



# CERTIDÃO

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere:

CNM: 099242.2.0138196-63

138.196 MATRÍCULA		<b>ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL</b> COMARCA DE PORTO ALEGRE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA <b>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</b>	FICHA	MATRÍCULA
		Porto Alegre, 20 de janeiro de 2012	01	138.196

**IMÓVEL:** O APARTAMENTO número 302 do edifício situado na Avenida Belém, sob número 53, bairro Teresópolis, quarteirão formado pelas ruas Sepé Tiarajú, Clemente Pinto e avenidas Teresópolis e Belém, localizado no quarto pavimento superior, de frente, com a área própria de 71,2112m², área de uso comum de 28,4455m², área total de 99,6567m², fração ideal de 1/6 no terreno e nas coisas de uso comum. O TERRENO mede 16,00m de frente ao noroeste, lado ímpar, da avenida Belém, por 66,00m da frente ao fundo, onde entesta ao sudoeste, com terreno de Antônio Urbano Pereira, dividindo-se por um lado, ao sudeste, com imóvel que é ou foi de herança de Manoel Py e, pelo outro lado, ao nordeste, com terreno de Lelis Espartel; distando 42,60m da esquina da rua Professor Clemente Pinto.

**PROPRIETÁRIOS:** LELIS LEO GARCIA ESPARTEL, brasileiro, engenheiro, e sua esposa RUTH ESPARTEL, brasileira, residentes e domiciliados na cidade de Porto Alegre/RS.

**PROCEDÊNCIA:** Transcrição nº 122.461, à fl. 237 do Livro 3-DJ/2, datada de 11/10/1974, deste Serviço Registral.  
**Protocolo nº 491.382 do Livro 1, em 16/01/2012.**  
 Em 20/01/2012

Uso: 25  
 Emolumentos: R\$ 12,40 - Selo: 0470.03.1100010.04387 (R\$ 0,50); Processamento Eletrônico: R\$ 2,90 Selo: 0470.01.1100010.39950 (R\$ 0,25)

**Av.1 - 138.196 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:**  
 O edifício, do qual faz parte a unidade autônoma desta Matrícula, recebeu a denominação de **Edifício Belém** e sua Convenção de Condomínio foi inscrita sob nº 428, à fl. 260v do Livro 8-K/2 deste Serviço Registral, em 27/05/1970.  
**Protocolo nº 491.382 do Livro 1, em 16/01/2012.**  
 Em 20/01/2012

Uso: 25  
 Emolumentos: R\$ 22,10 - Selo: 0470.03.1100010.04388 (R\$ 0,50); Processamento Eletrônico: R\$ 2,90 Selo: 0470.01.1100010.39951 (R\$ 0,25)

**Av.2 - 138.196 - CPF:**  
 De acordo com o Formal de Partilha passado em 21/02/2011, pela Exma. Sra. Dra. Carmem Maria Azambuja Farias, Juíza de Direito da 4ª Vara de Família e Sucessões desta Comarca, homologado em 16/11/2010, extraído dos Autos do Processo nº 01297100016; e Comprovante de Situação Cadastral no CPF da Receita Federal, arquivado neste Serviço, procedo a presente averbação para constar que o proprietário, **Lelis Leo Garcia Espartel**, está inscrito no CPF sob o número **002.069.700-72**.  
**Protocolo nº 491.382 do Livro 1, em 16/01/2012.**  
 Em 20/01/2012

Uso: 25  
 Emolumentos: R\$ 48,90 - Selo: 0470.04.1100010.01233 (R\$ 0,60); Processamento Eletrônico: R\$ 2,90 Selo: 0470.01.1100010.39952 (R\$ 0,25)

CONTINUA NO VERSO

Continua no verso.

...continuação

CNM: 099242.2.0138196-63

FICHA	MATRÍCULA
01	138.196
VERSO	

**R.3 - 138.196 - LEGÍTIMA PATERNA:**

**Transmitente:** Espólio de Lelis Leo Garcia Espartel, CPF nº 002.069.700-72, falecido em 13/10/1997.

**Adquirente:** EDUARDO BALESTRIN ESPARTEL, brasileiro, solteiro, engenheiro, CI nº 1028284949-SSP/RS, CPF nº 477.823.820-68, residente e domiciliado na cidade de Porto Alegre/RS.

**Objeto:** A totalidade do imóvel desta Matrícula.

**Valor:** R\$ 67.194,31.

**Valor Fiscal:** R\$ 67.194,31 (em 04/06/2003), atualizado para fins de emolumentos em R\$ 102.200,92.

**ITCD:** Pago conforme Formal de Partilha.

**Forma:** Formal de Partilha passado em 21/02/2011, pela Exma. Sra. Dra. Carmem Maria Azambuja Farias, Juíza de Direito da 4ª Vara de Família e Sucessões desta Comarca, homologado em 16/11/2010, extraído dos Autos do Processo nº 01297100016.

**Protocolo nº** 491.382 do Livro 1, em 16/01/2012.

Em 20/01/2012

*Bel. Regina de Fátima Marques Fernandes*  
Registadora

Usu: 25

Emolumentos: R\$ 529,20 - Selo: 0470.07.1100010.01153 (R\$ 7,25); Processamento Eletrônico: R\$ 2,90 Selo: 0470.01.1100010.39953 (R\$ 0,25)

**Av.4 - 138.196 - CASAMENTO:**

De acordo com o requerimento datado de 31/01/2012 e Certidão do Assento de Casamento do Registro Civil das Pessoas Naturais da 2ª Zona da cidade de Porto Alegre/RS, Matrícula: 100024 01 55 1998 2 00112 002 0043983 44, datada de 06/02/2012, arquivados neste Serviço, **Eduardo Balestrin Espartel casou**, em 31/07/1998, com **Tatiana dos Santos Braga**, a qual passou a assinar-se **Tatiana Braga Espartel**. Casamento realizado pelo regime da **comunhão parcial de bens**, na vigência da Lei 6.515/77.

**Protocolo nº** 492.001 do Livro 1, em 7/2/2012.

Em 8/2/2012

*Raul Carneiro Neto*  
2º Registrador Substituto

Usu: 32

Emolumentos: R\$ 48,90 - Selo: 0470.04.1100010.01793 (R\$ 0,60); Processamento Eletrônico: R\$ 2,90 Selo: 0470.01.1200001.03712 (R\$ 0,25)

**Av.5 - 138.196 - INSCRIÇÃO MUNICIPAL:**

De acordo com o Ofício-Circular nº 07/2012-CGJ/RS e Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre Outras Avenças - nº 000669972-3, datado de 07/05/2012, nos termos do artigo 378, II, da CNNR/CGJ-RS, procedo esta averbação para constar que o imóvel desta Matrícula está inscrito no Cadastro Municipal sob nº **237981**.

**Protocolo nº** 495.317 do Livro 1, em 15/05/2012.

Em 17/05/2012

*Bel. Mari-Laura Venturini*  
1ª Registradora Substituta

Usu: 43

Emolumentos: R\$ 22,10 - Selo: 0470.03.1100010.13166 (R\$ 0,50); Processamento Eletrônico: R\$ 2,90 Selo: 0470.01.1200002.27291 (R\$ 0,25)

CONTINUA NA FICHA Nº 2

Continua na página 03

...continuação

CNM: 099242.2.0138196-63

138.196	MATRÍCULA		<b>ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL</b> COMARCA DE PORTO ALEGRE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA <b>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</b>		
			Porto Alegre, 17 de maio de 2012	<table border="1"> <tr> <td style="width: 50px;">FICHA</td> <td style="width: 50px;">MATRÍCULA</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">02</td> <td style="text-align: center;">138.196</td> </tr> </table>	FICHA
FICHA	MATRÍCULA				
02	138.196				

**R.6 - 138.196 - COMPRA E VENDA:**  
**Transmitente:** Eduardo Balestrin Espartel, brasileiro, engenheiro civil, CI nº 1028284949-SJS/RS, CPF nº 477.823.820-68, com a anuência de sua esposa Tatiana Braga Espartel, brasileira, engenheira civil, CI nº 5584652-SESPDC/SC, CPF nº 646.109.500-49, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Porto Alegre/RS.  
**Adquirentes:** ELISARIO HENRIQUE OLIVEIRA BREGAO, brasileiro, engenheiro electricista, CI nº 1013609225-SJS/RS, CPF nº 892.122.580-34, e sua esposa SHEILA BEATRIZ DA SILVA FERREIRA BREGAO, brasileira, gerente, CI nº 4044745901-SJS/RS, CPF nº 938.697.110-00, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Porto Alegre/RS.  
**Objeto:** A totalidade do imóvel desta Matrícula.  
**Valor:** R\$ 160.000,00.  
**Valor Fiscal:** R\$ 160.000,00 (em 03/05/2012).  
**ITBI:** Pago conforme guia nº 028/2012.00130-6.  
**Forma:** Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre Outras Avenças - nº 000669972-3, datado de 07/05/2012, nos termos da Lei 4.380/64.  
**Protocolo nº 495.317** do Livro 1, em 15/05/2012. Em 17/05/2012

  
 Bel. Mari Laura Venturini  
 1ª Registradora Substituta

Usu: 43  
 Emolumentos: R\$ 690,00 - Selo: 0470.08.1100010.01033 (R\$ 9,70); Processamento Eletrônico: R\$ 2,90 Selo: 0470.01.1200002.27292 (R\$ 0,25)

**R.7 - 138.196 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:**  
**Credor Fiduciário:** BANCO BRADESCO S.A., CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12, com sede na cidade de Osasco/SP.  
**Devedores Fiduciantes:** ELISARIO HENRIQUE OLIVEIRA BREGAO, e sua esposa SHEILA BEATRIZ DA SILVA FERREIRA BREGAO, já qualificado.  
**Objeto:** A totalidade do imóvel desta Matrícula.  
**Valor da Dívida:** R\$ 117.547,61.  
**Prazo de Amortização:** 360 meses.  
**Taxa de Juros:** Nominal de 8,56% a.a. e Efetiva de 8,90% a.a.  
**Valor da Garantia Fiduciária:** R\$ 165.000,00, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24, da Lei 9.514/97.  
**Prazo de Carência:** 30 dias, nos termos do artigo 26, §2º, da Lei 9.514/97.  
**Forma:** Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre Outras Avenças - nº 000669972-3, datado de 07/05/2012, nos termos da Lei 4.380/64.  
**Protocolo nº 495.317** do Livro 1, em 15/05/2012. Em 17/05/2012

  
 Bel. Mari Laura Venturini  
 1ª Registradora Substituta

Usu: 43  
 Emolumentos: R\$ 529,20 - Selo: 0470.07.1100010.03169 (R\$ 7,25); Processamento Eletrônico: R\$ 2,90 Selo: 0470.01.1200002.27293 (R\$ 0,25)

CONTINUA NO VERSO

Continua na página 04

...continuação

CNM: 099242.2.0138196-63

	FICHA	MATRÍCULA
	02	<b>138.196</b>
	VERSO	

**Av.8 - 138.196 - SANEAMENTO CADASTRAL:**  
 De acordo com o requerimento, datado de 20/03/2026, e certidão de cadastro do imóvel nº 067.765/2026, emitida pela Secretaria Municipal da Fazenda de Porto Alegre/RS, em 24/03/2026, procedo esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula possui os seguintes números de cadastro: Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB) nº **3GB9HV73**, e Código de Endereçamento Postal (CEP) nº **90.870-140**.  
**Protocolo nº 664.945 do Livro 1, em 20/03/2026.**  
 Em 24/03/2026  

*Bel. Raul Carneiro Neto*  
2º Registrador Substituto


Usu: 49  
 Emolumentos: R\$ 55,10 - Selo: 0470.04.2500004.48735 (R\$ 5,50); Processamento Eletrônico: R\$7,30 Selo: 0470.01.2500007.41003 (R\$2,20)

**Av.9 - 138.196 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:**  
 De acordo com o requerimento, datado de 20/03/2026, instruído com certidão de constituição em mora, datada de 03/12/2025, procedo esta averbação para constar que, em face do inadimplemento dos fiduciários, Elisiario Henrique Oliveira Bregao e sua esposa Sheila Beatriz da Silva Ferreira Bregao, já qualificados no R.6, fica consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula, em nome do fiduciário **Banco Bradesco S.A.**, já qualificado no R.7, pelo valor de R\$ 165.000,00, avaliado em R\$ 215.000,00 (em 05/02/2026), conforme guia de pagamento do ITBI nº 0051.2026.00253.7.  
**Observação:** Por força do disposto no artigo 27 da Lei 9.514/97, o imóvel desta matrícula deverá ser oferecido em públicos leilões.  
**Protocolo nº 664.945 do Livro 1, em 20/03/2026.**  
 Em 24/03/2026  

*Bel. Raul Carneiro Neto*  
2º Registrador Substituto

Usu: 49  
 Emolumentos: R\$ 532,10 - Selo: 0470.08.2500005.02055 (R\$ 80,80); Processamento Eletrônico: R\$7,30 Selo: 0470.01.2500007.41004 (R\$2,20)

CONTINUA NA FICHA Nº .....



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  
**099242 53 2026 00664945 19**

**O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.**  
 Porto Alegre, 27 de março de 2026.  
**Certidão Assinada Digitalmente**  
 Este documento foi assinado digitalmente por  
**GUILHERME FERNANDES ELY - Escrevente Autorizado**

Emolumentos: R\$ 47,60 Selo: 0470.04.2500004.49326 R\$ 5,50; 2026 - ONR - Busca R\$ 14,00 Selo: 0470.03.2500006.37924 R\$ 4,40; 2026 - ONR - Processamento eletrônico R\$ 7,30 Selo: 0470.01.2500007.42017 R\$ 2,20; Total: R\$ 81,00 08:16:18

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/XVMUC-T623Z-XQJYX-NSHX8>.



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: XVMUC-T623Z-XQJYX-NSHX8

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

Guilherme Fernandes Ely (CPF \*\*\*.093.580-\*\*) )

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/XVMUC-T623Z-XQJYX-NSHX8>

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

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