



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Página 1 de 3

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: 097006.2.0081525-86

81.525

- MATRÍCULA -



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

CNM: 097006.2.0081525-86

FLS.	MATRÍCULA
1	81.525

Alvorada, 27 de fevereiro de 2025

IMÓVEL: APARTAMENTO 302, do Condomínio Residencial Centeno, com entrada pelo nº 709 da Rua Campo Verde, com entrada pela mesma Rua, constituído de 02 (Dois) dormitórios, sala de estar/jantar, cozinha/serviço, banheiro, circulação e sacada, com a área privativa de 42,87m², uso comum de 5,03m², perfazendo área real total de 47,90m², localizado no 2.º andar ou 3.º pavimento, de fundos, do lado direito, quem de frente olha o condomínio, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0995 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio e no terreno, este com área de duzentos e quarenta metros quadrados (240,00m²), constituído do lote número vinte e três (23), da quadra número trinta e dois (32), formada pelas Ruas nº. 7, 10, 26 e 34, do loteamento CONJUNTO HABITACIONAL SALOMÉ, situado neste Município de Alvorada, RS, zona urbana, medindo 10,00 m de frente, por 24,00 m da frente aos fundos, por ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, dividindo-se: pela frente, ao O, com a rua nº. 7, pelos fundos, ao E, com o lote nº. 11, por um lado, ao N, com o lote nº. 24, e, pelo outro lado, ao S, com o lote nº. 22. Distante 57,00m da rua nº 26. Cadastro imobiliário municipal: 450456.

PROPRIETÁRIO: FABIANO DE OLIVEIRA CENTENO, brasileiro, solteiro, maior, eletricitista, CNH nº 01600575578, inscrito no CPF/MF sob nº 804.378.180-04, domiciliado na Rua Tupi, nº. 660, Apartamento 301, em Alvorada, RS.

REGISTRO ANTERIOR: R-4, AV-5, R-6, AV-7 e AV-8-43.890, do Livro 2-RG, do Registro de Imóveis de Alvorada, RS.

Protocolo nº 184.811, de 19/02/2025.

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

Emol: Abertura de matrícula: R\$ 28,90 (0001.03.2300001.15234 - R\$ 4,20) Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0001.01.2300001.53966 - R\$ 2,10)

AV-1-81.525, em 27 de fevereiro de 2025. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Nesta data, foi realizado junto ao Livro Nº 3 - Registro Auxiliar, deste Registro de Imóveis, sob o nº 3.430, o registro da Convenção Condominial do Empreendimento do qual a unidade acima faz parte, de acordo com a Lei nº 4.591/64.

Protocolo nº. 184.811, de 19/02/2025.

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

Emol: Averbação sem valor declarado: R\$ 52,00 (0001.04.2300001.12508 - R\$ 5,20) Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0001.01.2300001.53967 - R\$ 2,10)

R-2-81.525, em 15 de abril de 2025. **TÍTULO:** Compra e Venda.

TRANSMITENTE: FABIANO DE OLIVEIRA CENTENO, brasileiro, solteiro, maior, proprietário de estabelecimento de prestação de serviços, CNH nº 01600575578, inscrito no CPF/MF sob nº 804.378.180-04, domiciliado na Avenida Presidente Getulio Vargas, nº. 4800, ap. 1014, Maria Regina, em Alvorada, RS.

ADQUIRENTE: JULIO CESAR MARQUES DE ARAUJO, brasileiro, solteiro, maior, eletricitista e assemelhados, CNH nº 05286303188, inscrito no CPF/MF sob nº 028.251.250-08, domiciliado na Rua Tupã, nº. 128, Maria Regina, em Alvorada, RS.

FORMA DO TÍTULO: Contrato por Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/1964 de venda e compra de imóvel residencial, mútuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida, nº. 8.4444.3776084-8, firmado em 10.04.2025, conforme Lei nº. 4.380/1964 alterada pela Lei nº. 5.049/1966, combinadas com a Lei nº. 9.514/1997 e suas alterações.

Continua na folha 1 verso.

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior - Valide aqui este documento -

CNM: 097006.2.0081525-86



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

CNM: 097006.2.0081525-86

FLS. MATRÍCULA

1v 81.525

VALOR: R\$ 175.000,00, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 175.000,00.

OBJETO: 100% do imóvel.

Protocolo nº 185.801, de 14/04/2025.

Eu, Renata da Silva Quadros, Escrevente Autorizada, conferi e assino. (StephanieT)

Escrevente Autorizada -

Emol: (PMCMV - DESCONTO DE 50%). Registro com valor declarado: R\$ 455,40 (0001.01.0700017.12834 - R\$ 76,410) Pro: eletrônico de dados: R\$ 3,50 (0001.01.2300001.61535 - R\$ 2,10)

R-3-81.525, em 15 de abril de 2025.

ALIENAÇÃO 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, o comprador devedor/fiduciante, acima qualificado, constituiu a propriedade fiduciária do imóvel acima matriculado, com todas as suas acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 00.360.305/0001-04, com sede em Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília, DF, dando-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante, possuidor direto e a fiduciária possuidora indireta do imóvel, para a garantia da dívida de R\$ 139.905,30, pagável em 420 meses, a taxa nominal de juros de 4,5000% ao ano e a taxa de juros efetiva de 4,5939% ao ano e de 0,3750% ao mês, com vencimento da primeira prestação em 12.05.2025. Fica estabelecido o prazo de carência de 15 (quinze) dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal, vencido e não pago, após a qual não tendo sido liquidada a dívida, a credora terá o direito de expedir a intimação. As partes avaliam o imóvel em R\$ 180.000,00 para fins de venda em público leilão. Não foi utilizado o FGTS do COMPRADOR.

Protocolo nº 185.801, de 14/04/2025.

Eu, Renata da Silva Quadros, Escrevente Autorizada, conferi e assino. (StephanieT)

Escrevente Autorizada -

Emol: (PMCMV - DESCONTO DE 50%). Registro com valor declarado: R\$ 361,20 (0001.01.0700017.43948 - R\$ 56,50) Pro: eletrônico de dados: R\$ 3,50 (0001.01.2300001.61535 - R\$ 2,10)

AV-4-81.525, em 23 de abril de 2026. **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.

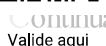
Documento assinado por Rodrigo Mustafá da Luz, Escrevente. O hash SHA256 do documento é E4836D58F4BC8CDDFEB24A5C28660F2CF96EA37F2A5F54AC6200875C8BCA7FA4.

Emol: Averbação sem valor declarado: NENHUM (0001.04.2300001.47817 - NENHUM)

registroimoveisdealvoradaregistroimoveisdealvoradaregistroimoveisdealvoradaregistrodei
móveisdealvoradaregistroimoveisdealvoradaregistroimoveisdealvoradaregistroimoveisdeal
voradaregistroimoveisdealvoradaregistroimoveisdealvoradaregistroimoveisdealvoradaregi
stroimoveisdealvoradaregistroimoveisdealvoradaregistroimoveisdealvoradaregistroimov
eisdealvoradaregistroimoveisdealvoradaregistroimoveisdealvoradaregistroimoveisdealvora
daregistroimoveisdealvoradaregistroimoveisdealvoradaregistroimoveisdealvoradaregistrod
eimoveisdealvoradaregistroimoveisdealvoradaregistroimoveisdealvoradaregistroimoveisde
alvoradaregistroimoveisdealvoradaregistroimoveisdealvoradaregistroimoveisdealvoradare
gistroimoveisdealvoradaregistroimoveisdealvoradaregistroimoveisdealvoradaregistroim
oveisdealvoradaregistroimoveisdealvoradaregistroimoveisdealvoradaregistroimoveisdealv
oradaregistroimoveisdealvoradaregistroimoveisdealvoradaregistroimoveisdealvoradaregist

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RJD3D-C59ZJ-CEPTH-M77CK>

Continua na Próxima Página -



este documento

CNM: 097006.2.0081525-86

81.525

- MATRÍCULA-



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

CNM: 097006.2.0081525-86

FLS. | MATRÍCULA

Alvorada, 23 de abril de 2026

2

81.525

AV-5-81.525, em 23 de abril de 2026.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

FIDUCIÁRIA: Conforme requerimento para consolidação da propriedade de imóvel, da credora fiduciária acima já qualificada, datado de 07.04.2026, 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 da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 00.360.305/0001-04, com sede em Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília, DF, conforme §. 7º do artigo 26 da Lei nº. 9.514/97, pelo valor de R\$ 182.462,30, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 182.462,30. Fica cancelada a propriedade fiduciária do R-3-81.525.

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

Protocolo n.º 193.889, de 09/04/2026.

Documento assinado por Rodrigo Mustafá da Luz, Escrevente. O hash SHA256 do documento é D9A7ED40474F6F48654998DA430D57A8DD3AA48A6443E25F7E82534ACBD2E704.

Emol: Averbaco com valor declarado: R\$ 482,10 (0001.08.0700017.16045 = R\$ 80,80) Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0001.01.2400001.24611 = R\$ 2,20)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RJD3D-C59ZJ-CEPTH-M77CK>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

Último ato: Av-5

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

Alvorada, 27 de abril de 2026 às 11:40:08. Certidão válida até 17/05/2026.

Total: R\$ 59,50

Certidão Matrícula 81.525 - 3 páginas: R\$ 27,20 (0001.03.2300001.76231 = R\$ 4,40)

Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0001.03.2300001.76230 = R\$ 4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0001.01.2400001.25026 = R\$ 2,20)

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

Diulian da Trindade Cunha - Registrador Substituto



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 2026 00024706 99

