



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE URUGUAIANA
MUNICÍPIO DE URUGUAIANA
REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha 1/5

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, no cartório a meu cargo, o Lº 2 - Registro Geral, encontrei a matrícula do teor seguinte:

CNM: 097709.2.0042514-28



REGISTRO DE IMÓVEIS

URUGUAIANA-RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Uruguaiana-RS, 23 de dezembro de 2021

FLS
01

MATRÍCULA
42.514

Imóvel: CASA 47 – Unidade autônoma, localizada no Condomínio Residencial "BUENA VISTA", consistente em casa de um pavimento e terreno exclusivo, localizada do lado direito da Rua C, da segunda até a nona da esquerda para a direita de quem olha de dito acesso, área real privativa de 91,67m², dos quais 45,91m² são ocupados pela projeção da construção e 45,76m² são destinados a jardim, pátio e vaga de garagem descoberta, área real de uso comum de 38,266m² e área real total de 129,936m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,01202 do terreno e das coisas comuns.

PROPRIETÁRIA: SPE ALBERTINO PIRES 4460 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, pessoa jurídica inscrita no CNPJ sob nº 36.652.150/0001-27, com sede na Rua Padre Chagas, nº 66, Sala 506, Bairro Moinhos de Vento, na cidade de Porto Alegre/RS.-

Registro Anterior: Matrícula nº 35.108 do Livro 2-RG.-

Protocolo: Apontado sob nº 214758, do Livro 1-AK, em 14/12/2021.-

Emol: R\$31,30- Abertura de matrícula: R\$21,90 (0714.00.2100002.04166 = R\$2,70), Processamento eletrônico de dados: R\$5,30 (0714.00.2100002.04166 = R\$1,40).-

O Oficial: *[Assinatura]*

Matrícula Nº 42.514

Av-1-42.514 - Em 29 de setembro de 2022.-

ERRO EVIDENTE – Conforme requerimento de SPE ALBERTINO PIRES 4460 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, pessoa jurídica inscrita no CNPJ sob nº 36.652.150/0001-27, com sede na Rua Padre Chagas, nº 66, Sala 506, Bairro Moinhos de Vento, na cidade de Porto Alegre/RS, nos termos do artigo 213, inciso I, "e" da Lei 6.015, para que conste que o imóvel objeto desta matrícula possui a seguinte descrição: CASA 47 – Unidade autônoma, localizada no Condomínio Residencial "BUENA VISTA", sito à rua Albertino Pires nº 4460, consistente em casa de um pavimento e terreno exclusivo, localizada do lado direito da Rua C, da segunda até a nona da esquerda para a direita de quem olha de dito acesso, área real privativa de 91,67m², dos quais 45,91m² são ocupados pela projeção da construção e 45,76m² são destinados a jardim, pátio e vaga de garagem descoberta, área real de uso comum de 38,266m² e área real total de 129,936m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,01202 do terreno e das coisas comuns. Sendo o terreno situado nos subúrbios desta cidade, com área superficial de onze mil seiscentos e três metros e vinte e nove decímetros quadrados (11.603,29m²) ou seja, 1,16033ha, Perímetro de 461,75m, com as seguintes confrontações: A poligonal tem início no marco 0 (zero), que faz divisa com terrenos de Rafael Brusque Martini, e percorre quarenta e sete metros e noventa e quatro centímetros (47,94m) que faz divisa com terrenos de Rafael Brusque Martini, até o marco ponto 1 (um), e percorre cento e cinquenta e três metros e noventa e quatro centímetros (153,94m) que faz divisa com terrenos de Adahil e outros, até o marco ponto 2 (dois), e percorre cento e vinte e sete metros e oitenta e sete centímetros (127,87m) que faz divisa com terrenos de Rafael Brusque Martini, até o marco ponto 3 (três), e percorre cento e trinta e dois metros (132,00m) que faz divisa com terrenos da Prefeitura Municipal de Uruguaiana, até o marco ponto 0 (zero), onde teve início esta descrição.

Continua na próxima página - - - - -



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE URUGUAIANA
MUNICÍPIO DE URUGUAIANA
REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha 2/5

Continuação da página anterior -:-:-:-:-

CNM: 097709.2.0042514-28



REGISTRO DE IMÓVEIS

URUGUAIANA-RS
LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

01v | 42.514

Protocolo: Apontado sob nº 218782, do Livro 1-AL, em 16/09/2022.-

Emol: NIHIL- Averbação sem valor declarado: NIHIL (0714.00.2200007.00979 = NIHIL), -

O Oficial.: *[Assinatura]*

R-2-42.514 - Em 17 de novembro de 2022.-

Título: Compra e Venda. -

TRANSMITENTE: SPE ALBERTINO PIRES 4460 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, com sede na Rua Padre Chagas, nº 66, Sala 506, Bairro Moinhos de Vento na cidade de Porto Alegre-RS, inscrita no CNPJ sob nº 36.652.150/0001-27.-

ADQUIRENTE: LUIZ FERNANDO MACHADO DA COSTA, brasileiro, solteiro, motorista de veículos de transporte de carga, portador da CNH nº 05133539285- expedido pelo DETRAN/RS, inscrito no CPF nº 022.768.430-39, residente e domiciliado na Rua Borges de Medeiros, 3438, VI, nesta cidade de Uruguaiana-RS.-

Forma do Título: Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, número 1.4444.1961240-0, celebrado no dia 07 de novembro de 2022.-

Imóvel: O imóvel objeto desta matrícula.-

Valor: R\$187.000,00 e para fins fiscais R\$187.000,00 – Conforme a GUIA Informativa nº 31498 de 09/11/2022.-

Forma do Pagamento: R\$ 37.400,00 referente aos recursos próprios; e R\$ 149.600,00 mediante financiamento da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ de nº 00.360.305/0001-04.-

Condições: Às do contrato.-

Protocolo: Apontado sob nº 219650, do Livro 1-AL, em 16/11/2022.-

Emol: R\$1.012,70- Registro com valor declarado: R\$939,60 (0714.00.2200008.02311 = R\$65,30), Processamento eletrônico de dados: R\$6,00 (0714.00.2200008.02311 = R\$1,80).-

O Oficial.: *[Assinatura]*

R-3-42.514 - Em 17 de novembro de 2022.

Título: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.

Nos termos do Contrato mencionado no **R-2-42.514**, retro, o proprietário **LUIZ FERNANDO MACHADO DA COSTA**, brasileiro, solteiro, motorista de veículos de transporte de carga, portador da CNH nº 05133539285- expedido pelo DETRAN/RS, inscrito no CPF nº 022.768.430-39, residente e domiciliado na Rua Borges de Medeiros, 3438, VI, nesta cidade de Uruguaiana-RS, acima qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto desta Matrícula, com todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações à **CREDORA/FIDUCIÁRIA – CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma pública, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, na cidade de Brasília-DF,

Gráfica Universitária - Fone: (55) 3412-3364

(Continua na Ficha nº 2 - - - - -)

Continua na próxima página -:-:-:-:-



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE URUGUAIANA
MUNICÍPIO DE URUGUAIANA
REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha 3/5

Continuação da página anterior -:-:-:-:-

CNM: 097709.2.0042514-28



REGISTRO DE IMÓVEIS

URUGUAIANA-RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS

MATRÍCULA

Uruguaiana-RS, 17 de novembro de 2022

02

42.514

CNPJ nº 00.360.305/0001-04, para **GARANTIA** de: **Valor de Venda e Compra do Imóvel objeto do Contrato:** R\$187.000,00. **Valor da Dívida/Financiamento:** R\$149.600,00. **Valor da Garantia Fiduciária:** R\$ 187.000,00. **Sistema de Amortização:** PRICE. **Prazo de Amortização:** 360 meses. **Taxa Anual de Juros Contratada:** Nominal = 8.6395% a.a ; Efetiva = 8.9900% a.a. **Valor Total do Encargo Mensal Inicial:** R\$ 1.228,78. **Vencimento do Primeiro Encargo Mensal:** Em 08/12/2022. **Forma de Pagamento dos Encargos Mensais:** Débito em Conta Corrente.-

Condições: Às demais constantes do contrato.

Protocolo: Apontado sob nº 219650, do Livro 1-AL, em 16/11/2022.

Emol.: R\$834,40- Registro com valor declarado: R\$778,30 (0714.00.2200008.02312 = R\$48,30), Processamento eletrônico de dados: R\$6,00 (0714.00.2200008.02312 = R\$1,80).

O Oficial.: *[Assinatura]*

Av-4-42.514 - Em 17 de novembro de 2022.-

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - Emitida nos termos da Lei nº 10931, de 02 de Agosto de 2.004, Número: 1.4444.1961240-0 SÉRIE 1122. **DADOS DO CONTRATO/ESTATUTO SOCIAL** - Instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12/08/1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1.259 de 19/02/1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente Cédula de crédito Imobiliário. **IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL VINCULADO AO CRÉDITO IMOBILIÁRIO - ENDEREÇO:** Rua Albertino Pires, 4460; **CIDADE:** Uruguaiana-RS; **GARANTIA - TIPO:** Real; **MODALIDADE:** Alienação Fiduciária nº Registro: **R-3-42.514**, Liv. 2. **VALOR DO CRÉDITO:** R\$149.600,00; Data Base: 07/11/2022. **CONDIÇÕES DA EMISSÃO:** Integral e Cartular. **CONDIÇÕES GERAIS DA DÍVIDA:** **Prazo total:** 360 meses; **Prazo de amortização:** 360 meses; **Data do vencimento do primeiro encargo:** 08/12/2022; **Valor total da dívida:** R\$149.600,00; **Valor da garantia:** R\$ 187.000,00; **Valor total da parcela:** R\$ 1.228,78; **Valor dos seguros de Morte e Invalidez permanente:** R\$ 14,36; **Valor dos seguros de danos físicos ao imóvel:** R\$ 24,31; **Taxa de Juros: Nominal:** 8.6395% a.a, **Efetiva:** 8.9900% a.a; **Forma de reajuste:** Mensal; **Taxa de juros moratórios:** 0,033% por dia de atraso; **Taxa de juros remuneratórios:** 8.6395% a.a; **Atualização Monetária:** mensal no dia correspondente ao do aniversário do contrato, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança do dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais; **Local de pagamento:** Uruguaiana – RS. **DECLARAÇÃO DO CREDOR:** Declaro que estou ciente de que a existência de prenotação e/ou registro de qualquer ônus real, exceto o da garantia mencionada no campo 4 desta CCI, penhora ou averbação de qualquer mandato ou ação judicial sobre os direitos imobiliários aqui identificados, prejudicará a averbação da emissão desta CCI, nos termos da legislação em vigor. **Local de emissão:** Uruguaiana-RS; **Data de emissão da CCI:** 07 de novembro de 2022. **DEMAIS CONDIÇÕES:** As constantes da cédula.

Continua na próxima página -:-:-:-:-



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE URUGUAIANA
MUNICÍPIO DE URUGUAIANA
REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha 4/5

Continuação da página anterior -:-:-:-:-

CNM: 097708.2.0042914-28



REGISTRO DE IMÓVEIS

URUGUAIANA-RS
LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

02v 42.514

Protocolo: Apontado sob nº 219650, do Livro 1-AL, em 16/11/2022.-

Emol: NIHIL- Averbação sem valor declarado: NIHIL (0714.00.2200008.02313 = NIHIL), .-

O Oficial Substituto

O Oficial.: [assinatura]

Av-5-42.514 - Em 12 de junho de 2024.-

CONSTRICÃO JUDICIAL - Nos termos da Certidão para fins de Averbação no Registro de Imóveis, Registro de Veículos ou Registro de outros bens Sujeitos a Penhora ou Arresto, de 07/06/2024, extraído dos **Autos do Processo nº 5000326-59.2024.8.21.0037 - Execução de Título Extrajudicial**, movida por SPE Albertino Pires 4460 Empreendimentos Imobiliários LTDA, inscrito no CNPJ de nº 36.652.150/0001-27 contra o Luiz Fernando Machado da Costa, inscrito no CPF de nº 022.768.430-39, **extraído** pelo o Juiz da 1ª Vara Cível desta comarca de Uruguaiana/RS, para ficar constando da presente matrícula, que **foi distribuída em 08/01/2024, a Ação de Execução de Título Extrajudicial**, para fins do disposto no Art. 828 do Código de Processo Civil.- Valor da Ação: R\$31.805,70.-

Protocolo: Apontado sob nº 229293, do Livro 1-AO, em 10/06/2024.-

Emol: R\$197,50- Averbação com valor declarado: R\$153,00 (0714.00.2400004.00145 = R\$35,90), Processamento eletrônico de dados: R\$6,60 (0714.00.2400004.00145 = R\$2,00).-

O Oficial.: [assinatura]

Av-6-42.514 - Em 22 de janeiro de 2025.

Título: PENHORA

Credor/Exequente: Condomínio Residencial Buena Vista, CNPJ de nº 41986202000131, Rua Albertino Pires, 4460, Cabo Luiz Quevedo, nesta cidade de Uruguaiana/RS.-

Devedor/Executado: Luiz Fernando Machado da Costa, CPF de nº 02276843039, Rua Borges de Medeiros, 3428, Mascarenhas de Moraes, nesta cidade de Uruguaiana/RS.-

Forma do Título: Termo de Penhora, de 15/01/2025, extraídos da Execução de Título Extrajudicial nº 5003894-83.2024.8.21.0037/RS - assinados eletronicamente pela Técnica Judiciária da 3ª Vara Cível desta Comarca de Uruguaiana-RS, Jacqueline Antiqueira Andre Martins. -

Imóvel: O imóvel objeto desta matrícula.-

Valor da Ação: R\$3.578,55.-

Fiel Depositário: Luiz Fernando Machado da Costa.-

Condições: As do termo.-

Protocolo: Apontado sob nº 233000, do Livro 1-AQ, em 21/01/2025.

Emol: R\$153,80- Averbação com valor declarado: R\$109,00 (0714.00.2400008.02195 = R\$35,90), Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0714.00.2400008.02195 = R\$3,00).

Gráfica Universitária - Fone: (55) 3412-3364

(Continua na Ficha nº _____)

Continua na próxima página -:-:-:-:-



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE URUGUAIANA
MUNICÍPIO DE URUGUAIANA
REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha 5/5

Continuação da página anterior -----

CNM: 097709.2.0042514-28	
REGISTRO DE IMÓVEIS	
URUGUAIANA-RS	
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	FLS
Uruguaiana-RS,	MATRÍCULA
22 de janeiro de 2025	03
	42.514
O Oficial.: _____	
Av-7-42.514 - Em 17 de abril de 2026.-	
Título: Consolidação da Propriedade. -	
Nos termos do Requerimento de Averbação e Consolidação de Propriedade, datado de 02/04/2026, expedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.- Instituição financeira sob forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ de nº 00.360.305/0001-04, credor fiduciário da dívida relativa, registrada no R-3-42.514, em garantia da Dívida relativa ao contrato de financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em garantia nº 144441961240-0.-	
Valor: R\$187.000,00 e para fins fiscais R\$227.904,56- Conforme a GUIA Informativa nº 37590 de 26/03/2026.-	
Forma do Título: Este registro é feito à vista dos documentos mencionados nos termos do Art. 26 § 7º da Lei 9.514/97, bem como da comprovação do pagamento pela fiduciária do Importo de Transmissão Intervivos (ITBI), tendo em vista a constituição em mora e o transcurso "in albis" do prazo para a purga da mesma. REGISTRO A TRANSMISSÃO DEFINITIVA da propriedade do imóvel objeto desta matrícula. -	
TRANSMITENTES: LUIZ FERNANDO MACHADO DA COSTA, CPF nº 02276843039.-	
ADQUIRENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF., com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, município de Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04. -	
Condições: As demais constantes do Ofício ora registrado.-	
Protocolo: Apontado sob nº 240079, do Livro 1-AS, em 14/04/2026.-	
Emol: R\$672,30- Averbação com valor declarado: R\$582,00 (0714.00.2500002.15889 = R\$80,80). Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0714.00.2500002.15889 = R\$2,20).-	
O Oficial.: _____	

Matrícula Nº 42.514

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fê.

Uruguaiana-RS, 20 de abril de 2026.

Total: R\$ 81,00

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 42.514: R\$ 47,60 (0714.00.2500002.15976 = R\$ 5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0714.00.2500002.15976 = R\$ 4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0714.00.2500002.15976 = R\$ 2,20)

Maria Izabel Gomes Herrera - Oficial Substituta



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
097709 53 2026 00010337 94