



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Página 1 de 5

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: 097006.2.0064244-34

64.244

- MATRÍCULA -



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

Alvorada, 07 de julho de 2014

FLS.
1

MATRÍCULA
64.244

IMÓVEL: CASA 01, do Condomínio Residencial Quadra A103 – Lote 01”, cadastrada pela prefeitura municipal sob nº. 699 da Rua Henrique Matias Ribeiro, constituída por um pavimento térreo, composta por: três dormitórios, dois banheiros, circulação, sala de estar / jantar, cozinha e varanda, sendo a 1ª Unidade, a contar da frente aos fundos de quem da Rua Henrique Matias Ribeiro olhar o condomínio, possuindo área coberta padrão de 64,00m², área privativa real de 67,5469m², área de uso comum de divisão proporcional de 0,8507m² e área real total da unidade 68,3976m². A esta unidade privativa cabe a fração ideal de 0,5400 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio e no terreno do condomínio, este com a área superficial de duzentos e setenta e cinco metros quadrados (275,00m²) constituído do lote número um (01) da quadra “A-103”, formada pelas ruas números quarenta e sete (47), oitenta e dois (82), noventa e quatro (94) e terras que são ou foram de Ramiro Pereira, do loteamento denominado ALGARVE, situado no distrito sede deste município de Alvorada, RS., zona urbana, medindo onze metros (11m00) de frente, por vinte e cinco metros (25m00) de extensão da frente aos fundos, por ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, dividindo-se: pela frente, ao Leste, com a rua número quarenta e sete (47); pelos fundos, ao Oeste, com terras que são ou foram de Ramiro Pereira; por um lado, ao Sul, com o lote número dois (02), e, pelo outro lado, ao Norte, com a rua número oitenta e dois (82), onde forma esquina. A esta unidade privativa, corresponderá o uso exclusivo de um terreno, abrangendo área ocupada pelo Jardim, área ocupada pela Unidade Construída e área ocupada pelo Quintal, assim descritos: **Terreno exclusivo da Unidade: com área superficial de 148,50m²; medindo de frente ao Leste, na extensão de 11,00m pela Rua Henrique Matias Ribeiro; ao Oeste nos fundos, na extensão de 11,00m, entesta com o terreno exclusivo da Unidade Privativa Nº 02; por um lado, ao Sul na extensão de 13,50m, entesta com parte do Lote nº. 02; e pelo outro lado, ao Norte na extensão de 13,50m, entesta com a Rua 82, onde forma esquina; **Área ocupada pelo Jardim:** com área superficial de 44,00m²; medindo de frente ao Leste, na extensão de 11,00m pela Rua Henrique Matias Ribeiro; ao Oeste nos fundos, na extensão de 11,00m, entesta com a área de construção e com a área do quintal da própria unidade; por um lado, ao Sul na extensão de 4,00m, entesta com parte do Lote nº. 02; e pelo outro lado, ao Norte na extensão de 4,00m, entesta com a Rua 82; **Área ocupada pela Unidade Construída:** com área superficial de 64,00m²; de frente com a área do jardim da própria unidade, ao Leste, na extensão de 8,00m; nos fundos, entesta com a área do quintal da própria unidade, ao Oeste, na extensão de 8,00m; por um lado, ao Sul, na extensão de 8,00m, entesta com a área do quintal da própria unidade; e pelo outro lado, ao Norte, na extensão de 8,00m, entesta com a Rua 82. **Área ocupada pelo Quintal:** com área superficial de 40,50m²; de frente, entesta com a área de construção e com a área do jardim da própria unidade, por três segmentos de retas, assim descritos: o primeiro segmento, ao Leste, na extensão de 3,00m, entestando com a área do jardim da própria unidade, o segundo segmento, ao Norte, na extensão de 8,00m, o terceiro e último segmento, ao Leste, na extensão de 8,00m, ambos segmentos entestando com a área de construção da própria unidade; nos fundos, ao Oeste, na extensão de 11,00m, entesta com o terreno exclusivo da Unidade Privativa Nº 02; por um lado, ao Sul, na extensão de 9,50m, entesta com parte do Lote nº. 02; e pelo outro lado, ao Norte, na extensão de 1,50m, entesta com a Rua 82.**
PROPRIETÁRIO: FÁBIO ANDRÉ ARNOLD, brasileiro, solteiro, maior, empreiteiro, identidade nº. 1074036276, inscrito no CPF/MF sob nº 974.292.520-87, domiciliado na Rua Herbet José de Souza, nº 05, Ap. 02, Jardim Algarve, em Alvorada, RS.

Continua na folha um (1) verso.

João Rodrigo A. Nunes
Escritor Autorizado

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-

Valide aqui

este documento

CNM: 097006.2.0064244-34

64.244
- MATRÍCULA -



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

Alvorada, 17 de outubro de 2014

FLS

2

1 MATRÍCULA

64 244

**Selo: 0001.01.1300002.99301 - R\$ 0,30;
0001.08.0700017.00780 - R\$ 10,85.**


João Rodrigo W. Nunes
Escrevente Autorizado

R-3-64.244, em 17 de outubro de 2014.

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-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 o fiduciante, possuidor direto e a fiduciária possuidora indireta do imóvel**, para a garantia da dívida de R\$ 152.100,00, pagável em 420 meses, a taxa nominal de juros de 8,7873% e reduzida de 8,4175% ao ano e a efetiva de 9,1500% e reduzida de 8,7500% ao ano, com vencimento da primeira prestação em 03.10.2014. 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\$ 152.100,00 para fins de venda em público leilão.

OBSERVAÇÃO: Não foi utilizado o FGTS do COMPRADOR.

OBSERVAÇÃO (CERTIDÕES): Foram apresentadas junto ao documento acima, as Certidões em nome da empresa do devedor/fiduciante: do INSS nº. 255582014-88888344, expedida em 07.10.2014 e da Receita Federal - Código de controle 7FD0.AA2A.1FD3.4070, expedida em 22.09.2014 às 14:07:37.

Protocolos n.ºs 130.801, e 130.886, de 10/10/2014 e 17/10/2014 respectivamente.

Emolumentos: R\$ 354,20. (1ª AQUISIÇÃO - DESCONTO DE 50%).

Selo: 0001.01.1300002.99297 - R\$ 0,30;
0001.08.0700017.00779 - R\$ 10,85.


João Rodrigo A. Nunes
Escrevente Autorizado

AV-4-64.244, em 17 de outubro de 2014.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI:

Em 03.09.2014 foi emitida uma Cédula de Crédito Imobiliário - CCI nº. 1.4444.0682782-9, série nº. 0914, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF., já qualificada, representativa do crédito integral constante do R-3-64.244 acima.

Protocolo nº 130.805, de 10/10/2014.

Emolumentos: NIHIL.

Selo: 0001.03.0700017.32492 - NIHIL.


João Rodrigo A. Nunes
Escritor Autorizado

Continua na Próxima Página - ::



Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-

Valide aqui

este documento

CNM: 097006.2.0064244-34

64.244

- MATRÍCULA-



REGISTRO DE IMÓVEIS DE ALVORADA - RS
LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL CNM: 0

CNM: 097006.2.0064244-34

FLS. | MATRÍCULA

Alvorada, 16 de marco de 2026

3

64.244

AV-6-64.244, em 16 de março de 2026.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

FIDUCIÁRIA: Conforme requerimento para consolidação da propriedade de imóvel, da credora fiduciária acima já qualificada, datado de 03.03.2026, cédula de crédito imobiliária já averbada, 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\$ 152.100,00, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 195.000,00. Fica cancelada a propriedade fiduciária e CCI constantes do R-3 e AV-4-64.244.

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

Protocolo n.º 193.009, de 04/03/2026.

Documento assinado por Renata da Silva Quadros, Escrevente Autorizada. O hash SHA256 do documento é 4C5705F4C2BD9BF67625A7C0C0CFD0CB183952D98652989F2757B2F03FE88618.

Emol: Averbacão com valor declarado: R\$ 482,10 (0001.08.0700017.15657 = R\$ 80,80) Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0001.01.2400001.17053 = R\$ 2,20)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VXBLK-BA8W9-8RUEN-ZPPXC>

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

Último ato: Av-6

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

Alvorada, 18 de março de 2026 às 10:58:08. Certidão válida até 17/04/2026.

Joyce BF

Total: RS 74.20

Certidão Matrícula 64.244 - 5 páginas: R\$ 40,80 (0001.04.2300001.43824 = R\$ 5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0001.03.2300001.70234 = R\$ 4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0001.01.2400001.17485 = R\$ 2,20)

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 2026 00016140 77