



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CAPÃO DA CANOA - MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ
FERNANDO PFEFFER
Oficial Registrador

Página 1 de 8

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Serviço Registral, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

CNM: 159871.2.0002659-48



SERVIÇO REGISTRAL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE XANGRI-LÁ - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Xangri-Lá/RS, 05 de fevereiro de 2019

Fls Matrícula

1

2.659

IMÓVEL: UNIDADE CONDOMINIAL LOTE 03 (TRÊS) - Um terreno urbano, situado no Condomínio Horizontal de Lotes denominado Quintas do Lago, localizado neste Município de Xangri-Lá/RS, constituído do lote 03 (três), da quadra "K", tendo as seguintes medidas: medindo 17,00m (dezessete metros) de frente e mesma medida nos fundos, por 30,00m (trinta metros) de comprimento da frente aos fundos, em ambos os lados, e com as seguintes confrontações: ao Norte, com o Acesso 6 (seis), onde faz frente; ao Sul, com parte do lote 06 (seis) e parte do lote 07 (sete); a Oeste, com o lote 02 (dois); e a Leste com o lote 04 (quatro); tendo a área real privativa de 510,00m² (quinhentos e dez metros quadrados), área real de uso comum de 448,82m² (quatrocentos e quarenta e oito metros e oitenta e dois decímetros quadrados), perfazendo a área real total de 958,82m² (novecentos e cinquenta e oito metros e oitenta e dois decímetros quadrados), participando nas coisas de uso comum com o coeficiente de proporcionalidade de 0,005614, distando 18,00m (dezoito metros) da esquina do Acesso 7 (sete), localizando-se no quarteirão formado pelos Acessos 5 (cinco), 6 (seis), 07 (sete) e área de uso comum 6 (seis), com construção constante de um prédio residencial em alvenaria, com a área total de 227,73m² (duzentos e vinte e sete metros e setenta e três decímetros quadrados).

PROPRIETÁRIA: SOLAR NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 88.714.514/0001-50, com sede na Rua Amélia Telles, nº 90, conjunto 505, na cidade de Porto Alegre/RS.

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 65.790, do Livro 2-RG, do Registro de Imóveis de Capão da Canoa/RS. Matrícula aberta nos termos dos arts. 197 e 229 da Lei nº 6.015/1973 e arts. 337 e 352 da CNRR-CGJ/RS, mediante apresentação de Certidão de Existência do Imobiliário, expedida em 30 de janeiro de 2019, pela Prefeitura Municipal desta cidade e Certidão de Matrícula, expedida em 24 de janeiro de 2019, pelo Registro de Imóveis de Capão da Canoa/RS, arquivadas neste Ofício.

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 364.0011.0003.0000. Prot. 1-A. nº 2670, de 24/01/2019. Emol. R\$36,30. Selo: 0764.01.1800005.03557 - R\$1,40; 0764.02.1800001.02809 - R\$1,90; 0764.03.1800001.07771 - R\$2,70

Talita Campeol Pfeffer - Registradora Substituta

R.1/2.659, em 5 de fevereiro de 2019.

Prot. 1-A, nº 2670, de 24/01/2019.

TÍTULO: COMPRA E VENDA.

TRANSMITENTE: SOLAR NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 88.714.514/0001-50, com sede na Rua Amélia Teles, nº 90, Sala 505, Partenon, na cidade de Porto Alegre/RS.

ADQUIRENTE: ISRAEL ATALLA HIDALGO HIJAZIN, brasileiro, proprietário de estabelecimento industrial, solteiro, maior, portador da CI/RG nº 1018974202, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob o nº 884.257.540-20, residente e domiciliado no Lote 03 QD K ST 364, Quintas do Lago, nesta cidade de Xangri-Lá/RS.

FORMA DO TÍTULO: Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação

Continua na próxima página - - - - -

Continuação da página anterior - - - - -

CNM: 159871.2.0002659-48

Fls	Matrícula
1v	2.659

Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, Contrato nº 1.4444.1105534-0, com caráter de escritura Pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4380/64, datado de 03 de janeiro de 2019.

OBJETO: O imóvel da presente matrícula e a construção com a área de 227,73m² (duzentos e vinte e sete metros e setenta e três decímetros quadrados).

VALOR: R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais). **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais), conforme guia de ITBI nº 6346/2019.

DEMAIS CONDIÇÕES: As do Contrato.

OBSERVAÇÃO: Foi apresentada Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, em nome da transmitente, expedida em 03/12/2018, válida até 01/06/2019.

ARQUIVAMENTO: Pasta nº 4 de Contratos. O referido é verdade, do que dou fé. Emol. R\$3.600,20. Selo: 0764.01.1800005.03558 - R\$1,40; 0764.09.1800001.00768 - R\$61,40

Talita Campeol Pfeffer - Registradora Substituta

R.2/2.659, em 5 de fevereiro de 2019.

Prot. 1-A, nº 2670, de 24/01/2019.

ÔNUS: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, na cidade de Brasília/DF.

DEVEDOR FIDUCIANTE: ISRAEL ATALLA HIDALGO HIJAZIN, brasileiro, proprietário de estabelecimento industrial, solteiro, maior, portador da CI/RG nº 1018974202, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob o nº 884.257.540-20, residente e domiciliado no Lote 03 QD K ST 364, Quintas do Lago, nesta cidade de Xangri-Lá/RS.

FORMA DO TÍTULO: Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, Contrato nº 1.4444.1105534-0, com caráter de escritura Pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4380/64, datado de 03 de janeiro de 2019.

OBJETO: A PROPRIEDADE RESOLÚVEL do imóvel da presente matrícula e da construção com a área de 227,73m² (duzentos e vinte e sete metros e setenta e três decímetros quadrados).

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 676.500,00 (seiscentos e setenta e seis mil e quinhentos reais).

VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais).

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA: 420 meses, com vencimento do primeiro encargo mensal em 05/02/2019.

TAXA DE JUROS: Nominal de 9,7978% a.a.; e, Efetiva de 10,2500% a.a..

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA: Em garantia do pagamento da dívida confessada, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais assumidas no contrato, o devedor fiduciante aliena à CREDORA FIDUCIÁRIA em caráter fiduciário, o imóvel da presente matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97.

Continua na próxima página - - - - -

Continuação da página anterior -----



**SERVIÇO REGISTRAL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE XANGRI-LÁ - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

CNM: 159871.2.0002659-48

Xangri-Lá/RS, 05 de fevereiro de 2019

Fls	Matrícula
2	2.659

COMPOSIÇÃO DA RENDA PARA FINS DE INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA: O devedor **ISRAEL ATALLA HIDALGO HIJAZIN**, assume a porcentagem de 100%.

VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais).

DEMAIS CONDIÇÕES: As do Contrato.

ARQUIVAMENTO: Pasta nº 4 de Contratos. O referido é verdade, do que dou fé. Emol. R\$2.926,30. Selo: 0764.01.1800005.03559 - R\$1,40; 0764.09.1800001.00769 - R\$61,40.

Talita Campeol Pfeffer - Registradora Substituta

Av.3/2.659, em 5 de fevereiro de 2019.

Prot. 1-A, nº 2670, de 24/01/2019.

TÍTULO: CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.

Procede-se esta averbação, para constar que faz parte integrante da Alienação Fiduciária registrada sob o nº dois (R.2) da presente matrícula, a **Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.1105534-0, série 0119**, datada de 03 de janeiro de 2019, no valor de R\$ 676.500,00 (seiscentos e setenta e seis mil e quinhentos reais), com prazo de amortização de 420 meses, vencimento do primeiro encargo mensal em 05/02/2019, taxas de juros: Nominal de 9,7978% a.a.; e, Efetiva de 10,2500% a.a., na qual figura como **CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada e como **DEVEDOR: ISRAEL ATALLA HIDALGO HIJAZIN**, já qualificado, conforme Lei nº 10.931/2004, artigo 18, parágrafo 6º.

ARQUIVAMENTO: Pasta nº 4 de Contratos. O referido é verdade, do que dou fé. Emol. NIHIL. Selo: 0764.04.1800001.02292 - NIHIL

Talita Campeol Pfeffer - Registradora Substituta

Av.4/2.659, em 12 de novembro de 2021

Prot. 1-E, nº 14295, de 26/10/2021.

TÍTULO: EXISTÊNCIA DE AÇÃO.

Procede-se esta averbação, em virtude do requerimento datado de 26 de outubro de 2021, instruído com Certidão Para Fins de Averbação de Existência de Ação, expedida em 25 de outubro de 2021, pelo 1º Juízo da 16ª Vara Cível do Foro da Comarca de Porto Alegre/RS, conforme o disposto no Art. nº 828 do Código de Processo Civil, extraído dos Autos de Ação Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 5121901-50.2021.8.21.0001, para constar a existência de referida **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL**, na qual figura como Exequente **MARCOS BAUERMANN SOUSA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 802.553.880-04 e como Executados **EDUARDO DO NASCIMENTO PEREIRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 951.208.740-53; **HIJAZIN E PEREIRA PROMOTORA LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 17.943.787/0001-28 e **ISRAEL ATALLA HIDALGO HIJAZIN**, inscrito no CPF/MF sob o nº 884.257.540-20. Valor da Ação: R\$ 199.602,18 (cento e noventa e nove mil, seiscentos e dois reais e dezoito centavos), em 25 de outubro de 2021.

Continua na próxima página -----

Continuação da página anterior -

CNM: 159871.2.0002659-48

Fls	Matrícula
2v	2.659

ARQUIVAMENTO: Pasta nº 1 de Mandados. O referido é verdade, do que dou fé. Emol.: R\$473,80. Selo: 0764.01.2100005.00697 - R\$1,40; 0764.08.1800001.03677 - R\$49,50

Daiana dos Santos Portal - 2ª Registradora Substituta

Av.5/2.659, em 10 de outubro de 2022.

TÍTULO: CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM.

Procede-se esta averbação, para constar que o **Código Nacional de Matrícula - CNM**, relativo a este imóvel é: **15987.2.0002659-16**. O referido é verdade, do que dou fé. Emol.: NIHIL. Selo: 0764.04.2200004.08558 - NIHIL

Juliana Bastos dos Santos - Escrevente Autorizada.

Av.6/2.659, em 11 de abril de 2023.

Prot. 1-H, nº 22611, de 05/04/2023.

TÍTULO: INDISPONIBILIDADE.

Procede-se esta averbação para constar que, em cumprimento à Ordem de Indisponibilidade, sob protocolo nº 202304.0416.02641377-IA-030, constante da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, datada de 04 de abril de 2023, às 16:35:33, extraída dos autos do processo nº 00209435620205040016, emitida pelo TST - Tribunal Superior do Trabalho - RS - Tribunal Regional do Trabalho da 4ª Região de Porto Alegre/RS - 16ª Vara do Trabalho de Porto Alegre/RS - Jonata Anderson Tedesco de Souza, foi decretada a indisponibilidade de todos os bens e direitos de ISRAEL ATALLA HIDALGO HIJAZIN, inscrito no CPF/MF sob o nº 884.257.540-20, **incidindo, portanto, a indisponibilidade, sobre os direitos e ações relativos à presunção de propriedade futura do imóvel desta matrícula**, com origem na alienação fiduciária constante do registro dois (R.2). **CONDICÃO:** Fica resguardada/ressalvada a eventual futura consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária, especialmente nos termos dos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97, de modo que, acontecendo a citada consolidação, a presente averbação não a atingirá/alcançará/impedirá.

ARQUIVAMENTO: Pasta nº 1 de Ordens de Indisponibilidade de Bens. O referido é verdade, do que dou fé. Emol.: NIHIL. Selo: 0764.01.2200008.09493 - NIHIL; 0764.04.2200005.07838 - NIHIL

Veridiane da Silva Dutra - Escrevente Autorizada

Av.7/2.659, em 19 de outubro de 2023.

TÍTULO: RETIFICAÇÃO DO CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM.

Procede-se esta averbação, para constar que fica retificado o **Código Nacional de Matrícula - CNM**, relativo a este imóvel, para: **159871.2.0002659-48**. O referido é verdade, do que dou fé. Emol.: NIHIL. Selo: 0764.04.2300003.02869 - NIHIL

Continua na próxima página -

Continuação da página anterior -

CNM: 159871.2.0002659-48



SERVIÇO REGISTRAL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE XANGRI-LÁ - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Xangri-Lá/RS, 19 de outubro de 2023

Fls Matrícula

3

2.659

Tainá Hoffmann Rodrigues - Escrevente Autorizada

Av.8/2.659, em 10 de dezembro de 2025.

TÍTULO: TRANSIÇÃO PARA O MEIO ELETRÔNICO.

Procede-se esta averbação, na forma do disposto no artigo 464-A da Consolidação Normativa Notarial e Registral, para constar que os próximos atos a serem lançados nesta matrícula serão feitos de **forma eletrônica**, encerrando-se, assim, a escrituração em meio físico. O próximo ato continuará na página seguinte. O referido é verdade, do que dou fé.

Emolumentos Averbação: NIHIL

Selo:0764.04.2500004.02218 = NIHIL

Elaine Cristina Moreira Hoffmann – 2ª Registradora Substituta

Continua na próxima página -

Continuação da página anterior -----

CNM: 159871.2.0002659-48

Fls. 3v	Matrícula 2.659
------------	--------------------

Av.9/2.659, em 10 de dezembro de 2025.
TÍTULO: CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP.
Procede-se esta averbação, para constar que o **Código de Endereçamento Postal - CEP**, do imóvel da presente matrícula é: **95588-000**. O referido é verdade, do que dou fé.
Emolumentos Averbação: NIHIL
Selo:0764.04.2500004.02219 = NIHIL

Ato digital assinado pela 2ª registradora substituta **ELAINE CRISTINA MOREIRA HOFFMANN:01100354026** em 10/12/2025 às 17:11:32. O hash SHA256 do documento é **0772BB758C06B9918C84A9449A7A52347B67B342AE528EDD4477621C3E584803**.
Av.10/2.659, em 10 de dezembro de 2025. Prot. 1-J, nº 29763, de 02/10/2024.

TÍTULO: INDISPONIBILIDADE.
Procede-se esta averbação para constar que, em cumprimento à Ordem de Indisponibilidade, sob protocolo nº 202410.0211.03616350-IA-520, constante da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, datada de 02 de outubro de 2024, às 11:47:40, extraída dos autos do processo nº 00208689220215040012, emitida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 4ª Região - RS - Porto Alegre - RS - 12ª Vara do Trabalho de Porto Alegre - Bruna Figueiredo Riediger, foi decretada a indisponibilidade de todos os bens e direitos de ISRAEL ATALLA HIDALGO HIJAZIN, inscrito no CPF/MF sob o nº 884.257.540-20, **incidindo, portanto, sobre o imóvel objeto desta matrícula.**
OBSERVAÇÃO: Protocolo sobrestado nos termos do art. 186 da Lei nº 6.015/73. O referido é verdade, do que dou fé.
Emolumentos Averbação: R\$ 49,40 (PEPO)
Selo:0764.04.2500004.02220 = R\$ 4,90 (PEPO)
Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,60 (PEPO)
Selo:0764.01.2500005.09054 = R\$ 2,00 (PEPO)

Ato digital assinado pela 2ª registradora substituta **ELAINE CRISTINA MOREIRA HOFFMANN:01100354026** em 10/12/2025 às 17:11:38. O hash SHA256 do documento é **26E5716947BB13AA7D344B2E84BA05263EA0BD5E4864F128A3A511C8A20F23C1**.
Av.11/2.659, em 21 de julho de 2026. Prot. 1-M, nº 38823, de 29/05/2026.

TÍTULO: INDISPONIBILIDADE.
Procede-se esta averbação para constar que, em cumprimento à Ordem de Indisponibilidade, sob protocolo nº 202605.2813.04714463-IA-299, constante da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, datada de 28 de maio de 2026, às 13:08:32, extraída dos autos do processo nº 00206806220225040013, emitida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 4ª Região - Tribunal Superior do Trabalho - Porto Alegre - 13ª Vara do Trabalho de Porto Alegre/RS - Paulo Norberto Schutz, foi decretada a indisponibilidade dos bens e direitos de ISRAEL ATALLA HIDALGO HIJAZIN, inscrito no CPF/MF sob o nº 884.257.540-20, **incidindo, portanto, a indisponibilidade, sobre os direitos e ações relativos à presunção de propriedade futura do imóvel desta**

Continua na ficha nº 4

Continua na próxima página -----

Continuação da página anterior -:-:-:-:-

CNM: 159871.2.0002659-48

2.659
- Matrícula -

REGISTRO DE IMÓVEIS DE XANGRI-LÁ
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 159871.2.0002659-48

Xangri-Lá, 21 de julho de 2026

Fls. 4	Matrícula 2.659
-----------	--------------------

matrícula, com origem na alienação fiduciária constante do registro dois (R.2).

CONDIÇÃO: Fica resguardada/ressalvada a eventual futura consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária, especialmente nos termos dos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97, de modo que, acontecendo a citada consolidação, a presente averbação não a atingirá/alcançará/impedirá.

OBSERVAÇÃO: Protocolo sobrestado nos termos do art. 186 da Lei nº 6.015/73O referido é verdade, do que dou fé.

Emolumentos Averbação: R\$ 55,10 (PEPO)

Selo:0764.04.2500006.09878 = R\$ 5,50 (PEPO)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (PEPO)

Selo:0764.01.2600002.08602 = R\$ 2,20 (PEPO)

Ato digital assinado pela escrevente autorizada **FRANCIELE DA CUNHA MUNIZ:02793836060** em 21/07/2026 às 16:36:16. O hash SHA256 do documento é **5B568A9DA9686DA94D21BEB98C69D6AC04313A3520A78FD6548EDFD041631C27**.

Av.12/2.659, em 21 de julho de 2026.

Prot. 1-M, nº 39382, de 06/07/2026.

TÍTULO: CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE.

TRANSMITENTE: ISRAEL ATALLA HIDALGO HIJAZIN, brasileiro, proprietário de estabelecimento industrial, solteiro, maior, portador da CI/RG nº 1018974202, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob o nº 884.257.540-20, residente e domiciliado no Lote 03 QD K ST 364, Quintas do Lago, nesta cidade de Xangri-Lá/RS.

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

FORMA DO TÍTULO: Requerimento firmado em 02 de julho de 2026, nos termos do art. 26 da Lei nº 9.514/1997, acompanhado da certidão de não purgação da mora, datada de 28 de abril de 2026.

VALOR: R\$ 1.176.600,00 (um milhão, cento e setenta e seis mil e seiscentos reais).

AVALIAÇÃO FISCAL: R\$ 1.176.600,00 (um milhão, cento e setenta e seis mil e seiscentos reais), conforme guia de ITBI nº 29239/2026.

OBJETO: O terreno e a construção com a área de 227,73m (duzentos e vinte e sete metros e setenta e três centímetros).

OBSERVAÇÃO: Nos termos do art. 27 da Lei nº 9.514/1997, a livre disposição do imóvel pelo adquirente dependerá da realização de dois leilões. Continua em vigor a existência de ação da averbação quatro (Av.4), a indisponibilidade da averbação seis (Av.6), a indisponibilidade da averbação dez (Av.10) e a indisponibilidade da averbação onze (Av.11). Protocolo sobrestado nos termos do art. 186 da Lei nº 6.015/73.

ARQUIVAMENTO: Pasta nº 2 de Intimações de Alienação Fiduciária. O referido é verdade, do que dou fé.

Emolumentos Averbação: R\$ 2.476,80

Continua no verso

Continua na próxima página -:-:-:-:-

Fls. 4v	Matrícula 2.659
------------	--------------------

Ato digital assinado pela escrevente autorizada **FRANCIELE DA CUNHA**
MUNIZ:02793836060 em 21/07/2026 às 16:36:25. O hash SHA256 do documento é
8BC8483DA2FDC078EC5CD9FFBF1467BAF809421C31C2EFA25A5A9FB59344FB3D.

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
159871 53 2026 00028523 08

Avenida Central, nº 775 - Atlântida - Xangri-Lá/RS - CEP.: 95.588-000 - Fone: (51) 3416-3954