Registro de Imóveis

4ª ZONA

Porto Alegre-RS

DR. MARCELO ARTUR MIRANDA CHADA - REGISTRADOR

CNM: 099218.2.0130149-83

130149 — MATRÍCULA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Porto Alegre, 26 de março de 2004 | FLS. 1 | MATRÍCULA 130149

BAIRRO: JARDIM ITÚ

IMÓVEL: A casa número 167, do Condomínio Residencial Chácara dos Cataventos **a ser construída, nos termos da incorporação registrada sob número 21 na matrícula número 89409, em data de 27.03.2003,** de alvenaria, com dois pavimentos, entrando no acesso principal, situado na Rua Tenente Ary Tarragô, no nono acesso secundário à esquerda, a primeira unidade à esquerda de quem entra no acesso, com a área real privativa de 86,04m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 14,39m², área real de uso comum de divisão proporcional de 20,32m², área real total de 120,75m², coeficiente de proporcionalidade de 0,005926. **CUSTO: R$60.913,92 (moeda em 03/2003). Terreno de uso exclusivo,** de forma retangular, a saber: partindo do ponto de intersecção da divisa oeste e norte do terreno, que fica no alinhamento do acesso principal, segue 5,86m na direção sul, aí rumo leste mede 10,70m, aí rumo norte mede 5,86m, aí rumo oeste mede 10,70m, onde retorna ao ponto inicial. **Parte do terreno destinada para a edificação**, a saber: partindo do ponto de intersecção da divisa oeste e norte do terreno, em projeção desta, dista 1,00m do alinhamento do acesso da unidade, que fica no alinhamento do acesso principal, segue rumo leste e mede 7,95m, aí rumo sul mede 5,86m, aí rumo oeste mede 4,35m, aí rumo norte mede 2,46m, aí rumo oeste mede 3,60m, aí rumo norte mede 3,40m onde retorna ao ponto inicial. **Pátio,** nos fundos da edificação, de forma retangular, a saber: partindo do ponto de intersecção da divisa oeste e norte do terreno, em projeção desta, que dista 8,95m do alinhamento do acesso da unidade, num ponto que fica no alinhamento do acesso principal, segue rumo leste e mede 1,75m, aí rumo sul mede 5,86m, aí rumo oeste mede 1,75m, aí rumo norte mede 5,86m onde retorna ao ponto inicial. **Jardim,** na frente da edificação, a saber: partindo do ponto de intersecção da divisa oeste e norte do terreno, que fica no acesso principal, segue rumo sul e mede 5,86m, aí rumo leste mede 4,60m, aí rumo norte mede 2,46m, aí rumo oeste mede 3,60m, aí rumo norte mede 3,40m, aí rumo oeste mede 1,00m onde retorna ao ponto inicial.**Terreno Geral**: distanciado pela face sul, 532,10m do alinhamento da Avenida Alberto Pasqualini, medindo 76,00m de frente, ao sudeste, em linha curva convexa no alinhamento da Avenida Tenente Ary Tarragô; a divisa dos fundos é composta por dois segmentos que medem a partir da divisa norte 27,65m e 34,38m, onde entesta com propriedade da Sociedade Israelita Rio Grandense Lar dos Velhos; por 273,67m de extensão da frente aos fundos, por um lado, ao norte, dividindo-se com imóveis de José de Oliveira Dias, Waldemar de Oliveira Dias, Francisco Silveira Dias; Adelino Antonio Miranda e Sociedade Israelita Rio Grandense Lar dos Velhos; e finalmente, 254,30m pelo outro lado, ao sul, na divisa com imóvel pertencente aos casais de Jairo Schneider e Milton Burd. TÍTULO AQUISITIVO registrado na matrícula 89409, em datas de 21.02.2001 e 11.11.2003, desta Zona. PROPRIETÁRIA E INCORPORADORA: Self Engenharia e Empreendimentos Imobiliários Ltda., CNPJ 93.647.725/0001-57, com sede nesta Capital. EMOLUMENTOS: 0,50-URE. Dat.6/1. O Escrevente Autorizado.

Av.1.130149.Porto Alegre, 26.03.2004. Esta matrícula é aberta a requerimento de Self

continua no verso

-Continua na próxima página

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/3TWFA-PJ4WV-7UHWS-TJ2PP.

Continuação da página anterior

CNM: 099218.2.0130149-63

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 1v | MATRÍCULA 130149

Engenharia e Empreendimentos Imobiliários Ltda, datado de 12.03.2004, protocolado sob número 460860, em data 12.03.2004, instruído com prova hábil, fundamentado no Provimento 1/98 da Corregedoria Geral da Justiça. EMOLUMENTOS:1,00-URE. Dat.6/1. O Escrevente Autorizado:

R.2.130149.Porto Alegre, 23.11.2004. Por contrato particular de 15.10.2004, protocolado sob número 471828, em 04.11.2004, **foi a fração ideal objeto desta matrícula**, juntamente com outras 102 frações ideais do Condomínio Residencial Chácara dos Cataventos, **hipotecada** para o Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A., CNPJ 92.702.067/0001-96, com sede nesta Capital, para garantia de um empréstimo de R$3.086.353,91, pelo prazo de 42 meses, a contar de 15.12.2004, à taxa nominal de juros de 12,290000% ao ano; tendo como **devedora** Self Engenharia e Empreendimentos Imobiliários Ltda., já qualificada. Avaliação do imóvel para os efeitos do artigo 1484 do Código Civil: R$4.409.077,02, juntamente com outras 84 frações ideais do mesmo empreendimento. EMOLUMENTOS:988,52-URE, em conjunto = R$15.707,58, nesta data. Dat.7/1. O Escrevente Autorizado:

Av.3.130149.Porto Alegre, 06.04.2005. A requerimento de Self Engenharia e Empreendimentos Imobiliários Ltda, datado de 10.03.2005, protocolado sob número 477586, em data de 11.03.2005, com retorno em 29.03.2005, instruído com prova hábil, em virtude de modificações nas divisões internas da unidade desta matrícula, foram **substituídas as pranchas de nºs 01, 02, 03 e 04 e incluída a prancha 07**, não alterando as áreas e nem a fração ideal da referida unidade. EMOLUMENTOS:1,00-URE = R$16,38, nesta data. Dat.6/1. O Escrevente Autorizado:

Av.4.130149. Porto Alegre, 28.10.2005. A requerimento da proprietária, datado de 19.10.2005, protocolado sob nº 488636, em data de 20.10.2005, instruído com prova hábil, **a casa número 167, mencionada nesta matrícula foi concluída e possui entrada pelo número 1720 da Tenente Ary Tarragô.** Foi apresentada a CND do INSS número 080212005-19001060. Emolumentos:1,00-URE = R$16,49, nesta data. Dat.5/1. A Escrevente Autorizada:

Av.5.130149. Porto Alegre, 20.07.2007. Por termo particular de 28.03.2007, protocolado sob nº 518927, em data de 06.07.2007, as partes contratantes aditaram o instrumento que deu origem ao registro nº **01**, para declarar que o saldo devedor a partir de 28.03.2007 passou a ser de **R$748.997,47**, o qual deverá ser pago em 60 parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 28.04.2007, e a última em 28.03.2012, à taxa nominal de juros de 11,386552% ao ano, juntamente com outras 18 unidades do Condomínio Residencial Chácara dos Cataventos. Dat.7/1.

CONTINUA A FICHA Nº 2

Continua na próxima página

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/3TWFA-PJ4WV-7UHWS-TJ2PP.

Continuação da página anterior

CNM: 099218.2.0130149-63

130149 — MATRÍCULA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Porto Alegre, 20 de julho de 2007

FLS. 2 | MATRÍCULA 130149

Emolumentos: R$16,90 + Processamento Eletrônico: R$2,20.
SELO - SDFNR: (0472.03.0700020.00200 - R$0,40, 0472.01.0700022.04027 - R$0,20)

Escrevente Autorizado:

Av.6.130149. Porto Alegre, 20.08.2007. Declaro **cancelada a averbação número 05, por ter sido lançada indevidamente.** Dat.7/1.
Emolumentos: NIHIL.
SELO - SDFNR: 0472.01.0700020.38661 (R$ 0,20), 0472.01.0700020.38662 (R$ 0,20).

Escrevente Autorizado:

Av.7.130149. Porto Alegre, 20.08.2007. Por termo particular de 15.03.2007, protocolado sob nº 521081, em data de 15.08.2007, as partes contratantes aditaram o instrumento que deu origem ao registro nº **02,** para declarar que o saldo devedor a partir de 15.03.2007 passou a ser de **R$1.294.090,07,** o qual deverá ser pago em 60 parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 15.04.2007, e a última em 15.03.2012, à taxa nominal de juros de 11,386552% ao ano, juntamente com outras 49 unidades do Condomínio Residencial Chácara dos Cataventos. **A presente averbação é feita em correção à averbação nº 05**. Dat.7/1.
Emolumentos: NIHIL.
SELO - SDFNR: 0472.01.0700020.38663 (R$ 0,20), 0472.01.0700020.38664 (R$ 0,20).

Escrevente Autorizado:

Av.8.130149. Porto Alegre, 20.02.2013. Por termo particular de 28.01.2013, protocolado sob número 633534, em data de 14.02.2013, o credor **autorizou liberar da hipoteca registrada sob número 2**, o imóvel desta matrícula. Dat.2.
Emolumentos: R$47,20 + Processamento Eletrônico: R$3,10.
SELO - SDFNR: 0472.04.1000006.77352 R$0,70; 0472.01.1200005.88288 R$0,30.

Escrevente Autorizado:

Av.9/130.149. Porto Alegre, 17.11.2015. Prenotado sob nº 704923 em 10.11.2015.

ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL

De acordo com requerimento datado de 9 de novembro de 2015, e prova junto a matrícula 125639, em data de 12.08.2009, a proprietária teve sua denominação social alterada para **MAXSTAR ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

continua no verso

Continua na próxima página

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/3TWFA-PJ4WV-7UHWS-TJ2PP.

Continuação da página anterior

CNM: 099218.2.0130149-63

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
2v	130.149

Emolumentos: R$60,30 SELO - SDFNR: 0472.00.1500001.75359 = R$0,90 IP

Registrador Substituto/Escrevente Autorizado:

R.10/130.149. Porto Alegre, 17.11.2015. Prenotado sob nº 704924 em 10.11.2015.

COMPRA E VENDA

Por Escritura Pública de Compra e Venda de 8 de agosto de 2013, do 2º Tabelionato de Notas desta Capital, foi o imóvel **vendido** para **LUCIANO DE ALMEIDA RODRIGUES**, brasileiro, comerciante sócio de empresa, RG nº 1022603276-SSP/RS, CPF nº 361.860.230-87, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, com **GISLANE BEATRIZ DE CAMPOS RODRIGUES**, brasileira, securitária, RG nº 1029599279-SSP/RS, CPF nº 496.134.130-49, domiciliado nesta Capital, pelo preço de R$107.000,00 (cento e sete mil reais).

Avaliação em 25.04.2013: R$280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais).

Emolumentos: R$1.469,60 SELO - SDFNR: 0472.00.1500001.75360 = R$16,80 IP

Registrador Substituto/Escrevente Autorizado:

AV-11/130.149(AV-onze/cento e trinta mil e cento e quarenta e nove), em 26 de outubro de 2022.-

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULAS - CNM - Procede-se a presente averbação, para constar que a presente matrícula tem o seguinte Código Nacional de Matrículas - CNM **09921.2.0130149-43**.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a):.-

EMOLUMENTOS - NIHIL. -AGNR- Selo de Fiscalização 0472.00.2200002.61739 - RLM

R-12/130.149(R-doze/cento e trinta mil e cento e quarenta e nove), em 26 de outubro de 2022.-

TÍTULO - **Compra e venda com alienação fiduciária (com utilização de recursos do FGTS)**-

TRANSMITENTES: **LUCIANO DE ALMEIDA RODRIGUES**, empresário, CNH nº 03808355039-DETRAN/RS, CPF nº 361.860.230-87 e sua esposa **GISLANE BEATRIZ DE CAMPOS RODRIGUES**, securitária, CNH nº 01880423963-DETRAN/RS, CPF nº 496.134.130-49, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, em 17.02.1990, residentes e domiciliados na Rua Tenente Ary Tarragô, nº 1720, Casa 167, Bairro Jardim Itú, nesta Capital.-

CONTINUA A FICHA Nº 3

Continua na próxima página

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/3TWFA-PJ4WV-7UHWS-TJ2PP.

Continuação da página anterior

CNM: 099218.2.0130149-63

130.149 MATRÍCULA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Porto Alegre, 26 de outubro de 2022

FLS. 3 | MATRÍCULA 130.149

ADQUIRENTES: 01) **MAICO QUADROS BORGES**, brasileiro, solteiro, maior, líder de tecnologia, RG nº 32.117.734-7-DETRAN/RJ, CPF nº 028.326.140-43; e 02) **JÉSSICA MONTEIRO SCHOTT**, brasileira, solteira, maior, estudante, RG nº 716773-3-MD/RJ, CPF nº 029.473.030-32, conviventes em união estável pelo regime da comunhão parcial de bens, conforme escritura pública lavrada no 12° Ofício de Notas do Rio de Janeiro-RJ, residentes e domiciliados na Rua Tenente Ary Tarragô, nº 1720, Casa 49, Bairro Jardim Itú Sabará, nesta Capital.-

FORMA DO TÍTULO - Instrumento particular, com força de escritura pública, nos termos do artigo 61 da Lei 4.380/64 (SFH) e da Lei 9.514/97, firmado em 28 de setembro de 2022.-

IMÓVEL - **O constante desta matrícula**.-

VALOR E FORMA DE PAGAMENTO - Adquirido por **R$ 365.000,00**, sendo a importância de R$ 65.979,45 paga com a utilização do FGTS.-

VALOR FISCAL - Avaliado para efeitos fiscais em **R$ 365.000,00**, conforme guia número 0051.2022.02592.3, expedida pela Secretaria Municipal da Fazenda, em 11.10.2022.- EMITIDA DOI.-

CONDIÇÕES - Não constam.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **834.602**, em 13.10.2022, com retorno em 24.10.2022.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): _____.-

EMOLUMENTOS - R$ 1.704,50. Selo de Fiscalização 0472.00.2200002.61740 - RLM

R-13/130.149(R-treze/cento e trinta mil e cento e quarenta e nove), em 26 de outubro de 2022.-

TÍTULO - **Alienação fiduciária em garantia - propriedade fiduciária** -

CREDOR: **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, - Torre Olavo Setúbal, na cidade de São Paulo-SP, inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04.-

DEVEDORES: 01) **MAICO QUADROS BORGES**; e 02) **JÉSSICA MONTEIRO SCHOTT**, já qualificados.-

FORMA DO TÍTULO - Instrumento particular, com força de escritura pública, nos termos do artigo 61 da Lei 4.380/64 (SFH) e da Lei 9.514/97, firmado em 28 de setembro de 2022.-

VALOR DA DÍVIDA - **R$ 299.020,55**.-

PRAZO - De 360 meses.-

TAXA DE JUROS - Os juros são devidos à taxa nominal de **9,1098%** a.a. e efetiva de **9,5000%** a.a.-

FORMA DE PAGAMENTO - De acordo com o contrato.-

OBJETO DA GARANTIA - **Em alienação fiduciária, nos termos do art. 22, da Lei 9.514/97**, o imóvel objeto desta matrícula, **em caráter fiduciário**.-

VALOR DA GARANTIA - Avaliado para efeitos do artigo 24, inciso VI, da Lei 9.514/97, em **R$ 372.000,00**.-

continua no verso

Continua na próxima página

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/3TWFA-PJ4WV-7UHWS-TJ2PP.

Continuação da página anterior

CNM: 099218.2.0130149-63

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 3V | MATRÍCULA 130.149

PRAZO DE CARÊNCIA - Para os fins previstos no artigo 26 da Lei 9.514/97, ficou estabelecido que o prazo de carência é de trinta (30) dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, conferindo ao(a) credor(a) o direito de intimar o(a) devedor(a) na forma e para os efeitos do referido artigo.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **834.602**, em 13.10.2022, com retorno em 24.10.2022.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a):_____

EMOLUMENTOS - R$ 1.381,90. Selo de Fiscalização 0472.00.2200002.61741 - RLM

AV-14/130.149(AV-quatorze/cento e trinta mil e cento e quarenta e nove), em 26 de outubro de 2022.-

CADASTRO MUNICIPAL IMOBILIÁRIO - Nos termos do instrumento particular, firmado em 28 de setembro de 2022, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal desta Capital com inscrição imobiliária sob o número **10476872**.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **834.602**, em 13.10.2022, com retorno em 24.10.2022.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a):_____.-

EMOLUMENTOS - NIHIL. Selo de Fiscalização 0472.00.2200002.61742 - RLM

AV-15/130.149(AV-quinze/cento e trinta mil e cento e quarenta e nove), em 23 de maio de 2025.-

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULAS - CNM - Procede-se a presente averbação para constar a alteração do CNM em razão do Provimento 143/23 do CNJ, a qual passa ter o seguinte Código Nacional de Matrículas - **099218.2.0130149-63**.-

Escrevente:_____.-

EMOLUMENTOS - NIHIL. -AGNR- Selo de Fiscalização 0472.00.2400005.79036 - SMF

AV-16/130.149(AV-dezesseis/cento e trinta mil e cento e quarenta e nove), em 23 de maio de 2025.-

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE (LEI 9.514/97) - Nos termos do requerimento assinado digitalmente, firmado em 25.04.2025, instruído com a certidão de constituição em mora dos devedores fiduciantes, **MAICO QUADROS BORGES** e **JÉSSICA MONTEIRO SCHOTT**, já qualificados, e tendo decorrido o prazo legal, fica **CONSOLIDADA a propriedade do imóvel objeto desta matrícula** a favor do credor/fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S.A.**,já qualificado. Foi o imóvel avaliado para efeitos fiscais em **R$ 372.000,00**, conforme guia número 0051.2025.00937.6, expedida pela Secretaria Municipal da Fazenda, em 10.04.2025. Em conformidade com o artigo 27 e seus parágrafos da Lei 9.514/97, a credora-proprietária deverá promover a averbação dos autos de leilão negativo a fim de dispor livremente do imóvel. Foi emitida a DOI, nos termos da legislação vigente.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **888.573**, em 28.04.2025.-

CONTINUA A FICHA Nº 4

Continua na próxima página

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/3TWFA-PJ4WV-7UHWS-TJ2PP.

:-Continuação da página anterior

CNM: 099218.2.0130149-63

130.149 MATRÍCULA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Porto Alegre, 23 de maio de 2025

CNM: 099218.2.0130149-63

FLS.	MATRÍCULA
4	130.149

Escrevente:________________________
EMOLUMENTOS - R$ 808,60. Selo de Fiscalização 0472.00.2400005.79037 - SMF

Certifico, a pedido da parte interessada, que a presente certidão foi lavrada em inteiro teor e extraída em forma reprográfica nos termos do Art. 19, § 1° da Lei 6015/73. Nada mais consta. O referido é verdade e Dou Fé.
Documento eletrônico assinado digitalmente por Natália Atti Simões, Escrevente Autorizada, conforme MP n°2.200-2/2001 de 24/08/2001, que instituiu a infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira-ICP Brasil.

Porto Alegre, 26 de maio de 2025.

Certidão Matrícula 130.149 - 7 páginas: R$ 51,20 (0472.00.2400005.80287 = R$ 5,20)
Busca(s) em livros e arquivos: R$ 13,20 (0472.00.2400005.80287 = R$ 4,20)
Processamento eletrônico de dados: R$ 6,90 (0472.00.2400005.80287 = R$ 2,10)
Total ----------->R$ 82,80 - LFBM -(15:49:17)
D 2025 04 01274 - 1358001

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
099218 53 2025 00063906 16

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/3TWFA-PJ4WV-7UHWS-TJ2PP.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: 3TWFA-PJ4WV-7UHWS-TJ2PP

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Natalia Atti Simoes (CPF ***.357.220-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.onr.org.br/validate/3TWFA-PJ4WV-7UHWS-TJ2PP

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.onr.org.br/validate

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/3TWFA-PJ4WV-7UHWS-TJ2PP.