



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: 097279.2.0117483-85

MATRÍCULA



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

OSÓRIO

24 de agosto de 2021

FLS.

1

MATRÍCULA

117.483

IMÓVEL: Um terreno urbano, localizado na Rua E- lado ímpar, no **Condomínio Reserva do Albatroz**, Bairro Bosques de Albatroz, nesta cidade de Osório/RS, constituído do Lote 01, da Quadra H, Setor 146, com área privativa de divisão não proporcional de 236,00m², área comum de divisão proporcional de 558,85m² e área real total de 794,85m², correspondendo à fração ideal de 0,0097 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do Condomínio, bem como no terreno, lado ímpar, possui as seguintes dimensões e confrontações: frente medindo 10,04m confrontando a Noroeste com o alinhamento da Rua E – lado ímpar; lado direito medindo 23,60m confrontando a Nordeste com o alinhamento da Rua A; lado esquerdo medindo 23,60m confrontando a Sudoeste com o lote nº 02; fundos medindo 10,04m confrontando a Sudeste com o lote nº 12. Dista 0,00m da esquina formada pela Rua A e Rua E- lado ímpar. Quarteirão: Rua E – lado ímpar, Rua A, Rua F, limite lateral do Condomínio (divisa Chácara 15). 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: 0400.03.2100002.01618 R\$2,70; 0400.01.2000002.82732 R\$1,40.

CONTINUA NO VERSO

continua no verso->



Valide aqui a
este documento

CNM: 097279.2.0117483-85




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

FLS.	MATRÍCULA
1v	117.483

Av.1/117.483, em 24 de agosto de 2021.

Prot. 235613, de 20/08/2021.

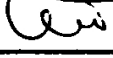
PENDÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO REGISTRAL: Procede-se esta averbação, para constar que esta matrícula foi aberta em decorrência do processo de incorporação imobiliária registrada sob R.8/115.935. Esta unidade não está individualizada, eis que pendente de conclusão e de processo de individualização e instituição 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. 0400.01.2000002.83899.

Av.2/117.483, 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. 0400.01.2000002.84023.

Av.3/117.483, em 24 de agosto de 2021.

Prot. 235613, de 20/08/2021.

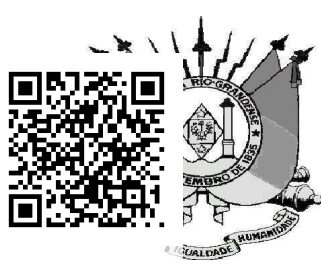
AVERBAÇÃO DE RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS: Procede-se esta averbação, em virtude do requerimento assinado em 10 de maio de 2021, instruído com o memorial descritivo de incorporação, para constar que as construções deverão ser aprovadas primeiramente pela administração do Condomínio, obedecendo às restrições 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: 097279.2.0117483-85



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

OSÓRIO

24 de agosto de 2021


FLS.

2

MATRÍCULA

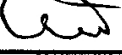
117.483

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: 0400.04.2100003.01567 R\$3,30; 0400.01.2000002.84129 R\$1,40.

Av.4/117.483, 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: 0400.04.2100003.01670 R\$3,30; 0400.01.2000002.84235 R\$1,40.

Av.5/117.483, 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/D6S8R-U8NFE-TD6TU-LXNCV>

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 continuação-> este documento

CNM: 097279.2.0117483-85



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


FLS.	MATRÍCULA
2v	117.483

Dou fé. Registradora  Dra. Cláudia Fonseca Tutikian.
 Emolumentos: R\$49,40 + Processamento Eletrônico: R\$6,60.
 Selos: 0400.04.2100003.78797 R\$4,90; 0400.01.2300001.81162 R\$2,00.

Av.6/117.483, 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: 0400.04.2100003.78798 R\$4,90; 0400.01.2300001.81163 R\$2,00.

Av.7/117.483, 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: 0400.04.2100003.78799 R\$4,90; 0400.01.2300001.81164 R\$2,00.

R.8/117.483, 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.

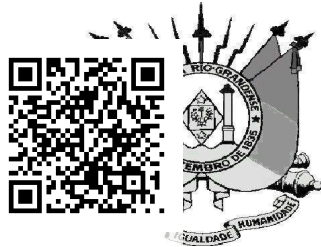
FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular de Contrato de Limite de Crédito, nos termos da Lei nº 13.476, de 2017, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Imóvel para Garantia de Obrigações "em ser" e Futuras assinado em 02 de agosto de 2024.

CONTINUA A FOLHAS 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D6S8R-U8NFE-TD6TU-LXNCV>

.....

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: 097279.2.0117483-85




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

OSÓRIO

05 de agosto de 2024


FLS.	MATRÍCULA
3	117.483

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 117.410, 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\$200.000,00.
DEMAIS CONDIÇÕES: As do Contrato.

Dou fé. Registradora  Dra. Cláudia Fonseca Tutikian.
 Emolumentos: R\$775,80 + Processamento Eletrônico: R\$6,60.
 Selos(s): 0400.08.2300002.00713 R\$72,60; 0400.01.2400002.08766 R\$2,00.


Av.9/117.483, 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. Selos: 0400.04.2100003.86138.

Av.10/117.483, 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 97012.

Dou fé. Registradora  Dra. Cláudia Fonseca Tutikian.
 Emolumentos: R\$52,00 + Processamento Eletrônico: R\$6,90.
 Selos(s): 0400.04.2400003.37038 R\$5,20; 0400.01.2400002.88165 R\$2,10.

Av.11/117.483, 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 1546-2025 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/D6S8R-U8NFE-TD6TU-LXNCV

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 continuação -> este documento

CNM: 097279.2.0117483-85




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

18 de agosto de 2025

FLS.	MATRÍCULA
3v	117.483

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 117.410. Avaliação: R\$209.319,89.

Dou fé. Registradora  Dra. Cláudia Fonseca Tutikian.
Emolumentos: R\$502,70 + Processamento Eletrônico: R\$6,90.
Selo(s): 0400.08.2300002.01941 R\$76,40; 0400.01.2400002.88166 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/selodigital/consulta>
Chave de Autenticidade para consulta:

097279 53 2025 19105718 32

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D6S8R-U8NFE-TD6TU-LXNCV>

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. OSÓRIO, 19 DE AGOSTO DE 2025.
 Cláudia 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: 0400.04.2400003.37192 (R\$5,20)
 busca em Arquivos..R\$ 13,20 + selo: 0400.03.2400001.67887 (R\$4,20)
 proces. eletrônico R\$ 6,90 + selo: 0400.01.2400002.88536 (R\$2,10)
 Total -> R\$ 76,40 - Nota de Entrega: D2025 08 00170