



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Página 1 de 6

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: 097006.2.0023701-25

23.701
- MATRÍCULA -



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

Alvorada, 22 de Junho de 1982

FLS. 1
MATRÍCULA 23.701

IMÓVEL: Um terreno com a área superficial de cento e setenta e cinco metros - quadrados (175,00m²), constituído do lote número cinquenta e um (51), da quadra "A-43", formada pela avenida "C" e ruas números cinquenta e nove (59), noventa e quatro (94) e noventa e seis (96), 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 noventa e seis (96); pelos fundos, ao NO, com o lote número quatro (4); por um lado, ao NE, com o lote número cinquenta (50); e pelo outro lado, ao SO, com o lote número cinquenta e dois (52); distante vinte e cinco metros (25m00) da esquina da rua número cinquenta e nove (59).

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

AV-1- 23.701, 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

AV-2- 23.701, 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

AV-3- 23.701, 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



FLS.	MATRÍCULA
1v.	23.701

- CONTINUA A FOLHAS
... (2)

Continua na Próxima Página

CNM: 097006.2.0023701-25

23.701
- MATRÍCULA -



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

Alvorada, 09 de novembro de 2004.

FLS. 1 MATRÍCULA

2	23.701
---	--------

R-9-23.701, em 09 de novembro de 2004. TÍTULO: Compra e Venda. TRANSMITENTE: Habitasul Crédito Imobiliário S/A., já qualificada. ADQUIRENTE: **HABITASUL DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.**, inscrita no CNPJ/MF 03.078.261/0001-12, com sede na rua General João Manoel, nº157, sala 901, em Porto Alegre,RS. FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública lavrada em 22.10.2004, pelo 2º Tabelionato de Porto Alegre, RS., no Livro nº402, sob o nº27.715-34.511. VALOR: R\$4.727,88, arbitrado para efeitos fiscais em R\$20.000,00. CONDIÇÕES: Fica fazendo parte integrante da referida Escritura Pública acima mencionada, todas as obrigações arroladas na Escritura Pública Padrão Declaratória lavrada em 16.11.2000, pelo 2º Tabelionato de Porto Alegre,RS., no Livro C 361, fls.10, sob nº21.894, registrada neste Ofício Imobiliário no Livro Nº3 - Registro Auxiliar, sob nº707, de 17.01.2001. Protocolo nº88.653, de 26.10.2004. Emolumentos: R\$122,70.

CELSO ANTONIO REIS
Reg. Substituto

AV-10-23.701, em 22 de dezembro de 2004. Conforme requerimento datado de 14.12.2004, carta de habitação deste Município expedida em 24.11.2004 e Certidão Negativa de Débito, CND do INSS, de nº054522004-19001070, de 17.12.2004, arquivados neste Ofício, passa a integrar o imóvel retro matriculado, UM PRÉDIO DE ALVENARIA, residencial, com a área de cinquenta e cinco metros e cinquenta e três decímetros quadrados (55,53m²), sob nº391 da rua Colibris (antiga rua nº96). Atribuído ao prédio o valor de R\$26.500,00. Protocolo nº89.451, de 14.12.2004. Emolumentos: R\$71,20.

Marcus Aurélio Reis
Oficial

R-11-23.701, em 04 de fevereiro de 2005. TÍTULO: Compra e Venda. TRANSMITENTE: Habitasul Desenvolvidimentos Imobiliários S/A., com sede na rua General João Manoel, 157, sala 501, já qualificada. ADQUIRENTES: FRANK EDSON REIS DOS SANTOS, funcionário público, com CPF/MF 634.252.110/72 e sua mulher LUCIANA DA SILVA, técnica em enfermagem, com CPF/MF 594.584.880/87, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, domiciliados na rua Adelino Ferreira Jardim, nº325, apto.201, em Porto Alegre, RS. FORMA DO TÍTULO: Contrato particular de compra e venda, financiamento com hipoteca e outros pactos firmado em 10.01.2005, com força de Escritura Pública, conforme Leis de nºs. 4.380, de 21.08.1964 e 5.049, de 29.06.1966.

- CONTINUA NO VERSO

Continúa na Próxima Páxina -



Continuação da Página Anterior - Valide aqui este documento -

CNM: 097006.2.0023701-25



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

FLS. MATRÍCULA
2v. 23.701

VALOR: R\$49.890,00.
Protocolo nº89.811, de 21.01.2005.
Emolumentos: R\$212,80.

Marcus Aurélio Reis
Oficial

R-12-23.701, em 04 de fevereiro de 2005. Conforme instrumento particular firmado em 10.01.2005, mencionado no R-11-23.701, os proprietários deram em primeira e especial hipoteca, o imóvel retro matriculado, com todas as suas acessões, melhoramentos e benfeitorias, que nele venham a ser feitos ou incorporados, ao BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S/A., instituição financeira, com sede na rua Capitão Montanha, nº177, em Porto Alegre, RS., com CNPJ/MF 92.702.067/0001-96, para a garantia da dívida de R\$44.901,00, pagável em 216 meses, a taxa nominal de juros de 10,500000% ao ano, a nominal de 0,875000% ao mês e a efetiva de 11,020345% ao ano.
Protocolo nº89.811, de 21.01.2005.
Emolumentos: R\$197,90.

Marcus Aurélio Reis
Oficial

AV-13-23.701, em 12 de agosto de 2021. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Conforme requerimento para liberação de hipoteca do credor BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S/A, já qualificado, datado de 28.04.2017, arquivado neste Registro de Imóveis, cancelo o R-12-23.701 acima.

Protocolo nº 162.166, de 05/08/2021.

Eu, Michelle Cristina Lima Pereira, Registradora Substituta, conferi e assino. (Renata SQ)
Registradora Substituta -

Emol: Cancelamento de hipoteca: R\$ 78,50 (0001.04.0700017.44112 - R\$ 3,30) Processamento eletrônico de dados: R\$ 5,30 (0001.01.1900005.81960 - R\$ 1,40)

R-14-23.701, em 01 de novembro de 2021.

TÍTULO: Compra e Venda.

TRANSMITENTES: FRANK EDSON REIS DOS SANTOS, funcionário público, identidade nº. 6050087219, inscrito no CPF/MF sob nº 634.252.110-72 e sua esposa LUCIANA DA SILVA, técnica em enfermagem, identidade nº. 30585152, inscrita no CPF/MF sob nº 594.584.880-87, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº. 6.515/77, domiciliados na Rua Colibris, nº. 391, Algarve, em Alvorada, RS.

ADQUIRENTES: MÁRCIA DIAZ SOUSA, servidora pública estadual, identidade nº. 3055535656, inscrita no CPF/MF sob nº 746.351.150-20 e seu esposo FABIO SOUZA DE OLIVEIRA, servidor público municipal, identidade nº. 7080676328, inscrito no CPF/MF sob nº 010.652.140-30, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº. 6.515/77, domiciliados na Avenida Guaporé, nº. 16, ap. 401, Petrópolis, em Porto Alegre, RS.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular com eficácia de escritura pública alienação fiduciária de imóvel em garantia nº. 0010275235, firmado em 08.10.2021, conforme Leis nºs. 4.380/1964 e 5.049/1966, combinadas com a Lei nº. 9.514/1997 e Lei nº 13.465/2017.

VALOR: R\$ 200.000,00, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 200.000,00.

OBJETO: 100% do imóvel.

CONTINUA A FOLHAS

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XTQLR-6GZVD-ZL97H-U4H5R>

Continua na Próxima Página -



Valide aqui

este documento

CNM: 097006.2.0023701-25

23.701

- MATRÍCULA-



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

Alvorada, 01 de novembro de 2021

FLS.

63

MATRÍCULA

23.701

Protocolo n° 163.171, de 26/10/2021.

Eu, Michelle Cristina Lima Pereira, Registradora Substituta, conferi e assino. (CamilaALCS)
Registradora Substituta -

Emol: Registro com valor declarado: R\$ 937,00 (0001.08.0700017.06254 = R\$ 49,50) Processamento eletrônico de dados: R\$ 5,30 (0001.01.1900005.96872 = R\$ 1,40)

R-15-23.701, em 01 de novembro de 2021.

ALIENACÃO 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, **os compradores devedores/fiduciantes**, acima qualificados, **constituíram a propriedade fiduciária** do imóvel acima matriculado, com todas as suas acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob nº. 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº. 2235 e 2041, em São Paulo, SP, **dando-se o desdobramento da posse, tornando-se os fiduciantes, possuidores diretos e o fiduciário possuidor indireto do imóvel**, para a garantia da dívida de R\$ 160.000,00, pagável em 420 meses, a taxa efetiva de juros sem bonificação de 10,9900% ao ano e de 0,8727% ao mês e a taxa nominal de juros sem bonificação de 10,4724% ao ano e de 0,8727% ao mês, e a taxa efetiva de juros bonificada de 8,9900% ao ano e de 0,7200% ao mês e a taxa nominal de juros bonificada de 8,6395% ao ano e de 0,7200% ao mês, com vencimento da primeira prestação em 08.11.2021. 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, o credor terá o direito de expedir a intimação. As partes avaliam o imóvel em R\$ 200.000,00 para fins de venda em público leilão. Não foi utilizado o FGTS dos **COMPRADORES**.

Protocolo nº 163.171. de 26/10/2021.

Eu, Michelle Cristina Lima Pereira, Registradora Substituta, conferi e assino. (CamilaALCS)
Registradora Substituta -

Emol.: Registro com valor declarado: R\$ 830,50 (0001.08.0700017.06255 - R\$ 49,50) Processamento eletrônico de dados: R\$ 5,30 (0001.01.1900005.96873 - R\$ 1,40)

AV-16-23.701, em 19 de dezembro de 2025. **TRANSIÇÃO PARA ESCRITURAÇÃO ELETRÔNICA:** Procede-se a esta averbação, em razão da edição do Provimento nº. 44/2024 da CGJ/RS, para noticiar a transição do sistema atual de ficha física para a escrituração exclusivamente em meio eletrônico a partir da próxima lauda, sendo que os atos a partir desta averbação passam a ser digitais/eletrônicos, ficando **ENCERRADA** essa escrituração física, permanecendo o mesmo número de matrícula.

Documento assinado por Renata da Silva Quadros, Escrivente Autorizada. O hash SHA256 do documento é 31A21B5564087E46B1E9A6E3A6299E045167D8199F3G31FDCAA782C7A4591B805.

Emot: Averbacão sem valor declarado: NIHIL (0001.04.2300001.36348 - NIHIL)

[illegible]

Continua na folha 2 frente.

Continua na Próxima Página - ::

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

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

ridigital



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

CNM: 097006.2.0023701-25

23.701

- MATRÍCULA-



REGISTRO DE IMÓVEIS DE ALVORADA - RS
LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL CNM: 0

CNM: 097006.2.0023701-25

FLS. | MATRÍCULA

Alvorada, 19 de dezembro de 2025

3v

23.701

AV-17-23.701, em 19 de dezembro de 2025.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

FIDUCIÁRIA: Conforme requerimento para consolidação da propriedade de imóvel, da credora fiduciária acima já qualificada, datado de 15.12.2025, 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 do credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob nº. 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº. 2041 e 2235, em São Paulo, SP., conforme §. 7º do artigo 26 da Lei nº. 9.514/97, pelo valor de R\$ 200.000,00, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 217.207,64. Fica cancelada a propriedade fiduciária constante do R-15-23.701.

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

Protocollo n°. 191.260, de 15/12/2025.

Documento assinado por Renata da Silva Quadros, Escrevente Autorizada. O hash SHA256 do documento é 8493868065B1AD82E7D874FDE1BEF2B7E3E8D176088E834A1ED9CDFC4BC82DAD.

Emol: Averbacão com valor declarado: R\$ 549,80 (0001.08.0700017.14938 = R\$ 76,40) Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0001.01.2400001.03355 = R\$ 2,10)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XTQLR-6GZVD-ZL97H-U4H5R>

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

Último ato: Av-17

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

Alvorada, 23 de dezembro de 2025 às 08:53:01. Certidão válida até 22/01/2026.

Joyce BF

Total: NIHIL

Certidão Matrícula 23.701 - 6 páginas: NIHIL (0001.04.2300001.36663 = NIHIL)

Busca em livros e arquivos: NIHIL (0001.03.2300001.58866 = NIHIL)

A validade dos selos digitais poderá ser consultada no site do Tribunal de Justiça: www.tjrs.jus.br

Joyce Bandeira de Franceschi - Escrevente



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 00074178 18