



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Página 1 de 7

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: 097006.2.0028308-75

23.308
- MATRÍCULA -



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

Alvorada, 22 de Junho de 1982

FLS. 1
MATRÍCULA 28.308

IMÓVEL: Um terreno com a área superficial de cento e setenta e cinco metros quadrados (175,00m²), constituído do lote número sessenta e três (63), da quadra "B-20", formada pelas ruas números vinte e três (23), oitenta e quatro (84), oitenta e seis (86) e passagem sem denominação, 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 oitenta e seis (86); pelos fundos, ao NO, com o lote número vinte (20); por um lado, ao SO, com o lote número sessenta e quatro (64); e, pelo outro lado, ao NE, com a passagem sem denominação, onde forma esquina.

Cr\$ 396,00

PROPRIETÁRIAS: 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.

REGISTRO ANTERIOR: R-7-20.514, do Livro N.º 2 deste Ofício.

O OFICIAL

Cr\$ 110,00

AV-1-28.308, 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.

O OFICIAL

Cr\$ 110,00

AV-2-28.308, 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.

O OFICIAL

Cr\$ 110,00

AV-3-28.308, 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.

O OFICIAL

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página



Alvorada, 01 de setembro de 2004.

FLS.	MATRÍCULA
2	28.308

~~Marcus Aurélio Reis~~
Oficial

Marcus Aurélio Reis
Oficial

Marcus Aurélio Reis
Oficial

Marcus Aurélio Reis
Oficial

- CONTINUA NO VERSO

Estrada Frederico Dohl 128 loja 06 - Bela Vista - CEP: 94.810-240 - Fone: (51) 3483-1613 - Site: www.orpalvorada.com.br



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

CNM: 097006.2.0028308-75



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

FLS. MATRÍCULA
2v. 28.308

AV-13-28.308, em 02 de maio de 2006. Conforme campos 7.1 e 7.2 da Cédula Hipotecária Integral já averbada, a credora hipotecária endossou os seus direitos creditórios à CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização, inscrita no CNPJ/MF nº 02.105.040/0001-23, com sede na avenida Paulista, nº 1.439, 2ª sobreloja, em São Paulo, SP., em 30.03.2006. Protocolo nº 93895, de 12/04/2006. Emolumentos: R\$ 33,60.

Marcus Aurélio Reis
Oficial

AV-14-28.308, em 28 de janeiro de 2011. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Conforme a autorização da credora hipotecária CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização, já qualificada, datada de 02.09.2010, constante da Cédula Hipotecária Integral já averbada, arquivada neste Ofício, **cancelo o R-10 e AV-12-28.308 acima.** Protocolo nº 109.972, de 12/01/2011. Emolumentos: R\$ 44,10. Selo: 0001.01.1000001.46979 - R\$ 0,20; 0001.04.0700017.04729 - R\$ 0,50.

Marcus Aurélio Reis
Oficial

AV-15-28.308, em 21 de fevereiro de 2013. **CONSTRUÇÃO:** Conforme requerimento datado de 25.01.2013 e carta de habitação deste Município de Alvorada, RS., expedida em 17.12.2012, arquivados neste Ofício, passa a integrar o imóvel acima matriculado, **UM PRÉDIO DE ALVENARIA RESIDENCIAL**, com a área de quarenta e nove metros e vinte decímetros quadrados (49,20m²), **sob nº 161 da Rua Tesourinha**. Isento da apresentação da Certidão Negativa de Débito, CND do INSS, com base no artigo 45 do Decreto nº 2.173, de 05.03.1997. Atribuído ao prédio o valor de R\$ 20.000,00. Conforme declaração do proprietário acima, a referida construção é para uso residencial, unifamiliar, de tipo econômico e executada sem o emprego de mão-de-obra assalariada, conforme o art. 30, VIII, da Lei 8.212/1991 (Lei Orgânica da Seguridade Social). Protocolo nº 120.131, de 25/01/2013. Emolumentos: R\$ 76,40. Selo: 0001.01.1200001.64511 - R\$ 0,30; 0001.06.0700017.10720 - R\$ 5,40.

João Rodrigo A. Nunes
Escrevente Autorizado

AV-16-28.308, em 02 de maio de 2022. **AUMENTO DE CONSTRUÇÃO:** Conforme requerimento datado de 07.03.2022, carta de habitação deste Município de Alvorada, RS., expedida em 24.11.2021 e Certidão Negativa de Débito, CND do INSS, de nº 90.010.08640/64-001, de 05.04.2022, arquivados neste Registro de Imóveis, certifico que sobre o **PRÉDIO DE ALVENARIA** com a área de quarenta e nove metros e vinte decímetros quadrados (49,20m²), constante da **AV-15-28.308** acima, houve **UM AUMENTO DE** CONTINUA A FOLHAS

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RJV9M-RUFTP-X7FFZ-RZBXR>

Continua na Próxima Página - - - - -

CNM: 097006 2 0028308-75

28,308

- MATRÍCULA-



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

Alvorada, 02 de maio de 2022

FLS.

3

MATRÍCULA

28.308

ALVENARIA RESIDENCIAL de trinta e cinco metros e setenta decímetros quadrados (35,70m²), atribuído ao prédio o valor de R\$ 70.464,66. Portanto, devido ao aumento, o prédio passa a ter a **ÁREA TOTAL** de oitenta e quatro metros e noventa decímetros quadrados (84,90m²), sob nº. 161 da Rua Tesourinha. Cadastro imobiliário municipal: 49149.

Protocolo n°. 165.152, de 11/04/2022.

Eu, Michelle Cristina Lima Pereira, Registradora Substituta, conferi e assino. (Rafael SC)

Registradora Substituta -

Emol: Averbação com valor declarado: R\$ 228,30 (0001.07.0700017.34538 = R\$ 48,30) Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,00 (0001.01.2100002.28703 = R\$ 1,80)

R-17-28.308, em 13 de dezembro de 2022.

TITULO: Compra e Venda.

TRANSMITENTE: ROSALINA FERREIRA DOS SANTOS, brasileira, divorciada, técnica em enfermagem, identidade nº. 5028009438, inscrita no CPF/MF sob nº 372.642.900-00, domiciliada na Rua Tesourinha, nº. 161, Jardim Algarve, em Alvorada, RS.

ADQUIRENTE: ALEXANDRE PEREIRA BARCELOS, brasileiro, solteiro, maior, motorista
freteiro, CNH nº 05635965807, inscrito no CPF/MF sob nº 034.315.910-43, domiciliado na Rua
Brasil, nº. 243, Casa, Passo do Feijó, em Alvorada, RS.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular de venda e compra de bem imóvel, financiamento com garantia de alienação fiduciária de imóvel e outras avenças, nº. 10179479101, firmado em 29.11.2022 e declaração datada de 29.11.2022, 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\$ 270.000,00, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 279.900,00.

DECLARAÇÃO: Conforme declaração, o adquirente esclarece que se trata de PRIMEIRA AQUISIÇÃO IMOBILIÁRIA, para fins residenciais, financiada pelo Sistema Financeiro de Habitação - SFH., portanto, tendo o direito da redução de emolumentos de que trata o artigo 290 da Lei nº. 6.015/73 - Lei dos Registros Públicos.

OBJETO: 100% do imóvel.

Protocolo n° 169.022. de 08/12/2022.

Eu, Michelle Cristina Lima Pereira, Registradora Substituta, conferi e assino. (Greta SM)

Registradora Substituta -

Emet: (1ª AQUISIÇÃO - DESCONTO DE 50%). Registro com valor declarado: R\$ 610,40 (0001.08.0700017.07927 = R\$ 65,30) Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,00 (0001.01.2100002.31111 = R\$ 1,80)

R-18-28.308, em 13 de dezembro de 2022.

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, **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, ao **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob nº. 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº. 100, Torre Olavo Setúbal, em São Paulo, SP, **dando-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante, possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto do imóvel**, para a garantia da dívida de R\$ 202.500,00, pagável em 360 meses, a taxa nominal de juros de 9,5598% ao ano e 0,7966% ao mês e a taxa de juros efetiva de 9,9900% ao ano e de 0,7966% ao mês, com vencimento da primeira prestação em 29.12.2022. 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

Continua na folha 3 verso

Continua na Próxima Página - ::::::::::::::::::::



4



3v 28.308

Continua na folha 4 frente

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



Valide aqui

este documento

CNM: 097006.2.0028308-75

28.308

- MATRÍCULA-



REGISTRO DE IMÓVEIS DE ALVORADA - RS
LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL CNM: (

CNM: 097006.2.0028308-75

FLS. | MATRÍCULA

Alvorada, 12 de setembro de 2025

4

28.308

AV-20-28.308, em 12 de setembro de 2025.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

FIDUCIÁRIA: Conforme requerimento para consolidação da propriedade de imóvel, da credora fiduciária acima já qualificada, datado de 18.08.2025, 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 **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob nº. 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº. 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, em São Paulo, SP, conforme §. 7º do artigo 26 da Lei nº. 9.514/97, pelo valor de R\$ 294.000,00, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 294.000,00. Fica cancelada a propriedade fiduciária do R-18-28.308.

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

Protocolo n°. 189.023, de 11/09/2025.

Documento assinado por Renata da Silva Quadros, Escrevente Autorizada. O hash SHA256 do documento é CDDA892623DE3DE0C25E47485721CAB1C9A9B894706E4F44BF117FDFDE9267A6.

Emol: Averbacão com valor declarado: R\$ 714,30 (0001.08.0700017.14106 = R\$ 76,40) Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0001.01.2300001.86380 = R\$ 2,10)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RJV9M-RUFTP-X7FFZ-RZBXR>

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

Último ato: Av-20

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

Alvorada, 16 de setembro de 2025 às 13:12:16. Certidão válida até 16/10/2025.

Joyce BF

Total: R\$ 82,80

Certidão Matrícula 28.308 - 7 páginas: R\$ 51,20 (0001.04.2300001.27643 = R\$ 5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$ 13,20 (0001.03.2300001.44073 = R\$ 4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0001.01.2300001.86560 = R\$ 2,10)

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 00050647 05