



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:

82.285
- MATRÍCULA -



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

CNM: 097006.2.0082285-37

FLS. MATRÍCULA

1 82.285

Alvorada, 28 de julho de 2026

IMÓVEL: APARTAMENTO 202, do **Condomínio Residencial T12**, localizado no 1º andar ou 2º pavimento, de frente, à direita de quem da rua número cento e quarenta (140) olha o prédio, composto por cozinha, sala, circulação, banheiro e dormitório, com a área real privativa de **31,15m²**, área real de uso comum de **5,54m²**, perfazendo a área real total de **36,69m²**, correspondendo a fração ideal de **0,1407** nas coisas de uso comum e no terreno do condomínio, este com área superficial de cento e setenta e cinco metros quadrados (**175,00m²**), constituído do lote número doze (**12**), da quadra **E-24**, formada pelas ruas números cento e vinte e três (123), cento e quarenta (140), cento e quarenta e dois (142) e avenida "A", 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 norte, com a rua número cento e quarenta (140); pelos fundos, ao sul, com o lote número quarenta e três (43); por um lado, ao oeste, com o lote número onze (11); e, pelo outro lado, ao leste, com o lote número treze (13); distante oitenta e um metros (81m00) da esquina da rua número cento e vinte e três (123).

PROPRIETÁRIA: T4 EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 46.341.914/0001-17, com sede na Rua José Juliano, nº. 60, Sala 603, São Sebastião, em Porto Alegre, RS.

REGISTRO ANTERIOR: R-2, R-5, AV-6 e AV-7-65.196, do Livro 2-RG, do Registro de Imóveis de Alvorada, RS.

Protocolo nº 187.135, de 20/06/2025.

Documento assinado por Michelle Cristina Lima Pereira, Registradora Substituta. O hash SHA256 do documento é **6B655010A6B0B63C45C3A96256E50243D1D02266A4726B2CB391E419CDD31917**.

Emol: Abertura de matrícula: R\$ 28,90 (0001.03.2300001.37361 = R\$ 4,20) Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0001.01.2300001.78436 = R\$ 2,10)

AV-1-82.285, em 29 de julho de 2025. **TRANSPORTE DE CLÁUSULA:** Pela escritura pública averbada no **AV-3-65.196**, fica fazendo parte integrante da matrícula acima registrada, todas as obrigações arroladas na Escritura Pública Declaratória do Programa Integrado de Qualidade Diferenciada lavrada em 09.02.2004, no Livro Nº 1-E, sob nº 048951/005 e a Escritura Pública Padrão Declaratória lavrada em 16.11.2000, no Livro C-361, fls. 10, sob nº 21.894, ambas do 5º e 2º Tabelanatos de Porto Alegre, RS., devidamente registradas no Livro Nº 3 - Registro Auxiliar deste Registro de Imóveis, sob nº **1.038**, em 18.02.2004 e **707**, em 17.01.2001, respectivamente, pois o que o(s) lote(s) ora transacionado(s) integra(m) o Empreendimento Imobiliário Porto Verde.

Protocolo nº 187.135, de 20/06/2025.

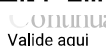
Documento assinado por Michelle Cristina Lima Pereira, Registradora Substituta. O hash SHA256 do documento é **E7E449891A930F4A82E05AD1A54EC07E28365B0F0A9E7164598E60D0203A3706**.

Emol: Averbação sem valor declarado: R\$ 52,00 (0001.04.2300001.23731 = R\$ 5,20) Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0001.01.2300001.78437 = R\$ 2,10)

AV-2-82.285, em 29 de julho de 2025. **UNIDADE A SER CONSTRUÍDA:** Conforme requerido pela proprietária/incorporadora T4 EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA, já qualificada, com base no que faculta o parágrafo 1º do artigo 780 da Consolidação Normativa Notarial e Registral - CNNR, da Corregedoria Geral do Estado do Rio Grande do Sul - CGJ-RS - Provimento nº. 001/2020, a presente matrícula da **unidade autônoma acima**, trata-se de obra projetada e pendente a regularização registral no que se refere à sua construção, conforme projetos e demais documentos da **INCORPORAÇÃO** registrada sob o **R-5-65.196**, do Livro nº. 2-RG, deste Registro de Imóveis, sendo que as informações acima tratam-se de **DESCRIÇÃO DA FUTURA UNIDADE A SER CONSTRUÍDA**.

Continua na folha 1 verso.

Continua na Próxima Página - - - - -



- MATRÍCULA-



CNM: 097006.2.0082285-37

FLS.

MATRÍCULA

1v

82.285

Documento assinado por Michelle Cristina Lima Pereira, Registradora Substituta. O hash SHA256 do documento é FF0CB7181DD9FB0E9D53D7E785FBA493D10217E2DE1DD9EAD8DD613F47FB34F3.

Emol: Averbacão sem valor declarado: NIHIL (0001.04.2300001.23732 = NIHIL).

O registro da **convenção condominial** foi realizado junto ao Livro nº. 3 - Registro Auxiliar, deste Registro de Imóveis, sob o nº **3.530**, do qual a referida casa acima faz parte, de acordo com a Lei nº 4.591/64. Cadastro imobiliário municipal: **461563**.

OBSERVAÇÃO: Tendo em vista a conclusão da obra, fica cancelado o regime de afetação constante da **AV-7-65.196**.

Protocolo nº. 188.487, de 20/08/2025.

Documento assinado por Michelle Cristina Lima Pereira, Registradora Substituta. O hash SHA256 do documento é EC09DB976B4FA83883957C697BBAB4BD03C3AA73E6044CE1508F3D2F1EACFA83.

Emol: Averbacão sem valor declarado: NIHIL (0001.04.2300001.26546 = NIHIL)

R-4-82.285, em 24 de novembro de 2025. TÍTULO: Compra e Venda.

TRANSMITENTE: T4 EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 46.341.914/0001-17, com sede na Rua José Juliano, nº. 60, Sala 603, São Sebastião, em Porto Alegre, RS, neste ato representada por MARCELO SANTOS MENDES, inscrito no CPF/MF sob nº 826.248.440-15.

ADQUIRENTE: FABIO MARQUES DE LARA JUNIOR, brasileiro, solteiro, maior, mecânico, identidade nº. 60138287090, inscrito no CPF/MF sob nº 601.382.870-90, domiciliado na Rua Maria de Lourdes Ohlweiler, nº. 300, Algarve, 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 - Programa Minha Casa, Minha Vida, nº. 8.4444.4011712-8, firmado em 23.10.2025, 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\$ 155.000,00, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 155.000,00.

OBJETO: 100% do imóvel.

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 4972.B389.3605.32D3, expedida em 12.09.2025.

Protocolo n° 190.410, de 11/11/2025.

Documento assinado por Renata da Silva Quadros, Escrevente Autorizada. O hash SHA256 do documento é **B8767B21AB9398FE7AEFB4E478B4C2A99B927413C6608DB5837921B9991E6EBF**

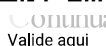
Emol: (PCMV - DESCONTO DE 50%). Registro com valor declarado: R\$ 408,40 (0001.08.0700017.14695 = R\$ 76,40) Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,50 (0001.01.2300001.99072 = R\$ 2,10)

R-5-82.285, em 24 de novembro de 2025.

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**

Continua na folha 2 frente.

Continua na Próxima Página



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B3C4Z-YAWBF-MBRJ6-XZLVG>

- MATRÍCULA-



CNM: 097006.2.0082285-37

Alvorada, 24 de novembro de 2025

FLS.

MATRÍCULA

2

82.285

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\$ 118.212,03, pagável em 420 meses, a taxa nominal de juros de 4,7500% ao ano e a taxa de juros efetiva de 4,8547% ao ano e de 0,3958% ao mês, com vencimento da primeira prestação em 21.11.2025. 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\$ 175.000,00 para fins de venda em público leilão. Não foi utilizado o FGTS do COMPRADOR.

Protocolo n° 190.410, de 11/11/2025.

Documento assinado por Renata da Silva Quadros, Escrevente Autorizada. O hash SHA256 do documento é 0D45AEC8EBA730F30D7B0413AEAC45B367C64AF975A24CE0AC1C9E083A9697C2.

Emol: (PMCMV - DESCONTO DE 50%), Registro com valor declarado: R\$ 361,20 (0001.07.0700017.48483 = R\$ 56,50) Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,50 (0001.01.2300001.99073 = R\$ 2,10)

AV-6-82.285, em 28 de julho de 2026.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

FIDUCIÁRIA: Conforme requerimento para consolidação da propriedade de imóvel, da credora fiduciária acima já qualificada, datado de 22.07.2026, 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\$ 155.000,00, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 160.000,00. Fica cancelada a propriedade fiduciária do R-5-82.285.

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

Protocollo n°. 196.574, de 23/07/2026.

Documento assinado por Renata da Silva Quadros, Escrevente Autorizada. O hash SHA256 do documento é 21964FAB9759CD13AD098278FACA2C6F5C1BA8B6F3B337BDC3627B9AD15B0169.

Emol: Averbação com valor declarado: R\$ 432,30 (0001.08.0700017.16925 = R\$ 80,80) Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0001.01.2400001.44827 = R\$ 2,20)

Último ato: Av-6

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

Alvorada, 31 de julho de 2026 às 11:08:48. Certidão válida por 20 (vinte) dias úteis.

Joyce BF

Total: R\$ 59,50

Certidão Matrícula 82.285 - 3 páginas: R\$ 27,20 (0001.03.23000001.92680 = R\$ 4,40)

Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0001.03.2300001.92679 = R\$ 4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0001.01.2400001.45141 = 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 00047371 96

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

