



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: 097279.2.0117410-13

- MATRÍCULA -



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

OSÓRIO

24 de agosto de 2021

FLS.

MATRÍCULA

1

117.410

IMÓVEL: Um terreno urbano, localizado na Rua B, no **Condomínio Reserva do Albatroz**, Bairro Bosques de Albatroz, nesta cidade de Osório/RS, constituído do Lote 3, da quadra A, setor 146, com área privativa de divisão não proporcional de 234,35m², área comum de divisão proporcional de 554,95m² e área real total de 789,30m², correspondendo à fração ideal de 0,0096 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do Condomínio, bem como no terreno, lado ímpar, possui as seguintes medidas e confrontações: frente medindo 12,05m confrontando a Sudeste o alinhamento da Rua B; lado direito medindo 18,98m confrontando a Sudoeste com o lote nº 2; lado esquerdo medindo 20,09m confrontando a Nordeste com o lote nº 4; fundos medindo 12,00m confrontando a Noroeste com o limite do Condomínio. Dista 35,58m da esquina formada pela Rua A e Rua B. Quarteirão: Rua A, Rua B, Limite lateral do Condomínio (divisa Chácara 15), Limite Frontal Condomínio (divisa Quadra 5). Dito condomínio localiza-se sobre um terreno urbano, localizado no lado par da Avenida Bosques de Albatroz, bairro Bosques de Albatroz, nesta cidade de Osório/RS, constituído do lote nº 16, quadra 05, setor 146; com área de 81.968,05m² e com as seguintes medidas e confrontações: frente medindo 30,69 metros confrontando a Noroeste com o alinhamento da Avenida Bosques de Albatroz; lado direito formado por uma linha quebrada de 3 segmentos de reta, segue a partir do alinhamento por 16,76 metros confrontando a Nordeste com o lote nº 42, segue por 59,98 metros confrontando a Noroeste com os lotes nºs 42, 43, 44, 45 e 46 até o limite com o lote nº 18, segue por 554,01 metros confrontando a Nordeste com parte do lote nº 18; lado esquerdo formado por uma linha quebrada de 3 segmentos, segue a partir do alinhamento por 40,00 metros confrontando a Sudoeste com o lote nº 37, segue por 62,40 metros confrontando a Noroeste com os fundos dos lotes nºs 34, 35, 36 e 37 até o limite com o lote nº 15, segue por mais 508,85 metros confrontando a Sudoeste com parte do lote nº 15; fundos medindo 151,92 metros confrontando a Sudeste com terras que são ou foram de Jacob Ângelo Manfro. Dista 722,22 metros da esquina formada pela Avenida Bosques de Albatroz e a Rodovia ERS 030 Osório-Tramandaí. Quarteirão irregular: Avenida Bosques de Albatroz, Rodovia ERS 030 Osório-Tramandaí, ao Nordeste com o limite do loteamento e a Sudeste com terras que são ou foram de Jacob Ângelo Manfro.

PROPRIETÁRIA: **DISCOVERY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 35.452.521/0001-64, com sede na Avenida Bosques de Albatroz, nº 700, bairro Bosques de Albatroz, na cidade de Osório/RS.

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 115.935, de 04 de janeiro de 2021, deste Ofício, e demais documentos exigidos em Lei. Protocolo 235.613, de 20/08/2021.

Dou fé. Registradora  Dra. Cláudia Fonseca Tutikian.

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

Selos: 0400.03.2100002.01545 R\$2,70; 0400.01.2000002.82659 R\$1,40.

CONTINUA NO VERSO

continua no verso->



Valide aqui a
este documento.

CNM: 097279.2.0117410-13




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

FLS.	MATRÍCULA
1v	117.410

Av.1/117.410, em 24 de agosto de 2021.

Prot. 235613, de 20/08/2021.


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.8/115.935. Esta unidade não está individualizada, eis que pendente de conclusão e de processo de individualização e instituição condominial do empreendimento **Condomínio Reserva do Albatroz**. 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. Registradora  Dra. Cláudia Fonseca Tutikian.
Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível. 0400.01.2000002.83825.

Av.2/117.410, em 24 de agosto de 2021.

Prot. 235613, de 20/08/2021.

AVERBAÇÃO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: Nos termos do requerimento datado de 10 de maio de 2021, fica constando que a incorporação objeto do registro número 8 da matrícula 115.935, bem como o imóvel desta matrícula, fica submetida ao REGIME DE AFETAÇÃO, nos termos do artigo 31-A e seguintes, da Lei 4.591/64, segundo o qual, o terreno e todas as acessões objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinados à consecução da incorporação corresponde e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

Dou fé. Registradora  Dra. Cláudia Fonseca Tutikian.
Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível. 0400.01.2000002.83950.

Av.3/117.410, em 24 de agosto de 2021.

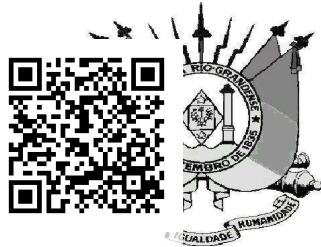
Prot. 235613, de 20/08/2021.

AVERBAÇÃO DE RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS: Procede-se esta averbação, em virtude do requerimento assinado em 10 de maio de 2021, instruído com o memorial descritivo de incorporação, para constar que as construções deverão ser aprovadas primeiramente pela administração do Condomínio, obedecendo às restrições abaixo e Convenção de Condomínio, e após deverão ser apresentadas a Prefeitura para aprovação e licenciamento da edificação, devendo obedecer, ainda, o Código de Obras e o Plano Diretor de Osório, e seguir as restrições e/ou condicionantes do Condomínio: As construções deverão ter área mínima de 56,00m² (cinquenta e seis metros quadrados) se for construída em alvenaria e de 46,00m² (quarenta e seis metros quadrados) se for construída em módulos metálicos (casa container), e no máximo 2 (dois) pavimentos, com altura máxima de 9,00 (nove) metros, medidos do piso do primeiro pavimento até face inferior da laje do segundo pavimento; A taxa de

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: 097279.2.0117410-13




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

OSÓRIO

24 de agosto de 2021


FLS.	MATRÍCULA
2	117.410

ocupação máxima permitida (Potencial construtivo para edificações) será de 60% da área do lote. O recuo lateral (na divisa com outros lotes) será de: no mínimo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) quando existir abertura de vãos (janelas, portas, varandas, sacadas); no mínimo de 1,00m (um metro) quando for parede sem vãos; será permitida a construção de garagem sem exigência de recuo lateral. O recuo nos fundos dos lotes não poderá ser inferior a 2,00m (dois metros) exceto para construção de edícula gourmet. O recuo frontal será de no mínimo 4,00 (quatro) metros. Os lotes de esquina deverão respeitar 4,00 metros na testada que faz frente para a rua principal e 2,00 (dois) metros na testada que faz frente para a rua lateral.

Dou fé. Registradora  Dra. Cláudia Fonseca Tutikian.
Emolumentos: R\$39,30 + Processamento Eletrônico: R\$5,30.
Selos: 0400.04.2100003.01494 R\$3,30; 0400.01.2000002.84056 R\$1,40.

Av.4/117.410, em 24 de agosto de 2021. Prot. 235613, de 20/08/2021.

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, constam as seguintes restrições sobre o terreno do condomínio: Servidão de Passagem e suas Condições, conforme Av.1, Av.2, Av.3 e Av.4; Área de APP, conforme Av.7; Condições da Edificação, conforme Av.9; Termo de Compromisso, conforme Av.10; Prazo de Carência, conforme Av.11; Exigências das Edificações, conforme Av.12; Patrimônio de Afetação, conforme Av.13 e Av.2 desta matrícula; Pendência de Regularização Registral, conforme Av.14 e Av.1 desta matrícula; e Restrições Urbanísticas, conforme Av.3 desta matrícula. Ficando sobre o lote desta matrícula as seguintes restrições: Av.1, Av.2 e Av.3.

Dou fé. Registradora  Dra. Cláudia Fonseca Tutikian.
Emolumentos: R\$39,30 + Processamento Eletrônico: R\$5,30.
Selos: 0400.04.2100003.01597 R\$3,30; 0400.01.2000002.84162 R\$1,40.

Av.5/117.410, em 08 de maio de 2024. Prot. 248904, de 07/05/2024.

AVERBAÇÃO DE CONCLUSÃO DE CONSTRUÇÃO E INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO: Nos termos do requerimento de parte interessada, datado de 06 de maio de 2024, instruído com a Licença de Operação LO nº 003/2024-A, expedida em 21 de março de 2024, Carta de Habitação nº 112/2023, expedida em 28 de julho de 2023, Processo de Plantas nº 271/2020, Processo de Habite-se nº 10745/2023, todas emitidas pela Prefeitura Municipal de Osório/RS, e CND do INSS, Aferição nº 90.006.16875/74-001, emitida em 16 de novembro de 2023, fica constando que a construção do **Condomínio Reserva do Albatroz**, bem como o imóvel desta matrícula, e objeto da incorporação registrada no R.8/115.935, foi concluída e instituído o condomínio, conforme Av.17 e R.18/115.935, deste Ofício.

CONTINUA NO VERSO

.....

continua no verso->

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R3JZ7-98WAZ-9FCZ5-TRKH4>

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui a
este documento

CNM: 097279.2.0117410-13



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

FLS.	MATRÍCULA
2v	117.410

Dou fé. Registradora  Dra. Cláudia Fonseca Tutikian.
Emolumentos: R\$49,40 + Processamento Eletrônico: R\$6,60.
Selos: 0400.04.2100003.78578 R\$4,90; 0400.01.2300001.80943 R\$2,00.

Av.6/117.410, em 08 de maio de 2024. Prot. 248904, de 07/05/2024.

AVERBAÇÃO DE CANCELAMENTO DE PENDÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO

REGISTRAL: Procede-se esta averbação, nos termos do requerimento de parte interessada, assinado em 06 de maio de 2024, para constar que em virtude da conclusão da construção e instituição do condomínio, a pendência de regularização registral constante na Av.1 e parte da Av.4 desta matrícula, fica extinta e cancelada.

Dou fé. Registradora  Dra. Cláudia Fonseca Tutikian.
Emolumentos: R\$49,40 + Processamento Eletrônico: R\$6,60.
Selos: 0400.04.2100003.78579 R\$4,90; 0400.01.2300001.80944 R\$2,00.

Av.7/117.410, em 08 de maio de 2024. Prot. 248904, de 07/05/2024.

AVERBAÇÃO DE CANCELAMENTO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: Procede-se esta averbação, de acordo com o art. 31-E, inciso I, da Lei 4.591/64, e em virtude do requerimento de parte interessada datado de 06 de maio de 2024, para constar que o patrimônio de afetação constante na Av.2 e parte da Av.4 desta matrícula, fica extinto e cancelado para todos os efeitos.

Dou fé. Registradora  Dra. Cláudia Fonseca Tutikian.
Emolumentos: R\$49,40 + Processamento Eletrônico: R\$6,60.
Selos: 0400.04.2100003.78580 R\$4,90; 0400.01.2300001.80945 R\$2,00.

R.8/117.410, em 05 de agosto de 2024. Prot. 249935, de 05/08/2024.

ÔNUS: Alienação Fiduciária em garantia - propriedade fiduciária.

CREDORA FIDUCIÁRIA: COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO CAMINHO DAS ÁGUAS RS - SICREDI CAMINHO DAS ÁGUAS RS, inscrita no CNPJ sob nº 95.213.211/0001-19, com sede na Rua Conceição, nº 364, sala 03, bairro Centro, na cidade de Rolante/RS.

DEVEDORA FIDUCIANTE: DISCOVERY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 35.452.521/0001-64, com sede na Avenida Bosques de Albatroz, nº 700, bairro Bosques de Albatroz, na cidade de Osório/RS.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular de Contrato de Limite de Crédito, nos termos da Lei nº 13.476, de 2017, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Imóvel para Garantia de Obrigações "em ser" e Futuras assinado em 02 de agosto de 2024.

CONTINUA A FOLHAS 3

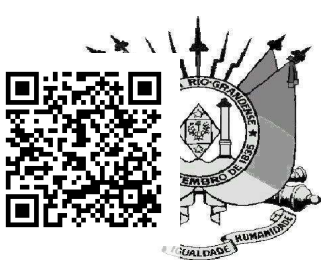
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R3JZ7-98WAZ-9FCZ5-TRKH4>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via 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: 097279.2.0117410-13




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

OSÓRIO


05 de agosto de 2024

FLS.	MATRÍCULA
3	117.410


OBJETO: A propriedade resolúvel do imóvel da presente matrícula.
VALOR DO LIMITE TOTAL DE CRÉDITO: R\$304.000,00, juntamente com o imóvel objeto da matrícula nº 117.483, deste Ofício.
PRAZO DO LIMITE: 3.652 dias. Vencimento do Limite: 02 de agosto de 2034.
TAXA DAS OPERAÇÕES DERIVADAS: Mínima: 1,2066% a.a. e Máxima: 213,8428% 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, o(s) devedor(es) fiduciante(s) aliena(m) 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\$180.000,00.
DEMAIS CONDIÇÕES: As do Contrato.

Dou fé. Registradora  Dra. Cláudia Fonseca Tutikian.
 Emolumentos: R\$775,80 + Processamento Eletrônico: R\$6,60.
 Selo(s): 0400.08.2300002.00712 R\$72,60; 0400.01.2400002.08763 R\$2,00.

Av.9/117.410, em 05 de agosto de 2024. Prot. 249935, de 05/08/2024.
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, conforme conclusão de construção e instituição do condomínio na Av.5 e cancelamentos na Av.6 e Av.7, **constam os seguintes ônus** nesta matrícula: Restrições Urbanísticas, conforme Av.3; e Alienação Fiduciária, conforme R.8.

Dou fé. Registradora  Dra. Cláudia Fonseca Tutikian.
 Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível. Selo: 0400.04.2100003.86135.

Av.10/117.410, em 18 de agosto de 2025. Prot. 255170, de 14/08/2025.
AVERBAÇÃO DE DESIGNAÇÃO CADASTRAL: Procede-se esta averbação, nos termos de requerimento, datado de 14 de agosto de 2025, para constar que o imóvel da presente matrícula, possui a designação cadastral sob nº 96270.

Dou fé. Registradora  Dra. Cláudia Fonseca Tutikian.
 Emolumentos: R\$52,00 + Processamento Eletrônico: R\$6,90.
 Selo(s): 0400.04.2400003.37036 R\$5,20; 0400.01.2400002.88162 R\$2,10.

Av.11/117.410, em 18 de agosto de 2025. Prot. 255170, de 14/08/2025.
CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Procede-se esta averbação em virtude do requerimento assinado em 14 de agosto de 2025, Guia de ITBI nº 1545-2025 e demais documentos apresentados, para constar que realizado o procedimento

CONTINUA NO VERSO

.....

continua no verso->

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R3JZ7-98WAZ-9FCZ5-TRKH4>

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Validade aqui **at**inuação->:-----
este documento.-----
:-----

CNM: 097279.2.0117410-13

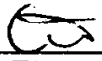


REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSÓRIO - RIO G. DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

18 de agosto de 2025


FLS.	MATRÍCULA
3v	117.410

disciplinar no artigo 26 da Lei federal nº 9.514/97 em face dos devedores **DISCOVERY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 35.452.521/0001-64, com sede na Avenida Bosques de Albatroz, nº 700, bairro Bosques de Albatroz, na cidade de Osório/RS, sem que houvesse purgação de mora, fica CONSOLIDADA A PROPRIEDADE do imóvel objeto desta matrícula na pessoa da credora fiduciária **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO CAMINHO DAS ÁGUAS RS - SICREDI CAMINHO DAS ÁGUAS RS**, inscrita no CNPJ sob nº 95.213.211/0001-19, com sede na Rua Conceição, nº 364, sala 03, bairro Centro, na cidade de Rolante/RS. A credora fiduciária adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal 9.514/97. Valor da dívida apontado pelo credor: R\$304.000,00, juntamente com o imóvel da matrícula 117.483. Avaliação: R\$188.387,91.

Dou fé. Registradora  Dra. Cláudia Fonseca Tutikian.
Emolumentos: R\$502,70 + Processamento Eletrônico: R\$6,90.
Selo(s): 0400.08.2300002.01940 R\$76,40; 0400.01.2400002.88164 R\$2,10.

CONTINUA A FOLHAS

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. OSÓRIO, 19 DE AGOSTO DE 2025.
 Claudia Fonseca Tutikian - Registradora
 Fátima Bernardes Klein; Michele de Oliveira Firme, Escreventes
 Sérgio Fonseca Tutikian; Gabriela de Castro Kraemer, Escreventes
certidão 006 pág...R\$ 44,80 + selo: 0400.04.2400003.37191 (R\$5,20)
busca em Arquivos..R\$ 13,20 + selo: 0400.03.2400001.67886 (R\$4,20)
proces. eletrônico R\$ 6,90 + selo: 0400.01.2400002.88535 (R\$2,10)
Total -> R\$ 76,40 - Nota de Entrega: D2025 08 00170



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 19105655 14

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R3JZ7-98WAZ-9FCZ5-TRKH4>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

