



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: 100222.2.0065716-24

65.716



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, 11 de agosto de 2020.

CNM: 10022.2.0065716-19

FLS.

01

MATRÍCULA

65.716

IMÓVEL: LOTE 65-A Lote urbano, constituído de parte do lote da matrícula nº 40.754, do Condomínio "CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DA ALEGRIA", zona urbana desta cidade de Guaíba, lugar denominado Altos da Alegria, correspondendo a parte do terreno nº 26 da quadra C, com a área real privativa de 984,81m², área real descoberta de 984,81m², coeficiente de proporcionalidade no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso de 0,009360%, com a área de 984,81m², de forma irregular, medindo 18,00m, de frente, a Sudeste, no alinhamento da rua Jacarandá; 18,00m, a Noroeste, na divisa com a Unidade nº 66; por 52,74m, de um lado, a Nordeste, na divisa com o "Lote B", remanescente deste fracionamento, e por outro lado, 49,50m, a Sudoeste, na divisa com terras de propriedade de Salvador Gullo. Localiza-se em quarteirão não definido. Distante 89,00m, da esquina formada com a Passarela, que lhe fica a Nordeste. Dita Unidade faz parte do Condomínio denominado "CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DA ALEGRIA", constituído no terreno situado na zona urbana desta cidade de Guaíba/RS, com a área de 191.178,00m², com as seguintes medidas e confrontações: partindo do marco nº 01, localizado a 142,00m, do alinhamento da Av. Castelo Branco, que lhe fica a Nordeste, segue na direção Sudeste-Noroeste, ao rumo de 48°15', numa extensão de 152,10m, até alcançar o marco nº 02, daí, segue na direção Nordeste-Sudoeste, ao rumo de 60°54', numa extensão de 125,75m, até alcançar o marco nº 03, daí segue na direção Sudeste-Noroeste, ao rumo de 68°56', numa extensão de 277,88m, até alcançar o marco de nº 04, daí, segue na direção Nordeste-Sudoeste, ao rumo de 40°41', numa extensão de 327,00m, até alcançar o marco nº 05, daí, segue na direção Noroeste-Sudeste, ao rumo de 69°47', numa extensão de 620,50m, até alcançar o marco nº06, daí segue na direção Sudoeste-Nordeste, ao rumo de 28°15', numa extensão de: primeiro em linha curva de 33,00m, após em linha sinuosa de 307,50m, até alcançar o marco nº 07, daí, segue na direção Sudeste-Noroeste, ao rumo de 48°15', até alcançar o marco nº 01, marco inicial desta descrição.

PROPRIETÁRIO: HUMBERTO LUIS ALVES BATISTA, brasileiro, separado consensualmente, engenheiro químico, portador da Carteira de Identidade RG nº 1017630995 expedida pela SJS/RS, inscrito no CPF nº. 462.157.946-00, residente e domiciliado na Rua Jacarandá, nº. 227, Bairro Altos da Alegria, em Guaíba/RS. - **ORIGEM:** Livro nº2 RG, Fls. 02, R-07-40.754 em 05/06/2006, nesta Serventia. Está matrícula foi aberta em razão do fracionamento, conforme Memorial Descritivo, Mapa, ART nº. 9613234, elaborados pelo Engenheiro Civil, Técnico em Edificações, Engenheiro de Segurança do Trabalho, Andre Horak, Carteira nº RS095601, e protocolado sob nº 171.812. Guaíba, 11/08/2020. - Ass.:

Emol.: R\$ 20,70 - Selo: 0260.03.1900006.16416 - R\$ 2,70

Bel. Adão dos Santos Carvalho

Proc. Elet.: R\$ 5,00 - Selo: 0260.01.1900008.28102 = R\$ 1,40

3º Subst. Cfe. Port. Int. nº

AV-1-65.716.- CERTIFICO, conforme disposto no artigo 3º do Provimento 89 do CNJ, a presente matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM nº 10022.2.0065716-19. Guaíba, 13/12/2022. - Ass.:

Emol.: NIHIL - Selo: 0260.04.2200001.08373 = NIHIL

Bel. Adão dos Santos Carvalho

Proc. Elet.: NIHIL - Selo: 0260.01.2200001.19572 = NIHIL

3º Subst. Cfe. Port. Int. nº

R-2-65.716.- (Prot. 177.627/1-T, em 12/12/2022).- COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE: HUMBERTO LUIS ALVES BATISTA, brasileiro, nascido em 20/09/1962, engenheiro químico,

Continua no verso

Continua na próxima página

Valide aqui
este documento

CNM: 100222.2.0065716-24

65.716



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, 11 de agosto de 2020.

CNM: 10022.2.0065716-19

FLS.

MATRÍCULA

01
VERSO

65/716

filho de Jandira Alves Batista e de Mardro Batista, e-mail: h1bertobatista@gmail.com, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 02519740655, expedida pelo DETRAN/RS em 11/12/2018, inscrito no CPF nº 462.157.946-00, divorciado, que declara não viver em regime de união estável, residente e domiciliado na Rua Jacarandá, nº 227, Bairro Altos da Alegria, em Guaíba/RS.- **ADQUIRENTE:** IGOR OTAVIO YUKIO WAKASSUGUI ROSA, brasileiro, nascido em 31/12/1992, proprietário de estabelecimento comercial, filho de Kelem Mitie Wakassugui Rosa e de Clovis Otavio Rosa, e-mail: yukio-12@hotmail.com, portador da Carteira de Identidade RG nº 100355213 expedida pela SSP/PR em 20/05/2013, inscrito no CPF nº 005.487.259-69, solteiro, que declara não conviver em regime de união estável, residente e domiciliado na Rua Lageado, nº 1208, Casa 01, Bairro Pinguirito, na cidade de Garopaba/SC.- **TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema SFI - Sistema de Financiamento Imobiliário, com caráter de escritura pública, na forma do art. 38, da Lei nº 9.514/1997, firmado em 03/11/2022, sob o nº 1.4444.1960287-1.- **VALOR:** R\$ 318.000,00.- **COMPOSIÇÃO DOS RECURSOS:** Financiamento concedido pelo Credor: R\$222.600,00; Recursos próprios: R\$95.400,00.- **AVALIAÇÃO:** R\$ 318.000,00.- **OBS:** O ITBI foi pago conforme guia nº 1209-2022.- Emitida em Guaíba, 13/12/2022.- Ass.: *[Assinatura]*
Emol.: R\$ 1.381,90 - Selo: 0260.09.2100001.00632 = R\$ 81,00
Proc. Elet.: R\$ 6,00 - Selo: 0260.01.2200001.19573 = R\$ 1,80.-

Bel. Adão dos Santos Carvalho
3º Subst. Cfe. Port. Int. nº

R-3-65.716.- (Prot. 177.627/1-T, em 12/12/2022).- **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - DEVEDOR FIDUCIANTE:** IGOR OTAVIO YUKIO WAKASSUGUI ROSA, brasileiro, nascido em 31/12/1992, proprietário de estabelecimento comercial, filho de Kelem Mitie Wakassugui Rosa e de Clovis Otavio Rosa, e-mail: yukio-12@hotmail.com, portador da Carteira de Identidade RG nº 100355213 expedida pela SSP/PR em 20/05/2013, inscrito no CPF nº 005.487.259-69, solteiro, que declara não conviver em regime de união estável, residente e domiciliado na Rua Lageado, nº 1208, Casa 01, Bairro Pinguirito, na cidade de Garopaba/SC.- **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 Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema SFI - Sistema de Financiamento Imobiliário, com caráter de escritura pública, na forma do art. 38, da Lei nº 9.514/1997, firmado em 03/11/2022, sob o nº 1.4444.1960287-1.- **VALOR:** R\$ 222.600,00.- **PRAZO:** 180 meses.- **JUROS:** Taxa Nominal: 8.9257% a.a.- e Efetiva: 9.3001% a.a.- **AVALIAÇÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:** R\$ 18.000,00, para fins de venda em Público Leilão.- **CONDIÇÕES GERAIS E ESPECIAIS:** As constantes no referido contrato, cuja a segunda via fica arquivada nesta Serventia.- Guaíba, 13/12/2022.- Ass.: *[Assinatura]*
Emol.: R\$ 1.060,10 - Selo: 0260.08.1900008.02493 = R\$ 65,30
Proc. Elet.: R\$ 6,00 - Selo: 0260.01.2200001.19574 = R\$ 1,80.-

Bel. Adão dos Santos Carvalho
3º Subst. Cfe. Port. Int. nº

AV-4-65.716.- (Prot. 177.627/1-T, em 12/12/2022).- **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CERTIFICO**, que nos Termos da Lei 10.931, de 02/08/2004, tendo como agente

Continua na folha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/EJWJW-T2CLW-RGBEW-WHNLJ

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

 Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

CNM: 100222.2.0065716-24

65.716



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, 11 de agosto de 2020.

CNM: 10022.2.0065716-19

FLS.

02

MATRICULA

65.716

...Continuação da Folha 01... **CUSTODIANTE** a 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, com a concordância dos **DEVEDOR FIDUCIANTE**: IGOR OTAVIO YUKIO WAKASSUGUI ROSA, brasileiro, nascido em 31/12/1992, proprietário de estabelecimento comercial, filho de Kelem Mitie Wakassugui Rosa e de Clovis Otavio Rosa, e-mail: yukio-12@hotmail.com, portador da Carteira de Identidade RG nº 100355213 expedida pela SSP/PR em 20/05/2013, inscrito no CPF nº 005.487.259-69, solteiro, que declara não conviver em regime de união estável, residente e domiciliado na Rua Lageado, nº 1208, Casa 01, Bairro Pinguirito, na cidade de Garopaba/SC, emitiu Cédula de Crédito Imobiliário sob nº 1.4444.1960287-1, Série: 1122 em 03/11/2022, no valor de R\$ 222.600,00, pelo prazo de 180 meses, Taxa Nominal: 9.7978% a.a. e Efetiva: 10.2500%a.a., em favor da **CUSTODIANTE**, relativo a dívida registrada sob R-03-65.716 -

Guaíba, 13/12/2022.- Ass.:

Emol.: NIHIL - Selo: 0260.04.2200001.08374 = NIHIL

Proc. Elet.: NIHIL - Selo: 0260.01.2200001.19575 = NIHIL

Bel. Adão dos Santos Carvalho
3º Subst. Cfe. Port. Int. nº

AV-5-65.716.- (Prot. 188.691/1-W, em 18/05/2026).- **TRANSIÇÃO PARA O MEIO ELETRÔNICO** - CERTIFICO, nos termos do artigo 464-A da CNNR-CGJ/RS, (Provimento número 01/2020 da CGJ/RS), 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.-

Guaíba, 26/05/2026.- Ass.:

Emol.: NIHIL - Selo: 0260.04.2600001.08105 = NIHIL

Proc. Elet.: NIHIL - Selo: 0260.01.2500001.30604 = NIHIL

Bel. Magda Marluzi Beck Gomes
Subst. Conf. Port. Int. nº 009/18

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EJWJW-T2CLW-RGBEW-WHNLJ>

Continua na próxima página

Valide aqui
este documento

CNM: 100222.2.0065716-24

65.716



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, 26 de maio de 2026

CNM: 100222.2.0065716-24

FLS.

MATRÍCULA

02v

65.716

AV-6-65.716.- (Prot. 188.691/1-W, em 18/05/2026).- **CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CERTIFICADO**, conforme requerimento de Consolidação de Propriedade, e Cancelamento de Cédula de Crédito Imobiliário, firmado em 18/05/2026 por CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, que a mesma autoriza o cancelamento da Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.1960287-1, Série nº 1122, averbada sob AV-04-65.716.-

Guaíba, 26/05/2026.- Averbação nato digital assinada pelo Registrador **Bel. Valter Müller Gomes**. O hash SHA256 do documento é

6BDDDB4B57DEFB3C3FE0158DC00EE26E0067C9EC744D179644627C14BFB2FAD0F

Emol.: R\$ 55,10 - Selo: 0260.04.2600001.08108 = R\$ 5,50

Proc. Elet.: R\$ 7,30 - Selo: 0260.01.2500001.30613 = R\$ 2,20

AV-7-65.716.- (Prot. 188.691/1-W, em 18/05/2026).- **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - CERTIFICADO**, conforme requerimento de Consolidação de Propriedade, firmado em 18/05/2026 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 **IGOR OTAVIO YUKIO WAKASSUGUI ROSA**, brasileiro, nascido em 31/12/1992, proprietário de estabelecimento comercial, filho de Kelem Mitie Wakassugui Rosa e de Clovis Otavio Rosa, e-mail: yukio-12@hotmail.com, portador da Carteira de Identidade RG nº 100355213, expedida pela SSP/PR em 20/05/2013, inscrito no CPF nº 005.487.259-69, solteiro, que declara não conviver em regime de união estável, residente e domiciliado na Rua Lageado, nº 1208, Casa 01, Bairro Pinguirito, na cidade de Garopaba/SC, **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\$ 222.600,00**, avaliado para efeitos fiscais em **R\$ 334.079,75**, o imposto de transmissão incidente sobre esta transação, foi pago de conformidade com a Declaração de Quitação do ITBI, referente ao processo nº 675-2026.- **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, 26/05/2026.- Averbação nato digital assinada pelo Registrador **Bel. Valter Müller Gomes**. O hash SHA256 do documento é

FAEC543ADADB51120E938815CCF70DC2297961EA8D03CEEAAA388495549CAC18

Emol.: R\$ 756,20 - Selo: 0260.09.2500003.00408 = R\$ 100,20

Proc. Elet.: R\$ 7,30 - Selo: 0260.01.2500001.30612 = R\$ 2,20

ada mais consta. O referido é verdade e dou fé.
Guaíba-RS, terça-feira, 26 de maio de 2026, às 16:02:25.

DOCUMENTOS: R\$ 81,00

certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 65.716: R\$ 47,60 (0260.04.2600001.08109 = R\$

0)

scia em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0260.03.2500004.17188 = R\$ 4,40)

processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0260.01.2500001.30614 = 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
100222 53 2026 00016853 34

- () Bel. VALTER MÜLLER GOMES - Registrador
() Bel. VIVIAN ROSE BECK GOMES - 1ª Substituta
() Bel. MAGDA MARLUZI BECK GOMES - 2ª Substituta
() Bel. ADÃO DOS SANTOS CARVALHO - 3º Substituto
() GETULIO WALMÁRIO MÜLLER GOMES - Escrevente Autorizado
() PAULO JOSÉ RODZINSKI - Escrevente Autorizado
() ALEXSANDRO DA SILVA DOS SANTOS - Escrevente Autorizado