



Registro de Imóveis

4ª ZONA

Porto Alegre-RS

DR. MARCELO ARTUR MIRANDA CHADA - REGISTRADOR

CNM: 099218.2.0174407-82

174.407

MATRÍCULA


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

Porto Alegre, 04 de outubro de 2013



MATRÍCULA

174.407

BAIRRO: JARDIM ITU

IMÓVEL: A fração ideal de 0,000057, do terreno abaixo descrito, que corresponderá ao **box 342** do empreendimento denominado Terra Bela Planalto, a ser construído nos termos da incorporação registrada sob número 3 na matrícula número 163316, em data de 09.11.2011, no pavimento térreo do empreendimento, com acesso pela entrada do empreendimento, localizada à frente, de quem de frente olhar o empreendimento pela Rua Tenente Ary Tarragô, simples, descoberto, o, 24º, à esquerda, de quem ingressar na circulação principal de veículos à direita e acessar a circulação secundária à esquerda da principal, com área real privativa de 10,58m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,01m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 0,79m² e área real total de 11,38m² e com a fração ideal de 0,000057 no terreno e nas coisas de uso comum, com capacidade para abrigar um veículo automotor de porte médio. O terreno sem benfeitorias, na quadra "A", com área de 17.714,28m², distanciado pela divisa sul, 432,89m do alinhamento da Avenida Alberto Pasqualini, medindo 98,98m, ao sudeste, confrontando com alinhamento projetado da Avenida Tenente Ary Tarragô, dividindo-se por um lado, ao norte, na extensão de 219,20m, com imóvel que é ou foi de propriedade dos casais de Décio Jalfim e Carlos Schpiguel Jalfim, e pelo outro lado, ao sul, na extensão de 196,86m, com imóvel que foi propriedade de Merlin Construções Ltda.; ao oeste, na extensão de 78,83m, por uma linha mista formada por 4 segmentos, a saber: o primeiro partindo da divisa sul, por uma linha curva-convexa, mede 8,02m; o segundo, por uma linha reta, na direção sul-norte, mede 44,31m; o terceiro por uma linha reta, na direção oeste-leste, mede 6,50m e o quarto e último segmento, por uma linha reta, na direção sul-norte, mede 20,00m até encontrar a divisa norte, fazendo frente os dois primeiros segmentos ao alinhamento do futuro prolongamento da Rua Airton Martins e os dois últimos fazendo frente ao "cuid-de-sac" da referida rua. **TÍTULO AQUISITIVO** Matrícula 89410, em data de 16.11.2007, posteriormente nas matrículas 153585 e 154583 e atualmente na matrícula 163316, todas desta Zona. **PROPRIETÁRIA E INCORPORADORA:** **GOLDSZTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, com sede nesta Capital, CNPJ sob nº 08.074.750/0001-10.

Emolumentos: R\$13,20 SELO - SDFNR: 0472.00.1300003.68561 = R\$0,55 TC

continua no verso

Continua na próxima página

CNM: 099218.2.0174407-82



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

FLS.
1v

MATRÍCULA
174.407

Registrador Substituto/Escrevente Autorizado: _____

R.1/174.407. Porto Alegre, 4 de outubro de 2013. Prenotado sob nº 654373 em 30 de setembro de 2013.

HIPOTECA

Por contrato particular de 28 de março de 2013, foi a fração ideal objeto desta matrícula, juntamente com outras **566** frações ideais, parte integrante da totalidade das unidades do Empreendimento Terra Bela Planalto, **hipotecadas** para a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede na cidade de Brasília-DF, CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, para garantia de um empréstimo no valor de R\$38.710.239,49, a ser utilizado para construção do Módulo I do empreendimento, o qual deverá ser amortizado em até 6 meses, após o decurso do prazo de conclusão das obras (26 meses) e do prazo de carência (6 meses). Sobre dito financiamento haverá a incidência de taxa de juros na fase de construção à taxa nominal de 8,4638%, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada aos depósitos de poupança; durante a fase de amortização serão devidos juros mensais à taxa nominal de 8,4638%, pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, a contar do dia 1º do mês subsequente ao término do prazo de carência, e demais condições constantes do referido contrato, **tendo como devedora GOLDSZTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada. Avaliação do imóvel para os efeitos do artigo 1484 do Código Civil: R\$58.949.600,00, em conjunto.

Emolumentos: R\$47,20 SELO - SDFNR: 0472.00.1300003.68562 = R\$0,70 TC

Registrador Substituto/Escrevente Autorizado: _____

Av-2/174.407. Porto Alegre, 17.06.2014.

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

De acordo com requerimento datado de 13.09.2011, averbado sob número 4, na matrícula 163316, em data de 09.11.2011, fica o imóvel desta matrícula constituído como **patrimônio de afetação** nos termos dos artigos 31-A e 31-B da Lei 4591, de 16.12.1964, passando a

2

CONTINUA A FICHA Nº

Continua na próxima página

CNM: 099218.2.0174407-82

174.407

MATRÍCULA



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

Porto Alegre, 17 de junho de 2014

FLS.

2

MATRÍCULA

174.407

incorporação do empreendimento TERRABELA PLANALTO a ser submetida ao regime instituído pela Lei 10.931, de 02.08.2004.

Emolumentos: NIHIL SELO - SDFNR: 0472.00.1400001.09329 = NIHIL PS

Registrador Substituto/Escrevente Autorizado: *M. I. P. L. V.*

Av-3/174.407. Porto Alegre, 11.12.2015. Prenotado sob nº 704821 em 06.11.2015, com retorno em 04.12.2015.

CONCLUSÃO

De acordo com requerimento datado de 13 de outubro de 2015, instruído com prova hábil, o box mencionado nesta matrícula foi liberado pelo órgão competente da municipalidade e acha-se lotado pelo nº **1680 da Rua Tenente Ary Tarragô**. Foi apresentada a CND do INSS número 003142015-88888879. Carta de Habitação nº 25092015/0953.

Emolumentos: R\$27,30 SELO - SDFNR: 0472.00.1500002.02931 = R\$0,70 TC

Registrador Substituto/Escrevente Autorizado: *[Assinatura]*

Av-4/174.407. Porto Alegre, 10.05.2017. Prenotado sob nº 731143 em 05.05.2017.

LIBERAÇÃO DE HIPOTECA

Por termo particular de 17 de fevereiro de 2017, a credora **autorizou liberar da hipoteca** registrada sob número **1**, o imóvel desta matrícula.

Emolumentos: R\$67,30 SELO - SDFNR: 0472.00.1700001.23479 = R\$3,30 ICL

Registrador Substituto/Escrevente Autorizado: *[Assinatura]*

Av-5/174.407. Porto Alegre, 10.05.2018.

CANCELAMENTO

De acordo com o disposto no artigo 31-E, inciso I, da Lei 4.591/64, fica **cancelado o patrimônio de afetação**, objeto da averbação nº **02**, da presente matrícula.

continua no verso

CNM: 099218.2.0174407-82



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

FLS.	MATRÍCULA
2v	174.407

Emolumentos: R\$34,20 SELO - SDFNR: 0472.00.1800001.13321 = R\$3,30 AS

Registrador Substituto/Escrevente Autorizado: _____

R-6/174.407. Porto Alegre, 10.05.2018. Prenotado sob nº 748332 em 04.05.2018.

COMPRA E VENDA

Por contrato particular datado de 17 de abril de 2018, foi o imóvel **vendido** para **ALEX DUTRA PEREIRA**, brasileiro, RG nº 6085865746-SJS/II/RS, CPF nº 005.099.700-95, empresário sócio, solteiro, maior, domiciliado na cidade de Novo Hamburgo/RS, pelo preço de R\$332.000,00 (trezentos e trinta e dois mil reais), sendo R\$108.000,00 com recursos próprios, juntamente com o imóvel da matrícula **174071**.

Avaliação em 20.04.2018: R\$332.000,00 (trezentos e trinta e dois mil reais), em conjunto.

Emolumentos: R\$815,50 SELO - SDFNR: 0472.00.1800001.12886 = R\$49,50 AS

Registrador Substituto/Escrevente Autorizado: _____

R.7/174.407. Porto Alegre, 10.05.2018. Prenotado sob nº 748332 em 04.05.2018.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por contrato particular datado de 17 de abril de 2018, **foi o imóvel dado em alienação fiduciária** para o **BANCO BRADESCO S.A.**, com sede na cidade de Osasco-SP, CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, na forma dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, para garantia de uma dívida no valor de **R\$224.000,00** (duzentos e vinte e quatro mil reais), a ser paga no prazo de 360 meses, à taxa nominal de juros de 9,06% ao ano, e demais condições constantes do contrato, **tendo como devedor ALEX DUTRA PEREIRA**, já qualificado, juntamente com o imóvel da matrícula **174071**. Para os efeitos do artigo 24, inciso VI da mesma lei, foi indicado o valor de R\$280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais), em conjunto.

Emolumentos: R\$598,60 SELO - SDFNR: 0472.00.1800001.12887 = R\$36,60 AS

Registrador Substituto/Escrevente Autorizado: _____

Av.8/174.407. Porto Alegre, 10.05.2018. Prenotado sob nº 748332 em 04.05.2018.

INSCRIÇÃO MUNICIPAL

3

CONTINUA A FICHA Nº

Continua na próxima página

CNM: 099218.2.0174407-82

174.407

MATRÍCULA



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

Porto Alegre, 10 de maio de 2018

FLS.

3

MATRÍCULA

174.407

Conforme se verifica do contrato particular datado de 17 de abril de 2018, o imóvel acha-se **inscrito no cadastro municipal sob nº 100111058.**

Emolumentos: NIHIL SELO - SDFNR: 0472.00.1800001.12888 = NIHIL AS

Registrador Substituto/Escrevente Autorizado: _____

AV-9/174.407(AV-nove/cento e setenta e quatro mil e quatrocentos e sete), em 23 de maio de 2024.

INDISPONIBILIDADE DE BENS - Conforme ordem recebida através da página eletrônica da Central de Disponibilidade de Bens - CNIB - provimento nº 39/2014-CGJ, foi determinada a indisponibilidade dos direitos e ações do imóvel objeto desta matrícula: Número do Protocolo 202405.2110.03342011-IA-200; Número do Processo 50052795720238210019; Nome do Processo EXECUÇÃO; Data de Cadastramento 21/05/2024 às 10:32:05; Emissor da Ordem LUANA BIANCA FREITAS DOS SANTOS RS - 2º Jdo. da 1ª Vara Cível; Aprovado por LUANA BIANCA FREITAS DOS SANTOS RS - 2º Jdo. da 1ª Vara Cível; **CPF: 005.099.700-95 ALEX DUTRA PEREIRA.-**

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **867.459**, em 22.05.2024.

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

EMOLUMENTOS - NIHIL. -PEPO- Selo de Fiscalização 0472.00.2400001.24690 - AG

AV-10/174.407(AV-dez/cento e setenta e quatro mil e quatrocentos e sete), em 17 de outubro de 2024.

INDISPONIBILIDADE DE BENS - Conforme ordem recebida através da página eletrônica da Central de Disponibilidade de Bens - CNIB - provimento nº 39/2014-CGJ, foi determinada a indisponibilidade dos direitos e ações do imóvel objeto desta matrícula: Número do Protocolo 202410.1516.03644149-IA-110; Número do Processo 50052795720238210019; Nome do Processo EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL; Data de Cadastramento 15/10/2024 às 16:57:12; Emissor da Ordem ANDREA AXLAINE BENCZ RS - 2º Jdo. da 1ª Vara Cível; Aprovado por ANDREA AXLAINE BENCZ RS - 2º Jdo. da 1ª Vara Cível; **CPF: 005.099.700-95 ALEX DUTRA PEREIRA.-**

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **876.710**, em 16.10.2024.

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

EMOLUMENTOS - NIHIL. -PEPO- Selo de Fiscalização 0472.00.2400004.00414 - CV

AV-11/174.407(AV-onze/cento e setenta e quatro mil e quatrocentos e sete), em 29 de setembro de 2025.

INDISPONIBILIDADE DE BENS - Conforme ordem recebida através da página eletrônica da Central de Disponibilidade de Bens - CNIB - Provimento nº 188 do CNJ, foi determinada a indisponibilidade dos direitos e ações do imóvel objeto desta matrícula: PROTOCOLO DE

continua no verso

Continua na próxima página

CNM: 099218.2.0174407-82



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

CNM: 099218.2.0174407-82

FLS.	MATRÍCULA
3v	174.407

INDISPONIBILIDADE **202509.2614.04284423-IA-424**; DATA DA INDISPONIBILIDADE 26/09/2025 às 14:48:42; NÚMERO DO PROCESSO; 50111989520238212001; INDISPONIBILIDADE APROVADA POR Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul > Superior Tribunal de Justiça > Porto Alegre > 1º Jdo. Vara de Família e Sucessões - F.R. Alto Petropolis: PAULO FERNANDO GOMES DA ROSA; CPF/CNPJ: **005.099.700-95 ALEX DUTRA PEREIRA.- PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **899.203**, em 26.09.2025.

Escrevente: Marcelo Pires -

EMOLUMENTOS - R\$ 52,00. -PEPO- Selo de Fiscalização 0472.00.2500001.53122 - GP

AV-12/174.407(AV-doze/cento e setenta e quatro mil e quatrocentos e sete), em 13 de maio de 2026.- **TRANSIÇÃO DE SISTEMA - PROV. 44/2024-CGJ/RS** - Procedese a esta averbação de ofício para fins de noticiar que os próximos atos registraes serão eletrônicos, encerrando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNNR/RS.- **PROTOCOLO** - Título apontado sob o número 913481, em 13.05.2026.-

Escrevente: Prata -

EMOLUMENTOS - NIHIL - PROC. ELETRÔNICO - . -AGNR- Selo de Fiscalização 0472.00.2600001.15718 - POF

CONTINUA A FICHA Nº 4

174.407
- Matrícula -



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

CNM: 099218.2.0174407-82

Porto Alegre, 13 de maio de 2026

Fls. 4	Matrícula 174.407
-----------	----------------------

AV-13/174.407(AV-treze/cento e setenta e quatro mil e quatrocentos e sete), em 13 de maio de 2026.- **ATUALIZAÇÃO DE DADOS DO IMÓVEL** - Nos termos do provimento 195/2025 do CNJ, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado no CIB (Cadastro Imobiliário Brasileiro) sob nº 2C09N27F; .- **PROTOCOLO** - Título apontado sob o número913481, em 13.05.2026.-

EMOLUMENTOS - R\$ 121,30 - PROC. ELETRÔNICO - R\$ 7,30. Selo de Fiscalização 0472.00.2600001.15719 - POF

Averbação nato digital assinado pela escrevente **Paula Orden de Freitas Flores** em 13/05/2026 às 16:53:41. O hash SHA256 do documento é **68A1E00B96E5617138FB5E7F0B60B10F361E110B81747E572EAEFEEEFECDC39.**

AV-14/174.407(AV-quatorze/cento e setenta e quatro mil e quatrocentos e sete), em 13 de maio de 2026.- **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE (LEI 9.514/97)** - Nos termos do requerimento assinado digitalmente, firmado em 09 de abril de 2026, instruído com a certidão de constituição em mora, devedor/fiduciário: **ALEX DUTRA PEREIRA**, já qualificado, e tendo decorrido o prazo legal, fica **CONSOLIDADA a propriedade do imóvel objeto desta matrícula** a favor da credora/fiduciária: **BANCO BRADESCO S.A.**, com sede em no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº, Bairro Vila Yara, , na cidade de Osasco-SP, inscrito no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12. Foi o imóvel avaliado para efeitos fiscais em **R\$ 40.000,00**, conforme guia número 0051.2026.00897.7, expedida pela Secretaria Municipal da Fazenda, em 10.04.2026. 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 913481, em 13.05.2026

EMOLUMENTOS - R\$ 195,40. PROC. ELETRÔNICO - R\$ 7,30. Selo de Fiscalização 0472.00.2600001.15720 - POF


Averbação nato digital assinado pela escrevente **Paula Orden de Freitas Flores** em 13/05/2026 às 16:53:45. O hash SHA256 do documento é **D16EE43C4049EBE5BA6EC1D6DBD31B829E0F029D6B76956011676B0EA4A9B9D9.**

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, § 1º da Lei 6015/73. Nada mais consta. O referido é verdade e Dou Fé.

Documento eletrônico assinado digitalmente por Felipe dos Santos Brazeiro, Escrevente, conforme MP nº2.200-2/2001 de 24/08/2001, que instituiu a infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira-ICP Brasil.

Porto Alegre, 13 de maio de 2026.

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 174.407: R\$ 47,60 (0472.00.2600001.15788 = R\$ 5,50)
Busca(s) em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0472.00.2600001.15788 = R\$ 4,40)
Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0472.00.2600001.15788 = R\$ 2,20)
Total ----->R\$ 81,00 - - LA -(18:02:48)
D 2026 05 00585 - 1459790



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 2026 00082639 31

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validador/Y8C7S-5V47R-5C3KD-U86FR>.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: Y8C7S-5V47R-5C3KD-U86FR

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

Felipe Dos Santos Brazeiro (CPF ***.204.640-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/Y8C7S-5V47R-5C3KD-U86FR>

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

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