



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE ALEGRETE
OFICIAL REGISTRADORA: ELAINE ALIATTI
Rua N° Sra. do Carmo n° 143, Centro - CEP: 97541-410
E-mail: cartorioalegrete@gmail.com - Fone: (55) 3422-4230



Certidão de Inteiro Teor

CERTIFICO, em razão do meu cargo e a pedido da parte interessada, que a presente cópia é reprodução fiel do documento original constante no arquivo deste Ofício.



REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ALEGRETE
RIO GRANDE DO SUL - BRASIL

REGISTRO GERAL (Livro N° 2)

Número 33.232

Folha 001

Matrícula número: 33.232

Alegrete, 06 de Outubro de 2017

Um terreno, destinado para fins residenciais, no **Condomínio Residencial Montecarlo**, situado no Bairro Santos Dumont, nesta cidade de Alegrete/RS, designado pelo **Lote n° 124 da quadra 08**, de formato regular, localizado de frente para a Rua "H", do lado par da numeração, distante 76,58m da esquina formada com a Rua "E", com as seguintes medidas e confrontações: partindo do vértice no limite com o lote 125, sentido leste-oeste, confrontando nesta face, ao norte, com o lote 097, segue com a distância de 12,00m; deste, sentido norte-sul, confrontando nesta face, ao oeste, com o lote 123, segue com a distância de 27,00m; deste, sentido oeste-leste, confrontando nesta face, ao sul, com a Rua H, segue com a distância de 12,00m; deste, sentido sul-norte, confrontando nesta face, ao leste, com o lote 125, segue com a distância de 27,00m; chegando ao vértice inicial desta descrição; localizado na quadra interna do condomínio formada pelas seguintes ruas: norte, Rua G; nordeste, Rua F; sul, Rua H; oeste, Rua I; com área real privativa de 324,00m², área real de uso comum 195,81m², perfazendo a área total real de 519,81m², correspondendo a uma fração ideal de 0,0034, nas áreas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; terreno este integrante do Condomínio Residencial Montecarlo, o qual está localizado na Avenida República Riograndense n° 1.720 (entrada única do condomínio), do lado par da numeração, esquina com a Avenida Caverá, do lado ímpar da numeração, e com frente também para Avenida República Riograndense, do lado par da numeração, localizado no quarteirão da planta geral da cidade formado pelas seguintes ruas: norte-nordeste, Avenida Inácio Campos de Menezes, "Nácico Menezes", e Rua São Paulo; sul-sudoeste, Rodovia Federal Oswaldo Aranha - BR 290; sul, Rodovia Federal Oswaldo Aranha - BR 290; leste-nordeste, Avenida República Riograndense e Rua Sergipe; oeste-noroeste, Avenida Caverá; oeste-sudoeste, Avenida Caverá. **PROPRIETÁRIA: YOUNG INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA**, brasileira, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob n° 25.381.933/0001-05, com sede na Avenida Francisco J. Lopes n° 555, sala 04, Bairro Osolopes, na cidade de Santo Antonio da Patrulha/RS. **TÍTULO AQUISITIVO:** Registro Geral, Matrícula n° 32.612, R.02 e 03/32.612, deste Ofício. **Cadastro Municipal:** quarteirão n° 0920. Esc. Autorizada *Chua* 7a29.25c8.99ab.769b.e536.4ce7.49c8.721c.f684.6e9d
G.F.P. Prot.n°191417 em 05/10/2017 N.E.n°152709 Emol:R\$23,20. Selo: 0750.01.1700001.18896 R\$1,40; Selo: 0750.03.1400001.27535 R\$2,70.

Av.1 - 33.232 - Alegrete, 06 de Outubro de 2017. **OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA EM CONSTRUÇÃO.** Por requerimento de Young Incorporações e Construções Ltda, datado de 16 de junho de 2017, arquivado neste Ofício, averbo que o terreno acima descrito faz parte do empreendimento de condomínio de lotes denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MONTECARLO, sendo que o referido empreendimento encontra-se com todas as suas obras de infra-estrutura em construção, conforme Registro de Incorporação no R.03/32.612. Esc.

Continua no verso...



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
 REGISTRO DE IMÓVEIS DE ALEGRETE
 OFICIAL REGISTRADORA: ELAINE ALIATTI
 Rua N° Sra. do Carmo n° 143, Centro - CEP: 97541-410
 E-mail: cartorioalegrete@gmail.com - Fone: (55) 3422-4230



REGISTRO DE IMÓVEIS
 COMARCA DE ALEGRETE
 RIO GRANDE DO SUL - BRASIL

Número 33.232

Folha 001v

REGISTRO GERAL (Livro N° 2)

Matrícula número: 33.232

Alegrete, 06 de Outubro de 2017

Autorizada Luiza

H.F.O. Prot.n° 191417 em 05/10/2017 N.E.n°152709 Emolumentos e selos já cobrados no R.03/32.612, conforme Provimento n° 021/2017 - CGJ/RS.

Av.2 - 33.232 - Alegrete, 17 de Novembro de 2017. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.** Averbo que a Convenção de Condomínio do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MONTECARLO foi registrada neste Ofício, no livro 03 - Registro Auxiliar, sob n° 58.405. No art. 9 da Convenção de Condomínio, consta que todas as normas de uso e fruição das partes de propriedade exclusiva por seus respectivos proprietários encontra limite, tão somente, na legislação aplicável, nas normas da Convenção de Condomínio, de seu Regimento Interno e no Código de Edificação Interno do Condomínio contido no Capítulo VIII da Convenção de Condomínio (art. 40). No Código de Edificação Interno, tem-se: **RESTRICÇÕES DE USO DAS UNIDADES CONDOMINIAIS RESIDENCIAIS (URC) - 2. Restrições de Uso das Unidades Condominiais (UCR).** 2.2. Nas UCR não será permitida a construção de mais de uma (01) economia, nem seu fracionamento. É permitido remembramento, desde que as unidades resultantes tenham testadas mínimas a 12m50cm, bem como área mínima de 300,00m². 3.1. Dos Projetos. 3.1.1. A Antes do início das obras as UCR deverão aprovar seus projetos na Prefeitura de Alegrete através de seu responsável técnico e ter ART junto ao CREA; anteriormente deverá ser aprovado pela comissão de obras prevista no art. 26 da Convenção do Condomínio. 3.1.2. As UCR deverão respeitar os afastamentos de frente, fundos e lateral determinados a seguir: 6 metros do alinhamento da Rua de frente, 1,5 metros das divisas laterais, 3 metros do fundo do terreno. Para fossas sépticas deverão ser respeitados afastamentos de 2m em todos os sentidos. 3.1.3. Serão aceitas UCR construídas de alvenaria, telha de barro ou concreto, esquadrias de madeira, alumínio anodizado, alumínio pintado ou pvc ou, outro tipo de material a ser aprovada pela Comissão de Obras. Não serão permitidos telhados de fibrocimento e metálicos aparentes. 3.1.4. Não serão aceitas construções em madeira, exceto em madeiras nobres, sujeito à aprovação da Comissão de Obras. 3.1.10. O condômino não poderá cercar sua unidade autônoma junto à via pública. As laterais e fundos poderão ter cercas de no máximo um metro e meio de altura, devendo ser cercas vivas ou vidro. 3.1.11. O tratamento do esgoto cloacal deverá contemplar instalação de filtro anaeróbico em cada unidade autônoma, sendo que uma vez por ano, deverá ser feita análises da água descarregada na rede pluvial através de uma empresa cadastrada junto ao condomínio. 4. Piscinas. 4.1. Após a execução, o proprietário deverá manter a piscina limpa e tratada, caso contrário a Vigilância Sanitária será comunicada e tomará as providências necessárias, apropriando os custos ao proprietário. 4.2. A piscina não poderá ser construída nos recuos de frente dos terrenos e em área não edificável. **As demais restrições estão na Convenção de Condomínio.** Esc. Autorizada Luiza

Continua na fl. 02...



REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ALEGRETE
RIO GRANDE DO SUL - BRASIL

Número 33.232

Folha 002

REGISTRO GERAL (Livro N° 2)

Matrícula número: 33.232 Alegrete, 17 de Novembro de 2017
Seqüência do(a) Av.2
C.G.V. Prot.n°191665 em 19/10/2017 N.E.n°154600 Emol:R\$38,20. Selo:
0750.01.1700001.30987 R\$1,40; Selo: 0750.03.1400001.29217 R\$2,70.

Av.3 - 33.232 - Alegrete, 15 de Janeiro de 2018. **ALTERAÇÃO DE CNPJ**. Nos termos do requerimento datado de 08 de janeiro de 2018, nesta cidade, acompanhado de Declaração assinada em 08 de janeiro de 2018, na cidade de Santo Antônio da Patrulha/RS, do Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral da Receita Federal, do Termo de Opção pelo Regime Especial de Tributação Aplicável às Incorporações Imobiliárias da Receita Federal, do Termo de Solicitação da Juntada e Termo de Análise de Solicitação da Juntada ambos do Ministério da Fazenda, arquivados neste Ofício, averbo a alteração do número do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do proprietário do imóvel constante desta matrícula, YOUNG INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA, passando a ser CNPJ n° 25.381.933/0002-88, endereço na Avenida República Riograndense n° 1100, Bairro Santos Dumont, na cidade de Alegrete/RS. Esc. Autorizada *Plano*
C.G.V. Prot.n°193345 em 10/01/2018 N.E.n°155608 Emolumentos e Selos já cobrados na Av.08/32.612, conforme Provimento n° 021/2017 - CGJ/RS.

Av.4 - 33.232 - Alegrete, 24 de Janeiro de 2023. **CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM)**. Nos termos do artigo 235-A da lei n° 6.015/73 c/c os artigos 2° e 3° do Provimento 89/2019-CNJ, procede-se a esta averbação para constar que o presente imóvel possui o Código Nacional de Matrícula - CNM n° 09927.2.0033232-82. Esc. Autorizada *Qua*
H.F.O N.E.n° 174866 Emol:R\$54,10(Isento). Selo: 0750.04.1200002.03770 R\$4,40(Isento); Selo: 0750.01.2100001.70044 R\$1,80(Isento). (Motivo isenção: AGNR)

Av.5 - 33.232 - Alegrete, 25 de Janeiro de 2023. **CONCLUSÃO DA CONSTRUÇÃO DA OBRA DE INFRAESTRUTURA**. Por requerimento, datado de 03 de outubro de 2022, acompanhado com a Certidão de Conclusão de Obra, Certidão de Existência de Prédio e Carta de Habite-se n° 083/2020, todas emitidas pela Secretaria de Infraestrutura da Prefeitura Municipal de Alegrete, Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União - Aferição n° 51.239.83570/72-001, emitida em 18/11/2022, Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União - Aferição n° 90.012.30017/77-001, emitida em 11/11/2022, e ART n° 11727995, arquivados neste Ofício, averbo que a **infraestrutura do Condomínio Residencial Montecarlo**, constante da averbação n° 01 desta matrícula, **foi totalmente concluída**, e que a **instituição de condomínio foi registrada, conforme R.14/32.612**. Em virtude da conclusão da construção da obra da infraestrutura (Av.12/32.612) **fica cancelada a averbação n° 01 desta matrícula**. Esc. Autorizada *Qua*
C.B Prot.n° 218.904 em 28/12/2022 - Exigências Cumpridas em 23/01/2023 - N.E.n° 170784 Emol:R\$50,40 (Isento). Selo: 0750.04.1200002.04172 R\$4,40(Isento); Selo: 0750.01.2100001.70521 R\$1,80(Isento). Emolumentos e selos já cobrados na Av.12/32.612 (ato único), conforme Lei n° 6.015/73,

Continua no verso...



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE ALEGRETE
OFICIAL REGISTRADORA: ELAINE ALIATTI
Rua N° Sra. do Carmo n° 143, Centro - CEP: 97541-410
E-mail: cartorioalegrete@gmail.com - Fone: (55) 3422-4230



REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ALEGRETE
RIO GRANDE DO SUL - BRASIL

Número 33.232

Folha 002v

REGISTRO GERAL

(Livro N° 2)

CNM 09927.2 0033232-82

Matrícula número: 33.232

Alegrete, 25 de Janeiro de 2023

art. 237-A, "caput" e §1°.

R.6 - 33.232 - Alegrete, 15 de Maio de 2023. **COMPRA E VENDA.** O terreno acima descrito, constante da matrícula e Av.03/33.232, com todas as suas características, medidas e confrontações. **TRANSMITENTE:** Young Incorporações e Construções Ltda, empresa brasileira, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob n° 25.381.933/0002-88, com sede na Avenida República Riograndense n° 1700, Bairro Santos Dumont, nesta cidade. **ADQUIRENTE:** EDUARDO RODRIGUES DE OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da Carteira Nacional de Habilitação n° 05108617952, expedida pelo DETRAN/RS em 24/08/2022, inscrito no CPF sob n° 023.423.720-19, residente e domiciliado na Rua Tiradentes n° 160, Centro, nesta cidade. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato Particular de Compra e Venda de Unidade Autônoma com Alienação Fiduciária em Garantia do Pagamento do Preço, assinado em 21 de outubro de 2022, nesta cidade. **VALOR:** R\$144.000,00. **AV.FISCAL:** R\$144.000,00 em 06/04/2023. Guia de ITBI n°: SMF/19730/2023. **CONDICÃO:** Terreno destinado exclusivamente a receber a construção de edificações, por seu adquirente, destinada a moradia unifamiliar. Esc. Autorizada

Guia
0e93.0572.885d/2d2.771e.012c.5bd6.710b.9547.356e
ad9d.7285.191b.0e84.4ae8.0c6c.3615.3710.522a.eaa0
N.G. Prot.n°220293 em 03/05/2023 N.E.n°175617 Emol:R\$755,80. Selo:
0750.07.1100003.08805 R\$48,30; Selo: 0750.01.2100001.80004 R\$1,80.

R.7 - 33.232 - Alegrete, 15 de Maio de 2023. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** O terreno acima descrito, constante da matrícula (R.06/33.232), com todas as suas características, medidas e confrontações, foi dado em **alienação fiduciária.** **DEVEDOR FIDUCIANTE:** EDUARDO RODRIGUES DE OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da Carteira Nacional de Habilitação n° 05108617952, expedida pelo DETRAN/RS em 24/08/2022, inscrito no CPF sob n° 023.423.720-19, residente e domiciliado na Rua Tiradentes n° 160, Centro, nesta cidade. **CREDORES FIDUCIÁRIA:** YOUNG INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA, empresa brasileira, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob n° 25.381.933/0002-88, com sede na Avenida República Riograndense n° 1700, Bairro Santos Dumont, nesta cidade. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato Particular de Compra e Venda de Unidade Autônoma com Alienação Fiduciária em Garantia do Pagamento do Preço, assinado em 21 de outubro de 2022, nesta cidade. **CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** Valor Total da Dívida: **R\$150.320,00**; 1. Entrada no valor de R\$21.620,00, conforme descrito: a. No dia 21/10/2022 sinal no valor de R\$2.500,00 através de TED ou PIX em favor da credora fiduciária; b. Até o dia 20/12/2022 valor de R\$19.120,00; 2. Saldo no valor de R\$128.700,00, através de financiamento direto com a credora fiduciária em 05 parcelas anuais no valor de R\$25.740,00, sendo a primeira com vencimento em 20/12/2023 e as demais nos anos subsequentes. Todas as parcelas do preço serão corrigidas monetariamente, desde a presente data e até a de cada pagamento, pelo IPCA, publicado pelo IBGE; **Prazo de intimação:** No caso de mora superior a

Continua na fl. 03...



REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ALEGRETE
RIO GRANDE DO SUL - BRASIL

Número 33.232

Folha 003

REGISTRO GERAL

(Livro N° 2)

CNM 099275.2.0033232-28

Matrícula número: 33.232

Alegrete, 15 de Maio de 2023

Seqüência do(a) R.7

30 dias no pagamento de qualquer das parcelas da dívida, de acordo com o art. 26, §1º, da Lei n° 9.514/97, o DEVEDOR/FIDUCIANTE será intimado a satisfazer, no prazo de 15 dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, com os acréscimos previstos no contrato, a, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação; VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO:

R\$150.320,00. Para fins do disposto no artigo 24, inciso VI, da Lei n° 9.514/97, as partes declaram que o valor estabelecido para fins de leilão será revisto na hipótese e na forma prevista neste Contrato. Este valor será corrigido monetariamente, pro rata die, desde a data do Contrato, pela variação do INCC/DI. Após concluída a construção da residência sobre o mesmo, o que se configurará tão somente após a comprovada conclusão física da construção e averbação da mesma perante a matrícula do imóvel, o valor do público leilão não será aquele estipulado no Contrato, mas sim o valor resultante da multiplicação do número de metros quadrados da área construída privativa da residência, pelo valor de R\$1.445,50, corrigidos monetariamente de acordo com a variação do CUB - Custo Unitário Básico - conforme publicado pelo Siduscon/RS (MÉDIO), desde a data do contrato, salvo caso seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para apuração do ITBI. CONDIÇÕES: As demais constantes no contrato ora registrado, arquivado neste Ofício. Esc. Autorizada

ad9c7285.191b.0e84.4ae8.0c6c.3615.3710.522a.eaa0

0e83.0572.885d.b2d2.771e.012c.5bd6.710b.9547.356e

N.G. Prot.n°220293 em 03/05/2023 N.E.n°175617 Emol:R\$755,80. Selo:

0750.08.2100002.00814 R\$65,30; Selo: 0750.01.2100001.80005 R\$1,80.

Av.8 - 33.232 - Alegrete, 20 de março de 2025. **RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO.** Retifica-se de ofício a averbação n° 04 desta matrícula e o cabeçalho da matrícula referente as folhas 002v, a fim de esclarecer que, por um lapso, constou erroneamente o número do CNM, sendo o correto 099275.2.0033232-28. Ficam inalterados todos os demais atos praticados na averbação acima referida. Esc. Autorizada *Aliatti*. P.P. N.E.n° 182945 Emol: Av. R\$52,00 (Isento) PED R\$6,90 (Isento). Selo: 0750.04.2400001.17500 R\$5,20 (Isento); Selo: 0750.01.2300004.51099 R\$2,10 (Isento). (Motivo: AGNR).

Av.9 - 33.232 - Alegrete, 20 de março de 2025. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE.** Nos termos do Requerimento assinado em 26 de fevereiro de 2025, nesta cidade, pela representante legal da credora, acompanhado da Certidão de Não Purgação da Mora, do Protocolo de ITBI Urbano pago n° 22566, e do Termo de Quitação da Guia de ITBI Urbano n° 22566, ambos expedidos pelo Município de Alegrete/RS, procedo esta averbação para constar que, realizado o procedimento disciplinado no artigo 26 da Lei

Continua no verso...



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE ALEGRETE

OFICIAL REGISTRADORA: ELAINE ALIATTI

Rua N° Sra. do Carmo n° 143, Centro - CEP. 97541-410
E-mail: cartorioalegrete@gmail.com - Fone: (55) 3422-4230



REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ALEGRETE
RIO GRANDE DO SUL - BRASIL

Número 33.232

Folha 003v

REGISTRO GERAL

(Livro N° 2)

CNM 099275.2.0033232-28

Matrícula número: 33.232

Alegrete, 20 de março de 2025

Federal n° 9.514/97 em face do devedor fiduciante, EDUARDO RODRIGUES DE OLIVEIRA, já qualificado no R.07/33.232, sem que houvesse purgação da mora, fica **consolidada a propriedade** do imóvel objeto desta matrícula em nome da credora fiduciária (R.07/33.232), YOUNG INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA, já qualificada. A credora fiduciária adquirente **deverá promover os leilões públicos** disciplinados no artigo 27 da Lei Federal 9.514/97. **Valor da Dívida em 21/10/2022: R\$150.320,00. Valor da Avaliação Fiscal: R\$150.320,00 em 27/02/2025. Esc. Autorizada** *Atos:* P.P. Prot.n°229477 em 11/03/2025 N.E. n° 182945 Emol: Av. R\$408,40 PED R\$6,90. Selo: 0750.08.2300003.00604 R\$76,40; Selo: 0750.01.2300004.51103 R\$2,10.

Av.10 - 33.232 - Alegrete, 20 de março de 2025. **CADASTRO MUNICIPAL.** Certifico que o imóvel acima descrito, constante desta matrícula, conforme Termo de Quitação da Guia de ITBI Urbano n° 22566 anexo ao Requerimento de Consolidação de Propriedade, possui a **Inscrição Municipal n° 31.987.** Esc. Autorizada *Atos:* P.P. Prot.n°229477 em 11/03/2025 N.E. n° 182945 Emol: Av. R\$52,00 PED R\$6,90. Selo: 0750.04.2400001.17502 R\$5,20; Selo: 0750.01.2300004.51110 R\$2,10.

O referido é verdade e dou fé. Alegrete/RS, 20 de março de 2025

Elaine Aliatti - Registradora
 Jorge Tadeu Pillar Maggio - Substituto
 Célia Maria Abreu Poletto - Substituta
 Aline Soares da Silva - Esc. Autorizada

Fátima Rosane de O. Severo - Esc. Autorizada
 Patrícia Dias Saucedá - Esc. Autorizada
 Gabrielle Freitas Prates - Esc. Autorizada
 Chalini Pagnossin Guerra - Esc. Autorizada

Emolumentos:

01 Certidão 6 Páginas..... R\$ 44,80
01 Busca em livros e arquivos..... R\$ 13,20
01 Processamento Eletrônico (por ato)..... R\$ 6,90

Selo Digital: 0750.01.2300004.51128;

0750.03.2300005.41789;

0750.04.2400001.17510;

Valor dos Selos: R\$ 11,50

Valor ISS: R\$ 1,95

Total: R\$ 78,35

Guia/Pedido 182945

Recibo: 220.322

Certidão da Matrícula 33.232



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
099275 53 2025 00007800 11

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ALEGRETE

Célia Maria de Abreu Poletto

Registradora Substituta