



Valide aqui
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE GUAÍBA
REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO DE GUAÍBA
Bel. Valter Müller Gomes - Registrador

Página 1 de 6

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: 100222.2.0067361-36

67.361



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
67.361

IMÓVEL: UNIDADE 355 – a unidade 355, denominada APARTAMENTO 304, da TORRE 9, integrante do “CONDOMÍNIO RIVIERA”, no bairro Ermo, zona urbana de Guaíba/RS, localizado na Rua São Geraldo, nº 1.250, localizado no terceiro pavimento com entrada pela via interna denominada Acesso 9, sendo o segundo apartamento da torre a contar da esquerda para a direita de fundos para o Acesso 9, com área real privativa de 44,35m², área real de uso comum de 22,65m² de divisão proporcional, e área real total de 67,00m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001803 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:** Matrícula 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. **Ass.:** VIAN ROSE BELA GOME. Subst.Conf.Port.Int.Nº 001/9º
Emol.: R\$ 11,00 - **Selo:** 0260.02.2100002.13614 = R\$ 1,90
Proc. Elet.: R\$ 2,70 - **Selo:** 0260.01.2100001.11298 = R\$ 1,40**

AV-1-67.361.-(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

ção da página anterior -

Valide aqui
este documento

CNM: 100222.2.0067361-36

67.361



FLS.

01
VERSO

MATERICULA

67.361

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, 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.

Programa Casa Verde e Amarela.
Guaíba, 08/06/2021.- Ass.: *[Assinatura]* VIVIAN ROSE BECK GOMES
Subst. Conf. Port. Int. Nº C04/56

Emol.: R\$ 19,70 - Selo: 0260.03.2000002.07927 = R\$ 2,70

Proc. Elet.: R\$ 2.70 - Selo: 0260.01.2100001.11299 = R\$ 1.40

AV-2-67.361.- (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, nº2825, 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.

averbado no AV-08-65.910 em 14/04/2021
Guaíba, 08/06/2021.- Ass.: *[assinatura]* IVIAN ROSE DE A. GOMES.
Subst. Conf. Port. Int. Nº 0019/2021

Emol.: R\$ 19,70 - **Selo:** 0260.03.2000002.07928 = R\$ 2,70

Proc. Elet.: R\$ 2,70 - Selo: 0260.01.2100001.11300 = R\$ 1,40

AV-3-67.361.- (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 00.360.303/0001-04, conforme R-12-65.910 referente ao "**Módulo II**" Guaíba, 17/03/2022.- Ass.:  -Bel. Valter Müller Gomes

Guaíba, 17/03/2022.- Ass.: Bel. Valtér Müller Gomes

Emol.: NIHIL - Selo: 0260.04.1900007.18506 = NIHIL REGISTRADOR

Proc. Elet.: NIHL - Selo: 0260.01.2100001.39686 = NIHL

Continua na folha 02

Continua na próxima página



Validar aqui este documento

CNM: 100222.2.0067361-36

67.361



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

67.361

...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-4-67.361.- **CERTIFICADO**, conforme disposto no artigo 3º do Provimento 89 do CNJ, a presente matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM nº 100222.2.0067361-31.-

Guaíba, 21/07/2022.- Ass.: el. Valter Müller Gomes

Emol.: NIHL - Selo: 0260.04.2200001.02383 = NIHL REGISTRADOR

Proc. Elet.: NIHL - Selo: 0260.01.2200001.00923 = NIHL

AV-5-67.361.- (Prot. 176.563/1-S, em 14/07/2022).- **CANCELAMENTO DE HIPOTECA** - CERTIFICADO, Conforme Autorização de Cancelamento Constante no Campo 1.7, do Contrato por Instrumento Particular 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 15/06/2022, sob o nº.8.7877.1423337-8, que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, autoriza o cancelamento da hipoteca averbada sob AV-3-67.361, liberando o imóvel daquele ônus.-

Guaíba, 21/07/2022.- Ass.: el. Valter Müller Gomes

Emol.: R\$ 44,40 - Selo: 0260.04.2200001.02384 = R\$ 4,40 REGISTRADOR

Proc. Elet.: R\$ 3,00 - Selo: 0260.01.2200001.00924 = R\$ 1,80

Redução dos emolumentos (50%) Lei nº 12.424 de 16/06/2011, Art. 42, Item II.-

R-6-67.361.- (Prot. 176.563/1-S, em 14/07/2022).- **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, nº 2825, 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, Robson Geraldo do Amarante Flores, brasileiro, casado, maior, supervisor de vendas, portador da CNH-DETRAN/RS nº 04885141805, inscrito no CPF nº 823.693.640-68, residente em 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:** MARCELO RONAN BARBOSA RIBEIRO, brasileiro, nascido em 16/08/1995, frentista, filho de Carmen Lucia Rodrigues Barbosa e Ronildo Braga Ribeiro, e-mail: marceloronanbarbosaribeiro642@gmail.com., portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 06888273292 expedida pelo DETRAN/RS em 13/05/2022, inscrito no CPF nº 037.072.460-78, divorciado, que declara não conviver em regime de união estável, residente e domiciliado na Rua Fermino Pinto, nº 154, Bairro Ermo, em Guaíba/RS.- **TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular 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 15/06/2022, sob o nº.8.7877.1423337-8.- **VALOR:** R\$

Continua no verso

Continua na próxima página



Validar aqui este documento

CNM: 100222.2.0067361-36

67.361



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 : 100222.2.0067361-36

FLS.

MATRÍCULA

Guaíba/RS, 08 de junho de 2021.

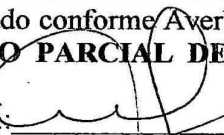
03

67.361

...Continuação da Folha 02...

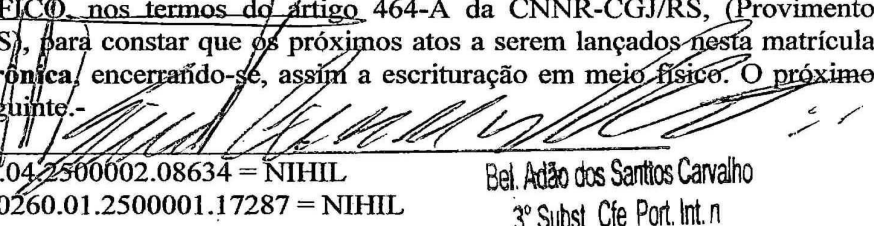
AGNR

AV-9-67.361.- (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, bairro 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 9** no AV-24-65.910 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-3ª Substituta**Emol.:** R\$ 26,00 - **Selo:** 0260.03.2400003.18773 = R\$ 4,20**Proc. Elet.:** R\$ 3,50 - **Selo:** 0260.01.2300002.42071 = R\$ 2,10

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

AV-10-67.361.- (Prot. 187.252/1-W, em 22/12/2025).- **TRANSIÇÃO PARA O MEIO ELETRÔNICO - CERTIFICO**, nos termos do artigo 464-A da CNMR-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, 06/01/2026.- Ass.: **Emol.:** NIHIL - **Selo:** 0260.04.2500002.08634 = NIHIL**Proc. Elet.:** NIHIL - **Selo:** 0260.01.2500001.17287 = NIHILBel. Adão dos Santos Carvalho
3º Subst Cfe Port. Int. n

Continua na próxima página

Valide aqui
este documento

CNM: 100222.2.0067361-36

67.361



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, 07 de janeiro de 2026

CNM: 100222.2.0067361-36

FLS.

MATRÍCULA

03v

67.361

AV-11-67.361.- (Prot. 187.252/1-W, em 22/12/2025).- **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - CERTIFICO**, conforme requerimento de Consolidação de Propriedade, firmado em 18/12/2025 por CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, instruído com prova da intimação, bem como certidão do decurso do prazo sem purgação da mora, procedo a presente para constar que face ao inadimplemento de **MARCELO RONAN BARBOSA RIBEIRO**, inscrito no CPF nº 037.072.460-78, é **consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula** em nome da credora Fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede em Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, na cidade de Brasília/DF, no ato representado.- **VALOR:** R\$122.645,57, avaliado para efeitos fiscais em **R\$177.096,80**, o imposto de transmissão incidente sobre esta transação, foi pago de conformidade com a Declaração de Quitação do ITBI, referente ao processo nº 2149-2025.- **OBSERVAÇÃO:** Por força do disposto no art. 27 da Lei nº 9.514/97, o imóvel desta matrícula deverá ser oferecido em público leilões.-

Guaíba, 07/01/2026.- Averbação nato digital assinada pelo Registrador **Bel. Valter Müller Gomes**.
O hash SHA256 do documento é

4F116868C8282B44099ED7FCF22E53E6EA0F80B44877C60B95D06C3383AB4139

Emol.: R\$ 455,40 - Selo: 0260.08.2400002.02717 = R\$ 80,80

Proc. Elet.: R\$ 6,90 - Selo: 0260.01.2500001.17429 = R\$ 2,20

ada mais consta. O referido é verdade e dou fê.
Guaíba-RS, quarta-feira, 7 de janeiro de 2026, às 10:30:50.

DOCUMENTOS: R\$ 77,00

certidão Matrícula 67.361 - 6 páginas: R\$ 44,80 (0260.04.2500002.08740 = R\$ 5,50)

escala em livros e arquivos: R\$ 13,20 (0260.03.2500004.02151 = R\$ 4,40)

processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0260.01.2500001.17432 = R\$ 2,20)



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

100222 53 2026 00000401 86

- () Bel. VALTER MÜLLER GOMES - Registrador
() Bel. VIVIAN ROSE BECK GOMES - 1ª Substituta
() Bel. MAGDA MARLUZI BECK GOMES - 2ª Substituta
() Bel. ADÃO DOS SANTOS CARVALHO - 3º Substituto
() ALEXSANDRO DA SILVA DOS SANTOS - Escrevente Autorizado
() GETULIO WALMÁRIO MÜLLER GOMES - Escrevente Autorizado
() PAULO JOSÉ RODZINSKI - Escrevente Autorizado