



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE URUGUAIANA
MUNICÍPIO DE URUGUAIANA
REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha 1/4

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, no cartório a meu cargo, o Lº 2 - Registro Geral, encontrei a matrícula do teor seguinte:



REGISTRO DE IMÓVEIS

CNM: 097709.2.0044003-23

URUGUAIANA-RS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS

MATRÍCULA

Uruguaiana-RS, 30 de abril de 2024

01

44.003

Matrícula Nº 44.003

Imóvel: O APARTAMENTO Nº 402, Localizado no Bloco F do "CONDOMÍNIO SANTOS DUMONT", sito na Avenida Santos Dumont nº 353, no quarto pavimento, com acesso pela segunda circulação de escadas da Torre, sendo à esquerda de quem chega pelas escadas, com área real privativa de 47,21 m², área real de uso comum de divisão proporcional de 37,93 m², e área real total de 85,14 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00591 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio. Esta unidade possui direito de uso privativo da vaga de garagem nº 126. Sendo o terreno constituído de uma fração de terras de formato irregular, com oito mil e duzentos e vinte metros e vinte decímetros quadrados (8.220,20), de área superficial, situado nos subúrbios desta cidade, nas proximidades do Loteamento "Cidade Alegria", com as seguintes medidas, azimutes e ângulos internos: partindo-se do Vértice 1, distando doze metros e cinquenta centímetros (12,50m) da esquina da rua Dr. Roberval Beheregaray de Azevedo, com azimutes 331° e distância de vinte e cinco metros e sessenta e oito centímetros (25,68m) faz frente ao SUDOESTE sobre o alinhamento da Av. Santos Dumont, chegando ao Vértice 2 (V2); deste, seguindo distância sessenta e sete metros e oitenta e quatro centímetros (67,84) ao NOROESTE, com azimute de 51° e ângulo interno de 100° chega-se ao Vértice 3 (V3); deste seguindo distância de treze metros e cinquenta centímetros (13,50m) ao SUDOESTE com azimute 333° e ângulo interno de 258° chega-se ao Vértice (V4); deste, seguindo distância de noventa e um metros e dois centímetros (91,02m) ao NOROESTE, com azimute 53° e ângulo interno de 100° chega-se ao Vértice 5 (V5); deste, seguindo distância de cento e quatro metros e oitenta e um centímetros (104,81m) ao LESTE, com azimute 171° e ângulo interno de 61°: chega-se ao Vértice 6 (V6); deste, seguindo distância de cinquenta e seis metros e sessenta e cinco centímetros (56,65m) ao SUDESTE, com azimute 246° e ângulo interno de 105° chega-se ao Vértice 7 (V7); deste, seguindo distância de cinquenta e seis metros e quarenta e seis centímetros (56,46) ao SUL, com azimute 257° e ângulo interno de 169° chega-se ao Vértice 8 (V8); deste, seguindo distância de sete metros e sessenta centímetros (7,70m) ao SUDOESTE, com azimute 350° e ângulo interno de 87° chega-se ao Vértice 9 (V9); deste, seguindo distância de oito metros e quarenta centímetros (8,40m) ao SUDOESTE, com azimute 328° a ângulo interno de 202° chega-se ao Vértice 10 (V10); deste, seguindo distância de treze metros (13,00) ao NOROESTE, com azimute 240° e ângulo interno de 268°, até atingir o alinhamento da Av. Santos Dumont, chega-se ao Vértice 1 (V1), ponto inicial desta descrição, fechando o polígono.

PROPRIETÁRIO: DIOGO SILVEIRA DA SILVA, brasileiro, solteiro, menor púbere, secretario, CI nº 4108291701-SSP/RS em 30/07/2019, inscrito no CPF nº 063.052.950-77, nascido em 16/05/2003, residente e domiciliado na Rua Joal de Lima e Silva, nº 887, Bairro Ipiranga, nesta cidade de Uruguaiana-RS. -

Regtº. Anterº.: Matrícula nº 41.807 Lº2RG, deste ofício.-

Protocolo: Apontado sob nº 227565, do Livro 1-AO, em 20/03/2024.-

Emolº: R\$40,10- Abertura de matrícula: R\$27,50 (0714.00.2400003.00973 = R\$4,00), Processamento eletrônico de dados: R\$6,60 (0714.00.2400003.00973 = R\$2,00).-

Continua na próxima página -



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE URUGUAIANA
MUNICÍPIO DE URUGUAIANA
REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha 2/4

Continuação da página anterior -----

CNM: 09/709/2004003-23



REGISTRO DE IMÓVEIS

URUGUAIANA-RS
LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

01v 44.003

O Oficial.: /

Av-1-44.003 - Em 30 de abril de 2024.

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - A CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO que regulamenta o "CONDOMÍNIO SANTOS DUMONT", está devidamente registrada sob o nº **52.695, do Livro 3 - Registro Auxiliar**, deste Serviço.

Protocolo: Apontado sob nº 227565, do Livro 1-AO, em 20/03/2024.

Emol: R\$62,90- Averbação sem valor declarado: R\$49,40 (0714.00.2400003.00974 = R\$4,90), Processamento eletrônico de dados: R\$6,60 (0714.00.2400003.00974 = R\$2,00).

O Oficial.: /

Av-2-44.003 - Em 30 de abril de 2024.-

HIPOTECA - Nos termos do Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo Para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, nº 1.7877.0112536-0, de 11 de junho de 2021, registrado na matrícula nº **R-6-41.807, Lº2RG**, a devedora hipotecante **SPE MORADAS BENTO MARTINS 58F LTDA**, inscrita no CNPJ 25.308.643/0001-28, situada na Rua Dom Pedro II, 210, 03, São João, em Porto Alegre-RS; tendo como fiadores **BGRW SERVIÇOS PARTICIPAÇÕES - EIRELI**, inscrita no CNPJ 24.963.393/0001-05, situada na Rua José Albano Volkmer, nº 230, Apartamento 1304, Bairro Jardim do Salso, em Porto Alegre/R; **FW TERRA BASE INCORPORADORA LTDA**, inscrita no CNPJ 25.308.865/0001-40, situada à Rua Dom Pedro II, nº 210, Sala 02, Bairro São João, em Porto Alegre/RS, com seus atos constitutivos arquivados na JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, registrada sob NIRE nº 43207988973; e **REF CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, inscrita no CNPJ 13.157.928/0001-26, situada à Rua Dom Pedro II, nº 210, Bairro São João, em Porto Alegre/RS; a **Construtora FW TERRA BASE INCORPORADORA LTDA**, já qualificada, deu à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto Lei nº 759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, em primeira e especial hipoteca, a fração ideal de 0,99858 do terreno correspondente a 168 (cento e sessenta e oito) apartamentos que integram o Módulo I composto por 21 blocos (A ao U) do empreendimento denominado **CONDOMÍNIO SANTOS DUMONT**, situado no município de Uruguaiana-RS, na Rua Santos Dumont, 353, Bairro Cidade Alegria, para garantia da dívida de R\$ 13.681.352,00, tendo objetivo financiar a construção do empreendimento **CONDOMÍNIO SANTOS DUMONT**, composto de 174 unidades autônomas, sendo 168 apartamentos, 1 loja e 5 Boxes.

Protocolo: Apontado sob nº 227565, do Livro 1-AO, em 20/03/2024.-

(Continua na Ficha nº 2)

Gráfica Universitária - Fone: (55) 3412-3364

Continua na próxima página -----



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE URUGUAIANA
MUNICÍPIO DE URUGUAIANA
REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha 3/4

Continuação da página anterior -



REGISTRO DE IMÓVEIS

CNM: 987709.2.0044003-23

URUGUAIANA-RS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS

MATRÍCULA

Uruguaiiana-RS, 30 de abril de 2024

02

44.003

Emol.: R\$62,90- Averbação sem valor declarado: R\$49,40 (0714.00.2400003.00975 = R\$4,90),
Processamento eletrônico de dados: R\$6,60 (0714.00.2400003.00975 = R\$2,00).-
O Oficial.:

Av-3-44.003 - Em 30 de abril de 2024.-

Título: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - Nos termos do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS número 8.7877.1322527-4, celebrado no dia 24 de março de 2022, registrado na matrícula nº R-77/78-41.807 Lº2RG, o proprietário **DIOGO SILVEIRA DA SILVA**, acima qualificado(s), **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto desta Matrícula, com todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações à CREDORA/FIDUCIÁRIA - **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma pública, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes ¾, na cidade de Brasília-DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, para **GARANTIA** de: **Valor de Venda e Compra do Imóvel objeto do Contrato:** R\$170.000,00. **Valor da Dívida/Financiamento:** R\$123.125,00. **Valor da Garantia Fiduciária:** R\$ 170.000,00. **Sistema de Amortização:** PRICE. **Prazo de Amortização:** 360 meses. **Taxa Anual de Juros Contratada:** Nominal = 6,0000%; Efetiva = 6,1677%. **Valor Total do Encargo Mensal Inicial:** R\$ 788,80. **Vencimento do Primeiro Encargo Mensal:** Em 25/04/2022. **Forma de Pagamento dos Encargos Mensais:** Débito em Conta Corrente.

Protocolo: Apontado sob nº 227565, do Livro 1-AO, em 20/03/2024.-

Emol.: R\$62,90- Averbação sem valor declarado: R\$49,40 (0714.00.2400003.00976 = R\$4,90),
Processamento eletrônico de dados: R\$6,60 (0714.00.2400003.00976 = R\$2,00).-
O Oficial.:

Av-4-44.003 - Em 20 de agosto de 2024.-

ERRO EVIDENTE - Certifico de acordo com o Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, mencionado no **AV-3**, acima, que **"Na hipótese de aquisição de fração ideal de terreno já hipotecado/alienado fiduciariamente à CAIXA, por força de Contrato anteriormente formalizado(a) com o(s) ALIENANTE(S), a CAIXA, na qualidade de CREDORA HIPOTECÁRIA/FIDUCIÁRIA autoriza expressamente o cancelamento de dito gravame constituído pelo(s) ALIENANTE(S), condicionando tal ato, à concomitante constituição do novo gravame estabelecido neste contrato." com o que fica CANCELADA a HIPOTECA mencionada no AV-2, desta matrícula Art.213, I, a da Lei 6.015/73.-**

Continua na próxima página -



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE URUGUAIANA
MUNICÍPIO DE URUGUAIANA
REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha 4/4

Continuação da página anterior - - - - -



REGISTRO DE IMÓVEIS

URUGUAIANA-RS
LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

02v 44.003

Protocolo: Apontado sob nº 230605, do Livro 1-AP, em 19/08/2024.-

Emol: NIHIL- Averbação sem valor declarado: NIHIL (0714.00.2400005.01846 = NIHIL), -

O Oficial.: *[Assinatura]*

Av-5-44.003 - Em 30 de junho de 2026.-

Título: Consolidação da Propriedade. -

Nos termos do Réquerimento de Averbação e Consolidação de Propriedade, datado de 17/06/2026, expedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL- Instituição financeira sob forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ de nº 00.360.305/0001-04, credor fiduciário da dívida relativa, registrada no Av-3-44.003. em garantia da Dívida relativa ao contrato de financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em garantia nº 878771322527-4.-

Valor: R\$181.477,66 e para fins fiscais R\$181.477,66- Conforme a GUIA Informativa nº 38363 de 10/06/2026.-

Forma do Título: Este registro é feito à vista dos documentos mencionados nos termos do Art. 26 § 7º da Lei 9.514/97, bem como da comprovação do pagamento pela fiduciária do Importo de Transmissão Intervivos (ITBI), tendo em vista a constituição em mora e o transcurso "in albis" do prazo para a purga da mesma. REGISTRO A TRANSMISSÃO DEFINITIVA da propriedade do imóvel objeto desta matrícula. -

TRANSMITENTES: DIOGO SILVEIRA DA SILVA, CPF nº 06305295077.-

ADQUIRENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF., com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, município de Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04. -

Condições: As demais constantes do Ofício ora registrado.-

Protocolo: Apontado sob nº 241266, do Livro 1-AS, em 25/06/2026.-

Emol: R\$572,40- Averbação com valor declarado: R\$482,10 (0714.00.2500003.02154 = R\$80,80), Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0714.00.2500003.02154 = R\$2,20).-

O Oficial.: *[Assinatura]*

Gráfica Universitária - Fone: (55) 3412-3364

(Continua na Ficha nº _____)

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fê.

Uruguaiana-RS, 01 de julho de 2026.

Total: R\$ 81,00

Certidão digital (Provimto CNJ 127/2022) Matrícula 44.003: R\$ 47,60 (0714.00.2500003.02365 = R\$ 5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0714.00.2500003.02365 = R\$ 4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0714.00.2500003.02365 = R\$ 2,20)

Maria Izabel Gomes Herrera - Oficial 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
097709 53 2026 00016734 24