



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Página 1 de 4

Comarca de Alvorada/RS
Ofício de Registro de Imóveis de Alvorada/RS
Bonifacio Hugo Rausch - Registrador

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:

81.800	- MATRÍCULA -		REGISTRO DE IMÓVEIS DE ALVORADA - RS LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL	CNM: 097006.2.0081800-37	FLS.	MATRÍCULA
					1	81.800

IMÓVEL: APARTAMENTO 202, do Condomínio Residencial Bernardo Pires, com entrada pelo nº 506, da Rua Cristhian Cattani Pires, com entrada pela mesma Rua, 2º Pavimento, frente, a direita, constituído de: Sacada, sala, cozinha/serviço, banho, circulação e um dormitório, com área privativa de 35,70m², área de uso comum de 3,26m², totalizando área total de 38,96m², fração ideal 0,259, nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio e do terreno, este com a área superficial de cento e setenta e cinco metros quadrados (175,00m²), constituído do lote número vinte e um (21), da quadra E-15A, formada pelas Ruas 121, 123, 154 e 164, do loteamento denominado ALGARVE, situado no Município de Alvorada, RS., zona urbana, medindo 7,00m de frente, por 25,00m de extensão da frente aos fundos, por ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, dividindo-se: pela frente, ao NO, com a Rua 123; pelos fundos, ao SE, com o lote 47; por um lado, ao SO, com o lote 20; e, pelo outro lado, ao NE, com o lote 22, distante 88,00m da esquina da Rua 154.. Cadastro imobiliário municipal: 454036.

PROPRIETÁRIA: M.R.J.J INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº. 26.795.479/0001-93, com sede na Rua Caturritas, nº. 806, Algarve, em Alvorada, RS.

REGISTRO ANTERIOR: R-4, AV-6, R-7, AV-8 e AV-9-73.476 do Livro 2-RG, do Registro de Imóveis de Alvorada, RS.

Protocolo nº 185.607, de 03/04/2025.

Eu, Renata da Silva Quadros, Escrevente Autorizada, conferi e assino. (Rodrigo ML)
Escrevente Autorizada -

Emol: Abertura de matrícula: R\$ 28,90 (0001.03.2300001.20111 = R\$ 4,20) Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0001.01.2300001.60432 = R\$ 2,10)

AV-1-81.800, em 15 de abril de 2025. TRANSPORTE DE CLÁUSULA: Pela escritura pública averbada no **AV-5-73.476**, fica fazendo parte integrante da matrícula acima registrada, todas as obrigações arroladas na Escritura Pública Declaratória do Programa Integrado de Qualidade Diferenciada lavrada em 09.02.2004, no Livro Nº 1-E, sob nº 048951/005 e a Escritura Pública Padrão Declaratória lavrada em 16.11.2000, no Livro C-361, fls. 10, sob nº 21.894, ambas do 5º e 2º Tabelionatos de Porto Alegre, RS., devidamente registradas no Livro Nº 3 - Registro Auxiliar deste Registro de Imóveis, sob nº **1.038**, em 18.02.2004 e **707**, em 17.01.2001, respectivamente, pois o que o(s) lote(s) ora transacionado(s) integra(m) o **Empreendimento Imobiliário Porto Verde**.

Protocolo nº 185.607, de 03/04/2025.

Eu, Renata da Silva Quadros, Escrevente Autorizada, conferi e assino. (Rodrigo ML)
Escrevente Autorizada -

Emol: Averbação sem valor declarado: R\$ 52,00 (0001.04.2300001.15512 = R\$ 5,20) Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0001.01.2300001.60433 = R\$ 2,10)

AV-2-81.800, em 15 de abril de 2025. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Nesta data, foi realizado junto ao Livro Nº 3 - Registro Auxiliar deste Registro de Imóveis, sob o nº **3.458**, o registro da Convenção Condominial do Empreendimento do qual a unidade acima faz parte, de acordo com a Lei nº 4.591/64.

Protocolo nº. 185.607, de 03/04/2025.

Eu, Renata da Silva Quadros, Escrevente Autorizada, conferi e assino. (Rodrigo ML)
Escrevente Autorizada -

Emol: Averbação sem valor declarado: R\$ 52,00 (0001.04.2300001.15513 = R\$ 5,20) Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0001.01.2300001.60434 = R\$ 2,10)

R-3-81.800, em 20 de junho de 2025. TÍTULO: Compra e Venda.

TRANSMITENTE: M.R.J.J INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº. 26.795.479/0001-93, com sede na Rua Caturritas, nº. 806, Algarve, em Alvorada, RS,

Continua na folha 1 verso.

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior - Valide aqui este documento -



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

CNM: 097006.2.0081800-37

FLS. MATRÍCULA

1v 81.800

nesto ato representada por ROMUALDO PIRES DOS SANTOS, inscrito no CPF/MF sob nº 004.879.800-26.

ADQUIRENTE: THEO PEREIRA MENEZES DOS SANTOS, brasileiro, solteiro, maior, trabalhador dos serviços de contabilidade de caixa e trabalhadores assemelhados, identidade nº. 1117144632, inscrito no CPF/MF sob nº 852.871.560-49, domiciliado na Rua Paineira, nº. 269, Aparecida, em Alvorada, RS.

FORMA DO TÍTULO: Contrato por Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/1964 de venda e compra de imóvel residencial, mútuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH - Programa Minha Casa, Minha Vida, nº. 8.4444.3837659-6, firmado em 06.06.2025, 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\$ 166.000,00, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 166.000,00.

OBJETO: 100% do imóvel.

CERTIDÃO: Foi apresentada junto ao documento acima, a Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União em nome da transmitente: Código de controle 9F53.D74E.AGA2.22D4, expedida em 07.04.2025.

Protocolo nº 186.893, de 09/06/2025.

Eu, Michelle Cristina Lima Pereira, Registradora Substituta, conferi e assino. (StephanieT)
Registradora Substituta -

Emot: (PMCMV - DESCONTO DE 50%) Registro com valor declarado: R\$ 455,40 (0001.01.0700017.12261 - R\$ 76,40) Proc. eletrônico de dados: R\$ 3,50 (0001.01.2300001.70244 - R\$ 2,10)

R-4-81.800, em 20 de junho de 2025.

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\$ 132.800,00, pagável em 420 meses, a taxa nominal de juros de 4,5000% ao ano e a taxa de juros efetiva de 4,5939% ao ano e de 0,3750% ao mês, com vencimento da primeira prestação em 10.07.2025. Fica estabelecido o prazo de carência de 15 (quinze) 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\$ 166.000,00 para fins de venda em público leilão. Não foi utilizado o FGTS do COMPRADOR.

Protocolo nº 186.893, de 09/06/2025.

Eu, Michelle Cristina Lima Pereira, Registradora Substituta, conferi e assino. (StephanieT)
Registradora Substituta -

Emot: (PMCMV - DESCONTO DE 50%) Registro com valor declarado: R\$ 361,20 (0001.07.0700017.46532 - R\$ 56,50) Proc. eletrônico de dados: R\$ 3,50 (0001.01.2300001.70244 - R\$ 2,10)

AV-5-81.800, em 31 de agosto de 2026. **TRANSIÇÃO PARA ESCRITURAÇÃO ELETRÔNICA:** Proceda-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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VNSER-WDH5E-6T4PQ-6KYF3>

Continua na Próxima Página -

81.800

- MATRÍCULA-



REGISTRO DE IMÓVEIS DE ALVORADA - RS
LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL CNM: _____

CNM: 097006.2.0081800-37

FLS.

MATRÍCULA

Alvorada, 31 de agosto de 2026

2

81,800

número de matrícula.

Documento assinado por Gabriel Nascimento da Luz, Escrevente. O hash SHA256 do documento é 738013CED5EBBF35E33B95D34CC5B294440BC04G7D9518B47376B4EA471CFE18.

Emol: Averbacão sem valor declarado: NIHIL (0001.04.2300001.63651 = NIHIL)

[illegible]

Continua na folha 2 verso.

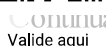
Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VNSER-WDH5E-6T4PQ-6KYF3>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VNSER-WDH5E-6T4PQ-6KYF3>

- MATRÍCULA-



CNM: 097006.2.0081800-37

Alvorada, 31 de agosto de 2026

FLS

MATRÍCULA

 $2v$

81.800

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

FIDUCIÁRIA: Conforme requerimento para consolidação da propriedade de imóvel, da credora fiduciária acima já qualificada, datado de 20.08.2026, 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\$ 166.000,00, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 166.445,69. Fica cancelada a propriedade fiduciária do R-4-81.800.

CONDIÇÃO: Conforme estabelece o artigo nº. 27 da Lei nº. 9.514/97, este imóvel deverá ser oferecido em público leilão.

Protocollo n°. 197.502, de 21/08/2026.

Documento assinado por Gabriel Nascimento da Luz, Escrevente. O hash SHA256 do documento é 492BA6DB2A854CC27F854F7634D638BD05B28F68117185DBAFCC1B4C64A03206

Emol: Averbacão com valor declarado: R\$ 432.30 (0001.08.0700017.17313 = R\$ 80.80) Processamento eletrônico de dados: R\$ 7.30 (0001.01.2400001.51895 = R\$ 2.20)

Último ato: Av-6

A presente é reprodução fiel do original que encontra-se arquivado neste Ofício. Do que dou fé.

Alvorada, 31 de agosto de 2026 às 15:24:45. Certidão válida por 20 (vinte) dias úteis.

Total: RS 67,40

Certidão Matrícula 81.800 - 4 páginas: R\$ 34,00 (0001.04.23000001.63659 = R\$ 5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0001.03.2300001.99416 = R\$ 4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7.30 (0001.01.2400001.51915 = R\$ 2.20)

A validade dos selos digitais poderá ser consultada no site do Tribunal de Justiça: www.tjrs.jus.br

Diulian da Trindade Cunha - Registrador Substituto



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 00055485 91

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

