



Valide aqui
este documento

CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Página 1 de 7

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:

CNM: 097006.2.0067170-83

67.170
- MATRÍCULA -



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

Alvorada, 23 de setembro de 2015

FLS. 1
MATRÍCULA 67.170

IMÓVEL: CASA 504, do Condomínio Moradas Reserva III - A, com entrada pelo nº601, da Rua 01, de frente para o Passeio 4, sendo a décima terceira contada da direita para a esquerda de quem se postar de frente ao Leste em um ponto qualquer do Passeio 4. Dita unidade possui área real total privativa de 51,46m², área real total de uso comum de 0,45m², área real total de 51,91m² e a fração ideal de 0,001206 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio, o terreno sem benfeitorias, com área superficial de cento e cinquenta e seis mil e nove metros quadrados (156.009,00m²) do loteamento denominado "TERRA NOVA", localizado no quarteirão formado pelas ruas 01, 04, 05 e loteamento Algarve, com as seguintes medidas e confrontações: iniciando ao oeste segue no sentido norte-sul com seis segmentos, a saber: o primeiro reto na extensão de 211,91m, o segundo reto na extensão de 27,61m, o terceiro curvo na extensão de 19,05m, o quarto reto na extensão de 136,31m, o quinto curvo na extensão de 33,41m e o sexto reto na extensão de 22,24m, todos fazendo frente para a rua 01; ao Sudoeste segue no sentido noroeste-sudeste com dois segmentos curvos, a saber: o primeiro na extensão de 4,95m, o segundo na extensão de 23,85m, ambos fazendo frente para o bisel formado pelas ruas 01 e 04; ao sul segue no sentido oeste-leste com um segmento reto na extensão de 233,83m, fazendo frente para a rua 04; ao Leste segue no sentido sul-norte com três segmentos retos, a saber: o primeiro na extensão de 126,46m, o segundo na extensão de 12,00m, estes dois fazendo frente para a rua 05, o terceiro na extensão de 320,62m, fazendo divisa com o loteamento Algarve; ao norte segue no sentido leste-oeste com três segmentos retos, a saber: o primeiro na extensão de 244,00m, o segundo na extensão de 42,30m e o terceiro na extensão de 156,26m estes três fazendo divisa com o lote A, chegando assim ao ponto inicial desta descrição, encontrando-se dentro desta, uma ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE com 1,1648ha (11.648,93m²), conforme constou na AV-5-60.199. A esta unidade cabe no terreno a seguinte ÁREA DE USO EXCLUSIVO: 86,02m², medindo 5,06m, de frente, ao Oeste, no alinhamento do Passeio 4; 5,06m, nos fundos, ao Leste, onde confronta com área de uso comum do condomínio; 17,00m, ao Sul, onde se divide com o terreno da unidade 502; e, 17,00m, ao Norte, onde se divide com o terreno da unidade 506.

PROPRIETÁRIOS: GIOSANE MACIEL LOPES, identidade nº. 9081333867, inscrita no CPF/MF sob nº 003.681.850-01 e JEFFERSON SILVA CUNHA, identidade nº. 1083877298, inscrito no CPF/MF sob nº 822.276.320-20, brasileiros, solteiros, maiores, auxiliares de escritório, domiciliados na Rua Angelo Barcelos, nº 29, Ap. 101, João Pessoa, em Porto Alegre, RS.

REGISTROS ANTERIORES: R-2, R-3, AV-5, R-1.306, AV-1.524, R-1.525, AV-1.526 e AV-1.527-60.199, do Livro 2-RG, deste Ofício Imobiliário.

Protocolo nº 135.529, de 22/09/2015.

Emolumentos:

Abertura de matrícula: R\$ 15,20

(0001.03.0700017.47464 = R\$ 0,70)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,60

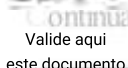
(0001.01.1400005.72757 = R\$ 0,40)

Maria Regina Neves Reis
Registradora Designada

AV-1-67.170, em 23 de setembro de 2015, **TRANSPORTE DE ÔNUS DE ALIENAÇÃO**

Continua na folha 1 verso.

Continua na Próxima Página - - - - -



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DAW2M-7TGP8-C3ZMD-R3WTR>

FLS.	MATRÍCULA
1v	67.170

Continua na folha 2 frente.

[illegible]



Validade aqui
este documento

CNM: 097006.2.0067170-83

67.170

- MATRÍCULA -



REGISTRO DE IMÓVEIS DE ALVORADA - RS

LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL

Alvorada, 30 de setembro de 2019

FLS.

MATRÍCULA

2

67.170

Imobiliário.

Protocolo nº. 153.061, de 27/08/2019.

Eu, Igor dos Santos Penz, Escrevente Autorizado, conferi e assino. (RML)

Escrevente Autorizado -

Emitir: AV, sem valor declarado: R\$ 36,10 (0001.04.0700017.32400 = R\$ 3,30) Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,90 (0001.01.1900005.14167 = R\$ 1,40)

AV-4-67.170, em 23 de novembro de 2020.

CASAMENTO E SEPARAÇÃO:

Conforme requerimento datado de 16.09.2020 e certidão de casamento inclusa, arquivados neste Registro de Imóveis, tendo em vista o casamento da proprietária, constante da abertura acima, com PAULO FABRICIO GINAR AGUIAR, realizado em 04.03.2005, conforme assento no Livro B-129, folha nº. 61, sob nº 50797, do 2º Ofício do Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca de Porto Alegre, RS, a mesma passou ao estado civil de casada, passando a assinar como **GIOSANE MACIEL LOPES AGUIAR**. O regime adotado é o de comunhão parcial de bens. Certifico ainda que conforme averbação realizada junto a referida certidão, consta que os contraentes acima separaram-se, voltando ela a usar o nome de solteira, ou seja, **GIOSANE MACIEL LOPES**.

Protocolo nº 158.762, de 10/11/2020.

Eu, Igor dos Santos Penz, Registrador Substituto, conferi e assino. (PatriciaLF)

Registrador Substituto -

Emitir: Processamento de autenticação (12030): R\$ 82,00 (0001.04.0700017.38799 = R\$ 3,10) Processamento eletrônico de dados: R\$ 5,00 (0001.01.1900005.51677 = R\$ 1,40)

AV-5-67.170, em 23 de novembro de 2020.

CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE

FIDUCIÁRIA: Conforme autorização da credora fiduciária acima, já qualificada, constante do Contrato por Instrumento Particular abaixo registrado, datado de 21.09.2020, arquivado neste Registro de Imóveis, cancelo a AV-1 e AV-3-67.170 acima, ficando a propriedade plena em favor dos adquirentes constantes da abertura.

Protocolo nº 158.764, de 10/11/2020.

Eu, Igor dos Santos Penz, Registrador Substituto, conferi e assino. (PatriciaLF)

Registrador Substituto -

Emitir: (FPMCMV - DESCONTO DE 50%) Averbação com valor declarado: R\$ 78,70 (0001.06.0700017.21902 = R\$ 28,50) Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,30 (0001.01.1900005.51678 = R\$ 1,40)

R-6-67.170, em 23 de novembro de 2020.

TÍTULO: Compra e Venda.

TRANSMITENTES: **GIOSANE MACIEL LOPES**, separada, CNH nº 05549957227, inscrita no CPF/MF sob nº 003.681.850-01, domiciliada na Rua Professor Clemente Pinto, nº. 1089, Medianeira, em Porto Alegre, RS, e **JEFFERSON SILVA CUNHA**, solteiro, maior, CNH nº 05568867613, inscrito no CPF/MF sob nº 822.276.320-20, domiciliado na Rua Angelo Barcelos, nº. 29, ap. 101, João Pessoa, em Porto Alegre, RS, ambos brasileiros, auxiliares de escritório e assemelhados.

ADQUIRENTE: **MIRIAM ARBELLO SANTANA**, brasileira, divorciada, auxiliar de laboratório, identidade nº. 8020746569, inscrita no CPF/MF sob nº 359.019.180-53, domiciliada na Rua Carlos Estevão, nº. 50, ap. 330, Jardim Leopoldina, em Porto Alegre, RS.

FORMA DO TÍTULO: Contrato de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação nº. 1.4444.1344842-0, firmado em 21.09.2020, 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\$ 155.000,00, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 190.000,00.

OBJETO: 100% do imóvel.

Continua na folha 2 verso

Continua na Próxima Página



Valida aqui este documento

CNM: 097006.2.0067170-83



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

FLS. | MATRÍCULA
2v | 67.170

Protocolo nº 158.764, de 10/11/2020.

Eu, Igor dos Santos Penz, Registrador Substituto, conferi e assino. (Patrícia LF)

Registrador Substituto -

Emit: Registro com valor declarado: R\$ 857,10 (0001.08.0700017.03070 - R\$ 49,50) Processamento eletrônico de dados: R\$ 1,00 (0001.01.1900005.51679 - R\$ 1,40)

R-7-67.170, em 23 de novembro de 2020.

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, a **compradora devedora/fiduciante**, acima qualificada, **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-CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lote 3/4, em Brasília, DF., **dando-se o desdobramento da posse, tornando-se a fiduciante, possuidora direta e a fiduciária possuidora indireta do imóvel**, para a garantia da dívida de R\$ 107.182,71, pagável em 189 meses, a taxa nominal de juros de 8,1858% e reduzida de 7,4876% ao ano e a efetiva de 8,5000% e reduzida de 7,75% ao ano, com vencimento da primeira prestação em 21.10.2020. 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\$ 167.000,00 para fins de venda em público leilão.

OBSERVAÇÃO: Não foi utilizado o FGTS da **COMPRADORA**.

OBSERVAÇÃO 1: O imóvel acima foi Aliinado fiduciariamente, dado em garantia e avaliado pelas partes, juntamente com o imóvel matriculado sob nº. 67.780, do Livro 2-RG, deste Registro de Imóveis.

Protocolo nº 158.764, de 10/11/2020.

Eu, Igor dos Santos Penz, Registrador Substituto, conferi e assino. (Patrícia LF)

Registrador Substituto -

Emit: Registro com valor declarado: R\$ 382,00 (0001.07.0700017.10833 - R\$ 35,60) Processamento eletrônico de dados: R\$ 5,00 (0001.01.1900005.51680 - R\$ 1,40)

AV-8-67.170, em 23 de novembro de 2020.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI: Em 21.09.2020 foi emitida uma Cédula de Crédito Imobiliário - CCI nº. 1.4444.1344842-0, série nº. 0920, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, representativa do crédito integral constante do R-7-67.170 acima.

Protocolo nº 158.763, de 10/11/2020.

Eu, Igor dos Santos Penz, Registrador Substituto, conferi e assino. (Patrícia LF)

Registrador Substituto -

Emit: Averbação sem valor declarado: NENHUM (0001.04.0700017.30800 - NENHUM)

AV-9-67.170, em 14 de abril de 2021.

CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA E CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI: Conforme autorização da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** acima, já qualificada, constante do Contrato por Instrumento Particular abaixo registrado, datado de 11.02.2021, arquivado neste Registro de Imóveis, cancelo o R-7 e AV-8-67.170 acima, ficando a propriedade plena em favor da adquirente constante do R-6-67.170.

Protocolo nº 160.482, de 06/04/2021.

Eu, Igor dos Santos Penz, Registrador Substituto, conferi e assino. (Renata SQ)

Registrador Substituto -

Emit: Averbação com valor declarado: R\$ 201,80 (0001.07.0700017.31800 - R\$ 16,60) Total eletrônico de dados: R\$ 5,30 (0001.01.1900005.67203 - R\$ 1,40)

Continua na folha 3 frente.

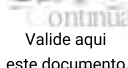
Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DAW2M-7TGP8-C3ZMD-R3WTR>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



CNM: 097006.2.0067170-83

MATRÍCULA-



Alvorada, 14 de abril de 2021

MATRÍCULA

33

67.170

TÍTULO: Compra e Venda

ADQUIRENTES: ROBSON SILVA CARVALHO, assistente administrativo, CNH nº 06685461233, inscrito no CPF/MF sob nº 026.134.370-06, e sua esposa **ALINE NUNES GARCIA CARVALHO**, técnica de enfermagem, identidade nº. 4110137331, inscrita no CPF/MF sob nº 851.631.390-53, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº. 6.515/77, domiciliados na Rua Hermeto Bermudez, nº. 450, ap. 716, Jardim Leopoldina, em Porto Alegre, RS.

VALOR: R\$ 205.000,00, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 205.000,00.

OBJETO: 100% do imóvel.

DECLARAÇÃO: Conforme declaração, os adquirentes esclarecem que se trata de PRIMEIRA AQUISIÇÃO IMOBILIÁRIA, para fins residenciais, financiada pelo Sistema Financeiro de Habitação - SFH., portanto, tendo o direito da redução de emolumentos de que trata o artigo 290 da Lei nº. 6.015/73 - Lei dos Registros Públicos.

Eu, Igor dos Santos Penz, Registrador Substituto, conferi e assino. (Renata SQ)

Registrador Substituto -

Erro: (1ª AQUISIÇÃO - DESCONTO DE 50%) Registro em valor declarado: R\$ 49,50 (0001.06.0700017.03567 - R\$ 49,50) Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,70 (0001.01.1900005.67204 - R\$ 1,40)

R-11-67.170, em 14 de abril de 2021.

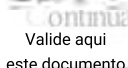
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme contrato por

Instrumento particular acima registrado, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº. 9.514/97, os compradores devedores/fiduciários, acima qualificados, constituíram 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-CEF., inscrita no CNPJ/MF sob nº. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lote 3/4, em Brasília, DF., dando-se o desdobramento da posse, tornando-se os fiduciários, possuidores diretos e a fiduciária possuidora indireta do imóvel, para a garantia da dívida de R\$ 168.000,00, pagável em 360 meses, a taxa nominal de juros de 7,7208% e reduzida de 7,5343% ao ano e a efetiva de 8,0000% e reduzida de 7,80% ao ano, com vencimento da primeira prestação em 11.03.2021. 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\$ 210.500,00 para fins de venda em público leilão. Não foi utilizado o FGTS dos COMPRADORES.

O imóvel acima foi Alienado fiduciariamente, dado em garantia e avaliado pelas partes, juntamente com o imóvel matriculado sob n.º 67.780, do Livro 2-RG, deste Registro de Imóveis. Protocolo n.º 160.482, de 06/04/2021.

Eu, Igor dos Santos Penz, Registrador-Substituto, conferi e assino. (Renata SQ)

[illegible]



CNM: 097006.2.0067170-83



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

FLS.

MATRICULA

3v

67.170

Registrador Substituto -

Emet (1ª AQUISIÇÃO - DESCONTO DE 50%). Registro com valor declarado: R\$ 237,20 (0001.07.0700017.31801 - R\$ 36,60) Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,70 (0001.01.1000004.67203 - R\$ 1,40)

AV-12-67.170, em 14 de abril de 2021. CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI: Em 11.02.2021 foi emitida uma Cédula de Crédito Imobiliário - CCI nº. 1.4444.1446012-2, série nº. 0221, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, representativa do crédito integral constante do R-11-67.170 acima.

Protocolo nº 160.483, de 06/04/2021

Eu, Igor dos Santos Penz, Registrador ~~Substituto~~, conferi e assino. (Renata SQ)

Registrador Substituto -Email: Avasthe@uconn.edu or nvalor@uconn.edu; NIHIL (000) 04 0700017 41027 = NIHIL.)

AV-13-67.170, em 19 de setembro 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 Renata da Silva Quadros, Escrevente Autorizada. O hash SHA256 do documento é: BF60B340FBB13B3F6DB69C6D0CB3BFA0E4D6FA65D42FFB22DCE6152FDD58A3.

[illegible][illegible]

Procedures are as follows: 4 females

Continúa na Próxima Páxina -:-:-:-:-



Valida aqui este documento

CNM: 097006.2.0067170-83

67.170

- MATRÍCULA -

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

CNM: 097006.2.0067170-83

FLS. MATRÍCULA

4

67.170

Alvorada, 19 de setembro de 2025

AV-14-67.170, em 19 de setembro de 2025.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

FIDUCIÁRIA: Conforme requerimento para consolidação da propriedade de imóvel, da credora fiduciária acima, datado de 17.09.2025, 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-CEF**, 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\$ 177.464,11, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 210.000,00. Fica cancelada a propriedade constante do **R-11 e AV-12-67.170**.

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

Protocolo nº. 189.171, de 18/09/2025.

Documento assinado por Renata da Silva Quadros, Escrevente Autorizada. O hash SHA256 do documento é **D4D71B786E2180C2606F95738C85C672C654DED87179A0D87DCCB377DFFD214F**.

Emol: Averbação com valor declarado: R\$ 502,70 (0001.08.0700017.14186 - R\$ 76,40) Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0001.01.2300001.87859 - R\$ 2,10)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DAW2M-7TGP8-C3ZMD-R3WTR>

Último ato: Av-14

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

Alvorada, 24 de setembro de 2025 às 16:26:45. **Certidão válida até 24/10/2025.**

Joyce BF

Total: R\$ 82,80

Certidão Matrícula 67.170 - 7 páginas: R\$ 51,20 (0001.04.2300001.28271 = R\$ 5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$ 13,20 (0001.03.2300001.45155 = R\$ 4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0001.01.2300001.87900 = R\$ 2,10)

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

Michelle Cristina Lima Pereira - Registradora Substituta



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 2025 00052334 01



Valide aqui
este documento

CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Página 1 de 8

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:

CNM: 097006.2.0067780-96

67.780
- MATRÍCULA -



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

Alvorada, 23 de setembro de 2015

FLS.
1

MATRÍCULA
67.780

IMÓVEL: BOXE 318, do Condomínio Moradas Reserva III - A, com entrada pelo nº 601, da Rua 1, o trigésimo nono na via de Acesso 4, contado da direita para a esquerda de quem de um ponto qualquer da aludida Via se postar em direção ao Sul. Dita unidade possui área real total privativa de 12,502m², área real total de uso comum de 0,01m², área real total de 12,51m² e a fração ideal de 0,000044m² no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio, o terreno, sem benfeitorias, com área superficial de cento e cinquenta e seis mil e nove metros quadrados (156.009,00m²) do loteamento denominado "TERRA NOVA", localizado no quarteirão formado pelas ruas 01, 04, 05 e loteamento Algarve, com as seguintes medidas e confrontações: iniciando ao oeste segue no sentido norte-sul com seis segmentos, a saber: o primeiro reto na extensão de 211,91m, o segundo reto na extensão de 27,61m, o terceiro curvo na extensão de 19,05m, o quarto reto na extensão de 136,31m, o quinto curvo na extensão de 33,41m e o sexto reto na extensão de 22,24m, todos fazendo frente para a rua 01; ao Sudoeste segue no sentido noroeste-sudeste com dois segmentos curvos, a saber: o primeiro na extensão de 4,95m, o segundo na extensão de 23,85m, ambos fazendo frente para o bisel formado pelas ruas 01 e 04; ao sul segue no sentido oeste-leste com um segmento reto na extensão de 233,83m, fazendo frente para a rua 04; ao Leste segue no sentido sul-norte com três segmentos retos, a saber: o primeiro na extensão de 126,46m, o segundo na extensão de 12,00m, estes dois fazendo frente para a rua 05, o terceiro na extensão de 320,62m, fazendo divisa com o loteamento Algarve; ao norte segue no sentido leste-oeste com três segmentos retos, a saber: o primeiro na extensão de 244,00m, o segundo na extensão de 42,30m e o terceiro na extensão de 156,26m estes três fazendo divisa com o lote A, chegando assim ao ponto inicial desta descrição, encontrando-se dentro desta, uma **ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE** com 1,1648ha (11.648,93m²), conforme constou no AV-5-60.199.

PROPRIETÁRIA: SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - ALVORADA III - SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob n.º. 09.443.418/0002-29, com sede na Avenida Francisco das Chagas Oliveira, nº 2.500, Bairro Higienópolis, São José do Rio Preto, em São Paulo, SP.

REGISTROS ANTERIORES: Matrícula, R-2, R-3, AV-5, AV-1.524, R-1.525, AV-1.526 e AV-1.527-60.199, do Livro 2-RG deste Ofício Imobiliário. Protocolo nº 135.529, de 22/09/2015.

Emolumentos:

Abertura de matrícula: R\$ 15,20

(0001.03.0700017.49780 = R\$ 0,70)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,60

(0001.01.1400005.77385 = R\$ 0,40).

Raphael Detonici Baptista
Registrador Substituto

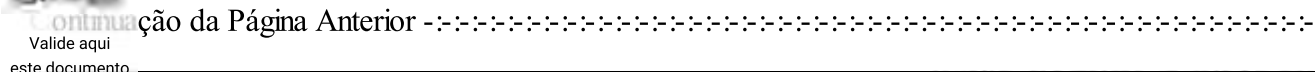
AV-1-67.780, em 23 de setembro de 2015.

TRANSPORTE DE ÔNUS DE HIPOTECA:

Conforme hipoteca registrada sob o R-4-60.199, o imóvel acima continua gravado com o referido ônus de hipoteca 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, onde consta como devedora a empresa SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - ALVORADA III - SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.443.418/0001-48.

Continua na folha 1 verso.

Continua na Próxima Página - - - - -



FLS.	MATRÍCULA
1v	67.780

Raphael Detorfo Baptista
Registrado Substituto

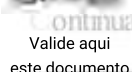
Raphael Detoffel Baptista
Registrador Substituto

Raphael Detoffi Baptista
Registrador Substituto

AV-5-67.780, em 30 de setembro de 2019. **EXTINÇÃO DO REGIME DE AFETAÇÃO:**

Continua na folha 2 frente.

[illegible]



ção da Página Anterior -:-:-:-:-

CNM: 097006.2.0067780-96

67.780

- MATRÍCULA-



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

Alvorada, 30 de setembro de 2019

FLS.

MATRICULA

3

67,780

Conforme artigo 31-E, inciso I, da Lei nº. 4.591, de 16.12.1964, tendo em vista a venda do imóvel, certifico a **extinção do regime de afetação** constante do **AV-2-67.780** acima, a qual a incorporação estava submetida.

Protocolo nº. 153.061, de 27/08/2019

Eu, Igor dos Santos Penz, Escrevente Autorizado, conferi e assino. (RML)

Escrevente Autorizado -

Emot: (PMCMV - DESCONTO DE 30%). Avaliação sem valor declarado: R\$ 18,10 (0001.03.0700017.99448 - R\$ 2,70) Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,50 (0001.01.1000005.14154 - R\$ 1,49)

R-6-67.780, em 30 de setembro de 2019.

TÍTULO: Compra e Venda.

TRANSMITENTE: SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA ALVORADA III SPE LTDA, já qualificada, neste ato representada por GUSTAVO CESAR FRANCO RODRIGUES, inscrito no CPF/MF sob nº 225.886.028-86, e, TERESA DE FÁTIMA GIMENES RECHI, inscrita no CPF/MF sob nº 281.385.438-76.

ADQUIRENTES: **GIOSANE MACIEL LOPES**, auxiliar de escritório e assemelhados, identidade nº. 9081333867, inscrita no CPF/MF sob nº 003.681.850-01, e **JEFFERSON SILVA CUNHA**, auxiliar de atendimento, identidade nº. 1083877298, inscrito no CPF/MF sob nº 822.276.320-20, brasileiros, solteiros, maiores, domiciliados na Rua Angelo Barcelos, nº 29, Ap. 101, João Pessoa, em Porto Alegre, RS.

FORMA DO TÍTULO: Contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - recursos do FGTS - com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do(s) devedor(es)/fiduciante(s) nº. 855553157444, firmado em 29.08.2014, conforme Lei nº. 4.380/1964 alterada pela Lei nº. 5.049/1986, combinadas com a Lei nº. 9.514/1997 e suas alterações e Aditamento, firmado em 22.03.2019.

VALOR: R\$ 5.000,00, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 5.000,00.

OBJETO: 100% do imóvel.

OBSERVAÇÃO (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 31A2.3F02.3276.9C9D, expedida em 22.08.2019 às 13:21:38.

Protocolo n° 153.061, de 27/08/2019.

Eu, Inor dos Santos Penz, Escrevente Autorizado, conferi e assino. (RML)

Escrevente Autorizado -

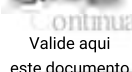
Emet (PMCMV - DESCONTO DE 50%) Registro com valor declarado: R\$ 82,40 (0001 06 0700017 20037 = R\$ 34,50) Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,30 (0001 01 1920005 14155 = R\$ 1,40)

R-7-67.780, em 30 de setembro de 2019.

ALIENAÇÃO FIDUCIARÍA: Conforme

contrato por instrumento particular acima registrado e aditivo, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº. 9.514/97, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº. 9.514/97, os compradores devedores/fiduciantes, acima qualificados, constituíram 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-CEF., já qualificada, dando-se o desdobramento da posse, tornando-se os fiduciantes, possuidores diretos e a fiduciária possuidora indireta do imóvel, para a garantia da dívida de R\$ 93.053,20, pagável em 360 meses, a taxa nominal de juros de 4,5000% ao ano e a efetiva de 4,5941% ao ano, com vencimento da primeira prestação

Continua na Próxima Página - :::::



/valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QZFA3-KZ9AW-XC3AS-M3KLC>

ção da Página Anterior - ::::

CNM: 097006.2.0067780-96



FLS.	MATRÍCULA
2v	67 780

a partir do mês subsequente à contratação, no mesmo dia de assinatura do referido instrumento. 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\$ 5.000,00 para fins de venda em público leilão.

OBSERVAÇÃO: Recursos da conta vinculada do FGTS dos COMPRADORES: R\$ 1.495,49

OBSERVAÇÃO: O imóvel acima foi Alienação fiduciariamente, dado em garantia e avaliado pelas partes, juntamente com o imóvel matriculado sob n°. 67.170, do Livro 2-RG deste Ofício Imobiliário.

Protocollo n° 153.061, de 27/08/2019.

Eu, Igor dos Santos Penz, Escrevente Autorizado, conferi e assino. (RML)

Escrevente Autorizado -

Exat.: (PNCMV - DESCONTO DE 50%). Registro com valor declarado: R\$ 82,40 (0001.06.0700017.20838 - R\$ 24,50) Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,50 (0001.01.1200005.14166 - R\$ 1,40).

AV-8-67.780, em 23 de novembro de 2020.

CASAMENTO E SEPARAÇÃO:

Conforme requerimento datado de 16.09.2020 e certidão de casamento inclusa, arquivados neste Registro de Imóveis, tendo em vista o casamento da proprietária, constante do R-6-67.780 acima, com PAULO FABRICIO GINAR AGUIAR, realizado em 04.03.2005, conforme assento no Livro B-129, folha nº. 61, sob nº 50797, do 2º Ofício do Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca de Porto Alegre, RS, a mesma passou ao estado civil de casada, passando a assinar como **GIOSANE MACIEL LOPES AGUIAR**. O regime adotado é o da comunhão parcial de bens. Certifico ainda que conforme averbação realizada junto a referida certidão, consta que os contraentes acima **separaram-se**, voltando ela a usar o nome de solteira, ou seja, **GIOSANE MACIEL LOPES**.

Protocollo n° 158.762, de 10/11/2020.

Eu, Igor dos Santos Penz, Registrador Substituto, conferi e assino. (PatriciaLF)

Registrador Substituto -

Errat. Processamento de refilção (12010): R\$ 82,00 (0001.04.0703017.31801 - R\$ 30) Processamento eletrônico de dados: R\$ 5,00 (0001.01.1900005.51642 - R\$ 1,40)

AV-9-67.780, em 23 de novembro de 2020.

CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE

FIDUCIÁRIA: Conforme autorização da credora fiduciária acima, já qualificada, constante do Contrato por Instrumento Particular abaixo registrado, datado de 21.09.2020, arquivado neste Registro de Imóveis, cancelo o **R-7-67.780** acima, ficando a propriedade plena em favor dos adquirentes constantes do R-6-67.780.

Protocolo nº 158.764, de 10/11/2020.

Eu, Igor dos Santos Penz, Registrador Substituto, conferi e assino. (PatriciaLF)

Registrador Substituto -

Emor: (PMCMV - DESCONTO DE 50%) Averbaggio com valor decimale: R\$ 78,70 (001.06.0700017.21903 = R\$ 24,50) Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,50 (0001.01.1900004.51683 = R\$ 1,40)

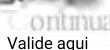
R-10-67.780, em 23 de novembro de 2020.

TÍTULO: Compra e Venda

TRANSMITENTES: GIOSANE MACIEL LOPES, separada, CNH nº 05549957227, inscrita no CPF/MF sob nº 003.681.850-01, domiciliada na Rua Professor Clemente Pinto, nº. 1089, Medianeira, em Porto Alegre, RS, e JEFFERSON SILVA CUNHA, solteiro, maior, CNH nº 05569867613, inscrito no CPF/MF sob nº 822.276.320-20, domiciliado na Rua Angelo Barcelos, nº. 29, ap. 101, João Pessoa, em Porto Alegre, RS, ambos brasileiros, auxiliares de escritório e assemealhados.

Continua na folha 3 frente

[illegible]

67.780
MATRICULA-

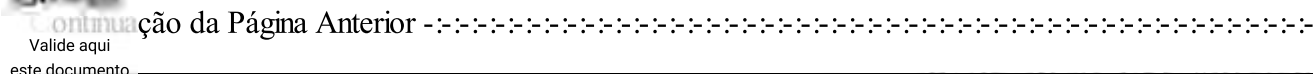
Alvorada, 23 de novembro de 2020

FLS.
3

MATRÍCULA
67.780

NIH/1990-04-20/001238800 - NIH/1

[illegible]



/valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QZFA3-KZ9AW-XC3AS-M3KLC>



FLS.	MATRÍCULA
3v	67.780

Protocolo nº 160.482, de 06/04/2021.

Emel: Averbacia com valor declarado: R\$ 201,00 (0001.07.0700017.11.873 = R\$ 36,50) Pres: eliminação de dados: R\$ 5,30 (0001.04.19000035.6721.1 = R\$ 1,40)

R-14-67.780, em 14 de abril de 2021.

TÍTULO: Compra e Venda.

TRANSMITENTE: MIRIAM ARCELLO SANTANA, brasileira, divorciada, auxiliar de laboratório, identidade nº. 8020746569, inscrita no CPF/MF sob nº 359.019.180-53, domiciliada na Rua Carlos Estevão, nº. 50, ap. 330, Jardim Leopoldina, em Porto Alegre, RS.

ADQUIRENTES: **ROBSON SILVA CARVALHO**, assistente administrativo, CNH nº 06685461233, inscrito no CPF/MF sob nº 026.134.370-06, e sua esposa **ALINE NUNES GARCIA CARVALHO**, técnica de enfermagem, identidade nº. 4110137331, inscrita no CPF/MF sob nº 851.631.390-53, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº. 6.515/77, domiciliados na Rua Hermeto Bermudez, nº. 450, ap. 718, Jardim Leopoldina, em Porto Alegre, RS.

FORMA DO TÍTULO: Contrato de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação nº. 1.4444.1446012-2, firmado em 11.02.2021, conforme Lei nº. 4.380/1964 alterada pela Lei nº. 5.049/1966, combinadas com a Lei nº. 9.514/1997 e suas alterações, e declaração datada de 09.02.2021.

VALOR: R\$ 5.000,00, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 5.000,00.

OBJETO: 100% do imóvel.

DECLARAÇÃO: Conforme declaração, os adquirentes esclarecem que se trata de PRIMEIRA AQUISIÇÃO IMOBILIÁRIA, para fins residenciais, financiada pelo Sistema Financeiro de Habitação - SFH, portanto, tendo o direito da redução de emolumentos de que trata o artigo 290 da Lei nº. 6.015/73 - Lei dos Registros Públicos.

Protocollo n° 160.482, de 06/04/2021.

Eu, Igor dos Santos Penz, Registrador Substituto, conferi e assino. (Renata SQ)
Registrador Substituto -

Exm: (1ª AQUISIÇÃO - DESCONTO DE 50%). Registro com valor declarado: R\$ 40,00 (0001.06.0700017.2346) = R\$ 20,00. Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,70 (0001.01.1900005.67212) = R\$ 1,40.

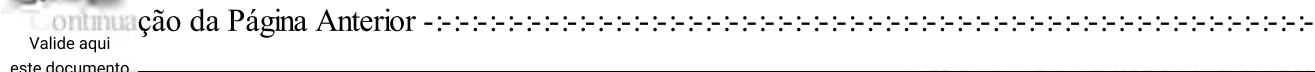
R-15-87.780, em 14 de abril de 2021.

ALIENACÃO 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, os compradores devedores/fiduciantes, acima qualificados, constituirão 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-CEF, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lote 3/4, em Brasília, DF., dando-se o desdobramento da posse, tornando-se os fiduciantes, possuidores diretos e a fiduciária possuidora indireta do imóvel, para a garantia da dívida de R\$ 168.000,00, pagável em 360 meses, a taxa nominal de juros de 7,7208% e reduzida de 7,5343% ao ano e a efetiva de 8,0000% e reduzida de

Continua na folha 4 frente

Continua na Próxima Página - ::::::::::::::::::::



/valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QZFA3-KZ9AW-XC3AS-M3KLC>

67.780
- MATRICULA-

Alvorada, 14 de abril de 2021

FLS.	MATRÍCULA
4	67.780

O imóvel acima foi Alienação fiduciariamente, dado em garantia e avaliado pelas partes, juntamente com o imóvel matriculado sob n° 67.170, do Livro 2-RG, deste Registro de Imóveis. Protocolo n° 160.482, de 06/04/2021.

Eu, Igor dos Santos Penz, Registrador Substituto, conferi e assino. (Renata SQ)

Registrador Substituto -

Ex.: 1ª AQUISIÇÃO - DESCONTO DE 30%: Registro com valor declarado: R\$ 237,20 (0001.07.0700017.31804 = R\$ 36,00) Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,70 (0001.01.1900001.57213 = R\$ 1,40)

AV-16-67.780, em 14 de abril de 2021. CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI: Em 11.02.2021 foi emitida uma Cédula de Crédito Imobiliário - CCI nº. 1.4444.1446012-2, série nº. 0221, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, representativa do crédito integral constante do R-15-67.780 acima.

Eu, Igor dos Santos Penz, Registrador Substituto, conferi e assino. (Renata SQ)

Registrador Substituto -

From: Avertagus.com vnijs deklaracija: NIHL (0001 64 07000) 7.4.030 - NIHL

AV-17-67.780, em 19 de setembro 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 Renata da Silva Quadras, Escrivente Autorizada. O hash SHA256 do documento E65CA578E6587572808E4E8FBC680F2204CA8377B935422A1C17D900843D918.

Enrich. Available from www.vitality.com. NTUHL 00001.04.2100001.203.54 = 107.05.1

[illegible]

Continua na folha 4 verso.

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento _____

CNM: 097006.2.0067780-96

67.780

- MATRÍCULA-



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

CNM: 097006.2.0067780-96

FLS.

MATRÍCULA

4v

67.780

Alvorada, 19 de setembro de 2025

AV-18-67.780, em 19 de setembro de 2025.

CONSOLIDAÇÃO

DA

PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Conforme requerimento para consolidação da propriedade de imóvel, da credora fiduciária acima, datado de 17.09.2025, 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-CEF**, 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\$ 43.114,20, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 43.114,20. Fica cancelada a propriedade constante do **R-15 e AV-16-67.780**.

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

Protocollo n°. 189.171, de 18/09/2025.

Documento assinado por Renata da Silva Quadros, Escrevente Autorizada. O hash SHA256 do documento é 5DACA06E8362E0E335DF0E9612B850A21F509313CE8926E4A26949D224161149.

Emol: Averbação com valor declarado: R\$ 184,60 (0001.06.0700017.33089 = R\$ 37,80) Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0001.01.2300001.87861 = R\$ 2,10)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QZFA3-KZ9AW-XC3AS-M3KLC>

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

Último ato: Av-18

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

vorada, 25 de setembro de 2025 às 10:20:07. Certidão válida até 25/10/2025.

ce BF

Total: R\$ 89.20

Cartão Matrícula 67.780 - 8 páginas: R\$ 57,60 (0001.04.2300001.28288 = R\$ 5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$ 13,20 (0001.03.2300001.45214 = R\$ 4,20)

processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0001.01.2300001.87948 = R\$ 2,10)

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

Michelle Cristina Lima Pereira - Registradora Substituta



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.trs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
097806 53 2025 00052416 90