



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: 097006.2.0076454-70

76.454
- MATRÍCULA -



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

Alvorada, 03 de novembro de 2021

FLS.	MATRÍCULA
1	76.454

IMÓVEL: APARTAMENTO 103, do Condomínio Residencial Foca L44, que recebeu o número 121 da Rua Maria de Lourdes da Silva, com entrada pela mesma Rua, térreo fundos esquerda, constituído de Sala/cozinha; circulação, 1 (um) dormitório, banheiro e poço de luz, com área real total e privativa de 31,000m², e área de uso comum de 5,850m², perfazendo área real total Real de 36,850m², fração condominial de 0,1411; nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio, este constituído de um terreno com a área superficial de (175,00m²), constituído do lote n.º 44, da quadra A-15, formada pela avenida "C" e ruas números vinte e cinco (25), vinte e seis (26) e rua trinta (30) 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 SE, com a rua número trinta (30); pelos fundos, ao NO, com o lote número onze (11); por um lado, ao NE, com o lote número quarenta e três (43); e pelo outro lado, ao SO, com o lote número quarenta e cinco (45); distante setenta e três metros (73m00) da esquina da avenida "A". Cadastro imobiliário municipal: 397237.

PROPRIETÁRIO: ÉDER DA SILVA ROCHA, brasileiro, divorciado, comerciante, identidade nº. 9070465001, inscrito no CPF/MF sob nº 810.098.870-68, domiciliado na Avenida Senador Salgado Filho, nº. 8500, Querência, em Viamão, RS.

REGISTRO ANTERIOR: R-18, AV-19, R-20, AV-21 e AV-22-22.305, Livro 2-RG, do Registro de Imóveis de Alvorada, RS.

Protocolo nº 163.015, de 11/10/2021.

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

Emol: Abertura de matrícula: R\$ 21,90 (0001.03.1900003.32131 - R\$ 2,70) Processamento eletrônico de dados: R\$ 5,30 (0001.01.1900005.97261 - R\$ 1,40)

AV-1-76.454, em 03 de novembro de 2021. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Nesta data, foi realizado junto ao Livro Nº 3 - Registro Auxiliar, deste Registro de Imóveis, sob o nº 2.992, 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. 163.015, de 11/10/2021.

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

Emol: Averbção sem valor declarado: R\$ 39,30 (0001.04.070001.7.45807 - R\$ 3,30) Processamento eletrônico de dados: R\$ 5,30 (0001.01.1900005.97262 - R\$ 1,40)

AV-2-76.454, em 04 de janeiro de 2022. **RETIFICAÇÃO:** Em razão de ter constado equivocadamente no ato da abertura e, com amparo no art. 213, da Lei nº. 6.015/73, CERTIFICO que a localização do apartamento 103, encontra-se no térreo fundos a direita de quem olha de frente da Rua Maria de Lourdes da Silva, nº 121 e não como constou.

Protocolo nº 163.918, de 28/12/2021.

Eu, Rafael Mustafá da Luz, Registrador Substituto, conferi e assino. (Shaiane MF)
Registrador Substituto -

Emol: Processamento de retificação (12030): R\$ 98,00 (0001.04.070001.7.51146 - R\$ 3,30) Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,00 (0001.01.2100002.17285 - R\$ 1,40)

R-3-76.454, em 17 de maio de 2022. **TÍTULO:** Compra e Venda.

TRANSMITENTE: EDER DA SILVA ROCHA, brasileiro, divorciado, procurador e assemelhados, CNH nº 01468019348, inscrito no CPF/MF sob nº 810.098.870-68, domiciliado na Rua Jose Albano Volkmer, nº. 340, ap. 309, Jardim do Salso, em Porto Alegre, RS.

ADQUIRENTE: JOÃO PEDRO DA ROSA, brasileiro, solteiro, maior, aposentado exceto funcionario publico, CNH nº 04257651095, inscrito no CPF/MF sob nº 295.854.060-04,

Continua na folha 1 verso.

Continua na Próxima Página - - - - -

Continuação da Página Anterior - - - - -

CNM: 097006.2.0076454-70


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

FLS.

MATRÍCULA

1v

76.454

domiciliado na Rua Mário Totta, nº. 904, Pq São Caetano, em Alvorada, RS.
FORMA DO TÍTULO: Contrato de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia - carta de crédito individual - CCFGTS - Programa Casa Verde e Amarela com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do(s) devedor(es) nº. 8.4444.2681746-0, firmado em 22.04.2022, 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\$ 122.000,00, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 140.000,00.

OBJETO: 100% do imóvel.

Protocolo nº 165.686, de 16/05/2022.

Eu, Rafael Mustafá da Luz, Registrador Substituto, conferi e assino. (Renata SQ)

Registrador Substituto -

Emol: (PCVA - DESCONTO DE 50%). Registro com valor declarado: R\$ 348,90 (0001.07.0700017.34656 - R\$ 48,30) Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,00 (0001.01.2100002.30177 - R\$ 1,80)

R-4-76.454, em 17 de maio de 2022.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme contrato por instrumento particular 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\$ 97.600,00, pagável em 190 meses, a taxa nominal de juros de 7,1600% ao ano e a efetiva de 7,3997% ao ano, com vencimento da primeira prestação em 23.05.2022. 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\$ 122.000,00 para fins de venda em público leilão. Recursos da conta vinculada do FGTS do COMPRADOR: R\$ 4.414,48.

Protocolo nº 165.686, de 16/05/2022.

Eu, Rafael Mustafá da Luz, Registrador Substituto, conferi e assino. (Renata SQ)

Registrador Substituto -

Emol: (PCVA - DESCONTO DE 50%). Registro com valor declarado: R\$ 268,40 (0001.07.0700017.34657 - R\$ 48,30) Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,00 (0001.01.2100002.30178 - R\$ 1,80)

AV-5-76.454, em 10 de abril de 2025.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Conforme requerimento para consolidação da propriedade de imóvel, da credora fiduciária acima já qualificada, datado de 31.03.2025, 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 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\$ 122.000,00, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 140.000,00. Fica cancelada a propriedade fiduciária do **R-4-76.454**.

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

Protocolo nº. 185.687, de 08/04/2025.

Eu, Renata da Silva Quadros, Escrevente Autorizada, conferi e assino. (Paola CV)

Escrevente Autorizada -

Emol: Averbação com valor declarado: R\$ 361,20 (0001.07.0700017.45822 - R\$ 58,30) Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0001.01.2300001.60102 - 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, 14 de abril de 2025 às 10:57:26. Certidão válida até 14/05/2025.

Total: R\$ 49,80

Certidão Matrícula 76.454 - 2 páginas: R\$ 19,20 (0001.03.2300001.19899 - R\$ 4,20)

Busca em livros e arquivos: R\$ 13,20 (0001.03.2300001.19898 - R\$ 4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0001.01.2300001.60102 - R\$ 2,10)

A validade dos selos digitais poderá ser consultada no site do Tribunal de Justiça: www.tjrs.jus.br

Renata da Silva Quadros - Escrevente Autorizada



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 00016327 17