



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Comarca de Cachoeirinha/RS
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA

Página 1 de 7

Claudio Fagundes da Rocha - 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 teor seguinte:

CNM: 100131.2.0070443-02

70.443

MATRÍCULA Nº



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado do Rio Grande do Sul
Município de Cachoeirinha
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

[Handwritten signature]

REGISTRO GERAL - Livro Nº 2 - RG

Fls.
01

Matrícula Nº
70.443

DATA: Em 02.08.2021.-

Protocolo: nº 124.666.- Em 05.07.2021.-

IMÓVEL: A **FRAÇÃO IDEAL DE 0,20**, no **TERRENO URBANO**, sem benfeitorias, designado como sendo lote 17A, proveniente da unificação dos lotes nºs 17 e 18, da quadra "A05", do loteamento denominado "**CENTRAL PARK**", situado nesta cidade, dentro do quarteirão formado pelas seguintes vias públicas; Av. Wilma Ritter Beiser, terras que são ou foram das Conservas Ritter, Rua Frederico Augusto Hanemann e Rua 12; distante 40,00m, da esquina formada pela Av. Wilma Ritter Beiser e Rua 12; com a área superficial de **720,00m²**, lado par da numeração; medindo **24,00m** de frente, ao sudeste, com a Av. Wilma Ritter Beiser; tendo nos fundos, ao noroeste, a mesma largura de **24,00m**, onde entesta com os lotes nºs 09 e 10; dividindo-se por um lado, ao sudoeste, na extensão de **30,00m** da frente aos fundos, com o lote nº 19; e, pelo outro lado, ao nordeste, na mesma extensão de **30,00m**, da frente aos fundos, com o lote nº 16.- Sobre o referido terreno será construído o **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ROCHA XX**, do qual fará parte a **CASA nº 11** - situada na Av. Wilma Ritter Beiser, nº 3242, constituída por um pavimento térreo, composto por: hall, estar, cozinha, dois dormitórios, um banheiro e área de serviço; sendo a 2ª unidade, contada da direita para esquerda de quem da referida Avenida olhar para o conjunto, com área real privativa de **48,96m²**.- A esta unidade privativa corresponderá o uso exclusivo de um terreno com **144,00m²**, medindo **4,80m** de frente, a Av. Wilma Ritter Beiser; tendo nos fundos, a largura de **4,80m**, onde entesta com o lote nº 09 e 10; dividindo-se por um lado, na extensão **30,00m**, com a casa 12; e pelo outro lado, na extensão de **30,00m**, com a casa 10.-

PROPRIETÁRIA: **FRAGA CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES EIRELI**, CNPJ/MF sob nº 15.514.027/0001-70, com sede nesta cidade, na Rua Cai, nº 540.-

ORIGEM: R-2/70.441, incorporação imobiliária, fls. 01, do Livro 2-RG, deste Serviço Registral.- Eu, Rosemari Teresinha Cadore, Escrevente Autorizada, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-

Emolumentos: R\$21,90 + R\$5,30 = R\$27,20.

Selo TJ/RS: 0069.03.2000007.03940 = R\$2,70 - 0069.01.2100005.07999 = R\$1,40.

[Handwritten signature: Guilherme Fanti]
4º Registrador Substituto
Port. nº 011/2019 - Ato nº 26/2020

Av-1/70.443.- Em 02.08.2021.-

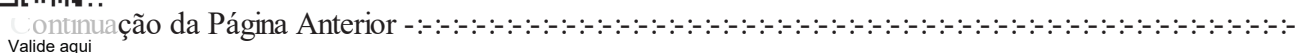
Protocolo nº 124.666.- Em 05.07.2021.-

ÁREA DE TERRENO NÃO EDIFICÁVEL: Certifico e dou fé que, este terreno da unidade privativa 11, é afetado por um área não edificável, com a seguinte descrição: **4,80m** de frente ao sudeste, à Av. Wilma Ritter Beiser, tendo nos fundos, ao noroeste, a mesma largura de **4,80m**, onde entesta com o próprio lote da casa 11; dividindo-se por um lado ao sudoeste, na extensão **3,50m**, com parte do lote da casa 12; e pelo outro lado ao noroeste, na extensão de **3,50m**, entesta com parte do lote da casa 10.- Tudo de conformidade com o memorial descritivo, datado em 14 de julho de 2021, que fica arquivado neste Serviço Registral.- Eu, Rosemari Teresinha Cadore, Escrevente Autorizada que o digitei e o Registrador que confere e assina.-

Emolumentos: Nihil + = Nihil.

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página



~~CONTINUAÇÃO DO ANVERSO~~

CNM: 100131.2.0070443-02

Guilherme Fanti

4º Registrador Substituto

Port. nº 011/2019 - Ato nº 26/2020

Protocolo nº 124.666.- Em 05.07.2021.-

Guilherme Fanti
4º Registrador Substituto
Port. nº 011/2019 - Ato nº 26/2020

Protocolo nº 126.005.- Em 16.09.2021.-

Guilherme Fanti
4º Registrador Substituto
Port. nº 011/2019 - Ato nº 26/2020

Evandra Moehlecke Moraes
3ª Registradora Substituta
Port. nº 007/11 - Ato nº 26/2020

Protocolo nº 134.429.- Em 13.12.2022.-

~~CONTINUA NA FICHA SEGUINTE~~

Continua na Próxima Página - ::::

Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-

Valide aqui

este documento

CNM: 100131.2.0070443-02

70.443

Matricula N.º



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Rio Grande do Sul

Município de Cachoeirinha

SERVICO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL - Livro Nº 2 - RG		Fls. 02	Matrícula Nº 70.443
----------------------------------	--	---------	---------------------

14.195/2021 e art. 20, VI, "b", da Lei n.º 14.382/2022, a proprietária desta matrícula: FRAGA CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES EIRELI, já qualificada, alterou o seu tipo jurídico, passando a denominar-se **FRAGA CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ nº 15.514.027/0001-70, com sede nesta cidade, na Rua Cai, nº 540.- Tudo de conformidade com a Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 06 de dezembro de 2022; cujo expediente fica arquivado neste Serviço Registral.- Eu, Taciana Batista Cardoso Lagranha, Escrevente Autorizada, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-

Emolumentos: R\$98,00 + R\$6,00 = R\$104,00.

Selo TJ/RS: 0069.04.2200009.02660 = R\$4,40 - 0069.01.2200010.07992 = R\$1,80.

~~Evandra Moehrerke Mordes~~

3ª Registradora Substituta

Port. n° 007/11 - Atto n° 26/2020

R-6/70.443.- Em 02.01.2023.-

Protocolo nº 134.429.- Em 13.12.2022.-

TÍTULO: Compra e Venda.-

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda, com Pacto Adjecto de Alienação Fiduciária e Financiamento no âmbito do SFH, do Serviço Notarial e Registral de Jacuizinho/RS, lavrada no livro nº 1-TR, fls.068, sob nº 9/22, em data de 06 de dezembro de 2022; e, Escritura Pública de Rerratificação, do Serviço Notarial e Registral de Jacuizinho/RS, lavrada no livro nº 1-CD, fls.107, sob nº 34/22, em data de 12 de dezembro de 2022.-

ADQUIRENTE: EMERSON SAMUEL NUNES MACIEL; CPF/MF nº 862.711.300-97, brasileiro, solteiro, maior, barbeiro, residente e domiciliado na Rua Domicio Gama, nº 381, na cidade de Gravataí/RS.-

TRANSMITENTE: FRAGA CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, já qualificada nesta matrícula.-

IMÓVEL: Todo o imóvel objeto da presente matrícula.-

VALOR: R\$300.000,00, recursos próprios: R\$60.000,00, financiamento concedido pelo credor: R\$240.000,00; avaliado pelo fisco no mesmo valor.- Pagou ITBI no valor de R\$5.400,00, conforme guia nº 4818-2022 arquivada no Tabelionato.- A vendedora apresentou Certidão Positiva com Efeito de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União.- Redução de 50% nos emolumentos pelo SFH.- (DOI remetida por este Serviço Registral).-

CONDICÕES: As constantes na escritura.-

Eu, Taciana Batista Cardoso Lagranha, Escrevente Autorizada, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-

Emolumentos: R\$691,00 + R\$3,00 = R\$694,00.

Selo TJ/RS: 0069.08.1600001.02694 = R\$65,30 - 0069.01.2200010.07993 = R\$1,80.

Evandra Mpeflekke Moraes

3ª Registradora Substituta

Port n° 007/11 - Ato n° 26/2004

R-7/70.443.- Em 02.01.2023.-

Protocolo nº 134.429.- Em 13.12.2022.-

TÍTULO: Alienação Fiduciária.-

— CONTINUA NO VERSO —

Continúa na Próxima Páxina -:-:-:-:-

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

digital



Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-

Valide aqui

este documento

70.443

Matricula N.º



Estado do Rio Grande do Sul

Município de Cachoeirinha

SERVICO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CNM: 100131.2.0070443-02

REGISTRO GERAL -	Livro Nº 2 - RG	Fls. 03	Matrícula Nº 70.443
------------------	-----------------	---------	---------------------

00.000.208/0001-00, com o pagamento do I.T.B.I. no valor de R\$9.000,00, sobre a avaliação de **R\$300.000,00.-** Tudo de conformidade com o requerimento datado de 12 de setembro de 2023, Declaração de Quitação do ITBI nº 4050/2023, cujo expediente fica arquivado digitalmente neste Serviço Registral.- Eu, Aline Oliveira Westphal, Escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-

Emolumentos: R\$655,50 + R\$6,40 = R\$661,90.

Selo TJ/RS: 0069.08.1600001.05317 = R\$65,30 - 0069.01.2300012.01778 = R\$1,80.

Evandra Moehlecke Moraes
3ª Registradora Substituta
Port. nº 007/11 - Atto nº 25/2020

Av-11/70.443.- Em 19.11.2025.-

TRANSIÇÃO DE ESCRITURAÇÃO ELETRÔNICA - Prov. 44/2024-CGJ/RS: Procede-se à esta averbação de ofício para o fim de noticiar que os próximos atos registrares serão eletrônicos, encerrando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNRR/RS. Eu, Priscila Santos Dias, Escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-

Emolumentos: Averbação: Nihil + PED: = Nihil.

Selo de Fiscalização: 0069.04.2500011.09833 = Nihil - PED: Nihil. (AGNR)

Evandra Moehlecke Moraes
3ª Registradora Substituta
Port. nº 007/11 - Atto nº 25/2020

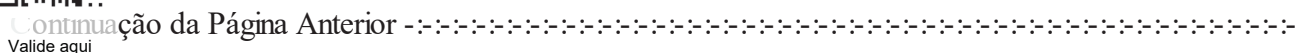
- CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página - ::::: -

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

digital





CONTINUAÇÃO DO ANVERSO

Protocolo nº 154.324.- Em 18.11.2025.-

Emolumentos: Averbaco: R\$52,00 + PED: = R\$52,00.

Selo de Fiscalização: 0069.04.2500015.00085 = R\$5,20 - PED: Nihil. (PEPO)

Av-13/70.443.- Em 22.09.2026.-

Protocolo nº 157.472.- Em 14.09.2026.-

QUITACÃO DE DÍVIDA: Certifico e dou fé que, conforme autorização do credor fiduciário, **BRB BANCO DE BRASÍLIA S.A.**, já qualificado, fica cancelada a dívida no valor de **R\$240.000,00**, em virtude da consolidação da propriedade fiduciária, conforme disposto no artigo 579 da CNRR/RS.- Tudo de conformidade com o requerimento, datado em 11 de setembro de 2026, em Brasília/DF, cujo expediente fica arquivado digitalmente neste Serviço Registral.-

Emolumentos: Averbação: R\$582,00 + PED: R\$7,30 = R\$589,30.

Selo de Fiscalização: 0069.08.2100014.03421 = R\$80,80 - PED: 0069.01.2600002.03426 = R\$2,20.

Documento assinado digitalmente pela Escrevente Autorizada: **Aline Oliveira Westphal**. O hash SHA256 do documento é

B42ADB17F3BA742E6B9414CD791DAF8EF346FCC5B21EF7D4529A17AC635BA1ED

Av-14/70.443.- Em 22.09.2026.-

Protocolo nº 157.472.- Em 14.09.2026.-

AVERBAÇÃO DA REALIZAÇÃO DOS LEILÕES: Certifico e dou fé que, conforme requerimento do proprietário **BRB BANCO DE BRASÍLIA S.A.**, já qualificado, foram cumpridos os encargos contidos no Art. 27 da Lei 9.514/97, tendo sido realizado os 1º e 2º leilões sem que tenha havido licitantes. Tudo de conformidade com o requerimento datado de 11 de setembro de 2026, e Atas de 1ª e 2ª Praça firmadas em 20.11.2023 e 21.11.2023, pelo Leiloeiro Fernando Caetano Moreira Filho, Junta Comercial do Distrito Federal sob o nº 121; cujo expediente fica arquivado digitalmente neste Serviço Registral.-

Emolumentos: Averbação: R\$55,10 + PED: R\$7,30 = R\$62,40.

Selo de Fiscalização: 0069.04.2600003.01764 = R\$5,50 - PED: 0069.01.2600002.03427 = R\$2,20.

Documento assinado digitalmente pela Escrevente Autorizada: **Aline Oliveira Westphal**. O hash SHA256 do documento é

61EFF4E42D7E6D20B6A6E971D7D140B23724A67482E8AD8F82CB828E9DA2ADBB

Av-15/70.443.- Em 01.10.2026.-

Protocolo nº 157.579.- Em 25.09.2026.-

CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE: Certifico e dou fé que, fica **cancelada** a indisponibilidade constante no **Av-12** desta matrícula.- Tudo de conformidade com o protocolo de cancelamento nº 202511.1818.04383474-PA-966, datado em 18 de novembro de 2025, enviado pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens e requerimento, datado em 25 de setembro de 2026, cujo o expediente fica arquivado digitalmente neste Serviço Registral.-

Emolumentos: Averbação: R\$55,10 + PED: R\$7,30 = R\$62,40.

CONTINUA NA FICHA SEGUINTE

Continúa na Próxima Páxina -

Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-
Valide aqui

este documento

70.443

Matrícula N°



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado do Rio Grande do Sul
Município de Cachoeirinha
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA

CNM: 100131.2.0070443-02

Fls.

Matrícula N°

1º REGISTRO GERAL - Livro N.º 2 - RG

04

70.443

Selo de Fiscalização: 0069.04.2600003.02789 = R\$5,50 - PED: 0069.01.2600002.04830 = R\$2,20.

Documento assinado digitalmente pela Escrevente Autorizada: **Aline Oliveira Westphal**. O hash SHA256 do documento é **FCEADD1A0BED51F10743A7CB2258FA654A9551EF3C8D9AA710BE386BD20D304A**

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5V6YX-UPUDZ-VV9V2-MFMFB>

Plata mais consta. O referido é verdade e dou fé.

Alcides de Azeiteiro
Lagoa Vermelha-RS, sexta-feira, 2 de outubro de 2026, às 15:34:09.

Valor: **R\$81,00**

Autenticação digital (Provimto CNJ 127/2022): R\$47,60 (0669.04.2600003.02833 = R\$5,50)
Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0669.03.2600003.04452 = R\$4,40)
Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0669.01.2600002.05040 = 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
100131 53 2026 00038990 11

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar