



Valide aqui
este documento



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

Elaine Aliatti - Oficiala Registradora

CERTIDÃO

Página 1 de 4

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: 099275.2.0037166-60



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

REGISTRO GERAL (Livro Nº 2)

Número 37.166

Folha 001

Matrícula número: 37.166

Alegrete, 04 de Novembro de 2021

Um prédio de alvenaria, **casa nº 415**, situado nesta cidade, no Bairro Alberto Grande, na Rua Vicente Vargas Carvalho nº 415, localizado de frente, à direita de quem olha da Rua, direção leste, com a área de **105,26m²**, individualizado da seguinte forma: 01 garagem, 01 estar, 01 cozinha, 01 circulação, 02 dormitórios, 01 banheiro social, 01 suíte com banheiro privativo, 01 área de serviço e 01 área churrasqueira, piso de cerâmica e porcelanato, cobertura de telhas de cerâmica e fibrocimento, laje pré-moldada, servido por instalações hidrossanitárias e elétricas com fossa séptica; edificado sobre o terreno designado pelo nº 12, da quadra nº 03, de formato regular, com a área de 303,75m², situado do lado ímpar da numeração, distante 25m00 da esquina com a Rua Alvaro Ignácio de Medeiros, com as seguintes medidas e confrontações: 22m50 ao norte, com os terrenos nº 08 (Mat. 30.194) e 09 (Mat. 8.087); 22m50 ao sul, com o terreno nº 13; 13m50 ao leste, com o terreno nº 19 (Mat. 30.196); 13m50 ao oeste, com a Rua Vicente Vargas Carvalho; localizado no quarteirão formado pelas seguintes ruas: norte, Rua Alvaro Ignácio de Medeiros; sul, Rua Joaquim do Prado Lima; leste, Rua 1º de Maio; oeste, Rua Vicente Vargas Carvalho. **A esta unidade corresponde à área real de 151,875m², de uso exclusivo do terreno onde está assentado; fração ideal de 0,5000 no terreno e coisas de uso comuns. PROPRIETÁRIO: MARCELO VESTENA BALZAN**, brasileiro, agricultor, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 01850854283, expedida pelo DETRAN/RS em 07/06/2016, inscrito no CPF sob nº 899.661.200-68, casado pelo regime da comunhão universal de bens, em 21/07/1999, com IVANE VENDRAME BALZAN, brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade nº 8077813411, expedida pela SJS/RS em 31/07/2001, inscrita no CPF sob nº 980.142.690-04, residentes e domiciliados na Rua Alvaro Ignácio de Medeiros nº 530, Bairro Atlântida, nesta cidade. **TÍTULO AQUISITIVO: Registro Geral, Mat.30.195, R.02 e R.05/30.195, deste Ofício. Inscrição Municipal: 16.349. Esc. Autorizada** *Guarui* 3594.5b9a.b7d7.0111.5e6d.31b7.9044.9270.e0c4.e1a 4745.ce98.3432.270a.188d.5a20.0909.a439.af54.22b3 H.F.O Prot.nº 212609 em 21/10/2021 N.E.nº 168689 Emol:R\$27,20. Selo: 0750.01.2100001.24072 R\$1,40; Selo: 0750.03.1400001.68979 R\$2,70.

Av.1 - 37.166 - Alegrete, 04 de Novembro de 2021. **PACTO ANTENUPCIAL.** Certifico que MARCELO VESTENA BALZAN e IVANE VENDRAME BALZAN casaram pelo REGIME DA COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS, em 21 de julho de 1999, conforme cópia autenticada da Certidão de Casamento extraída em 21 de julho de 1999, do Livro B-06, às fls.102, sob nº 1633/101, do Cartório de Serviços Notariais e de Registro da Cidade de Faxinal do Soturno/RS, sendo o **PACTO ANTENUPCIAL** formalizado através da Escritura Pública de Pacto Antenupcial nº 1.686/176, lavrada em 25 de junho de 1999, no Cartório de Serviços Notariais e de Registro da Cidade de Faxinal do Soturno/RS, e registrada no Registro Auxiliar sob nº **36.941** deste Ofício. Esc. Autorizada *Guarui*

H.F.O Prot.nº 212609 em 21/10/2021 N.E.nº 168689 Emol:R\$91,90. Selo: 0750.01.2100001.24074 R\$1,40; Selo: 0750.04.1100003.75714 R\$3,30.

continua no verso...

Continua na Próxima Página -



ção da Página Anterior -:-:-:-:-

CNM: 099275.2.0037166-60

Valide aqui
este documento**REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ALEGRETE
RIO GRANDE DO SUL - BRASIL**

Número 37.166

Folha 001v

REGISTRO GERAL (Livro Nº 2)**Matrícula número: 37.166****Alegrete, 18 de Janeiro de 2022**

R.2 - 37.166 - Alegrete, 18 de Janeiro de 2022. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** O prédio e o terreno acima descritos, constantes da matrícula, com todas as suas características, benfeitorias, medidas e confrontações, foram dados em **alienação fiduciária.** **DEVEDORES FIDUCIANTES:** MARCELO VESTENA BALZAN, brasileiro, pecuarista, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 01850854283, expedida pelo DETRAN/RS em 07/06/2016, inscrito no CPF sob nº 899.661.200-68, e sua esposa IVANE VENDRAME BALZAN, brasileira, pecuarista, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 05910916391, expedida pelo DETRAN/RS em 10/01/2018, inscrita no CPF sob nº 980.142.690-04, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, em 21/07/1999, residentes e domiciliados na Rua Álvaro Ignácio de Medeiros 530 casa, Bairro Atlantida, nesta cidade. **CREDORA FIDUCIÁRIA:** BB ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S.A., pessoa jurídica de direito privado, subsidiária integral do Banco do Brasil S.A., inscrita no CNPJ sob nº 06.043.050/0001-32, com sede no SBS (Setor Bancário Sul), Quadra 02, Bloco E, s/nº, 5º Andar, Edifício Prime, Brasília/DF. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular de Utilização de Carta de Crédito de Consórcio de Imóvel em Reforma e/ou Construção de Bem Imóvel, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças nº 2.453.646, assinado em 05 de janeiro de 2022, nesta cidade. Valor Total da Obra: R\$113.626,51, juntamente com o R.02/37.167. **DO CRÉDITO DA COTA DE CONSÓRCIO E DA SUA UTILIZAÇÃO:** Os DEVEDORES FIDUCIANTES, como participantes do Grupo de Consórcio de Imóveis nº 588, por meio da Cota nº 7.745, mediante as regras e condições definidas na Proposta de Participação e no Contrato de Participação em Grupo de Consórcio, por Adesão, Referenciado em Bens Imóveis, foi contemplado na Assembleia Geral Ordinária - AGO, realizada em 24/02/2021, adquirindo o direito ao Crédito no valor de R\$113.626,51, conforme Carta de Crédito nº 2.453.646. **CONFISSÃO DA DÍVIDA E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** Os DEVEDORES FIDUCIANTES confessam, expressamente, dever à CREDORA, na data de 05 de janeiro de 2022, a importância de **R\$107.382,94**, juntamente com o R.02/37.167, correspondente a 86,3236% sobre o Preço do Bem Imóvel na data da Assembleia Geral, equivalentes a: Fundo Comum: 70,7669% R\$88.031,07; Fundo de Reserva: 3,4535% R\$4.296,00; Taxa de Administração: 12,1032% R\$15.055,87; o prazo para amortização da dívida ora confessada é de 46 meses, com vencimento para todo dia 10 de cada mês, com data de vencimento da primeira parcela no próximo dia 10, subsequente a assinatura deste contrato e data de encerramento do grupo em 10/10/2025, salvo se ocorrerem antecipações de prestações em data posterior à assinatura deste instrumento. **DA PRESTAÇÃO MENSAL E DOS ENCARGOS:** A prestação mensal, reajustável conforme previsto no Contrato de Adesão a Grupo de Consórcio para Bens Imóveis, pelo Índice Nacional de Custo da Construção, da Fundação Getúlio Vargas (INCC/FGV), em 05/01/2022, equivale ao valor de R\$2.394,22. Sobre os valores das prestações pagos em atraso incidirão juros moratórios de 1% ao mês e multa de 2%. Prazo de carência para expedição de intimação: 30 dias contados da data de

Continua na fl. 02...

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-



ção da Página Anterior - - - - -

CNM: 099275.2.0037166-60

Valide aqui
este documento**REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ALEGRETE
RIO GRANDE DO SUL - BRASIL**

Número 37.166

Folha 002

REGISTRO GERAL (Livro Nº 2)**Matrícula número: 37.166****Alegrete, 18 de Janeiro de 2022**

Sequência do(a) R.2

vencimento da primeira prestação e encargos mensais vencidos e não pagos, a partir do qual os Devedores estão constituídos em mora. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO EXTRAJUDICIAL: Valor do Imóvel, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, alterada pela Lei nº 13.465/2017 em vigor desde 12/07/2017 é o de R\$365.000,00. CONDIÇÕES: As demais constantes no contrato ora registrado, arquivado neste Ofício. Esc. Autorizada JH 1bad.8d32.9c06.2ce9.08bf.93e5.8a16.77f8.34ad.243a 278f.3c2d.b965.edfb.f7b5.43ab.f997.7479.22a0.5e54 57c6.a0f0.02a4.69de.fbcd.695a.e109.fdba.d020.1040 C.B Prot.nº 213809 em 06/01/2022 N.E.nº 170933 Emol:R\$382,10. Selo: 0750.07.1100003.07764 R\$36,60; Selo: 0750.01.2100001.30931 R\$1,40.

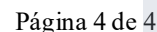
Av.3 - 37.166 - Alegrete, 18 de Janeiro de 2022. **AFETAÇÃO - CONSÓRCIO**. Conforme artigo 5º, §§ 5º e 7º, da Lei 11.795/2008, averbo que o imóvel acima descrito (R.02/37.166), em relação à administradora BB ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S.A., não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação; não compõe o elenco de bens e direitos para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; e não pode ser dado em garantia de débito. Esc. Autorizada JH C.B Prot.nº 213809 em 06/01/2022 N.E.nº 170933 Emol: R\$55,30 (Isento). Selo: 0750.04.1100003.77607 R\$3,30 (Isento); Selo: 0750.01.2100001.30932 R\$1,40 (Isento). (Motivo isenção: AGNR - Ato único com o R.02/37.166, conforme Provimento 019/2018 e Ofício-Circular nº 083/2019 - CGJ/RS).

Av.4 - 37.166 - Alegrete, 27 de agosto de 2026. **TRANSIÇÃO DE SISTEMA DE ESCRITURAÇÃO FÍSICA PARA ELETRÔNICA - Prov. 44/2024-CGJ/RS**. Procede-se a esta averbação de ofício a fim de noticiar a transição do sistema atual de ficha física para a escrituração exclusivamente em meio eletrônico, sendo que os próximos atos serão eletrônicos, ficando encerrada a escrituração física e iniciando-se a eletrônica a partir da próxima página, com fulcro no artigo 464-A da CNMR/RS. Esc. Autorizada Opten P.P. Prot.nº237556 em 19/08/2026 N.E.nº 188171 Emol: R\$55,10 (Isento) Selo: 0750.04.2400001.44298 R\$5,50 (Isento) PED: R\$7,30 (Isento) Selo PED: 0750.01.2600001.11963 R\$2,20 (Isento) - (Motivo da Isenção: AGNR).

TRANSIÇÃO	DE	SISTEMA	DE	ESCRITURAÇÃO	FÍSICA	PARA	ELETRÔNICA.
TRANSIÇÃO	DE	SISTEMA	DE	ESCRITURAÇÃO	FÍSICA	PARA	ELETRÔNICA.
TRANSIÇÃO	DE	SISTEMA	DE	ESCRITURAÇÃO	FÍSICA	PARA	ELETRÔNICA.
TRANSIÇÃO	DE	SISTEMA	DE	ESCRITURAÇÃO	FÍSICA	PARA	ELETRÔNICA.
TRANSIÇÃO	DE	SISTEMA	DE	ESCRITURAÇÃO	FÍSICA	PARA	ELETRÔNICA.
TRANSIÇÃO	DE	SISTEMA	DE	ESCRITURAÇÃO	FÍSICA	PARA	ELETRÔNICA.
TRANSIÇÃO	DE	SISTEMA	DE	ESCRITURAÇÃO	FÍSICA	PARA	ELETRÔNICA.
TRANSIÇÃO	DE	SISTEMA	DE	ESCRITURAÇÃO	FÍSICA	PARA	ELETRÔNICA.
TRANSIÇÃO	DE	SISTEMA	DE	ESCRITURAÇÃO	FÍSICA	PARA	ELETRÔNICA.
TRANSIÇÃO	DE	SISTEMA	DE	ESCRITURAÇÃO	FÍSICA	PARA	ELETRÔNICA.

Continua no verso

Continua na Próxima Página - - - - -



ção da Página Anterior -----

Valide aqui
este documento



**REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ALEGRETE
RIO GRANDE DO SUL - BRASIL
REGISTRO GERAL - LIVRO Nº 2**

Número 37.166

Folha 02v

CNM: 099275.2.0037166-60

Matrícula número: 37.166

Alegrete, 27 de agosto de 2026

Av.5 - 37.166 - Alegrete, 27 de agosto de 2026. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.** Nos termos do requerimento assinado digitalmente em 05 de agosto de 2026 na cidade de Brasília/DF, pelo representante legal da credora, acompanhado das Certidões de Não Purgação da Mora, do Protocolo de ITBI Urbano pago nº 24467 e do Termo de Quitação da Guia de ITBI Urbano nº 24467, ambos expedidos pelo Município de Alegrete/RS, procedo esta averbação para constar que, realizado o procedimento disciplinado no artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97 em face dos devedores fiduciantes, MARCELO VESTENA BALZAN e IVANE VENDRAME BALZAN, já qualificados no R.02 e Av.03/37.166, sem que houvesse purgação da mora, fica **consolidada a propriedade** do imóvel objeto desta matrícula em nome da credora fiduciária (R.02 e Av.03/37.166), BB ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S.A., 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 05/01/2022: R\$107.382,94. Valor da Avaliação Fiscal: R\$365.000,00 em 28/07/2026. Assinado digitalmente pela Escrevente Autorizada Gabrielle Freitas Prates. O hash SHA256 do documento é BC70D7E95C57162EEA238894886481BD0B2DE194E8CB3087947F3C6285CD84C7. P.P. Prot.nº237556 em 19/08/2026 N.E.nº 188171 Emol: R\$856,00 Selo: 0750.09.2300002.01877 R\$100,20 PED: R\$7,30 Selo PED: 0750.01.2600001.11964 R\$2,20.

Av.6 - 37.166 - Alegrete, 27 de agosto de 2026. **CADASTRO MUNICIPAL E CEP.**
 Certifico que o imóvel acima descrito, constante desta matrícula, conforme
 Termo de Quitação da Guia de ITBI Urbano nº 24467, anexo ao Requerimento de
 Consolidação de Propriedade, possui a **Inscrição Municipal nº 31646**, e que
 conforme a impressão da informação do número do CEP expedido pela internet
 no site dos Correios o **CEP** do endereço do imóvel é **97545-740**. Assinado
 digitalmente pela Escrevente Autorizada Gabrielle Freitas Prates. O hash
 SHA256 do documento é
 CE9D0FFD02760D44F596B5C7B53CCCF7E559E4F52D8D770C0F6F6B45C1C534C5.
 P.P. Prot.nº237556 em 19/08/2026 N.E.nº 188171 Emol: R\$55,10 Selo:
 0750.04.2400001.44299 R\$5,50 PED: R\$7,30 Selo PED: 0750.01.2600001.11965
 R\$2,20.

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

☐ Elaine Aliatti - Oficiala Registradora ☐ Aline Soares da Silva - Escrivente Aut. ☐ Fátima Rosane Oliveira Severo - Escrivente Aut.
☐ Jorge Tadeu Pillar Maggio - Oficial Substituto ☐ Cristiane B. A. Ferreira - Escrivente Aut. ☐ Chalini Pagnossin Guerra - Escrivente Aut.
☐ Célia Maria de Abreu Poletto - Registradora Subst. ☐ Patricia Dias Saucedá - Escrivente Aut. ☐ Gabrielle Freitas Prates - Escrivente Aut.
☐ Waldjirene Braga Guimarães - Escrivente Aut. ☐ Shirlen Almeida Pedrosa - Escrivente Aut.

Porto Alegre-RS, quinta-feira, 27 de agosto de 2026, às

1:31:15. Processo nº D 188171

Total: R\$83,07

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$47,60 (0750.04.2400001.44335 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0750.03.2600001.01610 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0750,01.2600001.12020 = 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
099275 53 2026 00023718 60

Rua Nossa Senhora do Carmo nº 143, sala 102, Centro - Alegrete-RS - Cep: 97541-410 - Fone: (55)3422-4230 - Email: cartorioalegrete@gmail.com

CERTIDÃO VÁLIDA POR VINTE (20) DIAS ÚTEIS

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

ridigital