

**CERTIDÃO**

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: 097006.2.0022697-30

22.697  
- MATRÍCULA -**REGISTRO DE IMÓVEIS DE ALVORADA - RS**  
**LIVRO N.º - 2 - REGISTRO GERAL**

Alvorada, 22 de Junho de 1982

FLS.  
1

MATRÍCULA

22.697

IMÓVEL: Um terreno com a área superficial de cento e setenta e cinco metros quadrados (175,00m<sup>2</sup>) constituído do lote número sete (7), da quadra "A-24", formada pela avenida "C" e ruas números vinte e cinco (25), cinquenta e seis (56) e sessenta e dois (62), do loteamento denominado "ALGARVE", situado no distrito-sede deste município de Alvorada, RS., zona urbana, medindo, sete metros (7m00) 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 NO, com a rua número cinquenta e seis (56); pelos fundos, ao SE, com o lote número quarênta e oito (48); por um lado, ao SO, com o lote número seis (6); e pelo outro lado, ao NE, com o lote número oito (8); distante quarenta e oito metros (48m00) da esquina da avenida "C":

Cr\$ 396,00

PROPRIETÁRIAS: CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUERINO LTDA., com sede na avenida Assis Brasil, n.º 4.600, com CGC 92.873.140/0001-92, INCOBEL - INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA., com sede na rua Augusto Meyer, n.º 80, com CGC 87.159.000/0001-17 e BOLOGNESI ENGENHARIA LTDA., com sede na avenida Plínio Brasil Milano, n.º 607, com CGC 88.298.138/0001-60, todas em Porto Alegre, RS. São proprietárias nas proporções de 50,00%, 40,09% e 09,91%, respectivamente.

REGISTRO ANTERIOR: R-7-20.514, do Livro N.º 2 deste Ofício.

O OFICIAL

Cr\$ 110,00

AV-1-22.697, em 22 de Junho de 1982. Conforme R-7-4.900 e R-7-5.204, atualmente transportados à AV-5-20.514, do Livro N.º 2 deste Ofício, a parte ideal do imóvel acima matriculado, juntamente com outras, foi dada pela proprietária Construtora e Incorporadora Guerino Ltda., já qualificada, em primeira e especial hipoteca à HABITASUL CRÉDITO IMOBILIÁRIO S.A., com sede na rua dos Andradas, n.º 945, em Porto Alegre, RS, com CGC 92.859.800/0001-80, para a garantia da dívida de Cr\$ 2.722.430.000,00, pagável em 36 meses, a taxa nominal de juros de 10% ao ano.

O OFICIAL

Cr\$ 110,00

AV-2-22.697, em 22 de Junho de 1982. Conforme R-9-4.900 e R-9-5.204, atualmente transportados à AV-2-20.514, do Livro N.º 2 deste Ofício, a parte ideal do imóvel acima matriculado, juntamente com outras, foi dada pela proprietária Incobel - Incorporações e Construções Ltda., já qualificada, em primeira e especial hipoteca à HABITASUL - CRÉDITO IMOBILIÁRIO S.A., supra qualificada, para a garantia da dívida de Cr\$ 2.000.000.000,00, pagável em 36 meses, a taxa nominal de juros de 10% ao ano.

O OFICIAL

Cr\$ 110,00

AV-3-22.697, em 22 de Junho de 1982. Conforme R-11-4.900 e R-11-5.204, atualmente transportados à AV-3-20.514, do Livro N.º 2 deste Ofício, a parte ideal do imóvel acima matriculado, juntamente com outras, foi dada pela proprietária Bolognesi Engenharia Ltda., já qualificada, em primeira e especial hipoteca à HABITASUL - CRÉDITO IMOBILIÁRIO S.A., supra qualificada, para a garantia de Cr\$ 493.500.000,00, pagável em 36 meses, a taxa nominal de juros de 10% ao ano.

O OFICIAL

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página - - - - -

|      |           |
|------|-----------|
| FLS. | MATRICULA |
| 1v.  | 22.697    |

Cr\$ 396,00

O O F I C I A L

~~OFFICIAL~~

~~OFFICIAL~~

Marcus Aurelius Rex  
Offici

Marcus Aurelius R. 166  
Ottavio

CONTINUA A FOLHAS

75. (2)

Marcus Aurelio Rolon  
Oficial

[illegible]

Continuação da Página Anterior -

CNM: 097006.2.0022697-30

22.697  
- MATRÍCULA -**REGISTRO DE IMÓVEIS DE ALVORADA - RS**  
**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

Alvorada. 13 de maio de 1998.

| FLS. | MATRÍCULA |
|------|-----------|
| 2    | 22.697    |

R-9-22.697, em 13 de maio de 1998. TÍTULO: Compra e Venda.  
TRANSMITENTE: Habitasul Crédito Imobiliário S/A., já qualificada.  
ADQUIRENTES: CARLOS GARETE AMARAL, servidor público civil federal com CPF 024.596.120/87 e sua mulher VILMA ISABEL GALBARINO AMARAL do lar, com CPF 318.845.390/68, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente a Lei 6515/77, domiciliados em Canoas, RS.

FORMA DO TÍTULO: Contrato Particular de compra e venda com financiamento e pacto adjeto de hipoteca firmado em 20.01.1996 e Mandado de Registro expedido em 05.05.1998, pelo Juizado de Direito da Direção do Foro da Comarca de Alvorada, RS., extraído nos autos de Suscitação de Dúvida nº801/087, assinado pela Exma. Sra. Dra. Evelise Corrêa Leite, MM. Juíza de Direito.

VALOR: R\$34.600,00.

OBSERVAÇÃO: O contrato acima referido compreende a venda, inclusive de uma casa a ser construída.

Protocolo nº62.142, de 27.10.1997.

Emolumentos: R\$140,70.

Marcus Aurélio Reis  
Oficial

R-10-22.697, em 13 de maio de 1998. Conforme contrato particular de compra e venda com financiamento e pacto adjeto de hipoteca firmado em 20.01.1996 e Mandado de Registro expedido em 05.05.1998, pelo Juizado de Direito da Direção do Foro da Comarca de Alvorada, RS., extraído nos autos de Suscitação de Dúvida nº801/087, assinado pela Exma. Srª. Dra. Evelise Corrêa Leite, MM. Juíza de Direito, os proprietários deram em primeira e especial hipoteca, o imóvel retro matriculado, com todas as suas acessões, melhoramentos e benfeitorias que nele venham a ser feitos ou incorporados, à HABITASUL CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A., já qualificada, pelo valor de R\$34.600,00, para a garantia da dívida assim distribuída: A, no valor de R\$10.380,00, pagável em 23 meses, a taxa nominal de juros de 10,00% ao ano e a efetiva de 10,471% ao ano e mais uma parcela de R\$8.650,00 vencível em 20.01.1998, acrescida de juros e, B, no valor de R\$13.840,00, pagável em 120 meses, com prazo máximo de prorrogação de 60 meses, a taxa nominal de juros de 10,00% ao ano e a efetiva de 10,471% ao ano.

Protocolo nº62.142, de 27.10.1997.

Emolumentos: R\$109,50.

Marcus Aurélio Reis  
Oficial

AV-11-22.697, em 13 de maio de 1998. Pelo contrato, antes referido, sobre o lote ora transacionado deverá ser construída uma residência unifamiliar, com 45,69m<sup>2</sup>, de acordo com os padrões im-

CONTINUA NO VERSO

FCS 2015 VERSO

Marcus Aurélio Reis  
Oficial

Continua na Próxima Página -

Continuação da Página Anterior - - - - -

CNM: 097006.2.0022697-30


**REGISTRO DE IMÓVEIS DE ALVORADA - RS**  
**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL.**

|     |           |
|-----|-----------|
| FLS | MATRICULA |
| 2v. | 22.697    |

postos pelo AGENTE FINANCEIRO, em conformidade com as disposições das cláusulas 47ª e 48ª, a qual faz parte do conjunto de edificações a serem contruídas na quadra "A-24", e que comporão o denominado "Conjunto Residencial das Azaléias", o qual é integrante do empreendimento denominado, para efeito de localização, pelo agente financeiro, como Empreendimento Imobiliário Porto Verde, desta cidade. Pela cláusula 47ª o(s) financiado(s) fica(m) firmemente obrigado(s) a: a) em caso de qualquer nova construção, fazer projetar e executar obras, observando, além das normas ditas pelo Poder Público, os projetos, os limites, padrões, recuos e demais condições estabelecidos em documento à parte, especialmente, as de não remover as cercas internas e externas já existentes nos lotes, bem como as calçadas já executadas; b) submeter à prévia aprovação do agente financeiro os projetos arquitetônicos, de qualquer nova construção ou reforma que desejar(em) realizar sobre o lote, antes mesmo de encaminhá-los à aprovação da Prefeitura Municipal, visando a manutenção do padrão construtivo colimado; c) observar, com exatidão, as alterações e modificações que o agente financeiro venha a exigir, após o exame do projeto, promovendo as reformas respectivas, submetendo-as, novamente, à aprovação do agente financeiro; d) respeitar os critérios técnicos e estéticos que lhe(s) sejam exigidos pelo agente financeiro, no que se refere ao projeto e à execução de obra que deseje(m) realizar; e) não fracionar ou dividir, por ato de vontade o lote, objetivamente considerado; f) não realizar obras no lote ou usá-lo de modo a prejudicar, por qualquer forma, o lote lindeiro e, por qualquer modo, a vizinhança; g) filiar-se em ato simultâneo ao presente, à associação civil constituída pelos titulares de lotes de terreno, com o objetivo de disciplinar o relacionamento inter-vicinal, tudo de conformidade com a minuta de Estatuto constante de documento apartado de pleno conhecimento e aceitação do(s) financiado(s); e, § único, fica(m) o(s) financiado(s) cientificado(s) que qualquer espécie de obra executada em desacordo com as normas estabelecidas pelos órgãos públicos e/ou pelo agente financeiro, ficará sujeita a embargo, o qual será requerido aos órgãos competentes se for verificada qualquer infração às referidas disposições normativas, e, pela cláusula 48ª, ficam, desde já, estabelecidas as normas especiais relativas as construções a serem realizadas sobre o lote, às quais, o(s) financiados, expressa(m) sua irrevogável e irretratável adesão para cumpri-las e fazer respeitá-las, nos termos do instrumento apartado, aceito e devidamente rubricado pelos financiados.

Protocolo nº 62.142, de 27.10.1997.

Emolumentos: R\$9,40.

Marcus Aurélio Reis  
Oficial

CONTINUA A FOLHAS 229

Continua na Próxima Página - - - - -

22.697  
- MATRÍCULA -



Alvorada, 02 de maio de 2008.

|      |           |
|------|-----------|
| FLS. | MATRICULA |
| 3    | 22.697    |

0001.04.0700017,00895 - R\$ 0.50.

**Marcus Aurélio Reis**  
Oficial

0001.03.0700017.01003 - R\$ 0,40.

João Rodrigo A. Nunes  
Escritor Autorizado

0001.07.0700017.00239 - R\$ 6,00.

**Marcus Aurélio Reis**  
Oficial

**TRANSMITENTES:** CARLOS GARATE AMARAL, servidor público civil federal, identidade nº. 110147, inscrito no CPF/MF sob nº 024.596.120-87 e sua esposa VILMA ISABEL GALBARINO AMARAL, do lar, identidade nº. 292369, inscrita no CPF/MF sob nº 318.845.390-68, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº. 6.515/77, domiciliados na Rua Professor Osvaldo Optiz, nº 764, Centro, em

João Rodrigo A. Nunes  
Escrevente Autorizado

Continua na Próxima Página - - - - -

27

|    |        |
|----|--------|
| 3y | 22.697 |
|----|--------|

  
João Rodrigo A. Nune.  
Escrevente Autorizado

  
João Rodrigo A. Nunes  
Escrevente Autorizado

**FIDUCIÁRIA:** Conforme requerimento para consolidação da propriedade de imóvel, da credora fiduciária acima, datado de 09.09.2013, instruído com prova de intimação da parte devedora por inadimplência e de pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Intervivos - ITBI, **PROCEDO A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do imóvel acima em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, já qualificada, conforme §. 7º do

CONTINUA A FOLHA

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

Continuação da Página Anterior - - - - -

CNM: 097006.2.0022697-30

22.697  
- MATRÍCULA -
**REGISTRO DE IMÓVEIS DE ALVORADA - RS**  
**LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL**

Alvorada, 08 de outubro de 2013

|           |                     |
|-----------|---------------------|
| FLS.<br>4 | MATRÍCULA<br>22.697 |
|-----------|---------------------|

artigo 26 da Lei nº. 9.514/97. O ITBI foi pago sobre a avaliação de R\$ 90.000,00, conforme guia nº. 49.424, arquivados neste Ofício.

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

Protocolo nº. 124.853, de 01/10/2013.

Emolumentos: R\$ 189,00.

Selo: 0001.01.1300002.09835 - R\$ 0,30;

0001.07.0700017.08415 - R\$ 8,10.

Raphael Detonol Baptista  
Escritor Autorizado

R-18-22.697, em 14 de maio de 2015.

**TÍTULO: Compra e Venda.**

**TRANSMITENTE:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, já qualificada, neste ato representada por CHRISTIAN BORGES DE AVILA, inscrito no CPF/MF sob nº 894.705.830-00.

**ADQUIRENTE:** FLORA EXTEKOETTER DA SILVA, brasileira, viúva, aposentada, identidade nº. 4082612898, inscrita no CPF/MF sob nº 231.265.239-00, domiciliada na Rua Ariovaldo Pinheiro, nº 68, Ap.01, em Alvorada, RS.

**FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 04.05.2015, pelo 10º Tabelionato de Notas de Porto Alegre, RS, no Livro nº. 158-B, sob nº. 53.723/044.

**VALOR:** R\$ 76.000,00, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 135.000,00.

**OBJETO: 100% do imóvel.**

**OBSERVAÇÃO (CERTIDÃO):** Consta no documento acima referido que foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União em nome da transmitente: Código de controle 094C.D556.6531.0B5E, expedida em 29.01.2015.

Protocolo nº. 133.732, de 05/05/2015.

Emolumentos:

Registro com valor declarado:

R\$ 652,30 (0001.07.0700017.14028 = R\$ 8,10)

Processamento eletrônico de dados:

R\$ 3,60 (0001.01.1400005.39897 = R\$ 0,30)

Maria Regina Neves Reis  
Registradora Designada

R-19-22.697, em 04 de janeiro de 2017.

**TÍTULO: Compra e Venda.**

**TRANSMITENTE:** FLORA EXTEKOETTER DA SILVA, brasileira, viúva, aposentada, identidade nº. 4082612898, inscrita no CPF/MF sob nº 231.265.239-00, domiciliada na Rua Pedro Claudio Monassa, nº 749, Algarve, em Alvorada, RS.

**ADQUIRENTE:** JOÃO BATISTA CARDOSO GARCIA, brasileiro, solteiro, maior, técnico metrológico, CNH nº 00298108844, inscrito no CPF/MF sob nº 693.064.190-15, domiciliado na Avenida Zero Hora, nº 41, Algarve, em Alvorada, RS.

**FORMA DO TÍTULO:** Contrato de venda e compra de imóvel residencial, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do(s) devedor(es) nº. 8.4444.1401849-5, firmado em 16.12.2016, conforme Lei nº. 4.380/1964 alterada pela Lei nº. 5.049/1966, combinadas com a Lei nº.

Continua na folha 4 verso.

Continua na Próxima Página - - - - -

Continuação da Página Anterior - - - - -

CNM: 097006.2.0022697-30


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

|      |           |
|------|-----------|
| FLS. | MATRÍCULA |
| 4v   | 22.697    |

9.514/1997 e suas alterações e Declaração datada de 19.12.2016.  
 VALOR: R\$ 165.000,00, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 165.000,00.

**OBJETO: 100% do imóvel.**

**OBSERVAÇÃO:** Conforme declaração, o adquirente esclarece 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.

Protocolos nºs 140.666 e 140.667, de 20/12/2016.

Emolumentos: (1ª AQUISIÇÃO - DESCONTO DE 50%).

Registro com valor declarado: R\$ 367,70

(0001.08.0700017.01747 = R\$ 15,95)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,10

(0001.01.1600001.59589 = R\$ 0,45).

Marcus A. Neves Reis  
 Registrador Substituto

R-20-22.697, em 04 de janeiro de 2017.

**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\$ 132.000,00, pagável em 360 meses, a taxa nominal de juros de 7,6600% ao ano e a efetiva de 7,9347% ao ano, com vencimento da primeira prestação em 16.01.207. 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\$ 165.000,00 para fins de venda em público leilão.

**OBSERVAÇÃO:** Recursos da conta vinculada do FGTS do COMPRADOR: R\$12.856,42.

Protocolos nºs 140.666 e 140.667, de 20/12/2016.

Emolumentos: (1ª AQUISIÇÃO - DESCONTO DE 50%).

Registro com valor declarado: R\$ 325,90

(0001.07.0700017.19717 = R\$ 11,80)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,10

(0001.01.1600001.59654 = R\$ 0,45).

Marcus A. Neves Reis  
 Registrador Substituto

AV-21-22.697, em 22 de junho de 2022.

**UNIÃO ESTÁVEL:** Conforme Carta de Adjudicação abaixo registrada, procede-se a presente averbação de Declaração de União Estável do proprietário **JOÃO BATISTA CARDOSO GARCIA**, constante do R-19-22.697, com MARELI WITCZAK FRANÇA, brasileira, secretária, identidade nº. 6081934165, inscrita no CPF/MF sob nº

Continua na folha 5 frente.

Continua na Próxima Página - - - - -



22.697

- MATRÍCULA-



Alvorada, 22 de junho de 2022

|      |           |
|------|-----------|
| FLS. | MATRÍCULA |
| 5    | 22 697    |

Emol: Averbção sem valor declarado: NIHIL (0001 04,0700017,56298 = NIHIL)

Emot: Registro com valor declarado: NIHIL (000) 08.07000 17.07178 - NIHIL)

Emol: Averbação com valor declarado: R\$ 455,40 (0001.08.0700017.13248 = R\$ 76,40) Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0001.01.2300001.69837 = R\$ 2,10)

A validade dos selos digitais poderá ser consultada no site do Tribunal de Justiça: [www.tjrs.jus.br](http://www.tjrs.jus.br)



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 00026921 52**