



Valide aqui
este documento

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CACHOEIRINHA - ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Vitória Dal-Ri Pagani
Oficiala Registradora

Certidão de Inteiro Teor de Matrícula

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, e no uso das atribuições que me são conferidas por lei, que, revendo o arquivo deste 2º Registro de Imóveis de Cachoeirinha/RS, no Livro n.º 02-Registro Geral, encontrei a **Matrícula nº 4.014**, cujo inteiro teor é extraído por meio eletrônico, nos termos do art. 19, §1º da Lei n.º 6.015/1973, datado de 25 de março de 2026, conforme texto abaixo:

IMÓVEL: Casa de nº 104 (cento e quatro), do **Condomínio Residencial Águas Azuis**, situada na Rua Camboatá, nº 262, neste município de Cachoeirinha/RS.-*-*-

ÁREAS DA UNIDADE AUTÔNOMA: Área privativa coberta de **50,01m²** (cinquenta metros quadrados e um décimo quadrado); área privativa descoberta de **13,29m²** (treze metros quadrados e vinte e nove décimos quadrados); área de uso comum de **16,874m²** (dezesseis metros quadrados, oitenta e sete décimos e quarenta centímetros quadrados); área total global de **80,17m²** (oitenta metros quadrados e dezessete décimos quadrados).-*-*-

DESCRIÇÃO DA UNIDADE AUTÔNOMA: Trata-se da 2ª (segunda) casa do lado direito a contar da frente para os fundos de quem olha de frente o condomínio, composta de: dois dormitórios, um banheiro, uma sala de estar/jantar, uma cozinha e uma área de serviço descoberta.-*-*-

VAGA DE GARAGEM ACESSÓRIA: Box de Estacionamento de **nº 04 (quatro)**, descoberto, sendo o quarto a contar da esquerda para a direita de quem olha o condomínio de frente, medindo ao Norte 2,40 metros, onde faz divisa com a parede da casa nº 102; ao Sul medindo 2,40 metros onde faz alinhamento com a Rua Camboatá; ao Leste medindo 4,60 metros onde faz divisa com o box nº 05; e ao Oeste, medindo 4,60 metros onde faz divisa com o box nº 03, com a **ÁREA SUPERFICIAL** de **11,04m²** (onze metros quadrados e quatro décimos quadrados).-*-*-

FRAÇÃO IDEAL NO SOLO E NAS COISAS DE USO COMUM DO CONDOMÍNIO: 0,19968.-*-*-

TERRENO URBANO NO QUAL SE ASSENTA O CONDOMÍNIO: Terreno constituído pelo **Lote número 05A**, proveniente da unificação dos lotes nºs 05 e 06, da **quadra B-13**, do loteamento denominado "**Parque Residencial Granja Esperança I, Setor II**", situado neste município de Cachoeirinha/RS, dentro do quarteirão formado pelas seguintes vias públicas: Rua Camboatá, Passagem de Pedestres, Rua Casuarina, Rua Guajuvira; distando 55,00 metros da Rua Guajuvira; com as seguintes medidas e confrontações: 14,00 metros de frente, ao Sul, com a Rua Camboatá; nos fundos, ao Norte, medindo 14,00 metros confrontando, de Oeste para Leste, primeiramente com o lote nº 29 e posteriormente com o lote nº 30; na lateral ao Oeste, medindo 30,00 metros confrontando com o lote nº 07; e ao Leste, na outra lateral, medindo 30,00 metros confrontando com o lote nº 04, com a **ÁREA SUPERFICIAL** de **420,00m²**



Valide aqui
este documento

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CACHOEIRINHA - ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Vitória Dal-Ri Pagani
Oficiala Registradora

(quatrocentos e vinte metros quadrados).-*-

PROPRIETÁRIO: NATANAEL FRITZ, brasileiro, divorciado, motorista, inscrito no CPF/MF nº 008.982.540-35, residente e domiciliado na Rua Caçapava, nº 330, Canoas/RS.-*-

REGISTRO ANTERIOR: R-2 da Matrícula sob nº 70.838, do Livro 02-RG, do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Cachoeirinha/RS. Título Aquisitivo: Compra e Venda (Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida. Contrato nº 8.4444.2980114-0, com força de escritura pública, firmado em data de 25 de maio de 2023, em Porto Alegre/RS).-*-

PRENOTAÇÃO: 3.953 de 09 de março de 2026.-*-

Emolumentos: R\$ 30,60. Selo de Fiscalização: 0798.03.2500006.01188 de R\$ 4,40. Processamento eletrônico: R\$ 7,30. Selo de fiscalização: 0798.01.2500007.16387 de R\$ 2,20. Cachoeirinha, 25 de março de 2026. Ato assinado eletronicamente por Leonardo da Silva Konig - Oficial Substituto com o emprego de certificado digital contendo assinatura qualificada - Hash [LKKC-R7QC-HLN2-EHG9](#).

AV-1/4.014 - Protocolo nº 3.953, datado de 09 de março de 2026. **TRANSPORTE DE ATO. Ato transportado: CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** (Av-1, em 23.08.2021). **Matrícula de origem:** nº 70.838, do Livro 02-RG, Registro de Imóveis da 1ª Zona de Cachoeirinha/RS. **Teor transportado:** "Certifico e dou fé que, foi registrada nesta data, a Convenção de Condomínio do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGUAS AZUIS, no livro 3-RA, fls. 01, sob o nº 5.954, neste Serviço Registral. Tudo de conformidade com o requerimento datado em 15 de maio de 2021 e instrumento particular de Convenção de Condomínio, firmado em data de 18 de maio de 2021, nesta cidade, ficando o expediente arquivado neste Serviço Registral. ". **Destinação:** A informação *supra* fica averbada na matrícula que atualmente alberga o imóvel qualificado. Tudo conforme documentos arquivados digitalmente nesta serventia. **Nada mais.** Emolumentos: R\$ 55,10. Selo de Fiscalização: 0798.04.2500002.09168 de R\$ 5,50. Processamento eletrônico: R\$ 7,30. Selo de fiscalização: 0798.01.2500007.16388 de R\$ 2,20. Cachoeirinha, 25 de março de 2026. Ato assinado eletronicamente por Leonardo da Silva Konig - Oficial Substituto com o emprego de certificado digital contendo assinatura qualificada - Hash [Y36P-Q3K4-ZBGG-XQW7](#).

AV-2/4.014 - Protocolo nº 3.953, datado de 09 de março de 2026. **TRANSPORTE DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. Ato transportado: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** (R-3, em 14.06.2023). **Matrícula de origem:** nº 70.838, do Livro 02-RG, Registro de Imóveis da 1ª Zona de Cachoeirinha/RS. **Teor transportado:** "TÍTULO: Alienação Fiduciária. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por Instrumento



Valide aqui
este documento

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE CACHOEIRINHA - ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Vitória Dal-Ri Pagani

Oficiala Registradora

Particular de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida. Contrato nº 8.4444.2980114-0, com força de escritura pública, firmado em data de 25 de maio de 2023, em Porto Alegre/RS. **CREDORA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF. **DEVEDOR:** NATANAEL FRITZ, CPF/MF nº 008.982.540-35, brasileiro, divorciado, motorista, residente e domiciliado na Rua Caçapava, nº 330, na cidade de Canoas/RS. **VALOR:** R\$152.000,00. **PRazos:** 360 meses de amortização. **JUROS:** Taxa de juros sem desconto: taxa nominal de 7.6600% a.a, efetiva de 7.9347% a.a, nominal de 0.6364% a.m e a efetiva de 0.6383% a.m; Taxa de juros com desconto: taxa nominal de 5.5000% a.a, efetiva de 5.6407% a.a, nominal de 0.4573% a.m e a efetiva de 0.4583% a.m; Taxa de juros com redutor de 0,5%: taxa nominal de 5.0000% a.a, efetiva de 5.1162% a.a, nominal de 0.4159% a.m e a efetiva de 0.4167% a.m; Taxa de juros contratada: taxa nominal de 5.0000% a.a, efetiva de 5.1161% a.a, nominal de 0.4159% a.m e a efetiva de 0.4167% a.m. **OBJETO DA GARANTIA:** Em alienação fiduciária todo o imóvel objeto da presente matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97.". **Destinação:** A informação *supra* fica averbada na matrícula que atualmente alberga o imóvel qualificado. Tudo conforme documentos arquivados digitalmente nesta serventia. **Nada mais.** Emolumentos: R\$ 55,10. Selo de Fiscalização: 0798.04.2500002.09169 de R\$ 5,50. Processamento eletrônico: R\$ 7,30. Selo de fiscalização: 0798.01.2500007.16389 de R\$ 2,20. Cachoeirinha, 25 de março de 2026. Ato assinado eletronicamente por Leonardo da Silva Konig - Oficial Substituto com o emprego de certificado digital contendo assinatura qualificada - Hash [KUER-G6QK-AM7H-ZUS4](#).

AV-3/4.014 - Protocolo nº 3.953, datado de 09 de março de 2026. **INCLUSÃO DE DADOS - ESPECIALIDADE SUBJETIVA.** Procede-se à presente averbação, a requerimento da parte interessada, para efetuar a inclusão da qualificação completa da Credora, Caixa Econômica Federal, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública brasileira, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília – DF. Esta averbação foi procedida em observância ao princípio registral da especialidade subjetiva, previsto no §1º, II, 4, "a" do art. 176 da Lei nº 6.015/1973, bem como art. 501 do CNNR/RS. Tudo conforme documentos arquivados digitalmente nesta serventia. **Nada mais.** Emolumentos: R\$ 121,30. Selo de Fiscalização: 0798.04.2500002.09170 de R\$ 5,50. Processamento eletrônico: R\$ 7,30. Selo de fiscalização: 0798.01.2500007.16390 de R\$ 2,20. Cachoeirinha, 25 de março de 2026. Ato assinado eletronicamente por Leonardo da Silva Konig - Oficial Substituto com o emprego de certificado digital contendo assinatura qualificada - Hash [7SSG-Y89S-XYCT-7RSL](#).



Valide aqui
este documento

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE CACHOEIRINHA - ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Vitória Dal-Ri Pagani

Oficiala Registradora

AV-4/4.014 - Protocolo nº 6.025, datado de 24 de agosto de 2026. **INCLUSÃO DE DADOS - ESPECIALIDADE OBJETIVA.** Procede-se à presente averbação de retificação e saneamento, a requerimento da parte interessada, nos termos do art. 176, § 1º, II, 3, “b”, da Lei 6.015/1973 e dos arts. 440-AQ e seguintes do CNN/CN/CNJ-Extra, para complementar os dados necessários à especialidade objetiva do imóvel: **1)** cadastro municipal imobiliário: **1116789**; **2)** bairro: **Residencial Jardins do Bosque**; **3)** Código de Endereçamento Postal – CEP: **94.960-472**, conforme Declaração de Quitação/Isenção do ITBI nº 2998-2026, emitido(as) pela Prefeitura Municipal de Cachoeirinha/RS. Tudo conforme documentos arquivados digitalmente nesta serventia. **Nada mais.** Emolumentos: R\$ 121,30. Selo de Fiscalização: 0798.04.2600002.06947 de R\$ 5,50. Processamento eletrônico: R\$ 7,30. Selo de fiscalização: 0798.01.2600003.05734 de R\$ 2,20. Cachoeirinha, 01 de setembro de 2026. Ato assinado eletronicamente por Leonardo da Silva Konig - Oficial Substituto com o emprego de certificado digital contendo assinatura qualificada - Hash [85M5-ZYNL-Y4VN-G8NL](#).

AV-5/4.014 - Protocolo nº 6.025, datado de 24 de agosto de 2026. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.** Procede-se à presente averbação, atendendo o requerimento firmado em Bauru/SP em 24 de agosto de 2026, para consignar que a propriedade do imóvel desta matrícula foi **CONSOLIDADA** em favor da credora fiduciária, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, anteriormente qualificada na Av-3, considerando que o devedor NATANAEL FRITZ, retro qualificado, após ter sido regularmente intimado, nos termos do art. 26, da Lei 9.514/1997, para cumprimento das obrigações contratuais assumidas no instrumento particular de contrato de financiamento imobiliário com Alienação Fiduciária em garantia nº 844442980114-0, firmado em 25 de maio de 2023, objeto do Av-2 da presente matrícula, junto à credora, “**não purgou a mora**” no referido prazo legal, tendo sido realizada com êxito a intimação em 16 de junho de 2026 às 18h45, através dos Correios, via SEDEX, com aviso de recebimento e mão própria, tudo de conformidade com o procedimento de intimação que tramitou sob o Protocolo de nº 4388 nesta Serventia, acompanhada da certidão de purgação da mora expedida por esta serventia, em 09 de julho de 2026, e que aqui se encontra arquivada. **Observações:** Consigna-se finalmente que o fiduciário deverá promover público Leilão para a alienação do imóvel, no prazo de 30 dias, em conformidade com o disposto no art. 27, da Lei nº 9.514/1997. **Avaliação fiscal:** R\$ 219.531,09 (duzentos e dezenove mil quinhentos e trinta e um reais e nove centavos). **Imposto de Transmissão:** Foi apresentado a declaração de quitação do ITBI nº 2998-2026 paga em 06 de agosto de 2026. Tudo conforme documentos arquivados digitalmente nesta serventia. A DOI será emitida e transmitida no prazo regulamentar. Foi procedida a consulta dos C.P.F.'s e C.N.P.J.'s das partes junto à Central Nacional de Indisponibilidade de



Valide aqui
este documento

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CACHOEIRINHA - ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Vitória Dal-Ri Pagani
Oficiala Registradora

Bens, em cumprimento ao Provimento no 39/2014 do CNJ, de 25.07.2014, obtendo resultados negativos, conforme códigos hash a seguir: jmy3u4uvi3 para Consulta de CNPJ - (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL), e uss5gngj4i para Consulta de CPF - (NATANAEL FRITZ). **Nada mais.** Emolumentos: R\$ 532,10. Selo de Fiscalização: 0798.08.2500002.03924 de R\$ 80,80. Processamento eletrônico: R\$ 7,30. Selo de fiscalização: 0798.01.2600003.05735 de R\$ 2,20. Cachoeirinha, 01 de setembro de 2026. Ato assinado eletronicamente por Leonardo da Silva König - Oficial Substituto com o emprego de certificado digital contendo assinatura qualificada - Hash [SXKK-3QS9-AC99-3RRS](#).

CERTIFICO, por fim, que não existe protocolo em vigor até este momento para a referida matrícula. Esta certidão não contém rasuras.

O referido é verdade e dou fé. Cachoeirinha-RS, 01 de setembro de 2026

Assinado digitalmente por Leonardo da Silva König - Oficial Substituto

Emolumentos:

001 Buscas em livros e arquivos R\$ 14,00

01 Processamento Eletrônico (por ato) R\$ 7,30

Selos R\$ 12,10 Total: R\$ 84,45

Selo: 0798.04.2600002.06948, 0798.01.2600003.05741 e 0798.03.2600001.09933



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
165639 53 2026 00221008 32

****CERTIDÃO VÁLIDA POR VINTE (20) DIAS ÚTEIS****