



Valide aqui este documento



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

FERNANDO PFEFFER
Oficial Registrador

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: 159871.2.0012806-65



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

Xangri-Lá/RS, 17 de outubro de 2022

Fls	Matrícula
1	12.806

Código Nacional de Matrícula - CNM nº 15987.2.0012806-33.

IMÓVEL: Apartamento 31 (trinta e um), do Bloco 02 (dois), do Edifício Aracaí, situado na Praia de Atlântida, neste Município de Xangri-Lá/RS, localizado no terceiro pavimento ou segundo andar, com frente para a Avenida Central, no lado Oeste do bloco, constituído de corredor, living com sacada, três dormitórios, banheiro, cozinha, quarto e sanitário de empregada e área de serviço, com a área real privativa de 95,12m² (noventa e cinco metros e doze décimos quadrados) e área de condomínio de 10,76m² (dez metros e setenta e seis décimos quadrados), e mais a **garagem nº 09 (nove)**, situada no pavilhão garagem, a quinta a contar da divisa Oeste, com a geral, a área de 15,92m² (quinze metros e noventa e dois décimos quadrados), perfazendo os dois imóveis o total de 121,80m² (cento e vinte e um metros e oitenta décimos quadrados), ao qual corresponde o quinhão de 121,80/1306,86 do terreno onde se acha construído o edifício.

DESCRIÇÃO DA ÁREA SOBRE A QUAL O EDIFÍCIO ACHA-SE CONSTRUÍDO: Um terreno urbano, constituído dos lotes 03 (três) e 04 (quatro), da quadra 104 (cento e quatro), antiga quadra 23-B, setor 367 (trezentos e sessenta e sete), com a área superficial de 1.080,00m² (um mil e oitenta metros quadrados), tendo as seguintes medidas e confrontações: medindo 36,00m (trinta e seis metros) de frente, confrontando ao Norte, com a Avenida Central; medindo 36,00m (trinta e seis metros) de fundos, confrontando ao Sul, com os lotes 13 (treze) e 14 (quatorze); por um lado, medindo 30,00m (trinta metros) de extensão da frente aos fundos pelo lado direito, confrontando a Leste, com o lote 05 (cinco); e, pelo outro lado, medindo 30,00m (trinta metros) de extensão da frente aos fundos pelo lado esquerdo, confrontando a Oeste, com o lote 02 (dois); distando 21,75m (vinte e um metros e setenta e cinco centímetros) da Rua Ipê, localizando-se no quarteirão formado pela Avenida Central, Rua Ipê, Rua Guatapi e Rua Carandaí.

PROPRIETÁRIOS: OTHELO LAURENT JUNIOR, brasileiro, engenheiro, portador da CI/RG nº 7005006387, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob o nº 289.510.420-49 e sua mulher MARIA TERESA PEDRAZZI CHAVES, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua 14 de Julho, nº 291, casa 01, na cidade de Porto Alegre/RS.

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 64.386, 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. 446 e 473 da CNNR-CGJ/RS, mediante apresentação de Certidão de Existência do Imobiliário, expedida em 10 de outubro de 2022, pela Prefeitura Municipal desta cidade e Certidão de Matrícula, expedida em 11 de outubro de 2022, pelo Registro de Imóveis de Capão da Canoa/RS, arquivadas neste Ofício.

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 367.0104.0003.0013. Prot. 1-G. nº 19637, de 03/10/2022. Emol. R\$44,70. Selo: 0764.01.2200006.05667 - R\$1,80; 0764.03.2200004.07548 - R\$3,60; 0764.03.2200004.07549 - R\$3,60

Veridiane da Silva Dutra - Escrevente Autorizada

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NJ3FB-B2F97-GXKGM-7MZGG>

Continua na próxima página - - - - -



Continuação da página anterior

Valide aqui

este documento

CNM: 159871.2.0012806-65

Fls	Matrícula
1v	12.806

Av.1/12.806, em 17 de outubro de 2022. Prot. 1-G, nº 19637, de 03/10/2022.

TÍTULO: COMPLEMENTAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO PESSOAL.

Procede-se esta averbação, em virtude do requerimento contido no Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre Outras Avenças, Contrato nº 9114844, com força de Escritura Pública, nos termos do § 5º acrescido ao art. 61 da Lei nº 4.380 de 21/08/1964, pelo art. 1º da Lei nº 5.049 de 29/06/1966 e também pela Lei nº 9.514 de 20/11/1997, datado de 26 de setembro de 2022, instruído com Comprovante de Situação Cadastral no CPF, expedido em 10 de outubro de 2022, pelo Site da Receita Federal do Brasil, para constar que MARIA TERESA PEDRAZZI CHAVES, é inscrita no CPF/MF sob o nº 264.096.310-49.

ARQUIVAMENTO: Pasta nº 29 de Averbações. O referido é verdade, do que dou fé. Emol. R\$104,00. Selo: 0764.01.2200006.05668 - R\$1,80; 0764.04.2200004.08779 - R\$4,40

Veridiane da Silva Dutra - Escrevente Autorizada

R.2/12.806, em 17 de outubro de 2022.

Prot. 1-G, nº 19637, de 03/10/2022.

TÍTULO: COMPRA E VENDA.

TRANSMITENTES: OTHELO LAURENT JUNIOR, brasileiro, engenheiro, portador da CI/RG nº 7005006387, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob o nº 289.510.420-49 e sua mulher MARIA TERESA PEDRAZZI CHAVES, brasileira, médica, portadora da CI/RG nº 3018010144, expedida pela SSP/RS, inscrita no CPF/MF sob o nº 264.096.310-49, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Quatorze de Julho, nº 291, apto 01, Bairro Boa Vista, na cidade de Porto Alegre/RS.

ADQUIRENTES: JOSE GILMAR DIAS RODRIGUES, brasileiro, aposentado, portador da CI/RG nº 559.04, expedida pela CPM/RS, inscrito no CPF/MF sob o nº 292.821.950-15 e sua mulher JOVITA CARDOSO RODRIGUES, brasileira, do lar, portadora da CI/RG nº 5048981798, expedida pela SSP/RS, inscrita no CPF/MF sob o nº 514.618.380-53, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Guaraci, nº 2009, apto 26 Bloco C, Centro, na cidade de Capão da Canoa/RS.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre Outras Avenças, Contrato nº 9114844, com força de Escritura Pública, nos termos do § 5º acrescido ao art. 61 da Lei nº 4.380 de 21/08/1964, pelo art. 1º da Lei nº 5.049 de 29/06/1966 e também pela Lei nº 9.514 de 20/11/1997, datado de 26 de setembro de 2022.

VALOR: R\$ 530.000,00 (quinhentos e trinta mil reais). **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$ 555.000,00 (quinhentos e cinquenta e cinco mil reais), conforme guia de ITBI nº 17534/2022.

OBJETO: O imóvel da presente matrícula.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NJ3FB-B2F97-GXKGM-7MZGG

Continua na próxima página



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Continuação da página anterior

Valide aqui

este documento

CNM: 159871.2.0012806-65



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

Xangri-Lá/RS, 17 de outubro de 2022

Fls	Matrícula
2	12.806

DEMAIS CONDIÇÕES: As do Contrato.**ARQUIVAMENTO:** Pasta nº 37 de Contratos. O referido é verdade, do que dou fé. Emol. R\$2.394,40. Selo: 0764.01.2200006.05669 - R\$1,80; 0764.09.1800001.07730 - R\$81,00

Veridiane da Silva Dutra- Escrevente Autorizada

R.3/12.806, em 17 de outubro de 2022.

Prot.1-G, nº 19637, de 03/10/2022.

ÔNUS: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**CREDOR FIDUCIÁRIO:** BANCO BRADESCO S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Administrativo denominado Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, na cidade de Osasco/SP.**DEVEDORES FIDUCIANTES:** JOSE GILMAR DIAS RODRIGUES, brasileiro, aposentado, portador da CI/RG nº 559.04, expedida pela CPM/RS, inscrito no CPF/MF sob o nº 292.821.950-15 e sua mulher JOVITA CARDOSO RODRIGUES, brasileira, do lar, portadora da CI/RG nº 5048981798, expedida pela SSP/RS, inscrita no CPF/MF sob o nº 514.618.380-53, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Guaraci, nº 2009, apto 26 Bloco C, Centro, na cidade de Capão da Canoa/RS.**FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre Outras Avenças, Contrato nº 9114844, com força de Escritura Pública, nos termos do § 5º acrescido ao art. 61 da Lei nº 4.380 de 21/08/1964, pelo art. 1º da Lei nº 5.049 de 29/06/1966 e também pela Lei nº 9.514 de 20/11/1997, datado de 26 de setembro de 2022.**OBJETO:** A PROPRIEDADE RESOLÚVEL do imóvel da presente matrícula.**VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 421.500,00 (quatrocentos e vinte e um mil e quinhentos reais).**VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:** R\$ 555.000,00 (quinhentos e cinquenta e cinco mil reais)**PRAZO DE AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA:** 194 meses.**TAXA DE JUROS:** Nominal de 9,1098% a.a. e Efetiva de 9,500% 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, os devedores fiduciários alienam ao CREDOR FIDUCIÁRIO em caráter fiduciário, o imóvel da presente matrícula, nos termos e para os efeitos dos arts. 22 e seguintes da Lei 9.514/97.**COMPOSIÇÃO DA RENDA PARA FINS DE INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA:** O devedor JOSE GILMAR DIAS RODRIGUES, assume a porcentagem de 100%.**VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO:** R\$ 555.000,00 (quinhentos e cinquenta e cinco mil reais).**PRAZO DE CARÊNCIA DE INADIMPLÊNCIA:** Vencida e não paga, no todo ou em parte, qualquer prestação, os devedores terão um prazo de carência de 30 dias.**DEMAIS CONDIÇÕES:** As do Contrato.**ARQUIVAMENTO:** Pasta nº 37 de Contratos. O referido é verdade, do que dou fé. Emol.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NJ3FB-B2F97-GXKGM-7MZGG

Continua na próxima página



Continuação da página anterior

Valide aqui

este documento

CNM: 159871.2.0012806-65

Fls	Matrícula
2v	12.806

R\$1.992,30. Selo: 0764.01.2200006.05670 - R\$1,80; 0764.09.1800001.07731 - R\$81,00.

Veridiane da Silva Dutra-Escrevente Autorizada *Dutra*

Av.4/12.806, em 20 de fevereiro de 2024.

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: **159871.2.0012806-65**. O referido é verdade, do que dou fé. Emol.: NIHIL. Selo: 0764.04.2300003.09017 - NIHIL

Veridiane da Silva Dutra - Escrevente Autorizada *Dutra*

Av.5/12.806, em 8 de agosto 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. Emol.: NIHIL. Selo: 0764.04.2500003.05200 - NIHIL

Tainá Hoffmann Rodrigues - Escrevente Autorizada *Rdgp.*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NJ3FB-B2F97-GXKGM-7MZGG>

Continua na próxima página



Continuação da página anterior

Valide aqui

este documento

CNM: 159871.2.0012806-65

12.806 - Matrícula -



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

CNM: 159871.2.0012806-65

Xangri-Lá, 08 de agosto de 2025

Fls. 3	Matrícula 12.806
-----------	---------------------

Av.6/12.806, em 8 de agosto de 2025. Prot. 1-L, nº 34086, de 22/07/2025.

TÍTULO: AVERBAÇÃO DE ENDEREÇO.

Procede-se esta averbação, em virtude da Certidão de Existência do Imobiliário, expedida em 06 de agosto de 2025, pela Prefeitura Municipal desta cidade, para constar que o **Edifício Aracaí**, está situado na **Avenida Central, nº 760**, na Praia de Atlântida, neste Município de Xangri-Lá/RS. O referido é verdade, do que dou fé. Emol.: R\$ 58,90. Selo: 0764.01.2500004.03414 - R\$ 2,10; 0764.04.2500003.05201 - R\$ 5,20

Ato digital assinado pela escrevente autorizada **TAINA HOFFMANN RODRIGUES:01445622009** em 08/08/2025 às 13:45:02. O hash SHA256 do documento é **6D984FBB29092560677F0F44129D7F307F0F8708BED5808A1F4DB576BEB5C4BE.**

Av.7/12.806, em 8 de agosto de 2025. Prot. 1-L, nº 34086, de 22/07/2025.

TÍTULO: CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE.

TRANSMITENTES: JOSE GILMAR DIAS RODRIGUES, brasileiro, aposentado, portador da CI/RG nº 559.04, expedida pela CPM/RS, inscrito no CPF/MF sob o nº 292.821.950-15 e sua mulher JOVITA CARDOSO RODRIGUES, brasileira, do lar, portadora da CI/RG nº 5048981798, expedida pela SSP/RS, inscrita no CPF/MF sob o nº 514.618.380-53, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Guaraci, nº 2009, apto 26, Bloco C, Centro, na cidade de Capão da Canoa/RS.

ADQUIRENTE: BANCO BRADESCO S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, na cidade de Osasco/SP.

FORMA DO TÍTULO: Requerimento firmado em 17 de julho de 2025, nos termos do art. 26 da Lei nº 9.514/1997, acompanhado da certidão de não purgação da mora, datada de 30 de junho de 2025.

VALOR: R\$ 555.000,00 (quinhentos e cinquenta e cinco mil reais). **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$ 555.000,00 (quinhentos e cinquenta e cinco mil reais), conforme guia de ITBI nº 26327/2025.

OBJETO: O imóvel da presente matrícula.

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.**

ARQUIVAMENTO: Pasta nº 2 de Intimações de Alienação Fiduciária. O referido é verdade, do que dou fé. Emol. R\$ 1.169,20. Selo: 0764.01.2500004.03415 - R\$ 2,10; 0764.09.2100002.04535 - R\$ 94,70

Ato digital assinado pela escrevente autorizada **TAINA HOFFMANN RODRIGUES:01445622009** em 08/08/2025 às 13:45:08. O hash SHA256 do documento é **8AD31D2A3419CFFF9F5EAB4F7F1155777CBA4022B931798167914C4CE86BDB4E.**

Continua no verso

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NJ3FB-B2F97-GXKGM-7MZGG>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Continuação da página anterior

Valide aqui

este documento

CNM: 159871.2.0012806-65

Fls. 3v	Matrícula 12.806
------------	---------------------

Av.8/12.806, em 7 de outubro 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:0764.04.2500003.08369 = NIHIL

Ato digital assinado pela escrevente autorizada **FRANCIELE DA CUNHA MUNIZ:02793836060** em 07/10/2025 às 10:27:11. O hash SHA256 do documento é **281E3A76B16D12AC75C2A3DFED57126AC4C030A9448A921D278266B0FC5D919E**.

Av.9/12.806, em 7 de outubro de 2025.

Prot.1-L, nº 35023, de 22/09/2025.

TÍTULO: AVERBAÇÃO DE LEILÃO NEGATIVO.

Procede-se esta averbação, em virtude do requerimento datado de 19 de setembro de 2025, instruído com a Ata de Primeiro Leilão, assinada em 18 de setembro de 2025 e com a Ata de Segundo Leilão, assinada em 18 de setembro de 2025, para constar que o credor fiduciário BRANCO BRADESCO S.A., já qualificado, realizou os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/97, sendo o primeiro em 16 de setembro de 2025 e o segundo em 17 de setembro de 2025, ambos no site www.leilaovip.com.br, conduzidos pelo Leiloeiro Oficial Vicente de Paulo Albuquerque Costa Filho, matrícula nº 12/96, sem oferta de lances. Em consequência, fica consolidada a propriedade plena do imóvel para a credora fiduciária, **encerrando** o regime jurídico da Lei Federal 9.514/97, podendo a proprietária dispor livremente do imóvel. O referido é verdade, do que dou fé.

Emolumentos Averbação: R\$ 52,00

Selo:0764.04.2500003.08370 = R\$ 5,20

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90

Selo:0764.01.2500005.00145 = R\$ 2,10

Ato digital assinado pela escrevente autorizada **FRANCIELE DA CUNHA MUNIZ:02793836060** em 07/10/2025 às 10:27:18. O hash SHA256 do documento é **20645FF5EAAB2527168DB394F59A3961A9E68FDAAA2980802150E5BAD407887C**.

Av.10/12.806, em 7 de outubro de 2025.

Prot. 1-L, nº 35024, de 22/09/2025.

TÍTULO: QUITAÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Procede-se esta averbação, em virtude do requerimento, datado de 19 de setembro de 2025, instruído com termo de quitação, datado de 19 de setembro de 2025, para constar que nos termos do § 4º do art. 26-A da Lei 9.514/97, em razão da averbação de leilão negativo, constante da averbação nove (Av.9) da presente matrícula, a dívida garantida pela alienação fiduciária constante do registro três (R.3) da presente matrícula, foi **quitada**. O referido é verdade, do que dou fé.

Emolumentos Averbação: R\$ 902,80

Selo:0764.09.2100002.04988 = R\$ 94,70

Continua na ficha nº 4

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NJ3FB-B2F97-GXKGM-7MZGG>

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Continuação da página anterior

Valide aqui

este documento

CNM: 159871.2.0012806-65

12.806 - Matrícula -



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

CNM: 159871.2.0012806-65

Xangri-Lá, 07 de outubro de 2025

Fls. 4	Matrícula 12.806
-----------	---------------------

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90
Selo:0764.01.2500005.00146 = R\$ 2,10

Ato digital assinado pela escrevente autorizada **FRANCIELE DA CUNHA MUNIZ:02793836060** em 07/10/2025 às 10:27:23. O hash SHA256 do documento é **98FC4926F25533FC27D5126D37EB9F90E1CCAC1C4AFA6D861EE4B9CA4D716F3D.**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NJ3FB-B2F97-GXKGM-7MZGQ>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
Xangri-Lá, 7 de outubro de 2025.

Total: R\$ 76,40

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 12.806: R\$ 44,80 (0764.04.2500003.08398 = R\$ 5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$ 13,20 (0764.03.2500002.07779 = R\$ 4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0764.01.2500005.00201 = R\$ 2,10)

A presente certidão tem validade de 30 dias.

Franciele da Cunha Muniz - Escrevente Autorizada



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 2025 00028691 03

