



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Página 1 de 3

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: 097006.2.0074419-64

74.419
- MATRÍCULA -



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

Alvorada, 05 de dezembro de 2018

FLS.	MATRÍCULA
1	74.419

IMÓVEL: APARTAMENTO 202, do Condomínio Residencial Rosa III, com entrada pelo nº. 335 da Rua Santiago, localizado no 1º andar ou 2º pavimento, situado de frente à direita de quem da referida olha o prédio, composto por dois (02) dormitórios, copa/cozinha, estar/jantar e banheiro, com a área real privativa de 50,56m², área real de uso comum de 13,15m², perfazendo a área real total de 63,71m², correspondendo a fração ideal de 0,0511 nas coisas de uso comum e no terreno do condomínio, este com área de quatrocentos e trinta e dois metros quadrados (432,00m²), constituído do lote número vinte e quatro (24), da quadra número três (3), do loteamento VILA UNIÃO, situado neste Município de Alvorada, RS., zona urbana, medindo doze metros (12m00) de frente, por trinta e seis metros (36m00) da frente aos fundos, por ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, dividindo-se: pela frente, ao oeste, com a Rua Santiago, pelos fundos, ao leste, com terras de Otávio João da Silva, por um lado, ao sul, com o lote número vinte e três (23), e, pelo outro lado, ao norte, com o lote número vinte e cinco (25). Distante trezentos e vinte e nove metros (329m00) da avenida Presidente Getúlio Vargas.

PROPRIETÁRIA: INCOPLAN - INCORPORAÇÃO E PLANEJAMENTO LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 93.796.761/0001-82, com sede na Rua Ecoville, nº. 790, Casa 240, Sarandi, em Porto Alegre, RS.

REGISTRO ANTERIOR: R-5, AV-7, R-8, AV-9 e AV-10-54.003, do Livro 2-RG, deste Ofício Imobiliário.

Protocolo nº 149.374, de 13/11/2018.

Eu, José Danilo Couto de Vargas, Registrador Substituto, conferi e assino. (MCLP)

Registrador Substituto - *[Assinatura]*

Emot: Abertura de matrícula: R\$ 19,00 (0001.01.1700003.93208 - R\$ 2,70) Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,60 (0001.01.1700003.93208 - R\$ 1,40)

AV-1-74.419, em 05 de dezembro de 2018. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Nesta data, foi realizado junto ao Livro Nº 3 - Registro Auxiliar, deste Ofício Imobiliário, sob o nº 2.659, 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. 149.374, de 13/11/2018.

Eu, José Danilo Couto de Vargas, Registrador Substituto, conferi e assino. (MCLP)

Registrador Substituto - *[Assinatura]*

Emot: Averbação sem valor declarado: R\$ 34,20 (0001.01.1700003.93209 - R\$ 3,30) Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,60 (0001.01.1700003.93209 - R\$ 1,40)

R-2-74.419, em 02 de setembro de 2020. **TÍTULO:** Compra e Venda.

TRANSMITENTE: INCOPLAN - INCORPORAÇÃO E PLANEJAMENTO LTDA, já qualificada, neste ato representada por VALDIR HINRICHSSEN LOPES, inscrito no CPF/MF sob nº 013.103.330-17.

ADQUIRENTE: FABIANA RODRIGUES, brasileira, solteira, maior, auxiliar administrativa, identidade nº 1104010325, inscrita no CPF/MF sob nº 019.586.110-85, domiciliada na Rua Jaguari, nº 475, ap. 01, Sumaré, em Alvorada, RS.

FORMA DO TÍTULO: Contrato de compra e venda de unidade concluída, mútuo e alienação fiduciária em garantia - Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - recursos FGTS com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do devedor nº. 8.7877.0847528-4, firmado em 02.07.2020, 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\$ 156.900,00, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 175.000,00.

OBJETO: 100% do imóvel.

Continua na folha 1 verso.

Continua na Próxima Página - - - - -



Continuação da Página Anterior - - - - -
Valide aqui este documento

CNM: 097006.2.0074419-64



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

FLS.	MATRÍCULA
1v	74.419

OBSERVAÇÃO (CERTIDÃO): Foi apresentada junto ao 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 7A5C.C1C1.5EA0.EE5A, expedida em 03.08.2020. Protocolo nº 157.674, de 19/08/2020.

Eu, Raphael Detoffol Baptista, Registrador Substituto, conferi e assino. (Shaiane MF)
Registrador Substituto -

Emol: (PMCMV - DESCONTO DE 50%). Registro com valor declarado: R\$ 493,60 (0001.08.0700017.04819 = R\$ 49,50) Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,50 (0001.01.1900005.45602 = R\$ 1,40)

R-3-74.419, em 02 de setembro de 2020.

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, a compradora devedora/fiduciante, acima qualificada, 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 a fiduciante, possuidora direta e a fiduciária possuidora indireta do imóvel, para a garantia da dívida de R\$ 128.000,00, pagável em 360 meses, a taxa nominal de juros de 6,5000% ao ano e a efetiva de 6,6971% ao ano, com vencimento da primeira prestação em 20.07.2020. 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\$ R\$ 166.900,00 para fins de venda em público leilão.

OBSERVAÇÃO: Recursos da conta vinculada do FGTS da COMPRADORA: R\$ 21.504,34.

OBSERVAÇÃO: O imóvel acima foi Aliinado fiduciariamente, dado em garantia e avaliado pelas partes, juntamente com o imóvel matriculado sob nº 74.435, do Livro 2-RG, deste Registro de Imóveis.

Protocolo nº 157.674, de 19/08/2020.

Eu, Raphael Detoffol Baptista, Registrador Substituto, conferi e assino. (Shaiane MF)
Registrador Substituto -

Emol: (PMCMV - DESCONTO DE 50%). Registro com valor declarado: R\$ 191,00 (0001.07.0700017.30424 = R\$ 36,60) Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,50 (0001.01.1900005.45603 = R\$ 1,40)

AV-4-74.419, em 15 de dezembro de 2023.

CONSOLIDACÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Conforme requerimento para consolidação da propriedade de imóvel, da credora fiduciária acima, datado de 20.07.2023, 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 CONSOLIDACÃO 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\$ 175.000,00, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 175.000,00. Fica cancelada a propriedade fiduciária constante do R-3-74.419.

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

Protocolo nº. 176.043, de 12/12/2023.

Eu, Diulian da Trindade Cunha, Registrador Substituto, conferi e assino. (Gabriel NL)
Registrador Substituto -

Emol: Averbção com valor declarado: R\$ 461,30 (0001.08.0700017.09651 = R\$ 65,30) Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,40 (0001.01.2100002.96601 = R\$ 1,80)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CYACT-Q4FSH-CLQ9L-UK42S>

Continua na Próxima Página - - - - -



Continuação da Página Anterior - Valide aqui este documento -

CNM: 097006.2.0074419-64

74.419

- MATRÍCULA -



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

CNM: 097006.2.0074419-64

Alvorada, 09 de janeiro de 2025

FLS.	MATRÍCULA
2	74.419

AV-5-74.419, em 09 de janeiro de 2025. **AVERBAÇÃO DE LEILÕES:** Conforme requerimento da proprietária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** já qualificada, datado de 24.12.2024, instruído com provas hábeis, certifico que conforme previsto no artigo 27 da Lei nº. 9.514/97, ocorreram os leilões negativos, conforme atas de 1º e 2º leilões nos dias 11.12.2024 e 18.12.2024 e editais publicados em 01.11.2024, Protocolo nº. 183.957, de 06/01/2025.
Eu, Michelle Cristina Lima Pereira, Registradora Substituta, conferi e assino. (StephanieT)
Registradora Substituta -
Emol: Averbação sem valor declarado: R\$ 52,00 (0001.04.2300001.10053 = R\$ 4,90) Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0001.01.2300001.47406 = R\$ 2,00)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CYACT-Q4FSH-CLQ9L-UK42S>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

Último ato: Av-5

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

Alvorada, 15 de janeiro de 2025 às 10:14:30. Certidão válida até 14/02/2025.

Joyce BF

Total: R\$ 75,80

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 74.419 - 1 página: R\$ 44,80 (0001.04.2300001.10081 = R\$ 4,90)

Busca em livros e arquivos: R\$ 13,20 (0001.03.2300001.09674 = R\$ 4,00)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0001.01.2300001.47463 = R\$ 2,00)

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 00002183 31



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Página 1 de 2

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: 097006.2.0074435-16

74.435

- MATRÍCULA -



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

Alvorada, 05 de dezembro de 2018

FLS.

1

MATRÍCULA

74.435

IMÓVEL: ESTACIONAMENTO 02, do Condomínio Residencial Rosa III, com entrada pelo nº. 335 da Rua Santiago, localizado no térreo ou 1º pavimento, descoberto, sendo o 2º à direita de quem pela entrada de veículos acessa o prédio, com a área real privativa de 11,99m², área real de uso comum de 1,46m², perfazendo a área real total de 13,45m², correspondendo a fração ideal de 0,0108 nas coisas de uso comum e no terreno do condomínio, este com área de quatrocentos e trinta e dois metros quadrados (432,00m²), constituído do lote número vinte e quatro (24), da quadra número três (3), do loteamento VILA UNIÃO, situado neste Município de Alvorada, RS., zona urbana, medindo doze metros (12m00) de frente, por trinta e seis metros (36m00) da frente aos fundos, por ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, dividindo-se: pela frente, ao oeste, com a Rua Santiago, pelos fundos, ao leste, com terras de Otávio João da Silva, por um lado, ao sul, com o lote número vinte e três (23), e, pelo outro lado, ao norte, com o lote número vinte e cinco (25). Distante trezentos e vinte e nove metros (329m00) da avenida Presidente Getúlio Vargas.

PROPRIETÁRIA: INCOPLAN - INCORPORAÇÃO E PLANEJAMENTO LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 93.796.761/0001-82, com sede na Rua Ecoville, nº. 790, Casa 240, Sarandi, em Porto Alegre, RS.

REGISTRO ANTERIOR: R-5, AV-7, R-8, AV-9 e AV-10-54.003, do Livro 2-RG, deste Ofício Imobiliário.

Protocolo nº 149.374, de 13/11/2018.

Eu, José Danilo Couto de Vargas, Registrador Substituto, conferi e assino. (MCLP)
Registrador Substituto

Emot: Abertura de matrícula: R\$ 19,00 (0001.01.0700017.89017 - R\$ 2,90) Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,60 (0001.01.1700003.93248 - R\$ 1,40)

AV-1-74.435, em 05 de dezembro de 2018. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Nesta data, foi realizado junto ao Livro Nº 3 - Registro Auxiliar, deste Ofício Imobiliário, sob o nº 2.659, 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. 149.374, de 13/11/2018.

Eu, José Danilo Couto de Vargas, Registrador Substituto, conferi e assino. (MCLP)
Registrador Substituto

Emot: Averbação sem valor declarado: R\$ 34,20 (0001.04.0700017.26730 - R\$ 3,30) Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,60 (0001.01.1700003.93249 - R\$ 1,40)

R-2-74.435, em 02 de setembro de 2020.

TÍTULO: Compra e Venda

TRANSMITENTE: INCOPLAN - INCORPORAÇÃO E PLANEJAMENTO LTDA - ME, já qualificada, neste ato representada por VALDIR HINRICHSSEN LOPES, inscrito no CPF/MF sob nº 013.103.330-17.

ADQUIRENTE: FABIANA RODRIGUES, brasileira, solteira, maior, auxiliar administrativa, identidade nº 1104010325, inscrita no CPF/MF sob nº 019.586.110-85, domiciliada na Rua Jaguari, nº 475, ap. 01, Sumaré, em Alvorada, RS.

FORMA DO TÍTULO: Contrato de compra e venda de unidade concluída, mútuo e alienação fiduciária em garantia - Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - recursos FGTS com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do devedor nº. 8.7877.0847528-4, firmado em 02.07.2020, 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\$ 10.000,00, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 20.000,00.

OBJETO: 100% do imóvel.

Continua na folha 1 verso.

Continua na Próxima Página - - - - -



FLS.	MATRÍCULA
1v	74.435

Emol: Averbação com valor declarado: R\$ 147,80 (000).06.0700017.31408 = R\$ 32,30 Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,40 (0001.01.2100002.96600 = R\$ 1,80)



Av. Pres. Getúlio Vargas, 1070 - Alvorada/RS - CEP: 94.810-000 - Fone: (51) 3483-1613 - Site: www.orpalvorada.com.br