



Valide aqui a certidão.



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Página 1 de 6

Comarca de Alvorada/RS

Ofício de Registro de Imóveis de Alvorada/RS

Bonifacio Hugo Rausch - Registrador

CNM: 097006.2.0064690-54

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:

64.690
- MATRÍCULA -



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

D

Alvorada, 17 de novembro de 2014

FLS.	MATRÍCULA
1	64.690

IMÓVEL: CASA nº. 219 (duzentos e dezenove), do tipo "C", Quadra "C" do Condomínio Residencial "TERRA NOVA RESERVA II", com entrada nº. 501 da Rua 02, de frente para o Acesso 7, a terceira casa contada da esquerda para a direita de quem de frente se postar frente à aludida Quadra em um ponto qualquer do Acesso 7. Dita unidade possui área real total privativa de 65,55m², área real total de uso comum de 1,62m², área real total de 67,17m² e a fração ideal de 0,003985 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio e no TERRENO do condomínio, com a área superficial de oitenta e cinco mil, oitocentos e quarenta e cinco metros e trinta e cinco decímetros quadrados (85.845,35m²), com as seguintes medidas e confrontações: iniciando ao oeste, segue no sentido norte-sul com um segmento reto na extensão de 247,54m fazendo frente para a rua 2; ao noroeste segue no sentido sudoeste-nordeste com um segmento curvo na extensão de 22,87m fazendo frente para o bisel formado pelas ruas 2 e 4; ao norte segue no sentido oeste-leste com um segmento reto na extensão de 233,83m fazendo frente para a rua 4; ao leste segue no sentido norte-sul com três segmentos retos, a saber: o primeiro na extensão de 117,42m, o segundo na extensão de 12,00m, estes dois fazem frente para a rua 5, e o terceiro na extensão de 262,77m fazendo divisa com o Loteamento Algarve; ao sul com sete segmentos retos, a saber: o primeiro no sentido oeste-leste na extensão de 159,94m, o segundo no sentido norte-sul na extensão de 74,00m, o terceiro no sentido leste-oeste na extensão de 54,12m, estes três segmentos fazem divisa com a área verde pública 2, o quarto segmento no sentido norte-sul na extensão de 48,86m fazendo divisa com o lote 2 - comercial, o quinto no sentido oeste-leste na extensão de 23,05m, o sexto no sentido norte-sul na extensão de 31,43m, estes dois últimos segmentos fazem divisa com a área verde pública 3 e o sétimo e último segmento no sentido oeste-leste na extensão de 148,45m fazendo divisa com propriedade da Rodobens - Negócios Imobiliários S/A., chegando assim ao ponto inicial desta descrição. A esta unidade cabe no terreno a seguinte ÁREA DE USO EXCLUSIVO: 143,00m², medindo 6,50m, de frente, ao Sul, no alinhamento do Acesso 7; 6,50m, nos fundos, ao Norte, onde confronta com o terreno da unidade 126; 22,00m, ao Oeste, onde se divide com o terreno da unidade 217; e, 22,00m, ao Leste, onde se divide com o terreno da unidade 221.

PROPRIETÁRIA: TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - ALVORADA II - SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº. 09.401.224/0001-80, com sede na Rua Furriel Luiz Antônio Var, nº 250, em São José do Rio Preto, SP.

REGISTROS ANTERIORES: R-1, AV-2, AV-412, R-413 e AV-414-59.931.

Protocolo nº 131.342, de 14/11/2014.

Emolumentos: R\$ 17,70.

Selo: 0001.01.1400005.09700 - R\$ 0,30;

0001.03.0700017.34842 - R\$ 0,55.

Marcus A. Neves Reis
Registrador Substituto

AV-1-64.690, em 17 de novembro de 2014. TRANSPORTE DE REGIME DE AFETAÇÃO: Conforme AV-3-59.931, certifico que a incorporação do empreendimento "TERRA NOVA RESERVA II" está SUBMETIDO AO REGIME DE AFETAÇÃO conforme Lei nº. 4.591, de 16.12.1964.

Protocolo nº. 131.342, de 14/11/2014.

Emolumentos: R\$ 29,00.

Continua na folha um (1) verso.

Continua na Próxima Página - - - - -

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WA8W2-YTCSB-XUS5T-GH5FY>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

SAEC
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Continuação da Página Anterior - - - - -

Valide aqui a certidão.



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

FLS. MATRÍCULA
1v 64.690

Selo: 0001.01.1400005.09701 - R\$ 0,30;
0001.03.0700017.34843 - R\$ 0,55.

Marcus A. Neves Reis
Registrador Substituto

AV-2-64.690, em 17 de novembro de 2014. **TRANSPORTE DE ÔNUS DE HIPOTECA:** Conforme hipoteca registrada sob o **R-5-59.931**, 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 **Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Alvorada II, SPE Ltda**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.401.224/0001-80.

Protocolo nº. 131.342, de 14/11/2014.

Emolumentos: R\$ 29,00.

Selo: 0001.01.1400005.09702 - R\$ 0,30;
0001.03.0700017.34844 - R\$ 0,55.

Marcus A. Neves Reis
Registrador Substituto

AV-3-64.690, em 17 de novembro de 2014. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Nesta data, foi realizado junto ao Livro Nº 3 - Registro Auxiliar, deste Ofício Imobiliário, sob o nº. **1.887** o registro da Convenção Condominial do Empreendimento do qual a unidade acima faz parte, de acordo com a Lei nº 4.591/64.

Protocolo nº. 131.342, de 14/11/2014.

Emolumentos: R\$ 29,00.

Selo: 0001.01.1400005.09703 - R\$ 0,30;
0001.03.0700017.34845 - R\$ 0,55.

Marcus A. Neves Reis
Registrador Substituto

AV-4-64.690, em 16 de abril de 2015. **EXTINÇÃO DO REGIME DE AFETAÇÃO:** Conforme artigo 31-E, inciso I, da Lei nº. 4.591, de 16.12.1964, tendo em vista a construção do empreendimento, certifico a **extinção do regime de afetação** constante do **AV-1-64.690** acima, a qual a incorporação estava submetida.

Protocolo nº. 133.134, de 26/03/2015.

Emolumentos:

Averbação sem valor declarado:

R\$ 27,30 (0001.03.0700017.38493 = R\$ 0,55)

Processamento eletrônico de dados:

R\$ 3,60 (0001.01.1400005.35522 = R\$ 0,30).

João Rodrigo A. Nunes
Escrevente Autorizado

AV-5-64.690, em 16 de abril de 2015. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Conforme autorização da credora hipotecária acima, constante do contrato particular abaixo registrado, firmado em 15.01.2015, arquivado neste Ofício, **cancelo o AV-2-64.690** acima.

Continua na folha 2 frente.

João Rodrigo A. Nunes
Escrevente Autorizado

Continua na Próxima Página - - - - -

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WA8W2-YTCSB-XUS5T-GH5FY>

Documentos assinados digitalmente
www.registradores.onr.org.br

SAEC
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Continuação da Página Anterior - - - - -

Valide aqui a certidão.

64.690 - MATRÍCULA -



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

Alvorada, 16 de abril de 2015

FLS. 2	MATRÍCULA 64.690
--------	------------------

k

Protocolo nº. 133.134, de 26/03/2015.
Emolumentos:
Cancelamento de Hipoteca:
R\$ 54,60 (0001.04.0700017.14660 = R\$ 0,70)
Processamento eletrônico de dados:
R\$ 3,60 (0001.01.1400005.35524 = R\$ 0,30).

João Rodrigo A. Nunes
Escrevente Autorizado

R-6-64.690, em 16 de abril de 2015. **TÍTULO: Compra e Venda.**
TRANSMITENTE: TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - ALVORADA II - SPE LTDA., já qualificada, neste ato representada por FLAVIA MARIA DE C. FURTADO, inscrita no CPF/MF sob nº. 130.156.028-61 e SABRINA GONÇALVES RIBEIRO, inscrita no CPF/MF sob nº. 060.929.176-96.

ADQUIRENTES: FERNANDO CESAR DE PAULA SKOPINSKI, supervisor, inspetor, agente de vendas, CNH nº 01658607812, inscrito no CPF/MF sob nº 346.167.480-04 e sua esposa **TANIA MARIA WAGNER SKOPINSKI**, do lar, identidade nº. 9025917411, inscrita no CPF/MF sob nº 395.672.490-91, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº. 6.515/77, domiciliados na Avenida Cambai, nº 146, Passo da Areia, em Porto Alegre, RS.

FORMA DO TÍTULO: Contrato de compra e venda de unidade isolada vinculada a empreendimento e mútuo com obrigações e alienação fiduciária - recursos SBPE - com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do(s) devedor(es)/fiduciante(s) nº. 15553247300, firmado em 15.01.2015, 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\$ 153.471,25, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 153.471,25.

OBJETO: 100% do imóvel.

OBSERVAÇÃO (CERTIDÃO): Foi apresentada junto ao documento acima, a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União em nome da transmitente: Código de controle 795A.38FF.4182.341F, expedida em 24.03.2015 às 09:54:02. Protocolo nº. 133.134, de 26/03/2015.

Emolumentos:
Registro com valor declarado:
R\$ 751,10 (0001.08.0700017.00940 = R\$ 10,85)
Processamento eletrônico de dados:
R\$ 3,60 (0001.01.1400005.35528 = R\$ 0,30).

João Rodrigo A. Nunes
Escrevente Autorizado

R-7-64.690, em 16 de abril de 2015. **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/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

Continua na folha 2 verso.

João Rodrigo A. Nunes
Escrevente Autorizado

Continua na Próxima Página - - - - -

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WA8W2-YTCSB-XUS5T-GH5FY>

Documentos assinados digitalmente
www.registradores.onr.org.br

SAEC
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Continuação da Página Anterior - - - - -

Valide aqui a certidão.



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

FLS. 2v MATRÍCULA 64.690

k

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF., já qualificada, 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\$ 138.124,12, pagável em 300 meses, a taxa nominal de juros de 8,7873% ao ano e a efetiva de 9,1501% ao ano, com vencimento da primeira prestação em 15.02.2015. 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\$ 170.000,00 para fins de venda em público leilão.

OBSERVAÇÃO: Recursos da conta vinculada do FGTS dos COMPRADORES: R\$ 5.769,26. Protocolo nº. 133.134, de 26/03/2015.

Emolumentos:

Registro com valor declarado:
R\$ 652,30 (0001.07.0700017.13749 = R\$ 8,10)
Processamento eletrônico de dados:
R\$ 3,60 (0001.01.1400005.35531 = R\$ 0,30).

João Rodrigo A. Nunes
Escrevente Autorizado

AV-8-64.690, em 26 de fevereiro de 2016. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Conforme requerimento para consolidação da propriedade de imóvel, da credora fiduciária acima, datado de 20.01.2016, 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, conforme §. 7º do artigo 26 da Lei nº. 9.514/97, pelo valor de R\$ 173.177,19, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 173.177,19.

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

Protocolo nº. 137.175, de 19/02/2016.

Emolumentos:

Averbação com valor declarado: R\$ 423,40
(0001.08.0700017.01264 = R\$ 13,50)
Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,10
(0001.01.1600001.02919 = R\$ 0,40).

Marcus A. Neves Reis
Registrador Substituto

AV-9-64.690, em 11 de novembro de 2019. **AVERBAÇÃO DE LEILÕES:** Conforme requerimento da proprietária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, datado de 04.11.2019, instruído com provas hábeis, certifico, conforme previsto no art. 27 da Lei nº. 9.514/97, que ocorreram os leilões negativos, conforme atas de 1º e 2º leilões e editais realizados nos dias 06.08.2019 e 21.08.2019.

Protocolo nº. 154.360, de 11/11/2019.

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

Continua na folha 4 frente

Continua na Próxima Página - - - - -

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WA8W2-YTCSB-XUS5T-GH5FY>

Documentos assinados digitalmente
www.registradores.onr.org.br

SAEC
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Continuação da Página Anterior - - - - -

Valide aqui a certidão.

64.690

- MATRÍCULA -



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

Alvorada, 11 de novembro de 2019

FLS.	MATRÍCULA
3	64.690

Escrevente Autorizado -
Emot: Averbção sem valor declarado: R\$ 36,10 (0001.04.0700017.32920 = R\$ 3,30) Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,90 (0001.01.1900005.18765 = R\$ 1,40)

R-10-64.690, em 11 de novembro de 2019. **TÍTULO: Compra e Venda.**
TRANSMITENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 00.360.305/0001-04, com sede em Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lote 3/4 em Brasília, DF, neste ato representada por RODRIGO MENEGHETTI, inscrito no CPF/MF sob nº 015.943.490-45.
ADQUIRENTE: DIEGO LUCAS DE LIMA, brasileiro, solteiro, maior, corretor, CNH nº 02685333707, inscrito no CPF/MF sob nº 009.139.740-56, domiciliado na Rua Dom Pedrito, nº. 146, Residencial, em Eldorado do Sul, RS.
FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 07.11.2019, pelo 6º Tabelionato de Notas de Porto Alegre, RS., no Livro nº. 695, sob nº. 019/68.389.
VALOR: R\$ 119.929,91, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 185.000,00.

OBJETO: 100% do imóvel.
OBSERVAÇÃO (CERTIDÃO): Consta no 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 6A44.71B3.A330.E723, expedida em 05.09.2019. Protocolo nº. 154.361, de 11/11/2019.
 Eu, Igor dos Santos Penz, Escrevente Autorizado, conferi e assino. (Andrei BSO)
Escrevente Autorizado -
 Emot: Registro com valor declarado: R\$ 861,30 (0001.08.0700017.04105 = R\$ 49,50) Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,90 (0001.01.1900005.18766 = R\$ 1,40)

R-11-64.690, em 17 de dezembro de 2019. **TÍTULO: Compra e Venda.**
TRANSMITENTE: DIEGO LUCAS DE LIMA, já qualificado.
ADQUIRENTE: DANIEL PIRES BORDA, coordenador, identidade nº. 9080540736, inscrito no CPF/MF sob nº 005.258.160-89, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº. 6.515/77, com JULIA VIEIRA BORDA, enfermeira, identidade nº. 468029904, inscrita no CPF/MF sob nº 373.185.318-32, brasileiros, domiciliados na Avenida Edu Las-casas, nº. 167, 02, Parque Santa Fe, em Porto Alegre, RS.
FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular com eficácia de Escritura Pública - LEIS nºs 4.380/1964 e 5.049/1966 Alienação Fiduciária de imóvel em garantia - LEI nº 9.514/1997 e LEI 13.465/2017 nº. 0010057227, firmado em 29.11.2019.
VALOR: R\$ 270.000,00, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 270.000,00.

OBJETO: 100% do imóvel.
 Protocolo nº 154.762, de 09/12/2019.
 Eu, Igor dos Santos Penz, Escrevente Autorizado, conferi e assino. (Gabriel NS)
Escrevente Autorizado -
 Emot: Registro com valor declarado: R\$ 1.253,30 (0001.08.0700017.04228 = R\$ 49,50) Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,90 (0001.01.1900005.23176 = R\$ 1,40)

R-12-64.690, em 17 de dezembro de 2019. **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, ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob nº. 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº. 2235 e 2041, em São Paulo, SP, dando-se o **desdobramento da posse, tomando-se o fiduciante, possuidor direto e a fiduciária**

Continua na folha 3 verso.

Continua na Próxima Página - - - - -

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WA8W2-YTCSB-XUS5T-GH5FY

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
SAEC
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado



Continuação da Página Anterior - - - - -

Valide aqui a certidão.



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

FLS.	MATRÍCULA
3v	64.690

possuidora indireta do imóvel, para a garantia da dívida de R\$ 167.400,00, acrescida com as despesas acessórias totalizando em R\$ 184.000,00, pagável em 420 meses, a taxa nominal de juros sem bonificação de 9,5690% ao ano e 0,7974% ao mês e a efetiva de 10,0000% ao ano e 0,7974% ao mês e a taxa nominal bonificada de 7,7115% ao ano e 0,6426% ao mês e a efetiva de 7,9900% ao ano e 0,6426% ao mês, com vencimento da primeira prestação em 29.12.2019. 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\$ 230.000,00 para fins de venda em público leilão.

OBSERVAÇÃO: Recursos da conta vinculada do FGTS do COMPRADOR: R\$ 29.513,75.

Protocolo nº 154.762, de 09/12/2019.

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

Escrevente Autorizado -

Emol.: Registro com valor declarado: R\$ 861,30 (0001.03.0700017.04229 = R\$ 49,50) Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,90 (0001.01.1900005.23177 = R\$ 1,40)

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WA8W2-YTCSB-XUS5T-GH5FY>

Documentos assinados digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Último ato: R-12

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

Diulian da Trindade Cunha - Registrador Substituto

Alvorada, 28 de setembro de 2023 às 09:47:12. Certidão válida até 28/10/2023.

Igor SP

Total: R\$ 68,50

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 64.690 - 1 página: R\$ 41,30 (0001.04.0700017.82653

Busca em livros e arquivos: R\$ 12,10 (0001.02.2000001.94489 = R\$ 2,50)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,40 (0001.01.2100002.84502 = R\$ 1,80)

A validade dos selos digitais poderá ser consultada no site do Tribunal de Justiça: 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 2023 00041039 01