



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE OSÓRIO  
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Cláudia Fonseca Tutikian - Registradora de Imóveis

**CERTIDÃO**

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, neste Registro de Imóveis, encontrei no livro 2 Registro Geral, a matrícula de INTEIRO TEOR seguinte:

CNM: 097279.2.0116211-21

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSÓRIO - RIO G. DO SUL  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OSÓRIO

24 de fevereiro de 2021

FLS.

MATRÍCULA

1

116.211

**IMÓVEL: CASA 07:** Localizada no **Residencial Farrapos**, sito na Rua Farrapos, nº 424, bairro Sulbrasileiro, nesta cidade de Osório/RS, segunda casa à direita de quem entrar pelo acesso de veículos, com área privativa de divisão não proporcional de 69,00m<sup>2</sup>, área de uso comum de divisão proporcional de 21,63m<sup>2</sup>, área real total de 90,63m<sup>2</sup>, correspondendo no terreno a fração de 0,10004. Dito condomínio está localizado sobre um terreno urbano, localizado na Rua Farrapos, no Bairro Sulbrasileiro, nesta cidade de Osório/RS, constituído do lote nº 19, quadra 13, setor 140, designação cadastral nº 6250, com a área superficial de 977,80m<sup>2</sup>, tendo as seguintes medidas e confrontações: frente com 27,00 metros confrontando ao Sudeste com o alinhamento da Rua Farrapos; lado direito medindo 40,45 metros de frente a fundos confrontando ao Sudoeste com o lote nº 39 e parte do lote nº 04 sub-lote 9; lado esquerdo medindo 35,70 metros de frente a fundos confrontando ao Nordeste com o lote nº 18; fundos medindo 24,65 metros confrontando ao Noroeste com o lote nº 06. Dista 112,30 metros da esquina formada pela Rua Farrapos e a Rua João Sarmiento. Quarteirão: Rua Farrapos, Rua João Sarmiento, Rua Coronel Reduzino Pacheco e Rua Pinheiro Machado.

**PROPRIETÁRIA: CONSTRUMAGGI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 06.009.539/0001-98, com sede na Rua Costa Gama, nº 500, Apartamento 403, bairro Centro, na cidade de Osório/RS.

**PROCEDÊNCIA:** Matrícula nº 21.790, de 29 de novembro de 1978, deste Ofício. Matrícula aberta em virtude do requerimento e Processo de Incorporação de 07 de janeiro de 2020. Protocolo nº 232981 de 29/01/2021.

Dou fé. Escrevente

Fátima Bernardes Klein.

Emol: R\$21,90 + Processamento Eletrônico: R\$5,30

Selo: 0400.03.1800015.42116 R\$2,70; 0400.01.2000002.33862 R\$1,40

Av.1/116.211, em 24 de fevereiro de 2021.

Prot. 232981, de 29/01/2021.

**AVERBAÇÃO DE LOCALIZAÇÃO DO USO EXCLUSIVO DO TERRENO:** Procede-se esta averbação, em virtude do requerimento de individualização, assinado em 07 de janeiro de 2020, para constar que a presente casa ocupa, somente para fins de utilização, exclusivamente uma porção de terreno no condomínio, sem constituir propriedade desta unidade por se tratar de terreno condominial, podendo a qualquer momento ser modificado ou até revogado por decisão futura dos condôminos. A presente casa ocupa exclusivamente uma porção do terreno que mede 41,34m<sup>2</sup> com a seguinte descrição: 4,55 metros de frente confrontando ao Sudoeste para a via de acesso comum do condomínio; lado direito medindo 7,60 metros confrontando ao Noroeste com o Box 06 e terreno da Casa 08; lado esquerdo por uma linha quebrada formada por três segmentos de reta: o primeiro segmento medindo 5,00 metros confrontando ao Sudeste com o Box 05, o segundo segmento medindo 2,60 metros confrontando ao Sudoeste com o Box 05 e o terceiro segmento medindo 2,60 metros

CONTINUA NO VERSO

continua no verso-&gt;



Valide aqui a  
este documento

CNM: 097279.2.0116211-21



REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSÓRIO - RIO G. DO SUL  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
1v	116.211

confrontando ao Sudeste com a Casa 06, fundos medindo 7,15 metros confrontando ao Nordeste com parte do lote nº 18.

Dou fé. Escrevente *Fátima* Fátima Bernardes Klein.  
Emolumentos: R\$39,30 + Processamento Eletrônico: R\$5,30.  
Selo(s): 0400.04.1800015.37393 R\$3,30; 0400.01.2000002.33911 R\$1,40.

Av.2/116.211, em 24 de fevereiro de 2021. Prot. 232981, de 29/01/2021.

**PENDÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO REGISTRAL:** Procede-se esta averbação, para constar que esta matrícula foi aberta em decorrência do processo de incorporação imobiliária registrada sob R.15/21.790. Esta unidade não está individualizada, eis que pendente de conclusão e de processo de individualização e instituição condominial do empreendimento **Residencial Farrapos**. Enquanto não houver a regularização registral, é vedada a venda definitiva desta unidade, nos termos do artigo 791 da Consolidação Normativa Notarial e Registral do Estado do Rio Grande do Sul.

Dou fé. Escrevente *Fátima* Fátima Bernardes Klein.  
Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível.  
Selo: 0400.04.1800015.37409.

Av.3/116.211, em 24 de fevereiro de 2021. Prot. 232981, de 29/01/2021.

**AVERBAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DE DADOS:** Procede-se esta averbação, em virtude do Art. 416, XVII da CNRR/RS, para constar que, até a presente data, consta a seguinte restrição nesta matrícula: Pendência de Regularização Registral, conforme Av.2.

Dou fé. Escrevente *Fátima* Fátima Bernardes Klein.  
Emolumentos: R\$39,30 + Processamento Eletrônico: R\$5,30.  
Selo(s): 0400.04.1800015.37424 R\$3,30; 0400.01.2000002.34011 R\$1,40.

Av.4/116.211, em 17 de agosto de 2021. Prot. 235523, de 13/08/2021.

**AVERBAÇÃO DE CONCLUSÃO DE CONSTRUÇÃO E INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Nos termos do requerimento de parte interessada, instruído com a Certidão de Lançamento nº 309/2021, expedida em 29 de abril de 2021, pela Prefeitura Municipal de Osório/RS, Processo de Plantas nº 417/2019 e Processo de Habite-se nº 132/2021, CND do INSS, Aferição nº 90.007.55161/71-001, emitida em 12 de agosto de 2021, e CND do INSS nº 000992021-88888962, CEI nº 60.029.99962/72, emitida em 20 de outubro de 2021, arquivados neste Serviço Registral, fica constando que a construção da **Casa 07, Residencial Farrapos**, descrita nesta matrícula, e objeto da incorporação registrada no R.15/21.790, foi concluída e instituído o condomínio, conforme Av.20 e R.21/21.790.

CONTINUA A FOLHAS 2

continua na folha seguinte





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE OSÓRIO  
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Cláudia Fonseca Tutikian - Registradora de Imóveis

# CERTIDÃO

Valide aqui  
este documento

continuação->.....

CNM: 097279.2.0116211-21

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSÓRIO - RIO G. DO SUL  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OSÓRIO


17 de agosto de 2021

FLS.

MATRÍCULA


2

116.211

Dou fé. Registradora  Dra. Cláudia Fonseca Tutikian.  
Emolumentos: R\$39,30 + Processamento Eletrônico: R\$5,30.  
Selo(s): 0400.04.2100003.00172 R\$3,30; 0400.01.2000002.79240 R\$1,40.


Av.5/116.211, em 17 de agosto de 2021. Prot. 235523, de 13/08/2021.

**AVERBAÇÃO DE CANCELAMENTO:** Procede-se esta averbação, instruída com o requerimento de parte interessada, para constar que em virtude da conclusão da construção e instituição de condomínio objeto da Av.4 da presente matrícula, a pendência de regularização registral constante na Av.2 e a atualização de dados da Av.3 ficam extintas e canceladas.

Dou fé. Registradora  Dra. Cláudia Fonseca Tutikian.  
Emolumentos: R\$39,30 + Processamento Eletrônico: R\$5,30.  
Selo(s): 0400.04.2100003.00189 R\$3,30; 0400.01.2000002.79259 R\$1,40.


Av.6/116.211, em 17 de agosto de 2021. Prot. 235531, de 13/08/2021.

**AVERBAÇÃO DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Procede-se esta averbação, em virtude da convenção de condomínio e regime interno do Residencial Farrapos, situado na Rua Farrapos, nº 424, arquivada neste Ofício, para constar que a convenção do referido condomínio, acha-se registrada sob nº 9.656, no livro 3, de Registro Auxiliar, deste Ofício.

Dou fé. Registradora  Dra. Cláudia Fonseca Tutikian.  
Emolumentos: R\$39,30 + Processamento Eletrônico: R\$5,30.  
Selo(s): 0400.04.2100003.00204 R\$3,30; 0400.01.2000002.79275 R\$1,40.

Av.7/116.211, em 01 de novembro de 2021. Prot. 236567, de 27/10/2021.

**AVERBAÇÃO DE DESIGNAÇÃO CADASTRAL:** Procede-se esta averbação, em virtude do requerimento constante na Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 27 de outubro de 2021, no Tabelionato de Osório/RS (Lº 313-A, fls. 056, nº 11.694), para constar que o imóvel da presente matrícula, possui a designação cadastral sob nº 81710.

Dou fé. Registradora  Dra. Cláudia Fonseca Tutikian.  
Emolumentos: R\$86,60 + Processamento Eletrônico: R\$5,30.  
Selo(s): 0400.04.2100003.05199 R\$3,30; 0400.01.2100005.00180 R\$1,40.

R.8/116.211, em 01 de novembro de 2021. Prot. 236567, de 27/10/2021.

**TÍTULO:** Compra e Venda.  
**TRANSMITENTE:** CONSTRUMAGGI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA,

CONTINUA NO VERSO

.....

continua no verso->



Valide aqui a **continuação** -> este documento

CNM: 097279.2.0116211-21



**REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSÓRIO - RIO G. DO SUL**  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
2v	116.211

inscrita no CNPJ sob nº 06.009.539/0001-98, com sede na Rua Costa Gama, nº 500, apartamento 403, bairro Centro, na cidade de Osório/RS.

**ADQUIRENTE:** JUREMI BORGES FRAGA, brasileira, viúva, aposentada, RG nº 7010832561, CPF nº 269.479.000-34, residente e domiciliada na Rua General Osório, nº 507, bairro Pitangas, na cidade de Osório/RS.

**FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 27 de outubro de 2021, no Tabelionato de Osório/RS (Lº 313-A, fls. 056, nº 11.694).

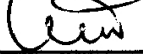
**IMÓVEL:** O imóvel objeto desta matrícula.

**VALOR ATRIBUÍDO:** R\$150.000,00.

**AVALIAÇÃO:** R\$150.000,00. Guia de ITBI nº 1643/2021.

**CONDIÇÕES:** As da Escritura.

**OBSERVAÇÃO:** As obrigações fiscais e condominiais foram atendidas quando da lavratura da Escritura.

Dou fé. Registradora  Dra. Cláudia Fonseca Tutikian.

Emolumentos: R\$759,20 + Processamento Eletrônico: R\$5,30.

Selo(s): 0400.07.2100001.00623 R\$36,60; 0400.01.2100005.00181 R\$1,40.

R.9/116.211, em 19 de janeiro de 2023.

Prot. 242315, de 18/01/2023.

**TÍTULO:** Compra e Venda.

**TRANSMITENTE:** JUREMI BORGES FRAGA, brasileira, viúva, aposentada, RG nº 7010832561, CPF nº 269.479.000-34, residente e domiciliada na Avenida General Osório, nº 507, bairro Pitangas, na cidade de Osório/RS.

**ADQUIRENTE:** PIETRO GARCIA BORGES, brasileiro, solteiro, empresário, CNH 05641627670 DETRAN/RS, CPF nº 084.318.839-10, residente e domiciliado na Rua Ubatuba, nº 455, apartamento 001, bairro Centro, na cidade de Capão da Canoa/RS.

**FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças - Contrato nº 10180739006, assinado em 12 de janeiro de 2023.

**IMÓVEL:** O imóvel objeto desta matrícula.

**VALOR:** R\$330.000,00.

**AVALIAÇÃO:** R\$330.000,00. Guia de ITBI nº 89/2023.

**CONDIÇÕES:** As do Contrato.

**OBSERVAÇÃO:** As obrigações condominiais foram atendidas quando da elaboração do contrato.

Dou fé. Registradora  Dra. Cláudia Fonseca Tutikian.

Emolumentos: R\$1.484,00 + Processamento Eletrônico: R\$6,40.

Selo(s): 0400.09.1800013.02538 R\$81,00; 0400.01.2200001.58136 R\$1,80.

R.10/116.211, em 19 de janeiro de 2023.

Prot. 242315, de 18/01/2023.

CONTINUA A FOLHAS

3

continua na folha seguinte





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE OSÓRIO  
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Cláudia Fonseca Tutikian - Registradora de Imóveis

# CERTIDÃO

Valide aqui  
este documento

continuação->.....

CNM: 097279.2.0116214-24

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSÓRIO - RIO G. DO SUL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OSÓRIO

19 de janeiro de 2023

FLS.

MATRÍCULA

3

116.211

**ÔNUS:** Alienação Fiduciária em garantia - propriedade fiduciária.

**CREDOR FIDUCIÁRIO:** ITAÚ UNIBANCO S.A, inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara na cidade de São Paulo/SP.

**DEVEDOR FIDUCIANTE:** PIETRO GARCIA BORGES, brasileiro, solteiro, empresário, CNH 05641627670 DETRAN/RS, CPF nº 084.318.839-10, residente e domiciliado na Rua Ubatuba, nº 455, apartamento 001, bairro Centro, na cidade de Capão da Canoa/RS.

**FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças - Contrato nº 10180739006, assinado em 12 de janeiro de 2023.

**OBJETO:** A propriedade resolúvel do imóvel da presente matrícula.

**VALOR DA DÍVIDA:** R\$280.000,00, juntamente com o imóvel da matrícula nº 116.218, deste Ofício.

**PRAZO DE AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA:** 420 meses.

**TAXA DE JUROS:** Nominal de 11.1158% a.a, e Efetiva de 11.7% a.a. Taxa de Juros Com Benefício: Nominal de 10.4724% a.a, e Efetiva de 10.9900% a.a.

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA:** Em garantia do pagamento da dívida confessada, bem como fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais assumidas por este contrato, os devedores fiduciantes alienam ao credor fiduciário, em caráter fiduciário, o imóvel deste financiamento, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97.

**VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO:** R\$330.000,00.

**DEMAIS CONDIÇÕES:** As do Contrato.

Dou fé. Registradora  Dra. Cláudia Fonseca Tutikian.

Emolumentos: R\$749,40 + Processamento Eletrônico: R\$6,40.

Selo(s): 0400.07.2100001.02848 R\$48,30; 0400.01.2200001.58144 R\$1,80.

Av.11/116.211, em 19 de janeiro de 2023.

Prot. 242315, de 18/01/2023.

**AVERBAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DE DADOS:** Procede-se esta averbação, em virtude do Art. 416, XVII da CNRR/RS, para constar que, até a presente data, conforme conclusão de construção e instituição de condomínio na Av.4 e cancelamento na Av.5, consta o seguinte ônus nesta matrícula: Alienação Fiduciária, conforme R.10.

Dou fé. Registradora  Dra. Cláudia Fonseca Tutikian.

Emolumentos: R\$47,70 + Processamento Eletrônico: R\$6,40.

Selo(s): 0400.04.2100003.36048 R\$4,40; 0400.01.2200001.58157 R\$1,80.

CONTINUA NO VERSO

continua no verso->



Valide aqui a continuação -> este documento

CNM: 097279.2.0116211-21




**REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSÓRIO - RIO G. DO SUL**  
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

07 de março de 2025

FLS.	MATRÍCULA
3v	116.211


Av.12/116.211, em 07 de março de 2025. Prot. 252676, de 07/03/2025.

**CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:** Procede-se esta averbação em virtude do requerimento assinado em 05 de março de 2025, Guia de ITBI nº 337/2025 e demais documentos apresentados, para constar que realizado o procedimento disciplinar no artigo 26 da Lei federal nº 9.514/97 em face do devedor PIETRO GARCIA BORGES, brasileiro, solteiro, empresário, CNH 05641627670, CPF nº 084.318.839-10, residente e domiciliado na Rua Ubatuba, nº 455, apartamento 001, bairro Centro, na cidade de Capão da Canoa/RS, sem que houvesse purgação de mora, fica CONSOLIDADA A PROPRIEDADE do imóvel objeto desta matrícula na pessoa do credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S.A**, inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara na cidade de São Paulo/SP. O credor fiduciário adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal 9.514/97. Valor da dívida apontado pelo credor: R\$314.435,01, junamente com o imóvel da matrícula nº 116.218, deste Ofício. Avaliação: R\$330.000,00.

Dou fé. Registradora  Dra. Cláudia Fonseca Tutikian.  
 Emolumentos: R\$808,60 + Processamento Eletrônico: R\$6,90.  
 Selo(s): 0400.09.1800013.04373 R\$94,70; 0400.01.2400002.49355 R\$2,10.


Av.13/116.211, em 09 de julho de 2025. Prot. 254471, de 03/07/2025.

**AVERBAÇÃO DE LEILÃO NEGATIVO:** Procede-se esta averbação, em virtude do requerimento assinado em 03 de julho de 2025, devidamente assinado pelo representante do credor, para constar que o ITAÚ UNIBANCO S.A, já qualificado, realizou os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal 9.514/97, sendo o primeiro em 05 de maio de 2025 e o segundo em 20 de maio de 2025, ambos sem oferta de lances. Em consequência, fica **consolidada a propriedade plena** do imóvel para o credor fiduciário, encerrando o regime jurídico da Lei Federal nº 9.514/97, podendo o proprietário dispor livremente do imóvel.

Dou fé. Registradora  Dra. Cláudia Fonseca Tutikian.  
 Emolumentos: R\$52,00 + Processamento Eletrônico: R\$6,90.  
 Selo(s): 0400.04.2400003.31771 R\$5,20; 0400.01.2400002.78570 R\$2,10.

Av.14/116.211, em 09 de julho de 2025. Prot. 254471, de 03/07/2025.

**AVERBAÇÃO DE CONSOLIDAÇÃO:** Procede-se esta averbação, para constar que fica consolidada a propriedade da **totalidade** do presente imóvel em nome de Itaú Unibanco S.A, conforme R.10, Av.12 e Av.13 da presente matrícula.

Dou fé. Registradora  Dra. Cláudia Fonseca Tutikian.

CONTINUA A FOLHAS 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M7XFD-P9C4L-WDMQP-RKN4F>

Documento gerado oficialmente pelo  
 Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
 do Brasil em um só lugar



continua na folha seguinte



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE OSÓRIO  
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Cláudia Fonseca Tutikian - Registradora de Imóveis

**CERTIDÃO**

Valide aqui este documento

continuação->.....  
.....  
.....

CNM: 097279.2.0116211-21



**REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSÓRIO - RIO G. DO SUL**  
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

OSÓRIO

09 de julho de 2025


FLS.	MATRÍCULA
4	116.211

Emolumentos: R\$52,00 + Processamento Eletrônico: R\$6,90.  
Selo(s): 0400.04.2400003.31775 R\$5,20; 0400.01.2400002.78573 R\$2,10.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M7XFD-P9C4L-WDMQP-RKN4F>

CONTINUA NO VERSO

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. OSÓRIO, 10 DE JULHO DE 2025.  
[ ] Claudia Fonseca Tutikian - Registradora  
[ ] Fátima Bernardes Klein; [ ] Michele de Oliveira Firme, Escreventes  
[ ] Sérgio Fonseca Tutikian; [ ] Gabriela de Castro Kraemer, Escreventes  
certidão digital R\$ 77,70 (Selo TJ-RS: 0400.04.2400003.31920)  
Protocolo SAEC/ONR: S25070293001D  
Total -----> R\$ 77,70



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

097279 53 2025 10093911 02