



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: 097279.2.0116218-97



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

OSÓRIO

24 de fevereiro de 2021

FLS.	MATRÍCULA
1	116.218

IMÓVEL: BOX 05: Localizado no **Residencial Farrapos**, sito na Rua Farrapos, nº 424, bairro Sulbrasileiro, nesta cidade de Osório/RS, localizado no pavimento térreo, simples, descoberto, é o primeiro da direita, de quem entrar pelo acesso de veículos, com área privativa de divisão não proporcional de 13,00m², área de uso comum de divisão proporcional de 0,41m², área real total de 13,41m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,00188. 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 977,80m², 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 Sarmento. Quarteirão: Rua Farrapos, Rua João Sarmento, 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: 0400.03.1800015.42123 R\$2,70; 0400.01.2000002.33869 R\$1,40

Fátima Bernardes Klein.

Av. 1/116.218, 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 economia 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. O referido box ocupa exclusivamente uma porção do terreno que mede 13,00m² com a seguinte descrição: 2,60 metros de frente confrontando ao Sudoeste para a via de acesso comum do condomínio; lado direito medindo 5,00 metros confrontando ao Noroeste com a Casa 07; lado esquerdo medindo 5,00 metros confrontando ao Sudeste com a Casa 06; fundos medindo 2,60 metros confrontando ao Nordeste com terreno da Casa 07.

CONTINUA NO VERSO

continua no verso->



Valide aqui a
este documento

CNM: 097279.2.0116218-97



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

FLS.	MATRÍCULA
1v	116.218

Dou fé. Escrevente *Fátima Bernades Klein* Fátima Bernades Klein.

Emolumentos: R\$39,30 + Processamento Eletrônico: R\$5,30.

Selo(s): 0400.04.1800015.37400 R\$3,30; 0400.01.2000002.33923 R\$1,40.

Av.2/116.218, 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 Bernades Klein* Fátima Bernades Klein.

Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível.

Selo: 0400.04.1800015.37416.

Av.3/116.218, 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 CNNR/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 Bernades Klein* Fátima Bernades Klein.

Emolumentos: R\$39,30 + Processamento Eletrônico: R\$5,30.

Selo(s): 0400.04.1800015.37431 R\$3,30; 0400.01.2000002.34021 R\$1,40.

Av.4/116.218, 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 do **Box 05, Residencial Farrapos**, descrito 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.

Dou fé. Registradora *Dra. Cláudia Fonseca Tutikian* Dra. Cláudia Fonseca Tutikian.

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: 097279.2.0116218-97



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

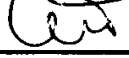
FLS.	MATRÍCULA
2	116.218

OSÓRIO


17 de agosto de 2021

Emolumentos: R\$39,30 + Processamento Eletrônico: R\$5,30.
Selo(s): 0400.04.2100003.00179 R\$3,30; 0400.01.2000002.79247 R\$1,40.


Av.5/116.218, 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): 0400.04.2100003.00196 R\$3,30; 0400.01.2000002.79267 R\$1,40.

Av.6/116.218, 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): 0400.04.2100003.00212 R\$3,30; 0400.01.2000002.79285 R\$1,40.

Av.7/116.218, 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 81787.

Dou fé. Registradora  Dra. Cláudia Fonseca Tutikian.
Emolumentos: R\$86,60 + Processamento Eletrônico: R\$5,30.
Selo(s): 0400.04.2100003.05202 R\$3,30; 0400.01.2100005.00204 R\$1,40.

R.8/116.218, em 01 de novembro de 2021. Prot. 236567, de 27/10/2021.
TÍTULO: Compra e Venda.
TRANSMITENTE: 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.

CONTINUA NO VERSO

continua no verso->



Valide aqui a
este documento

CNM: 097279.2.0116218-97



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

FLS.	MATRÍCULA
2v	116.218

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\$30.000,00.

AVALIAÇÃO: R\$30.000,00. Guia de ITBI nº 1589/2021.

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\$278,90 + Processamento Eletrônico: R\$5,30.
Selo(s): 0400.06.1900002.03873 R\$24,50; 0400.01.2100005.00206 R\$1,40.

R.9/116.218, 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\$20.000,00.

AVALIAÇÃO: R\$20.000,00. Guia de ITBI nº 90/2023.

CONDIÇÕES: As do Contrato.

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

Dou fé. Registradora  Dra. Cláudia Fonseca Tutikian.
Emolumentos: R\$269,00 + Processamento Eletrônico: R\$6,40.
Selo(s): 0400.06.2100004.00838 R\$32,30; 0400.01.2200001.58159 R\$1,80.

R.10/116.218, em 19 de janeiro de 2023. Prot. 242315, de 18/01/2023.

ÔNUS: Alienação Fiduciária em garantia - propriedade fiduciária.

CREDOR FIDUCIÁRIO: ITAÚ UNIBANCO S.A, inscrito no CNPJ sob nº

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: 097279.2.0116218-97



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

OSÓRIO

19 de janeiro de 2023

FLS.	MATRÍCULA
3	116.218

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 116.211, 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\$20.000,00.

DEMAIS CONDIÇÕES: As do Contrato.

Dou fé. Registradora Dra. Cláudia Fonseca Tutikian.
 Emolumentos: R\$749,40 + Processamento Eletrônico: R\$6,40.
 Selo(s): 0400.07.2100001.02849 R\$48,30; 0400.01.2200001.58160 R\$1,80.

Av.11/116.218, 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): 0400.04.2100003.36049 R\$4,40; 0400.01.2200001.58162 R\$1,80.

Av.12/116.218, 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 338/2025 e demais

CONTINUA NO VERSO

.....

continua no verso->



Valide aqui a continuação->:-----
este documento.-----

CNM: 097279.2.0116218-97



REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSÓRIO - RIO G. DO SUL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

07 de março de 2025


FLS.

3v


MATRÍCULA

116.218

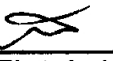
documentos apresentados, para constar que realizado o procedimento disciplinar no artigo 26 da Lei federal nº 9.514/97 em face do devedor PIETRO GARCIA BORGES, brasileiro, solteiro, empresário, CNH 05641627670, CPF nº 084.318.839-10, residente e domiciliado na Rua Ubatuba, nº 455, apartamento 001, bairro 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 116.211, deste Ofício. Avaliação: R\$20.000,00.

Dou fé. Registradora  Dra. Cláudia Fonseca Tutikian.
Emolumentos: R\$142,10 + Processamento Eletrônico: R\$6,90.
Selo(s): 0400.06.2100004.05033 R\$37,80; 0400.01.2400002.49356 R\$2,10.

Av.13/116.218, 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): 0400.04.2400003.31781 R\$5,20; 0400.01.2400002.78579 R\$2,10.

Av.14/116.218, 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.
Emolumentos: R\$52,00 + Processamento Eletrônico: R\$6,90.
Selo(s): 0400.04.2400003.31782 R\$5,20; 0400.01.2400002.78580 R\$2,10.

CONTINUA A FOLHAS



A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/setodigital/consulta>
Chave de Autenticidade para consulta:

097279 53 2025 10093942 09

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. OSÓRIO, 10 DE JULHO DE 2025.
[] Cláudia 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: 0400.04.2400003.31921)
Protocolo SAEC/ONR: S25070293002D

Total -----> R\$ 77,70

Rua José Sebastião dos Santos, 102 - Centro - Tel. (51) 2161-7826 - www.riosorio.com.br - CEP: 95520-000 - Osório/RS