°. 9.514/97, este imóvel deverá ser oferecido em público leilão.
Protocolo n°. 197.356, de 19/08/2026.
Documento assinado por Renata da Silva Quadros, Escrevente Autorizada. O hash SHA256 do documento é **9C982254D7286FE574A33C90D2597805EB7BAC8CB4FEA52ABE0A1CEB394FECE3**.
Emol: Averbação com valor declarado: R$ 482,10 (0001.08.0700017.17265 = R$ 80,80) Processamento eletrônico de dados: R$ 7,30 (0001.01.2400001.51153 = R$ 2,20)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/A864L-SSMZS-T8BWA-H6UR5

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ridigital

Último ato: Av-11

A presente é reprodução fiel do original que encontra-se arquivado neste Ofício. Do que dou fé.
Alvorada, 27 de agosto de 2026 às 11:51:36. **Certidão válida por 20 (vinte) dias úteis.**

Diulian da Trindade Cunha - Registrador Substituto

Total: R$ 67,40
Certidão Matrícula 78.881 - 4 páginas: R$ 34,00 (0001.04.2300001.63351 = R$ 5,50)
Busca em livros e arquivos: R$ 14,00 (0001.03.2300001.99037 = R$ 4,40)
Processamento eletrônico de dados: R$ 7,30 (0001.01.2400001.51250 = R$ 2,20)
A validade dos selos digitais poderá ser consultada no site do Tribunal de Justiça: www.tjrs.jus.br

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 00054860 30