



# 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:

24.972 - MATRÍCULA -		<b>REGISTRO DE IMÓVEIS DE ALVORADA - RS</b> <b>LIVRO N.º - 2 - REGISTRO GERAL</b>	CNM: 097006.2.0004972-92
		Alvorada, 22 de Junho de 1982	FLS. 1 MATRÍCULA 24.972
Cr\$ 396,00	<p><b>IMÓVEL:</b> Um terreno com a área superficial de cento e setenta e cinco metros quadrados (175,00m<sup>2</sup>), constituído do lote número trinta e um (31), da quadra "A-66", formada pelas ruas números dois (2), quatro (4), trinta e um (31) e avenida "D", 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 oeste, com a rua número dois (2); pelos fundos, ao leste, com o lote número trinta e quatro (34); por um lado, ao sul, com o lote número trinta (30); e pelo outro lado, ao norte, com o lote número trinta e dois (32); distante onze metros (11m00) da esquina da rua número trinta e um (31).</p> <p><b>PROPRIETÁRIAS:</b> 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.</p> <p><b>REGISTRO ANTERIOR:</b> R-7-20.514, do Livro N.º 2 deste Ofício.</p> <p style="text-align: right;"><i>[Signature]</i> O OFICIAL</p>		
Cr\$ 110,00	<p>AV-1-24.972, 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.</p> <p style="text-align: right;"><i>[Signature]</i> O OFICIAL</p>		
Cr\$ 110,00	<p>AV-2-24.972, 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.</p> <p style="text-align: right;"><i>[Signature]</i> O OFICIAL</p>		
Cr\$ 110,00	<p>AV-3-24.972, 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.</p> <p style="text-align: right;"><i>[Signature]</i> O OFICIAL</p>		
	CONTINUA NO VERSO		

Continua na Próxima Página - - - - -

Continuação da Página Anterior - ::



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

CNM: 097006.2.0024972-92

FLS. MATRÍCULA

lv. 24.972

Cr\$ 110,00  
 Cr\$ 396,00  
 Cr\$ 396,00  
 Cr\$ 423,00  
 Cr\$ 54.567,00  
 Cr\$ 33.156,00

AV-4-24.972, em 01 de setembro de 1982. Conforme autorização da credora hipotecária Habitasul - Crédito Imobiliário S.A., já qualificada, datada de 30.06.1982, cancelo as AV-1, AV-2 e AV-3-24.972 retro.

*[Handwritten Signature]*  
 O OFICIAL

R-5-24.972, em 01 de setembro de 1982. TÍTULO: Compra e Venda.  
 TRANSMITENTES: Construtora e Incorporadora Guerino Ltda., Incobel — Incorporações e Construções Ltda. e Bolognesi Engenharia Ltda., retro qualificadas.  
 ADQUIRENTE: IZAL-EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na rua José Bisol, nº1568, em Caxias do Sul, RS., com CGC 88.271.408/0001-49.  
 FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular firmado em 30.06.1982.  
 VALOR: Cr\$ 244.881.451,96, juntamente com outros imóveis.

*[Handwritten Signature]*  
 O OFICIAL

R-6-24.972, em 01 de setembro de 1982. Conforme instrumento particular de contrato de compra e venda e de abertura de crédito para urbanização de área para fins habitacionais e para construção de prédios residenciais, com pacto adjeto de hipoteca firmado em 30.06.1982, a proprietária acima qualificada, deu em primeira e especial hipoteca o imóvel retro matriculado, com todas as acessões, construções e benfeitorias que lhe corresponder, juntamente com outros, à HABITASUL - CRÉDITO IMOBILIÁRIO S.A., já qualificada, pelo valor de Cr\$ 1.335.026.000,00 para garantia da dívida de Cr\$ 1.179.400.000,00, pagável em 36 meses, a taxa de juros de 10,0% ao ano e a efetiva de 10,472% ao ano.

*[Handwritten Signature]*  
 O OFICIAL

AV-7-24.972, em 03 de maio de 1984. Conforme requerimento da proprietária datado de 02/04/1984, carta de habitação da Prefeitura Municipal de Alvorada, RS, e Certidão Negativa de Débito - CND do IAPAS, protocolada sob nº000915, arquivados neste Ofício, passa a integrar o imóvel retro matriculado UM PRÉDIO DE FIBROCIAMENTO com a área de trinta e cinco metros quadrados e quarenta e sete decímetros quadrados (35,47m<sup>2</sup>), que recebeu o nº514 da rua nº2.

*[Handwritten Signature]*  
 O OFICIAL

AV-8-24.972, em 13 de junho de 1985. Conforme a autorização da credora hipotecária acima mencionada, constante do instrumento particular firmado em 31.12.1984, cancelo o R-6-24.972 supra.

*[Handwritten Signature]*  
 O OFICIAL

R-9-24.972, em 13 de junho de 1985.  
 TÍTULO: Compra e Venda.  
 TRANSMITENTE: Izal - Empreendimentos Imobiliários Ltda., supra qualificada.  
 ADQUIRENTE: SANDRA DA GRAÇA MARQUES, brasileira, separada, comerciante, domiciliada em Porto Alegre, RS., com CPF 153.466.760/15.  
 FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular firmado em 31.12.1984.  
 VALOR: Cr\$26.731.130,00.

*[Handwritten Signature]*  
 O OFICIAL

CONTINUA A FOLHAS  
 dois (2)

Continua na Próxima Página - ::

Continuação da Página Anterior

24.972  
- MATRÍCULA -



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

CNM: 097006.20024972-92  
FLS. MATRÍCULA

Alvorada, 13 de junho de 1985.

2 24.972

Cr\$33.156,00

R-10-24.972, em 13 de junho de 1985. Conforme contrato particular de compra e venda com pacto adreto de hipoteca e aquisição de crédito hipotecário firmado em 31.12.1984, a proprietária deu em primeira e especial hipoteca o imóvel registro matriculado, com todas as suas acessões, melhoramentos e benfeitorias que nele venham a ser feitos ou incorporados, à IZAL-EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, pelo valor de Cr\$26.731.130,00, para a garantia da dívida de igual valor, pagável em 348 meses, a taxa nominal de juros de 6,200% ao ano e a efetiva de 6,379% ao ano.

O OFICIAL

Cr\$54.567,00

AV-11-24.972, em 13 de junho de 1985. Em 31.12.1984 foi emitida uma Cédula Hipotecária Integral de nº56.159, série "AR", em favor da HABITASUL CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A., e devedora Sandra da Graça Marques, ambas já qualificadas, representativa do crédito constante do R-10-24.972 supra.

O OFICIAL

AV-12-24.972, em 01 de agosto de 2005. Conforme contrato particular de cessão de crédito hipotecário firmado em 01.01.1998, com força de Escritura Pública, conforme Leis de nºs.4.380, de 21.08.1964 e 5.049, de 29.06.1966, arquivado neste Ofício, a credora hipotecária Habitasul Crédito Imobiliário S/A., já qualificada, cedeu os seus direitos creditórios, oriundos do R-10 e AV-11-24.972, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF., com CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília, DF., pelo valor de R\$46.661,00. Protocolo nº91.312, de 18.07.2005. Emolumentos: R\$102,70.

**CELSO ANTONIO REIS**  
Reg. Substituto

AV-13-24.972, em 01 de agosto de 2005 Conforme a autorização da Caixa Econômica Federal-CEF., já qualificada, datada de 08.03.2005, constante da Cédula Hipotecária Integral de nº56.159, série "AR" já averbada, arquivada neste Ofício, cancelo o R-10, AV-11 e AV-12-24.972 supra. Protocolo nº91.313, de 18.07.2005. Emolumentos: R\$33,30.

**CELSO ANTONIO REIS**  
Reg. Substituto

R-14-24.972, em 12 de novembro de 2018. **TÍTULO: Compra e Venda.**  
**TRANSMITENTE: SANDRA DA GRAÇA MARQUES**, brasileira, separada, secretária, identidade nº. 1004970412, inscrita no CPF/MF sob nº 153.466.760-15, domiciliada na Rua 2, nº. 428, em Alvorada, RS.  
**ADQUIRENTE: CLEUSA DE MEDEIROS**, brasileira, viúva, acessora financeira, identidade nº. 4038627024, inscrita no CPF/MF sob nº 480.265.300-04, domiciliada na Rua 2, nº. 514.

CONTINUA NO VERSO

Continua na folha 2 verso.

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior



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

CNM: 09700620024972-92  
FLS. MATRÍCULA

2v 24.972

em Alvorada, RS.

**FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 16.08.2006, pelo Tabelionato de Notas de Alvorada, RS., no Livro n.º. 179, sob n.º. 19.914/039.

**VALOR:** R\$ 25.000,00, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 25.000,00.

**OBJETO:** 100% do imóvel.

**OBSERVAÇÃO:** Valor atualizado para fins de emolumentos em R\$ 51.887,12.

Protocolo n.º. 149.092, de 22/10/2018.

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

Registrador Substituto - *[Assinatura]*

Emot: Registro com valor declarado: R\$ 341,20 (0001.07.0700017.24124 - R\$ 36,60) Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,60 (0001.01.1700003.89399 - R\$ 1,40)

AV-15-24.972, em 28 de dezembro de 2018.

**ALTERAÇÃO DE NOME DE RUA:**

Conforme requerimento datado de 03.12.2018, certidão da Prefeitura Municipal de Alvorada, RS., de 26.11.2018, arquivados neste Ofício, faço constar que a Rua n.º. 2 da frente do imóvel acima matriculado, atualmente denomina-se **Rua Eduardo da Silva Peixoto**.

Protocolo n.º. 149.641, de 04/12/2018.

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

Registrador Substituto - *[Assinatura]*

Emot: Processamento de retificação (12030): R\$ 75,40 (0001.04.0700017.26944 - R\$ 3,30) Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,60 (0001.01.1700003.96047 - R\$ 1,40)

AV-16-24.972, em 28 de dezembro de 2018.

**RETIFICAÇÃO DE ESTADO CIVIL:**

Conforme requerimento datado de 18.12.2018 e certidão de nascimento inclusa, arquivados neste Ofício, com amparo no artigo 213, da Lei n.º. 6.015/73, certifico que o estado civil da proprietária constante do R-14-24.972 acima, é **solteira**, e não como constou.

Protocolo n.º. 149.905, de 19/12/2018.

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

Registrador Substituto - *[Assinatura]*

Emot: Processamento de retificação (12030): R\$ 75,40 (0001.04.0700017.26945 - R\$ 3,30) Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,60 (0001.01.1700003.96048 - R\$ 1,40)

R-17-24.972, em 18 de abril de 2019.

**TÍTULO:** Compra e Venda.

**TRANSMITENTE:** CLEUSA DE MEDEIROS, brasileira, solteira, maior, acessora financeira, identidade n.º. 4038627024, inscrita no CPF/MF sob n.º. 480.265.300-04, domiciliada na Rua Eduardo da Silva Peixoto, n.º. 514, Algarve, em Alvorada, RS.

**ADQUIRENTES:** NILTON KUSPIK JUNIOR, cobrador, CNH n.º. 04242617115, inscrito no CPF/MF sob n.º. 004.023.240-99 e sua esposa JOSIANE VIEIRA KUSPIK, atendente, identidade n.º. 6097398678, inscrita no CPF/MF sob n.º. 017.275.700-22, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, antes da vigência da Lei n.º. 6.515/77, domiciliados na Rua Eduardo da Silva Peixoto, n.º. 514, 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) n.º. 8.4444.2031851-9, firmado em 18.03.2019, conforme Lei n.º. 4.380/1964 alterada pela Lei n.º. 5.049/1966, combinadas com a Lei n.º. 9.514/1997 e suas alterações e Declaração datada de 09.04.2019.

**VALOR:** R\$ 135.000,00, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 140.000,00.


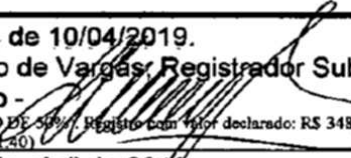
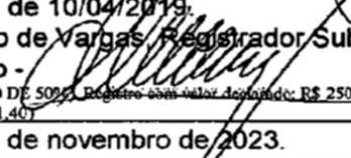

**OBJETO:** 100% do imóvel.

CONTINUA A FOLHAS *[Assinatura]*

Continua na folha 3 frente.

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior - :-----

24.972	- MATRÍCULA -		<b>REGISTRO DE IMÓVEIS DE ALVORADA - RS</b> <b>LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL</b>	CNM: 097006/2.0024972-92 FLS.   MATRÍCULA 3   24.972
Alvorada, 18 de abril de 2019				
<p>Protocolo nº 151.076, de 10/04/2019.          Eu, José Danilo Couto de Vargas, Registrador Substituto, conferi e assino. (RAML)          Registrador Substituto -   <small>Emol: (1ª AQUISIÇÃO - DESCONTO DE 50%) Registro com valor declarado: R\$ 348,90 (0001.07.0700017.24987 = R\$ 36,60) Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,50 (0001.01.1800002.04649 = R\$ 1,40)</small></p>				
<p>R-18-24.972, em 18 de abril de 2019. <b>ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:</b> 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 <b>compradores devedores/fiduciantes</b>, acima qualificados, <b>constituíram a propriedade fiduciária</b> do imóvel acima matriculado, com todas as suas acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, à <b>CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF.</b>, 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., <b>dando-se o desdobramento da posse, tornando-se os fiduciantes, possuidores diretos e a fiduciária possuidora indireta do imóvel</b>, para a garantia da dívida de R\$ 96.168,03, pagável em 360 meses, a taxa nominal de juros de 7,0000% ao ano e a efetiva de 7,2290% ao ano, com vencimento da primeira prestação em 05.04.2019. 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\$147.000,00 para fins de venda em público leilão.  <b>OBSERVAÇÃO:</b> Recursos da conta vinculada do FGTS dos COMPRADORES: R\$ 9.353,14.</p>				
<p>Protocolo nº 151.076, de 10/04/2019.          Eu, José Danilo Couto de Vargas, Registrador Substituto, conferi e assino. (RAML)          Registrador Substituto -   <small>Emol: (1ª AQUISIÇÃO - DESCONTO DE 50%) Registro com valor declarado: R\$ 250,80 (0001.07.0700017.24988 = R\$ 36,60) Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,50 (0001.01.1800002.04650 = R\$ 1,40)</small></p>				
<p>AV-19-24.972, em 13 de novembro de 2023. <b>CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:</b> Conforme requerimento para consolidação da propriedade de imóvel, da credora fiduciária acima, datado de 04.10.2023, 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, <b>PROCEDO A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE</b> do imóvel acima em nome da credora fiduciária <b>CAIXA ECONÔMICA FEDERAL</b>, 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\$ 150.608,27, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 150.608,27. Fica cancelada a propriedade fiduciária constante do <b>R-18-24.972.</b>  <b>CONDIÇÃO:</b> Conforme estabelece o artigo nº. 27 da Lei nº. 9.514/97, este imóvel deverá ser oferecido em público leilão.</p>				
<p>Protocolo nº. 175.361, de 09/11/2023.          Eu, Michelle Cristina Lima Pereira, Registradora Substituta, conferi e assino. (Lucas WS)          Registradora Substituta -   <small>Emol: Averbação com valor declarado: R\$ 417,90 (0001.08.0700017.09485 = R\$ 65,30) Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,40 (0001.01.2100002.92595 = R\$ 1,80)</small></p>				

Último ato: Av-19

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

Alvorada, 21 de novembro de 2023 às 09:44:42. Certidão válida até 21/12/2023.

Joyce BF

Total: R\$ 62,60

Certidão Matrícula 24.972 - 5 páginas: R\$ 35,40 (0001.04.0700017.86878 = R\$ 4,40)

Busca em livros e arquivos: R\$ 12,10 (0001.02.2300001.00107 = R\$ 2,50)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,40 (0001.01.2100002.92595 = R\$ 1,80)

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 2023 00050656 81**