



Valide aqui
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE GUAÍBA
REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO DE GUAÍBA
Bel. Valter Müller Gomes - Registrador

Página 1 de 4

CERTIDÃO

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: 100222.2.0069501-18

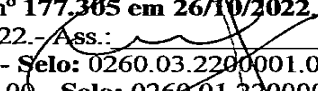
69.501



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE GUAÍBA - RS
Rua 20 de Setembro, 1199
Registrador: BEL. VALTER MÜLLER GOMES
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Guaíba/RS, 22 de novembro de 2022.

CNM: 10022.2.0069501-13

FLS.	MATRÍCULA
01	69.501

IMÓVEL: Um terreno, constituído do **LOTE 45 da Quadra 18**, localizada no "**LOTEAMENTO RESIDENCIAL ACÁCIAS**", na Zona Urbana da cidade de Guaíba/RS, com área superficial de **110,00m²**, localizado no quarteirão formado pela Rua D, Rua A, Rua C, Rua L; distando **43,25m** da esquina formada pela Rua C e Rua A o oitavo contado da direita para esquerda de quem da Rua C olhar para quadra, **frente** ao S, na extensão **5,50m**, no alinhamento da Rua C; **fundos**, ao N, medindo **5,50m**, limitando com o Lote 30 da mesma quadra; **lado direito**, ao L, medindo **20,00m**, limitando com o Lote 44 da mesma quadra; **lado esquerdo**, ao O, medindo **20,00m**, limitando com o Lote 46 da mesma quadra.- **PROPRIETÁRIA:** ACÁCIAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 46.784.642/0001-20, com sede na Rua Arthur Corrêa da Silva, nº185, casa 01, sala 01, Bairro Campestre, na cidade de São Leopoldo/RS.- **ORIGEM:** Matrícula nº 61.659, datada de 08/10/2018, R-04, fls. 01v, datada de 21/07/2022, nesta Serventia.- Esta matrícula foi aberta em razão do Registro de Loteamento denominado "**LOTEAMENTO RESIDENCIAL ACÁCIAS**", registrado no R-06-61.659 em 22/11/2022, e Protocolado sob nº 177.305 em 26/10/2022, nesta Serventia.-
Guaíba, 22/11/2022.- Ass.: .-Bel.: Magda Marhuze Beck Gomes-3ªSubstituta
Emol.: R\$ 12,40 - Selo: 0260.03.2200001.09663 = R\$ 3,60
Proc. Elet.: R\$ 3,00 - Selo: 0260.01.2200001.16484 = R\$ 1,80
Redução dos emolumentos (50%) - PCVA- Lei nº 14.118 de 12/01/2021.-

AV-1-69.501.- (Prot. 177.889/1-T, em 18/01/2023).- **CERTIFICO**, conforme requerimento firmado em 04/01/2023, pelo **PROPRIETÁRIO:** ACÁCIAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 46.784.642/0001-20, com sede na Rua Arthur Corrêa da Silva, nº 185, casa 01, sala 01 - São Leopoldo/RS, que a **INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA NA MODALIDADE DEFINIDA NO ARTIGO 68 DA LEI 4.591/64 C/C ARTIGO 10 DA LEI 14.382/22, do "RESIDENCIAL ACÁCIAS I"** foi registrada no R-14-61.659 em 24/01/2023. Sobre o presente Lote será construído a **UNIDADE 108**: Sendo de quem da Rua C olhar para a Quadra 18, a 8ª unidade contada da direita para esquerda, a ser construída em alvenaria estrutural, em um único pavimento, sobre o terreno, constituído do LOTE 45 da Quadra 18, localizada no **LOTEAMENTO RESIDENCIAL ACÁCIAS**, na Zona Urbana da cidade de Guaíba/RS, com área privativa construída de 40,15m², área privativa real descoberta de 69,85m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00358, do "**RESIDENCIAL ACÁCIAS I**", tendo acesso individual, constituída da tipologia de 2 dormitórios, Modelo B, com quintal de fundos e pátio frontal destinado a guarda de veículo e acesso da unidade. Que na forma do § 1º art. 780, da Consolidação Normativa Notarial e Registral de 2020. A **OBRA PROJETADA ENCONTRA-SE PENDENTE DE REGULARIZAÇÃO NO QUE TANGE À SUA CONCLUSÃO.**-
Guaíba, 24/01/2023.- Ass.: .-Bel.: Magda Marhuze Beck Gomes-3ªSubstituta
Emol.: R\$ 23,90 - Selo: 0260.03.2200001.12129 = R\$ 3,60
Proc. Elet.: R\$ 3,20 - Selo: 0260.01.2200001.24893 = R\$ 1,80
Redução dos emolumentos (50%) - PCVA- Lei nº 14.118 de 12/01/2021.-

AV-2-69.501.- (Prot. 177.889/1-T, em 18/01/2023).- **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - CERTIFICO**, conforme requerimento firmado em 16/01/2023, pelo **PROPRIETÁRIO:**

Continua no verso

Continua na próxima página



Validar aqui este documento

CNM: 100222.2.0069501-18

69.501



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE GUAÍBA - RS

Rua 20 de Setembro, 1199

Registrador: BEL. VALTER MÜLLER GOMES

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Guaíba/RS, 22 de novembro de 2022.

CNM: 10022.2.0069501-13

FLS.

MATRÍCULA

01
VERSO

69.501

ACÁCIAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 46.784.642/0001-20, com sede na Rua Arthur Correa da Silva, nº 185, casa 01, sala 01 – São Leopoldo/RS, para garantia do integral cumprimento das obrigações decorrentes da incorporação, submete, por intermédio do presente instrumento, a Incorporação deste empreendimento ao **REGIME DA AFETAÇÃO**, sob CNPJ 46.784.642/0001-20 da **ACÁCIAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, averbado no AV-15-61.659 em 24/01/2023.-

Guaíba, 24/01/2023.- Ass.: - Bel. Múgda Marluzi Beck Gomes-3ª Substituta

Emol.: R\$ 23,90 - Selo: 0260.03.2200001.12130 = R\$ 3,60

Proc. Elet.: R\$ 3,20 - Selo: 0260.01.2200001.24894 = R\$ 1,80

Redução dos emolumentos (50%) - PCVA- Lei nº 14.118 de 12/01/2021.-

AV-3-69.501.- (Prot. 178.420/1-T, em 24/03/2023).- **CERTIFICO**, que em razão do Contrato de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, que entre si celebram Acacias Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda e Caixa Econômica Federal, com recursos do fundo de garantia do tempo de serviço - FGTS, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, com Caráter de Escritura Pública, na forma do §5º do artigo 61, da Lei nº 4.380/64, firmado em 22/02/2023, sob o nº.8.7877.1631311-5, o imóvel da presente matrícula encontra-se em primeira e especial hipoteca em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, conforme R-16-61.659.

Guaíba, 04/04/2023.- Ass.: - Bel. Múgda Marluzi Beck Gomes-3ª Substituta

Emol.: NIHIL - Selo: 0260.04.2200001.13619 = NIHIL

Proc. Elet.: NIHIL - Selo: 0260.01.2200001.31256 = NIHIL

Ato único - Lei nº 6.015/73, Artigo 237-A da, §1º, (Redação dada pela Lei nº 12.424/11)

AV-4-69.501.- (Prot. 178.753/1-T, em 10/05/2023).- **CANCELAMENTO DE HIPOTECA** - CERTIFICO, Conforme Autorização de Cancelamento Constante no Campo 1.7, do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa Minha Vida - Recursos do FGTS, com caráter de escritura pública, na forma do §5º, do art. 61, da Lei nº 4.380/64, Medida Provisória nº 1.162/2023, firmado em 27/04/2023, sob o nº 8.7877.1674033-1, que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, autoriza o cancelamento da hipoteca averbada sob AV-3-69.501, liberando o imóvel daquele ônus.-

Guaíba, 17/05/2023.- Ass.: - REGISTRADOR

Emol.: R\$ 47,70 - Selo: 0260.04.2200001.14679 = R\$ 4,40

Proc. Elet.: R\$ 3,20 - Selo: 0260.01.2200001.34287 = R\$ 1,80

Concedido desconto de (50%) - PMCMV- Art 7º da MPV nº 1.162/2023.-

R-5-69.501.- (Prot. 178.753/1-T, em 10/05/2023).- **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE**: ACÁCIAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 46.784.642/0001-20, com sede na Rua Arthur Corrêa da Silva, nº 185, casa 01, sala 01, Bairro

Continua na folha 02

Continua na próxima página



Validar aqui este documento

CNM: 100222.2.0069501-18

69.501



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE GUAÍBA - RS

Rua 20 de Setembro, 1199

Registrador: BEL. VALTER MÜLLER GOMES

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Guaíba/RS, 22 de novembro de 2022.

FLS.

02

MATRÍCULA

69.501

...Continuação da folha 01... Campestre, na cidade de São Leopoldo/RS, neste ato representada por sua procuradora, Letícia Franco de Moraes, nacionalidade brasileira, casada, nascida em 15/10/1972, empresária, portadora da Carteira de Identidade nº 9053204187 e do CPF nº 666.706.320-53.- **ADQUIRENTE:** CLEOMARA BANDARZ DE ARAUJO, brasileira, nascida em 13/07/1999, cabeleireira, filha de Janete Teresinha G. Bandarz e Cleomar Conceição de Araujo, e-mail: cleomarabaraújo@gmail.com, portadora da Carteira de Identidade RG nº 1122831553, expedida pela SSP/RS em 13/08/2012, inscrita no CPF nº 039.957.030-62, solteira, que declara não conviver em regime de união estável, residente e domiciliada na Rua General Zeca Neto, nº 1268, apartamento 302, Bairro Centro, em Camaquã/RS.- **TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa Minha Vida - Recursos do FGTS, com caráter de escritura pública, na forma do §5º, do art. 61, da Lei nº 4.380/64, Medida Provisória nº 1.162/2023, firmado em 27/04/2023, sob o nº 8.7877.1674033-1.- **VALOR:** R\$177.000,00.- **COMPOSIÇÃO DOS RECURSOS:** Financiamento concedido pelo Credor: R\$141.600,00; Recursos próprios: R\$33.800,00, Desconto complemento concedido pelo FGTS: R\$1.600,00.- **AValiação:** R\$ 177.000,00.- **OBS:** O ITBI foi pago conforme guia nº 584-2023.- Emitida DOL.- Guaíba, 17/05/2023.- Ass.: Bel. Valter Müller Gomes
Emol.: R\$ 461,30 - **Selo:** 0260.08.1900008.03005 = R\$ 65,30 REGISTRADOR
Proc. Elet.: R\$ 3,20 - **Selo:** 0260.01.2200001.34288 = R\$ 1,80 -
Concedido desconto de (50%) - PMCMV- Art 7º da MPV nº 1.162/2023.-

R-6-69.501.- (Prot. 178.753/1-T, em 10/05/2023).- **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - DEVEDORA FIDUCIANTE:** CLEOMARA BANDARZ DE ARAUJO, brasileira, nascida em 13/07/1999, cabeleireira, filha de Janete Teresinha G. Bandarz e Cleomar Conceição de Araujo, e-mail: cleomarabaraújo@gmail.com, portadora da Carteira de Identidade RG nº 1122831553, expedida pela SSP/RS em 13/08/2012, inscrita no CPF nº 039.957.030-62, solteira, que declara não conviver em regime de união estável, residente e domiciliada na Rua General Zeca Neto, nº 1268, apartamento 302, Bairro Centro, em Camaquã/RS.- **CREDORA FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede em Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, na cidade de Brasília/DF.- **TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa Minha Vida - Recursos do FGTS, com caráter de escritura pública, na forma do §5º, do art. 61, da Lei nº 4.380/64, Medida Provisória nº 1.162/2023, firmado em 27/04/2023, sob o nº 8.7877.1674033-1.- **VALOR:** R\$ 141.600,00.- **PRAZO:** 360 meses.- **JUROS:** Taxa Nominal: 6,00% a.a. e 0.4988% a.m.- e Efetiva: 6,1677% a.a. e 0.5000% a.m.- **AValiação DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:** R\$177.000,00, para fins de venda em Público Leilão.- **CONDIÇÕES GERAIS E ESPECIAIS:** As constantes no referido contrato, cuja segunda via fica arquivada nesta Serventia.- Guaíba, 17/05/2023.- Ass.: Bel. Valter Müller Gomes
Emol.: R\$ 374,70 - **Selo:** 0260.07.2200002.00741 = R\$ 48,30 REGISTRADOR
Proc. Elet.: R\$ 3,20 - **Selo:** 0260.01.2200001.34289 = R\$ 1,80
Concedido desconto de (50%) - PMCMV- Art 7º da MPV nº 1.162/2023.-

Continua na próxima página



Validar aqui este documento

CNM: 100222.2.0069501-18

69.501



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE GUAÍBA - RS

Rua 20 de Setembro, 1199

Registrador: BEL. VALTER MÜLLER GOMES

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Guaíba/RS, 22 de novembro de 2022.

CNM : 100222.2.0069501-18

FLS.

02
VERSO

MATRÍCULA

69.501

AV-7-69.501.- (Prot. 182.129/1-U, em 30/07/2024).- **CERTIFICO**, conforme requerimento firmado em 25/06/2024, pelo **LOTEADOR E INCORPORADOR: ACÁCIAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 46.784.642/0001-20, com sede na Rua Arthur Correa da Silva, nº 185, casa 01, sala 01 – São Leopoldo/RS, neste ato representada por LETICIA FRANCO DE MORAES, brasileira, casada, gestora imobiliária, inscrita no CPF 666.706.320-53, portadora da CNH nº 01340148417, expedida pela DETRAN/RS em 06/08/2013, residente e domiciliada na Rua Cândido Silveira nº58 apartamento 802, Bairro Auxiliadora em Porto Alegre/RS.- Com prova na Certidão de Existência nº 181/2024, expedida em 11/06/2024; Carta de Habitação Parcial nº 49/2024, expedida em 16/04/2024, pela Prefeitura Municipal de Guaíba/RS e CND nº 90.012.06518/76-001, emitida em 18/04/2024, pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, que sobre o imóvel da presente matrícula foi edificado a **UNIDADE 108: A unidade autônoma 108, designada de CASA 108, que recebeu o nº 57, da Rua C, integrante do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ACÁCIAS I", no Loteamento Residencial Acácias, zona urbana de Guaíba/RS, construída em alvenaria estrutural, em um único pavimento, sendo a 8ª unidade contada da direita para esquerda, de quem da Rua C olhar para o LOTE 45 da Quadra 18, localizada no Loteamento Residencial Acácias, na Zona Urbana da cidade de Guaíba/RS, com área privativa construída de 40,15m², área privativa real descoberta de 69,85m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00358, do Residencial Acácias I, tendo acesso individual, constituída da tipologia de 2 dormitórios, Modelo B, com quintal de fundos e pátio frontal destinado a guarda de veículo e acesso da unidade. Construção avaliada em R\$172.391,71 e Averbada no AV-69-61.659, e a **INSTITUIÇÃO E INDIVIDUALIZAÇÃO DE CONDOMÍNIO** foi registrado no R-99-61.659 em 08/03/2024.-**

Guaíba, 05/08/2024.- Ass: - Bel. Magda Marluzi Beck Gomes-3ª Substituta

Emol.: R\$ 24,70 - Selo: 0260.03.2400001.09133 = R\$ 4,00

Proc. Elet.: R\$ 3,30 - Selo: 0260.01.2300002.19790 = R\$ 2,00

Concedido desconto de (50%) - PMCMV

AV-8-69.501.- (Prot. 184.746/1-V, em 08/05/2025).- **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - CERTIFICO**, conforme requerimento de Consolidação de Propriedade, firmado em 07/05/2025, por CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, instruído com prova da intimação, bem como certidão do decurso do prazo sem purgação da mora, procedo a presente para constar que face ao inadimplemento de **CLEOMARA BANDARZ DE ARAÚJO**, inscrita no CPF nº 039.957.030-62, é consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula em nome da credora Fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede em Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, na cidade de Brasília/DF, no ato representado - **VALOR: R\$141.600,00**, avaliado para efeitos fiscais em **R\$181.113,67**, o imposto de transmissão incidente sobre esta transação, foi pago de conformidade com a Declaração de Quitação do ITBI, referente ao processo nº 511/2025.- **OBSERVAÇÃO:** Por força do disposto no art. 27 da Lei nº 9.514/97, o imóvel desta matrícula deverá ser oferecido em público leilões.- Guaíba, 27/06/2025.- Ass:

Emol.: R\$ 455,40 - Selo: 0260.08.2400002.01255 = R\$ 76,40

Proc. Elet.: R\$ 6,90 - Selo: 0260.01.2300002.47822 = R\$ 2,10

Bel. Adão dos Santos Carvalho

3º Subst Cfe Port Int. n

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

Guaíba-RS, sexta-feira, 27 de junho de 2025, às 14:56:09.

DOCUMENTOS: R\$ 62,60

Certidão Matrícula 69.501 - 4 páginas: R\$ 32,00 (0260.03.2400003.25861 = R\$ 4,20)

Escrita em livros e arquivos: R\$ 13,20 (0260.03.2400003.25860 = R\$ 4,20)

Acesso eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0260.01.2300002.47866 = R\$ 2,10)



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

100222 53 2025 00020903 42

- () Bel. VALTER MÜLLER GOMES - Registrador
- () Bel. VIVIAN ROSE BECK GOMES - 2ª Substituta
- () Bel. MAGDA MARLUZI BECK GOMES - 3ª Substituta
- () Bel. ADÃO DOS SANTOS CARVALHO - 4ª Substituto
- () RÔMULO FABIANO GOMES DA SILVA - Escrevente Autorizado
- () GETULIO WALMÁRIO MÜLLER GOMES - Escrevente Autorizado
- () PAULO JOSÉ RODZINSKI - Escrevente Autorizado