



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Comarca de Alvorada/RS
Ofício de Registro de Imóveis de Alvorada/RS
Bonifacio Hugo Rausch - Registrador

Página 1 de 3

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: 097006.2.0075771-82

75771

MATRÍCULAS



**REGISTRO DE IMÓVEIS DE ALVORADA - RS
LIVRO N° 02 - REGISTRO GERAL**

Alvorada, 20 de outubro de 2020

FLS. | MATRÍCUL

IMÓVEL: APARTAMENTO 202, do Condomínio Residencial Giórgia III, com entrada pelo nº. 1338 da Avenida Zero Hora, localizado 1º andar ou 2º pavimento, situado de fundos à direita de quem da referida avenida olhar o prédio, composto por um (01) dormitório, circulação, banheiro e sala estar/jantar/cozinha/serviço, com a área real privativa de 31,9000m², área real de uso comum de 6,8021m², perfazendo a área real total de 38,7021m², correspondendo a fração ideal de 0,0713 nas coisas de uso comum e no terreno do condomínio, este com área superficial com a área superficial de cento e setenta e cinco metros quadrados (175,00m²), constituído do lote número sessenta e dois (62), da quadra B-16, formada pelas Ruas Tenente Eugênio Duarte e dos Sabiás, Avenida Zero Hora e Passagem sem denominação, do loteamento **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 SO, com a Avenida Zero Hora; pelos fundos, ao NE, com o lote número dezenove (19); por um lado, ao SE, com o lote número sessenta e um (61); e pelo outro lado, ao NO, com o lote número sessenta e três (63). Distante vinte e um metros (21m00) da esquina da passagem sem denominação. Cadastro imobiliário municipal: 389560.**

PROPRIETÁRIA: KOLLER E DIAS CONSTRUÇÃO LTDA - ME, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 86.822.392/0001-90, com sede na Avenida Caçapava, nº. 537, Sala 303, Petrópolis, em Porto Alegre, RS.

REGISTRO ANTERIOR: R-13, AV-14, R-15, AV-16, AV-17-28.010, do Livro 2-RG do Registro de Imóveis de Alvorada, RS.

Protocolo nº 158.097, de 22/09/2020.

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

Ed. 1ºgr dos Santos / Cr. Registrador Substituto -

Emol: Abertura de matrícula: R\$ 20,70 (0001.03.1900003.10330 - R\$ 2,70) Processamento eletrônico de dados: R\$ 5,00 (0001.01.1900005.49201 - R\$ 1,40)

AV-1-75.771, em 20 de outubro de 2020. **TRANSPORTE DE CLÁUSULA:** Pelo instrumento particular averbado no **AV-12-28-010**, fica fazendo parte integrante da Escritura Pública acima registrada, todas as obrigações arroladas na Escritura Pública Declaratória do Programa Integrado de Qualidade Diferenciada lavrada em 09.02.2004, no Livro nº 1-E, sob nº 048951/005 e a Escritura Pública Padrão Declaratória lavrada em 16.11.2000, no Livro C-361, fls. 10, sob nº 21.894, ambas do 5º e 2º Tabelionatos de Notas de Porto Alegre, RS., devidamente registradas no Livro nº 3 - Registro Auxiliar deste Ofício Imobiliário, sob nº 1.038, em 18.02.2004, pois o que o(s) lote(s) ora transacionado(s) integra(m) o **Empreendimento Imobiliário Porto Verde**.

Protocolo nº 158.097, de 22/09/2020.

Eu, laor dos Santos Penz, Registrador Substituto, conferi e assino. (Gabriel NS)

Ed. Iger dos Santos / Dr.
Registrador Substituto =

E-mail: Averbação sem valor declarado: R\$ 37,20 (0001.04.0700017.38357 - R\$ 3,30) Processamento eletrônico de dados: R\$ 5,00 (0001.01.1900005.49202 - R\$ 1,40)

AV-2-75.771, em 20 de outubro de 2020. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Nesta data, foi realizado junto ao Livro Nº 3 - Registro Auxiliar, deste Registro de Imóveis, sob o nº 2.905, 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. 158.097, de 22/09/2020.

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

Registrador Substituto -

Emot: Averbação sem valor declarado: R\$ 37,20 (0001.04.0700017.38358 - R\$ 3,30) Processamento eletrônico de dados: R\$ 5,00 (0001.01.1900005.49203 - R\$ 1,40)

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior - - - - -

CNM: 097006.2.0075771-82



**REGISTRO DE IMÓVEIS DE ALVORADA - RS
LIVRO N° 02 - REGISTRO GERAL**

FLS. | MATRÍCULA
1v | 75.771

R-3-75.771, em 04 de janeiro de 2021.

TRANSMITENTE: KOLLER E DIAS CONSTRUÇÃO LTDA, já qualificada, neste ato representada por OTTO CARLOS DE CASTILHO KOLLER, inscrito no CPF/MF sob nº 422.584.210-04, e SIMONE MACHADO DIAS, inscrita no CPF/MF sob nº 624.941.200-04.

ADQUIRENTE: LUCIANO SALES DIAS, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de movimentação, identidade nº. 7073495793, inscrito no CPF/MF sob nº 001.012.010-60, domiciliado na Rua Trinta e Quatro, nº. 399, Algarve, em Alvorada, RS.

FORMA DO TÍTULO: Contrato de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia - carta de crédito individual Â-CCFGTS - Programa Casa Verde e Amarela com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do(s) devedor(es) nº. 8.4444.2448516-9, firmado em 16.12.2020, 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\$ 115.000,00, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 120.000,00.

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 10FB.90DB.2C7D.9EE7 expedida em 11.12.2020.

Protocolo nº 159.324, de 29/12/2020.

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

Registrador Substituto -

Emol (PCVA - DESCONTO DE 50%). Registro com valor declarado: R\$ 325,60 (0001.07.0700017.31126 = R\$ 36,60) Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,50 (0001.01.1900005.55886 = R\$ 1,40)

R-4-75.771, em 04 de janeiro 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, 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\$ 92.000,00, pagável em 360 meses, a taxa nominal de juros de 5,0000% ao ano e a efetiva de 5,1161% ao ano, com vencimento da primeira prestação em 20.01.2021. 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\$ 115.000,00 para fins de venda em público leilão.

OBSERVAÇÃO: Recursos da conta vinculada do FGTS do COMPRADOR: R\$ 6.465,03.

Protocolo nº 159.324, de 29/12/2020.

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

Registrador Substituto -

Emol (PCVA - DESCONTO DE 50%). Registro com valor declarado: R\$ 258,30 (0001.07.0700017.31127 = R\$ 36,60) Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,50 (0001.01.1900005.55887 = R\$ 1,40)

AV-5-75.771, em 25 de março de 2025.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

FIDUCIÁRIA: Conforme requerimento para consolidação da propriedade de imóvel, da credora fiduciária acima já qualificada, datado de 17.03.2025, instruído com prova de intimação da parte.

Continua na Página 23.

Continua na Próxima Página - - - - -

Continuação da Página Anterior - - - - -

CNM: 097006.2.0075771-82

75.771

MATRÍCULA-


REGISTRO DE IMÓVEIS DE ALVORADA - RS
LIVRO N° 02 - REGISTRO GERAL

CNM: 097006.2.0075771-82

FLS. | MATRÍCULA

Alvorada, 25 de março de 2025

2 | 75.771

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\$ 120.000,00, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 154.000,00. Fica cancelada a propriedade fiduciária constante do R-4-75.771.

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

Protocolo nº. 185.224, de 18/03/2025.

Eu, Michelle Cristina Lima Pereira, Registradora Substituta, conferi e assino. (StephanieT)
Registradora Substituta -

Emol. Arquivado com valor declarado: R\$ 405,40 (0001.03.0700017.17591 = R\$ 76,40) Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0001.01.2300001.57223 = R\$ 2,10)

Último ato: Av-5

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

Alvorada, 26 de março de 2025 às 16:04:30. Certidão válida até 25/04/2025.

Total: R\$ 56,20

Certidão Matrícula 75.771 - 3 páginas: R\$ 25,60 (0001.03.2300001.17659 = R\$ 4,20)

Busca em livros e arquivos: R\$ 13,20 (0001.03.2300001.17658 = R\$ 4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0001.01.2300001.57277 = 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 00013122 16