



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 teor seguinte:

CNM: 099291.2.0102408-72

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAVATAÍ - RS
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

GRAVATAÍ, 08 de outubro de 2014

FLS.

MATRÍCULA

01

102408

M.102.408 - A FRAÇÃO IDEAL DE 0,00511, no terreno urbano, sem benfeitorias, com a área superficial de **37.176,34m²**, situado no lugar denominado **Passo do Hilário**, distrito de Ipiranga, neste município, com as seguintes medidas e confrontações: Inicia a sudoeste, na divisa com o lote 02 segue no sentido sudeste - noroeste com dois segmentos retos o primeiro na extensão de 40,23m e o segundo na extensão de 20,39m, fazendo frente à rua Buritis, lado ímpar, a seguir toma o rumo sudoeste-nordeste por três segmentos retos, a saber: o primeiro segmento parte da rua Buritis no rumo sudoeste-nordeste na extensão de 35,71m, o segundo segmento no sentido sudoeste-nordeste mede 0,42m e o terceiro segmento, retoma o sentido sudoeste-nordeste na extensão de 94,69m, fazendo divisa em todos esses segmentos com terras que são ou foram de Idel Israel Russowski Sobrinho (Loteamento Rosa Maria), ao nordeste segue no sentido Noroeste-Sudeste na extensão de 30,08m, daí toma o sentido sudoeste-nordeste na extensão de 14,51m, daí toma o sentido Noroeste-Sudeste em dois segmentos de reta o 1º com 5,80m e o 2º com 18,25m, daí toma o sentido Sudoeste-Nordeste em oito segmentos de retas, a saber: o primeiro segmento no rumo Sudoeste-Nordeste na extensão de 27,84m, o segundo segmento no sentido noroeste-sudeste, mede 0,47m, o terceiro segmento mede 5,40m, o quarto segmento mede 3,71m, o quinto segmento mede 11,36m, todos no sentido sudoeste-nordeste, o sexto segmento no rumo noroeste-sudeste, mede 1,97m, o sétimo e oitavo segmentos, retomam o sentido sudoeste-nordeste, respectivamente, na extensão de 8,82m e 8,10m, daí toma o sentido noroeste-sudeste em quatro segmentos, medindo, respectivamente, 9,05m, 2,49m, 118,25 e 21,25m todos estes segmentos dividem-se com a área remanescente do imóvel de propriedade de Romeu Paulo Pessato, Nilton Sodi Sauressig e Aristides Ritzel, ao Sudeste a divisa é formada por dois segmentos; a saber: o primeiro segmento na extensão de 115,80m e o segundo na extensão de 49,30m todos no sentido nordeste-sudoeste e dividem-se com terras que são ou foram de Isaac Ainhorn, novamente ao Sudoeste segue no sentido Sul-Norte com um único segmento curvo na extensão de 159,72m, onde divide-se com a área desmembrada nº 02 a seguir toma o rumo Nordeste-Sudoeste com um único segmento reto na extensão de 35,02m, onde divide-se com o lote 02, chegando ao ponto inicial da descrição, fechado o polígono. **Quarteirão: RS-118, RS-020, travessa "F", Rua "A" do loteamento Parque Rural Pinheiro, rua Buritis e terras de Idel Israel Russowski Sobrinho (Loteamento Rosa Maria). Dita fração ideal corresponderá a Unidade Autônoma constituída pelo terreno 10 da quadra "B" do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDINS DO VALE**, nos termos da incorporação objeto do R.2 da matrícula nº 101.787, com a seguinte descrição: a quinta a contar da esquerda para a direita de quem estiver postado na Via "G", de frente para a Quadra "B", com área real privativa de 127,91m², área real de uso comum de divisão proporcional de 61,99m², perfazendo uma área real total de 189,90m². A esta unidade corresponderá um terreno de uso exclusivo, parte do todo maior, assim descrito: com área

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página - - - - -

Continuação da página anterior-----

CNM: 099291.2.0102408-72



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAVATAÍ -RS
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
01v	102408

superficial de 127,91m², medindo de frente, em linha curva, ao sudeste, para a Via "G", 7,02m, ao noroeste, medindo 7,00m, entestando com terras que são ou foram de Idel Israel R. Sobrinho, medindo ao sudoeste na extensão de 18,06m, divide-se com o terreno de uso exclusivo da unidade autônoma residencial 09, ao nordeste, na extensão de 18,58m, divide-se com o terreno de uso exclusivo da unidade autônoma residencial 11. Dista 96,50m da esquina formada pela Via "G" com a rua Buritis. Origem: Matrícula nº 101.787 de 28.08.2014. **Proprietária: CONSPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ nº 08.497.410/0001-00, com sede na rua Dr. João Inácio, nº 1.174, bairro Navegantes, em Porto Alegre/RS.

Abertura de matrícula: Requerimento datado de 26.09.2014.
 Protocolo nº 296.786, Livro 1-V de 29.09.2014.

Emol.R\$14,30

Selo: nº 0253.03.1100001.61421 R\$0,55

PED: R\$3,40

Selo: nº 0253.01.1400002.75876 R\$0,30

Av.1/102.408 - Certifico que a fração ideal matriculada trata-se de obra projetada e pendente de regularização no que tange a sua conclusão. Gravataí, 08 de outubro de 2014.

Protocolo nº 296.786, Livro 1-V de 29.09.2014.

Emol.R\$25,60

Selo: nº 0253.03.1100001.61680 R\$0,55

PED: R\$3,40

Selo: nº 0253.01.1400002.76516 R\$0,30

Av.2/102.408 - Nos termos do R.2 da matrícula nº 101.787, relativo ao registro da incorporação do Condomínio Residencial Jardins do Vale, foi apresentada Certidão Positiva da Justiça do Trabalho da 4ª Região, Coordenadoria de Controle da Direção do Foro de Gravataí/RS, contendo a indicação de 02 processos; Certidão Positiva do Distribuidor Cível da Comarca de Porto Alegre/RS, datada de 15.08.2014 contendo a indicação de 113 processos e Certidão Positiva de Débitos Municipais de Gravataí/RS, emitida em 31.07.2014. Gravataí, 08 de outubro de 2014.

Protocolo nº 296.786, Livro 1-V de 29.09.2014.

Emol.R\$25,60

Selo: nº 0253.03.1100001.61876 R\$0,55

PED: R\$3,40

Selo: nº 0253.01.1400002.76796 R\$0,30

Av.3/102.408 10 de junho de 2015 Dat: IRSL
 Conforme requerimento firmado em 27.05.2015 acompanhado de atestado de conclusão de obras de infra-estrutura expedido em 23.03.2015 pela Prefeitura Municipal desta cidade, foram concluídas as obras de infra-estrutura do Condomínio Residencial Jardins do Vale, ficando o terreno matriculado individualizado com as mesmas características e áreas mencionadas na abertura da matrícula, sendo que o Condomínio recebeu o nº 11 da rua Buritis, bem como ficam sem efeito o Av.1 e

CONTINUA A FLS Nº 02

Continua na próxima página -----

Continuação da página anterior-----

CNM: 099291.2.0102408-72

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAVATAÍ -RS
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

GRAVATAÍ, 10 de junho de 2015

FLS. 02 MATRÍCULA 102408

Av.2/102.408 em razão da conclusão das obras.
 Protocolo nº 305.491, Livro 1-Y de 28.05.2015.
 Emol.R\$27,30
 Selo: nº 0253.03.1100001.78584 R\$0,55
 PED: R\$3,60
 Selo: nº 0253.01.1400003.93683 R\$0,30

Roberto Goeri
 Reg. Substituto

R.4/102.408 25 de novembro de 2015 Dat: ARA
COMPRA E VENDA: Instrumento particular firmado em 05.11.2015, PMCMV.
TRANSMITENTE: CONSPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada.

ADQUIRENTE: **FABIO MORAES DA CUNHA**, brasileiro, solteiro, maior, proprietário de estabelecimento comercial, inscrito no CPF nº 002.713.680-98, residente e domiciliado na rua Sergipe, nº 17, bairro Vila Fátima, em Cachoeirinha/RS.

VALOR: R\$65.000,00.

AVALIAÇÃO FISCAL: R\$65.000,00.

Certidão Positiva com Efeitos de Negativa expedida pela Receita Federal em 23.11.2015

Protocolo nº 311.387, Livro 1-AA de 19.11.2015.

Emol.R\$189,90

Selo: nº 0253.07.1500002.04206 R\$10,00

PED: R\$1,80

Selo: nº 0253.01.1500003.71408 R\$0,40

04 Conf.Int: R\$7,20

Selo: nºs 0253.01.1500003.71410, 0253.01.1500003.71413 a 0253.01.1500003.71415 R\$1,60

Roberto Goeri
 Reg. Substituto

R.5/102.408 25 de novembro de 2015 Dat: ARA
CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Instrumento particular firmado em 05.11.2015, PMCMV.

DEVEDOR FIDUCIANTE: **FABIO MORAES DA CUNHA**, já qualificado.

CREDORA FIDUCIÁRIA: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.

VALOR: R\$100.000,00.

JUROS: 4,5000%a.a.

PRAZO: 360 meses.

VALOR PARA EFEITOS DE 1º PÚBLICO LEILÃO: R\$130.000,00.

Certidão Negativa expedida pela Receita Federal em 23.11.2015.

Protocolo nº 311.387, Livro 1-AA de 19.11.2015.

Emol.R\$264,25

Selo: nº 0253.07.1500002.04207 R\$10,00

PED: R\$1,80

Selo: nº 0253.01.1500003.71409 R\$0,40

Roberto Goeri
 Reg. Substituto

Av.6/102.408 07 de julho de 2016 Dat: EP
CONSTRUÇÃO: Conforme requerimento datado de 20.11.2015, acompanhado de Carta de Habitação expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade em 25.05.2016, sobre o terreno matriculado foi edificado um prédio

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página -----

FLS.	MATRÍCULA
02v	102408


Roberto Goerl
Reg. Substituto

Roberto Goerl
~~Reg. Substituto~~

2

CONTINUA A FLS N°

Continua na próxima página -

Continuação da página anterior-:::-----:::

CNM: 099291.2.0102408-72

102.408
- MATRÍCULA -
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAVATAÍ - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

GRAVATAÍ, 07 de agosto de 2026

FLS.
03

MATRÍCULA

102.408

Av.8/102.408

07 de agosto de 2026

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Requerimento firmado em 31.07.2026 instruído com prova da intimação do devedor por inadimplência, certidão do decurso do prazo sem purgação da mora e guia de recolhimento do imposto de transmissão.

TRANSMITENTE: FABIO MORAES DA CUNHA, brasileiro, solteiro, maior, proprietário de estabelecimento comercial, inscrito no CPF nº 002.713.680-98, residente e domiciliado na rua Sergipe, nº 17, bairro Vila Fátima, em Cachoeirinha/RS.

ADQUIRENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF.

AVALIAÇÃO FISCAL: R\$220.000,00.

OBSERVAÇÃO: Por força do estabelecido no artigo 27 da Lei 9.514/97, este imóvel deverá ser oferecido em Públicos Leilões.

Protocolo nº 445.911, Livro 1-BT de 14/04/2026. - Dat: ID

Ato assinado digitalmente por ROBERTO GOERL:43111653072 1º SUBSTITUTO.

Hash: 9A0EFC611C66DA50CFDDC9A0CB1D000564E748B4B75379B93093D45BDEF65F3F

Emol.R\$532,10

Selo: nº 0253.08.1700004.36488 = R\$80,80

PED: R\$7,30

Selo: nº 0253.01.2600001.20070 = R\$2,20

NADA MAIS CONSTA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Gravataí/RS, 10 de agosto de 2026, às 15:13:53.

EMOLUMENTOS: R\$74,20 - DS-

Certidão Matrícula 102.408 - 5 páginas: R\$40,80 (0253.04.2400001.76838 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0253.03.2500001.65729 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0253.01.2600001.20582 = R\$2,20)

DENISE TEIXEIRA

SEIXAS:00780587081

Assinado de forma digital por
DENISE TEIXEIRA

SEIXAS:00780587081

Dados: 2026.08.10 15:15:07 -03'00'



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
099291 53 2026 00076731 12