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: 100222.2.0067414-71

67.414

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 67.414

IMÓVEL: UNIDADE 408 – a unidade 408, denominada APARTAMENTO 407, da TORRE 10, integrante do "CONDOMÍNIO RIVIERA", no bairro Ermo, zona urbana de Guaíba/RS, localizado na Rua São Geraldo, nº 1.250, localizado no quarto pavimento com entrada pela via interna denominada Acesso 10, sendo o quarto apartamento da torre a contar da esquerda para a direita de frente para o Acesso 10, com área real privativa de 45,08m², área real de uso comum de 23,03m² de divisão proporcional, e área real total de 68,11m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001833 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.- ROSE BECK GOMES 1º Subst.Conf.Port.Int.Nº C01/95
Guaíba, 08/06/2021.- Ass.:
Emol.: R$ 11,00 - **Selo:** 0260.02.2100002.13741 = R$ 1,90
Proc. Elet.: R$ 2,70 - **Selo:** 0260.01.2100001.11532 = R$ 1,40

AV-1-67.414.-(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: 100222.2.0067414-71

67.414

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 67.414

...Continuação do Anverso... IMOBILIÁRIA 005 SPE LTDA., inscrita 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, 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.- VIVIAN ROSE BECK GOMES 1º Subst.Conf.Port.Int.Nº 001/95
Guaíba, 08/06/2021.- Ass.: _____.-
Emol.: R$ 19,70 - **Selo:** 0260.03.2000002.08049 = R$ 2,70
Proc. Elet.: R$ 2,70 - **Selo:** 0260.01.2100001.11533 = R$ 1,40

AV-2-67.414.- (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, nº 2825, 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**.- VIVIAN ROSE BECK GOMES 1º Subst.Conf.Port.Int.Nº 001/95
Guaíba, 08/06/2021.- Ass.: _____.-
Emol.: R$ 19,70 - **Selo:** 0260.03.2000002.08050 = R$ 2,70
Proc. Elet.: R$ 2,70 - **Selo:** 0260.01.2100001.11534 = R$ 1,40

AV-3-67.414.- (Prot. 175.672/1-S, em 10/03/2022).- **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 artigo 61, da Lei nº 4.380/64, firmado em 03/03/2022, sob o nº 1.7877.0158742-9, o imóvel da presente matrícula encontra-se em primeira e especial hipotecada em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, conforme R-12-65.910 referente ao **"Módulo II"**
Guaíba, 17/03/2022.- Ass.: _____ Bel. Valter Müller Gomes
Emol.: NIHIL - **Selo:** 0260.04.1900007.18572 = NIHIL REGISTRADOR
Proc. Elet.: NIHIL - **Selo:** 0260.01.2100001.39813 = NIHIL

Continua na folha 02

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/GKQ7B-4ZGLD-8DF8F-NQNY9

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: 100222.2.0067414-71

67.414

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. 02

MATRÍCULA 67.414

...Continuação da Folha 01... Ato único - Lei nº 6.015/73, Artigo 237-A da, §1º, (Redação dada pela Lei nº 12.424/11)

AV-4-67.414.- **CERTIFICO**, conforme disposto no artigo 3º do Provimento 89 do CNJ, a presente matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM nº 10022.2.0067414-66.-
Guaíba, 19/09/2022.- Ass.: _____.-
Emol.: NIHIL - **Selo:** 0260.04.2200001.05231 = NIHIL
Proc. Elet.: NIHIL - **Selo:** 0260.01.2200001.07425 = NIHIL AGNR

AV-5-67.414.- (Prot. 177.022/1-S, em 14/09/2022).- **CANCELAMENTO DE HIPOTECA** - CERTIFICO, Conforme Autorização de Cancelamento Constante no Campo 1.7, do Contrato 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 caráter de escritura pública, na forma do §5º, do art. 61, da Lei nº 4.380/64, Lei nº 14.118/2021, firmado em 26/08/2022, sob o nº 8.7877.1483812-1, que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, autoriza o cancelamento da hipoteca averbada sob AV-03-67.414, liberando o imóvel daquele ônus.-
Guaíba, 19/09/2022.- Ass.: _____.-
Emol.: R$ 44,40 - **Selo:** 0260.04.2200001.05232 = R$ 4,40
Proc. Elet.: R$ 3,00 - **Selo:** 0260.01.2200001.07426 = R$ 1,80
Redução dos emolumentos (50%) - PCVA - Lei nº 14.118 de 12/01/2021.-

---

R-6-67.414.- (Prot. 177.022/1-S, em 14/09/2022).- **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, neste ato representada por um dos seus procuradores, Renato da Silva Fraga, brasileiro, solteiro, maior, administrador, portador da CNH-DETRAN/RS nº 00218949930, inscrito no CPF nº 960.432.290-72, residente e Porto Alegre/RS, ou Taynara Amaral Karr, brasileira, solteira, maior, analista financeira, portadora da CNH-DETRAN/RS nº 05854578058, inscrita no CPF nº 029.991.060-17, residente em Canoas/RS.- **ADQUIRENTE**: BIANCA PRADO PEIXOTO, brasileira, nascida em 09/10/1999, assistente administrativa, filha de Vanessa Souza do Prado e de Josiel dos Santos Peixoto, e-mail: pradobianca2013@gmail.com, portadora da Carteira de Identidade RG nº 7117354246, expedida pela SSP/RS em 08/08/2017, inscrita no CPF nº 033.693.710-57, solteira, que declara não conviver em regime de união estável, residente e domiciliada na Rua Manoel Rodrigues Gonçalves, nº 309, Bairro Alvorada, em Guaíba/RS.- **TÍTULO:** Contrato 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 caráter de escritura pública, na forma do §5º, do art. 61, da Lei nº 4.380/64, Lei nº 14.118/2021, firmado em 26/08/2022, sob o nº 8.7877.1483812-1.- **VALOR:** R$ 168.098,00.- **COMPOSIÇÃO DOS RECURSOS:** Financiamento concedido pelo Credor: R$95.233,21; Recursos próprios:

Continua no verso

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/GKQ7B-4ZGLD-8DF8F-NQNY9

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: 100222.2.0067414-71

67.414

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: 10022.2.0067414-66

FLS.	MATRÍCULA
02 VERSO	67.414

...Continuação do Anverso... R$48.935,79, Desconto complemento concedido pelo FGTS: R$26.929,00.- **AVALIAÇÃO:** R$ 168.098,00.- **OBS:** O ITBI foi pago conforme guia nº.933-2022.- Emitida DOI.-
Guaíba, 19/09/2022.- Ass.:_____.- *Bel. Magda Marluzi Beck Gomes* 3ª Subst. Conf. Port. Int. nº 009/18
Emol.: R$ 429,50 - **Selo:** 0260.08.1900008.02270 = R$ 65,30
Proc. Elet.: R$ 3,00 - **Selo:** 0260.01.2200001.07427 = R$ 1,80
Redução dos emolumentos (50%) - PCVA - Lei nº 14.118 de 12/01/2021.-

---

R-7-67.414.- (Prot. 177.022/1-S, em 14/09/2022).- **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - DEVEDORA FIDUCIANTE**: BIANCA PRADO PEIXOTO, brasileira, nascida em 09/10/1999, assistente administrativa, filha de Vanessa Souza do Prado e de Josiel dos Santos Peixoto, e-mail: pradobianca2013@gmail.com, portadora da Carteira de Identidade RG nº 7117354246, expedida pela SSP/RS em 08/08/2017, inscrita no CPF nº 033.693.710-57, solteira, que declara não conviver em regime de união estável, residente e domiciliada na Rua Manoel Rodrigues Gonçalves, nº 309, Bairro Alvorada, em Guaíba/RS.- **CREDORA FIDUCIÁRIA**: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04.- **TÍTULO:** Contrato 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 caráter de escritura pública, na forma do §5º, do art. 61, da Lei nº 4.380/64, Lei nº 14.118/2021, firmado em 26/08/2022, sob o nº 8.7877.1483812-1.- **VALOR:** R$ 95.233,21.- **COMPOSIÇÃO FINANCIAMENTO:** Financiamento concedido pelo Credor: R$92.233,21; Financiamento para Despesas e Acessórios: R$3.000,00.- **PRAZO:** 360 meses.- **JUROS:** Taxa Nominal: 5,00% a.a.- e Efetiva: 5,1161% a.a.- **AVALIAÇÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:** R$168.098,00, para fins de venda em Público Leilão.- **CONDIÇÕES GERAIS E ESPECIAIS:** As constantes no referido contrato, cuja a segunda via fica arquivada nesta Serventia.-
Guaíba, 19/09/2022.- Ass.:_____.- *Bel. Magda Marluzi Beck Gomes* 3ª Subst. Conf. Port. Int. nº 009/18
Emol.: R$ 268,40 - **Selo:** 0260.07.1900008.04831 = R$ 48,30
Proc. Elet.: R$ 3,00 - **Selo:** 0260.01.2200001.07428 = R$ 1,80
Redução dos emolumentos (50%) - PCVA - Lei nº 14.118 de 12/01/2021.-

---

AV-8-67.414.- (Prot. 184.601/1-V, em 22/04/2025).- **RETIFICAÇÃO** - CERTIFICO, na forma do Artigo 213, Alinea "a", da Lei 6.015 de 31/12/1973, alterada pela Lei 10.931 de 02/08/2004, para ficar constando que de acordo com o Provimento nº 143-CNJ e da Recomendação nº 01/2023 do Conselho Deliberativo do ONR e Provimento nº 33/2023-CGJ, a presente matrícula passa a ter o seguinte Código Nacional de Matrícula - CNM nº 100222.2.0067414-71, e não como constou no AV-4-67.414.-
Guaíba, 28/04/2025.- Ass.:_____.-*Bel.Magda Marluzi Beck Gomes-3ªSubstituta*
Emol.: NIHIL - **Selo:** 0260.04.2400002.08489 = NIHIL
Proc. Elet.: - **Selo:** NIHIL
AGNR

Continua na folha 03

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/GKQ7B-4ZGLD-8DF8F-NQNY9

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: 100222.2.0067414-71

67.414

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

CNM : 100222.2.0067414-71

FLS.	MATRÍCULA
03	67.414

Guaíba/RS, 08 de junho de 2021.

...Continuação da Folha 02...

AV-9-67.414.- (Prot. 184.601/1-V, em 22/04/2025).- **CONSTRUÇÃO:** CERTIFICO, conforme requerimento firmado em 09/04/2025, 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 131/2025, expedida em 04/04/2025; Habite-se Parcial nº46/2025 expedida em 28/03/2025, pela Prefeitura Municipal de Guaíba/RS e CND nº 90.007.11391/71-002, emitida em 15/04/2025, pela Receita Federal do Brasil, que a regularização do imóvel da presente matrícula, integrante do **"CONDOMÍNIO RIVIERA"**, localizado no bairro Ermo, zona urbana de Guaíba/RS, foi regularizado conforme Averbação de Construção da **TORRE 10** no AV-25-65.910 e a **INDIVIDUALIZAÇÃO PARCIAL DE CONDOMÍNIO** foi registrado no R-26-65.910 em 28/04/2025.-

Guaíba, 28/04/2025.- Ass.: _____.-*Bel.Magda Marluzi Beck Gomes-3ºSubstituta*

Emol.: R$ 26,00 - **Selo:** 0260.03.2400003.18898 = R$ 4,20

Proc. Elet.: R$ 3,50 - **Selo:** 0260.01.2300002.42203 = R$ 2,10

Concedido desconto de (50%) - PMCMV- Lei nº 14.620 de 13/07/2023.-

AV-10-67.414.- **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, 13/10/2026.- Ass.: _____

Bel. Adão dos Santos Carvalho
3º Subst Cfe Port. Int.º

Emol.: NIHIL - **Selo:** 0260.04.2500001.16422 = NIHIL

Proc. Elet.: NIHIL - **Selo:** 0260.01.2500001.41845 = NIHIL

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/GKQ7B-4ZGLD-8DF8F-NQNY9

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

...ão da página anterior -:-:-:-