Valide aqui
este documento

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Serviço Registral, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

CNM: 159871.2.0011669-81

SERVIÇO REGISTRAL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE XANGRI-LÁ - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Xangri-Lá/RS, 06 de maio de 2022

Fls	Matrícula
1	11.669

IMÓVEL: Um terreno urbano, situado na Praia de Atlântida, neste Município de Xangri-Lá/RS, constituído do **lote 09 (nove)**, da **quadra 94 (noventa e quatro)**, antiga quadra 20-B, **setor 367 (trezentos e sessenta e sete)**, com a área superficial de 532,50m² (quinhentos e trinta e dois metros e cinquenta decímetros quadrados), tendo as seguintes medidas e confrontações: medindo 17,75m (dezessete metros e setenta e cinco centímetros) de frente, confrontando a Oeste com a Rua Guatapi; medindo 17,75m (dezessete metros e setenta e cinco centímetros) de fundos, confrontando a Leste com parte do lote 10 (dez); por um lado, medindo 30,00m (trinta metros) de frente a fundos, confrontando ao Norte com a Rua Carandaí; e, pelo outro lado, medindo 30,00m (trinta metros) de frente a fundos, confrontando ao Sul, com o lote 08 (oito); encontrando-se na esquina formada pela Rua Guatapi e Rua Carandaí, localizando-se no quarteirão formado pela Rua Guatapi, Rua Carandaí, Avenida Guará e Rua Miraguaia, com construção constante de **uma casa de madeira**.

PROPRIETÁRIOS: FRANCISCO JOSÉ DE MOURA MÜLLER, brasileiro, juiz de direito, portador da CI/RG nº 1006655987, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob o nº 395.639.870-04, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com ANDRÉA GROSSI, brasileira, serventuária da justiça, portadora da CI/RG nº 9049771927, expedida pela SSP/RS, inscrita no CPF/MF sob o nº 656.489.190-34, residentes e domiciliados na Rua Comendador Rodolfo Gomes, nº 631, apto. 301, na cidade de Porto Alegre/RS; RENATO DE MOURA MÜLLER, brasileiro, engenheiro civil, portador da CI/RG nº 8020784503, inscrito no CPF/MF sob o nº 491.915.600-63, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com YOLANDA CRISTINA MAIA CIDADE MÜLLER, brasileira, do lar, portadora da CI/RG nº 1074208552, inscrita no CPF/MF sob o nº 383.796.782-49, residentes e domiciliados na Rua Pinus, nº 72, Condomínio Horizontal Cantegril - Fase IV, na cidade de Viamão/RS; e, ALEXANDRE DE MOURA MÜLLER, brasileiro, publicitário, solteiro, maior, portador da CI/RG nº 8058705784, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob o nº 915.675.050-15, residente e domiciliado na Rua Venâncio Aires, nº 134, apartamento 23, na cidade de Porto Alegre/RS.

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 43.079, do Livro 2-RG, do Registro de Imóveis de Capão da Canoa/RS. Matrícula aberta nos termos dos arts. 197 e 229 da Lei nº 6.015/1973 e arts. 446 e 473 da CNNR-CGJ/RS, mediante apresentação de Certidão de Existência do Imobiliário, expedida em 04 de maio de 2022, pela Prefeitura Municipal desta cidade e Certidão de Matrícula, expedida em 29 de abril de 2022, pelo Registro de Imóveis de Capão da Canoa/RS, arquivadas neste Ofício.

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 367.0094.0009.0001.

OBSERVAÇÃO: Cabe ao adquirente FRANCISCO JOSÉ DE MOURA MÜLLER casado com ANDRÉA GROSSI, **a fração ideal de 25% do imóvel**; Cabe ao adquirente RENATO DE MOURA MÜLLER casado com YOLANDA CRISTINA MAIA CIDADE MÜLLER, **a fração ideal de 25% do imóvel**; cabe ao adquirente ALEXANDRE DE MOURA MÜLLER, **a fração ideal de 25% do imóvel**; e, cabe aos adquirentes RENATO DE MOURA

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2MEXV-EPJFC-TUKTM-HTEWC

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

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

Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

Fls	Matrícula
1v	11.669

MÜLLER e sua mulher YOLANDA CRISTINA MAIA CIDADE MÜLLER, **a fração ideal de 25%.** Prot. 1-F. nº 17128, de 29/04/2022. Emol. R$ 44,70. Selo: 0764.01.2200004.06127 - R$ 1,80; 0764.03.2200004.01506 - R$ 3,60; 0764.03.2200004.01507 - R$ 3,60

João Pedro da Silva Macedo – Escrevente Autorizado

Av.1/11.669, em 6 de maio de 2022. Prot. 1-F, nº 17128, de 29/04/2022.

TÍTULO: ALTERAÇÃO DE ESTADO CIVIL.

Procede-se esta averbação, em virtude do requerimento datado de 29 de abril de 2022, instruído com fotocópia autenticada da Certidão de Casamento, extraída da matrícula nº 096602 01 55 2015 2 00081 185 0043940 48, expedida em 24 de março de 2022, pelo 1º Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais de Porto Alegre/RS, para constar que ALEXANDRE DE MOURA MÜLLER, **casou-se** em 06 de fevereiro de 2015, sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com ROCHELE DE MATOS RAUBER, inscrita no **CPF/MF sob o nº 004.971.200-46**, a qual passou a usar o nome de ROCHELE DE MATOS RAUBER MÜLLER.

ARQUIVAMENTO: Pasta nº 23 de Averbações. O referido é verdade, do que dou fé. Emol. R$ 104,00. Selo: 0764.01.2200004.06128 - R$ 1,80; 0764.04.2200004.00014 - R$ 4,40

João Pedro da Silva Macedo – Escrevente Autorizado

Av.2/11.669, em 31 de maio de 2022.

TÍTULO: CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM.

Procede-se esta averbação, para constar que o **Código Nacional de Matrícula - CNM**, relativo a este imóvel é: **15987.2.0011669-49**. O referido é verdade, do que dou fé. Emol.: NIHIL. Selo: 0764.04.2200004.01181 - NIHIL

João Pedro da Silva Macedo – Escrevente Autorizado

R.3/11.669, em 18 de julho de 2022. Prot. 1-G, nº 18213, de 06/07/2022.

TÍTULO: COMPRA E VENDA.

TRANSMITENTES: FRANCISCO JOSÉ DE MOURA MÜLLER, brasileiro, servidor público estadual, portador da CI/RG nº 1006655987, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob o nº 395.639.870-04, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com ANDRÉA GROSSI, brasileira, advogada, portadora da CI/RG nº 9049771927, expedida pela SSP/RS, inscrita no CPF/MF sob o nº 656.489.190-34, residentes e domiciliados na Rua Goncalves Dias, nº 615, 1502, Menino de Deus, na cidade de Porto Alegre/RS; RENATO DE MOURA MÜLLER, brasileiro, engenheiro civil, portador da CI/RG nº 8020784503, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob o nº 491.915.600-63, e sua mulher YOLANDA CRISTINA MAIA CIDADE MÜLLER, brasileira, do lar, portadora da CI/RG nº 1074208552, inscrita no CPF/MF sob o nº 383.796.782-49, residentes e domiciliados na Rua Pinus, nº 72, São Lucas, na cidade de Viamão/RS; e, ALEXANDRE DE MOURA MÜLLER, brasileiro, empresário, portador da CI/RG nº

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2MEXV-EPJFC-TUKTM-HTEWC

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

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

Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

SERVIÇO REGISTRAL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE XANGRI-LÁ - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Fls	Matrícula
2	11.669

Xangri-Lá/RS, 18 de julho de 2022

8058705784, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob o nº 915.675.050-15, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com ROCHELE DE MATOS RAUBER MÜLLER, brasileira, contadora, portadora da CI/RG nº 1073393074, expedida pela SSP/RS, inscrita no CPF/MF sob o nº 004.971.200-46, residentes e domiciliados na Avenida Venâncio Aires, nº 134, 23, Cidade Baixa, na cidade de Porto Alegre/RS.

ADQUIRENTE: SIMONE MALTA MORAES, brasileira, aposentada, solteira, maior, portadora da CNH nº 00847044476, expedida pelo DETRAN/RS, inscrita no CPF/MF sob o nº 372.521.600-25, residente e domiciliada na Avenida Beira Mar, nº 1910, apto 03, na cidade de Imbé/RS.

FORMA DO TÍTULO: Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, Contrato nº 1.4444.1837601-0, com caráter de Escritura Pública, na forma do § 5° do art. 61 da Lei n° 4.380/1964, datado de 17 de junho de 2022.

VALOR: R$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais). AVALIAÇÃO FISCAL: R$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais), conforme guia de ITBI nº 16901.

OBJETO: O imóvel da presente matrícula e a construção.

DEMAIS CONDIÇÕES: As do Contrato.

ARQUIVAMENTO: Pasta nº 35 de Contratos. O referido é verdade, do que dou fé. Emol. R$1.992,30. Selo: 0764.01.2200005.05070 - R$1,80; 0764.09.1800001.07002 - R$81,00

Veridiane da Silva Dutra- Escrevente Autorizada

R.4/11.669, em 18 de julho de 2022. Prot.1-G, nº 18213, de 06/07/2022.

ÔNUS: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília/DF.

DEVEDORA FIDUCIANTE: SIMONE MALTA MORAES, brasileira, aposentada, solteira, maior, portadora da CNH nº 00847044476, expedida pelo DETRAN/RS, inscrita no CPF/MF sob o nº 372.521.600-25, residente e domiciliada na Avenida Beira Mar, nº 1910, apto 03, na cidade de Imbé/RS.

FORMA DO TÍTULO: Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, Contrato nº 1.4444.1837601-0, com caráter de Escritura Pública, na forma do § 5° do art. 61 da Lei n° 4.380/1964, datado de 17 de junho de 2022.

OBJETO: **A PROPRIEDADE RESOLÚVEL** do imóvel da presente matrícula e da construção.

VALOR DA DÍVIDA: R$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais).

VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais).

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA: 276 meses.

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2MEXV-EPJFC-TUKTM-HTEWC

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: 159871.2.0011669-81

Fls	Matrícula
2v	11.669

TAXA DE JUROS: Nominal de 8,6395% a.a.; Efetiva de 8,9900% a.a.; Nominal de 0,7176% a.m.; e, Efetiva 0,7200% a.m..
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA: Em garantia do pagamento da dívida confessada, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais assumidas no contrato, a devedora fiduciante aliena à CREDORA FIDUCIÁRIA em caráter fiduciário, o imóvel da presente matrícula, nos termos e para os efeitos dos arts. 22 e seguintes da Lei 9.514/97.
COMPOSIÇÃO DA RENDA PARA FINS DE INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA: A devedora SIMONE MALTA MORAES, assume a porcentagem de 100%.
VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais).
PRAZO DE CARÊNCIA DE INADIMPLÊNCIA: 30 dias, a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago.
DEMAIS CONDIÇÕES: As do Contrato.
ARQUIVAMENTO: Pasta nº 35 de Contratos. O referido é verdade, do que dou fé. Emol. R$1.548,80. Selo: 0764.01.2200005.05071 - R$1,80; 0764.09.1800001.07003 - R$81,00.

Veridiane da Silva Dutra-Escrevente Autorizada

Av.5/11.669, em 18 de julho de 2022. Prot. 1-G, nº 18229, de 07/07/2022.
TÍTULO: CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.
Procede-se esta averbação, nos termos do art. 18, dos §§ 5° e 6°, da Lei n° 10.931/2004, para constar que faz parte integrante da Alienação Fiduciária registrada sob o n° quatro (R.4), da presente matrícula, a **Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.1837601**, **série 0622**, datada de 17 de junho de 2022, no valor de R$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais), com prazo de amortização de 276 meses, taxas de juros: Nominal de 8,6395% a.a; Efetiva de 8,9900% a.a, na qual figura como **CREDORA**: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada e como **DEVEDORA**: SIMONE MALTA MORAES, já qualificada, conforme Lei n° 10.931/2004, art. 18, § 6º.
ARQUIVAMENTO: Pasta n° 35 de Contratos. O referido é verdade, do que dou fé. Emol. NIHIL. Selo: 0764.04.2200004.03834 - NIHIL

Veridiane da Silva Dutra - Escrevente Autorizada

Av.6/11.669, em 28 de março de 2024.
TÍTULO: RETIFICAÇÃO DO CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM.
Procede-se esta averbação, para constar que fica retificado o **Código Nacional de Matrícula - CNM**, relativo a este imóvel, para: **159871.2.0011669-81**. O referido é verdade, do que dou fé. Emol.: NIHIL. Selo: 0764.04.2300004.00466 - NIHIL

Tainá Hoffmann Rodrigues - Escrevente Autorizada

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2MEXV-EPJFC-TUKTM-HTEWC
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: 159871.2.0011669-81

SERVIÇO REGISTRAL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE XANGRI-LÁ - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Fls	Matrícula
3	11.669

Xangri-Lá/RS, 01 de outubro de 2026

Av.7/11.669, em 1 de outubro de 2026.
TÍTULO: TRANSIÇÃO PARA O MEIO ELETRÔNICO.
Procede-se esta averbação, na forma do disposto no artigo 464-A da Consolidação Normativa Notarial e Registral, 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. O referido é verdade, do que dou fé.
Emolumentos Averbação: NIHIL
Selo:0764.04.2600002.05450 = NIHIL

Keila do Amarante Soares – Escrevente Autorizada

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2MEXV-EPJFC-TUKTM-HTEWC

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

Fls.	Matrícula
3v	11.669

Av.8/11.669, em 1 de outubro de 2026. Prot. 1-N, nº 40365, de 03/09/2026.
TÍTULO: AVERBAÇÃO DE ENDEREÇO.
Procede-se esta averbação, em virtude da Certidão de Existência do Imobiliário, expedida em 27 de março de 2026, pela Prefeitura Municipal desta cidade, para constar que o imóvel da presente matrícula, está situado na esquina da **Rua Carandaí com a Rua Guatapi, nº 654**, na Praia de Atlântida, neste Município de Xangri-Lá/RS, e que o **Código de Endereçamento Postal - CEP**, é: **95588-000**. O referido é verdade, do que dou fé.
Emolumentos Averbação: R$ 55,10
Selo:0764.04.2600002.05451 = R$ 5,50
Processamento eletrônico de dados: R$ 7,30
Selo:0764.01.2600006.03894 = R$ 2,20

Ato digital assinado pela escrevente autorizada **KEILA DO AMARANTE SOARES:03616493048** em 01/10/2026 às 16:30:20. O hash SHA256 do documento é **6D1865711A7A54B41AE3254D66564893E535026C61C0168DFF91016F404F284A**.

Av.9/11.669, em 1 de outubro de 2026. Prot. 1-N, n° 40365, de 03/09/2026.
TÍTULO: CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE.
TRANSMITENTE: SIMONE MALTA MORAES, brasileira, aposentada, solteira, maior, portadora da CNH nº 00847044476, expedida pelo DETRAN/RS, inscrita no CPF/MF sob o nº 372.521.600-25, residente e domiciliada na Avenida Beira Mar, nº 1910, apto 03, na cidade de Imbé/RS.
ADQUIRENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília/DF.
FORMA DO TÍTULO: Requerimento firmado em 28 de agosto de 2026, nos termos do art. 26, § 7° da Lei nº 9.514/1997, acompanhado da certificação do transcurso do prazo, sem a devida purgação da mora.
VALOR: R$ 700.000,00 (setecentos mil reais). AVALIAÇÃO FISCAL: R$ 700.000,00 (setecentos mil reais), conforme guia de ITBI nº 27775/2025.
OBJETO: O terreno e a construção.
OBSERVAÇÃO: Nos termos do art. 27 da Lei nº 9.514/1997, **a livre disposição do imóvel pelo adquirente dependerá da realização de dois leilões.**
ARQUIVAMENTO: Pasta nº 3 de Intimações de Alienação Fiduciária. O referido é verdade, do que dou fé.
Emolumentos Averbação: R$ 1.479,50
Selo:0764.09.2300004.02804 = R$ 100,20
Processamento eletrônico de dados: R$ 7,30
Selo:0764.01.2600006.03895 = R$ 2,20

Ato digital assinado pela escrevente autorizada **KEILA DO AMARANTE SOARES:03616493048** em 01/10/2026 às 16:30:23. O hash SHA256 do documento é

Continua na ficha nº 4

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2MEXV-EPJFC-TUKTM-HTEWC
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 -:-

REGISTRO DE IMÓVEIS DE XANGRI-LÁ
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 159871.2.0011669-81

Fls.	Matrícula
4	11.669

Xangri-Lá, 01 de outubro de 2026

D13F3D8C40D55DE0D221A4B7A3635CD362DAB5146089BF911CAC16106ADC368D.

Av.10/11.669, em 1 de outubro de 2026. Prot. 1-N nº 40365, de 03/09/2026.

TÍTULO: CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.

Procede-se esta averbação, em virtude da consolidação de propriedade averbada sob o nº nove (Av.9) da presente matrícula e Requerimento, datado de 28 de agosto de 2026, para constar que a Cédula de Crédito Imobiliário averbada sob o nº cinco (Av.5) da presente matrícula, fica **extinta** e **cancelada** para todos os efeitos de direito. O referido é verdade, do que dou fé.

Emolumentos Averbação: R$ 55,10
Selo:0764.04.2600002.05452 = R$ 5,50
Processamento eletrônico de dados: R$ 7,30
Selo:0764.01.2600006.03896 = R$ 2,20

Ato digital assinado pela escrevente autorizada **KEILA DO AMARANTE SOARES:03616493048** em 01/10/2026 às 16:30:26. O hash SHA256 do documento é **536B1CDAD56F8050EE8853B4B51D1448FDED7702162205C264EB9DC87EDE245E**.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2MEXV-EPJFC-TUKTM-HTEWC

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Xangri-Lá, 1 de outubro de 2026.

Total: R$ 81,00

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 11.669: R$ 47,60 (0764.04.2600002.05463 = R$ 5,50)
Busca em livros e arquivos: R$ 14,00 (0764.03.2600002.07537 = R$ 4,40)
Processamento eletrônico de dados: R$ 7,30 (0764.01.2600006.03933 = R$ 2,20)

Para fins da Lei nº6.015/73, art19, 1°, e art 426 da CNNR/RS, prazo de validade de 20 (vinte) dias úteis.

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
159871 53 2026 00038888 96

Elaine C. M. Hoffmann - 2ª Registradora Substituta

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

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