



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: 097006.2.0081044-74

81.044
- MATRÍCULA -



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

CNM: 097006.2.0081044-74
FLS. MATRÍCULA
1 81.044

Alvorada, 19 de novembro de 2024

IMÓVEL: APARTAMENTO 103, do Condomínio Residencial KOB'S P24, com entrada pelo nº 163, da Rua Lima e Silva, com entrada pela mesma Rua, localizado no 1º pavimento, primeiro a direita, constituído de: sala, cozinha, poço de luz, banho, circulação e um (01) dormitório, com área privativa de 29,78m², área de uso comum 4,80m², totalizando área total de 34,58m², fração ideal 0,107, nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio e do terreno este com área superficial de 330,00m², constituído de parte um (P/01) do lote número vinte e quatro (24), da quadra número quinze (15), formada pelas Ruas do Parque, Esperança, Lima e Silva e Tijuca, do loteamento VILA TIJUCA, situado neste Município de Alvorada, RS., zona urbana, medindo oito metros e vinte e cinco centímetros (8m25) de frente, por quarenta metros (40m00) da frente aos fundos, por ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, dividindo-se: pela frente, ao NE, com a Rua Lima e Silva, pelos fundos, ao SO, com parte do lote número oito (P/08), por um lado, ao NO, com o lote número vinte e três (23), e, pelo outro lado, ao SE, com a parte dois (P/02) do lote número vinte e quatro (24) e metade do lote número vinte e cinco (25). Distante quarenta e quatro metros (44m00) da esquina da rua Tijuca. Cadastro imobiliário municipal: 445363.

PROPRIETÁRIO: LUIS FERNANDO DA SILVA KOB'S LTDA, inscrito no CNPJ/MF sob nº. 44.213.360/0001-47, com sede na Estrada João Montano, nº. 75, KM 22, em Viamão, RS.
REGISTRO ANTERIOR: Matrícula, AV-1, R-2, AV-3 e AV-4-78.735, do Livro 2-RG, do Registro de Imóveis de Alvorada, RS.

Protocolo nº 182.987, de 12/11/2024.

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

Emol: Abertura de matrícula: R\$ 27,50 (0001.03.2300001.03406 = R\$ 4,00) Processamento eletrônico de dados: R\$ 5,60 (0001.01.2300001.40044 = R\$ 2,00)

AV-1-81.044, em 19 de novembro de 2024. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Nesta data, foi realizado junto ao Livro Nº 3 - Registro Auxiliar, deste Registro de Imóveis, sob o nº 3.373, 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. 182.987, de 12/11/2024.

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

Emol: Averbação sem valor declarado: R\$ 49,40 (0001.04.2300001.07056 = R\$ 4,90) Processamento eletrônico de dados: R\$ 5,60 (0001.01.2300001.40045 = R\$ 2,00)

R-2-81.044, em 22 de abril de 2025. **TÍTULO:** Compra e Venda.

TRANSMITENTE: LUIS FERNANDO DA SILVA KOB'S LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 44.213.360/0001-47, com sede na Avenida Presidente Getúlio Vargas, nº. 1058, Bela Vista, em Alvorada, RS, neste ato representada por LUIS FERNANDO DA SILVA KOB'S, inscrito no CPF/MF sob nº 929.674.690-68.

ADQUIRENTE: BRAYAN COSTA DE MENDONÇA, brasileiro, solteiro, maior, administrador, identidade nº. 4136083922, inscrito no CPF/MF sob nº 602.226.130-92, domiciliado na Rua Doze de Julho, nº. 867, Umbu, 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. 8.4444.3780281-8, firmado em 11.04.2025, conforme Lei nº. 4.380/1964 alterada pela Lei nº. 5.049/1966, combinadas com a Lei nº. 9.514/1997 e suas alterações.

VALOR: R\$ 160.000,00, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 160.000,00.

Continua na folha 1 verso.

Continua na Próxima Página - - - - -



CNM: 097006.2.0081044-74

FLS. | MATRÍCULA

1v	81.044
----	--------

CERTIDÃO: Foi apresentada junto ao documento acima, a Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União em nome da transmitente: Código de controle 3C9A.DFD8.B323.500F, expedida em 10.04.2025.

Eu, Michelle Cristina Lima Pereira, Registradora Substituta, conferi e assino. (Stephanie T)

Emol: (PMCMV - DESCONTO DE 50%), Registro com valor declarado: R\$ 408,40 (0001.08.0700017.12854 = R\$ 76,40) Proc. eletrônico de dados: R\$ 3,50 (0001.01.2300001.61975 = R\$ 2,10)

R-3-81.044, em 22 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\$ 117.556,10, pagável em 420 meses, a taxa nominal de juros de 5,0000% ao ano e a taxa de juros efetiva de 5,1161% ao ano e de 0,4167% ao mês, com vencimento da primeira prestação em 10.05.2025. 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\$ 170.000,00 para fins de venda em público leilão. Não foi utilizado o FGTS do **COMPRADOR**.

Protocollo n° 185.885, de 16/04/2025.

Eu, Michelle Cristina Lima Pereira, Registradora Substituta, conferi e assino. (Stephanie T)

Registradora Substituta -

Emol: (PMCMV - DESCONTO DE 50%) Registro com valor declarado: R\$ 361,20 (0001.07.0700017.45965 - R\$ 56,50) Pres. eletrônico de dados: R\$ 3,50 (0001.01.2300001.61976 - R\$ 2,10)

AV-4-81.044, em 28 de julho de 2026. **TRANSIÇÃO PARA ESCRITURAÇÃO ELETRÔNICA:** Proceda-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, Escrevente Autorizada. O hash SHA256 do documento é 37771A4F86F27617C363FA36CF17249F409B41CEE829E7835BD926EE0F3B7907.

Empoi: Averbello sem valor declarado: NHTL (0001.04.2300001.59505 * NHTL)

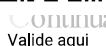
[illegible]

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GPGW3-V6M8V-B72RS-B372P>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





CNM: 097006 2 0081044-74

- MATRÍCULA-



CNM: 097006.2.0081044-74

FLS.	MATRÍCULA
2	81.044

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Emol: Averbaco com valor declarado: R\$ 432,30 (0001.08.0700017.16931 = R\$ 80,80) Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0001.01.2400001.44855 = R\$ 2,20)

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 00047344 13