



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: 099242.2.0157461-80

157.461 MATRÍCULA		ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL COMARCA DE PORTO ALEGRE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		FICHA	MATRÍCULA
		Porto Alegre, 18 de dezembro de 2018	01	157.461	

IMÓVEL: Sobrado 22, do *Condomínio Residencial Toscana*, situado na rua Dormênio, bairro Santa Tereza, zona urbana desta cidade; sobrado este o quarto, localizado à direita de quem entra no condomínio pelo acesso interno de circulação, linha reta, frente para a área de circulação interna a sudoeste, possuindo térreo e andar superior com 70,75m² de área real privativa, e 46,24m² de área de uso comum, perfazendo a área real total de 116,99m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,044726 no terreno e coisas de uso comum do condomínio. Sobre parte do respectivo terreno é construído Sobrado, e parte é área privativa de pátio este com 15,39m², medindo o terreno 3,85m de frente a sudoeste para a área de circulação interna, tendo a mesma largura no fundo a nordeste onde se divide com a rua Banco da Província, e 11,54m de frente ao fundo por ambos os lados, por um lado a sudeste se divide com o Sobrado 23, e pelo outro lado a noroeste com o Sobrado nº 21, com a área superficial de 44,429m². O terreno, onde se acha construído o condomínio, possui uma área superficial de 1.863,77m² e está situado na esquina das ruas Banco Inglês e Banco da Província, e também fazendo frente para a rua Dormênio, no quarteirão formado pelas ruas Banco da Província, Dormênio, Banco Inglês e Dona Malvina, com as seguintes características: ao NORDESTE, em dois segmentos, sendo o primeiro no alinhamento da rua Dormênio, em linha oblíqua, com extensão de 27,95m no sentido de sudoeste para Nordeste, e o segundo, na extensão de 55,55m, segue pelo alinhamento da rua Banco da Província, até atingir a esquina formada com a rua Banco Inglês, onde mede 31,50m, em quatro segmentos, de 4,00m, 7,54m, 12,53m e 7,43m; daí segue na direção sudeste por 31,11m, em linha aproximadamente paralela à rua Banco da Província, daí segue por 12,28m, na direção sudoeste, e depois na direção sudeste na extensão de 48,23m, fazendo divisa nesses três últimos segmentos com propriedade de Napoleão Nunes Vanti. Edificação: Um prédio com a área de 1.364,95m² sob nº 5 da rua Dormênio.

PROPRIETÁRIA: **OBFRIZZO PARTICIPAÇÕES EIRELI**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 29.038.272/0001-62, com sede na cidade de Porto Alegre/RS.

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 30.304 do Livro 2 de Registro Geral, deste Serviço Registral.

Protocolo nº 571.870 do Livro 1, em 22/11/2018.

Em 18/12/2018

Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 11
Emolumentos: R\$ 19,00 - Selo: 0470.03.1800010.05786 (R\$ 2,70); Processamento Eletrônico: R\$4,60 Selo: 0470.01.1800011.07244 (R\$1,40)

Av.1 - 157.461 - IMÓVEL EM FASE DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA:
De acordo com o requerimento datado de 10/10/2018, nos termos do art. 548, §1º, da CNNR-CGJ/RS, procedo esta averbação para constar que a unidade a que se refere esta matrícula encontra-se em fase de construção, estando a incorporação imobiliária do empreendimento devidamente registrada no R.16 da Matrícula nº 30.304 deste Serviço, ainda pendente sua conclusão e registro da instituição do condomínio edilício, na forma da Lei nº 4.591/64.

CONTINUA NO VERSO

Continua no verso.

...continuação

CNM: 099242.2.0157461-80

	FICHA	MATRÍCULA
	01	157.461
	VERSO	

Protocolo nº 571.870 do Livro 1, em 22/11/2018.
 Em 18/12/2018

Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 11
 Emolumentos: Nihil - Selo: 0470.04.1800007.10309 (isento).

Av.2 - 157.461 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO:
 Nos termos da Av.17 da matrícula nº 30.304, deste Serviço, fica constando que o empreendimento denominado Condomínio Residencial Toscana, do qual faz parte o imóvel desta matrícula, durante o período da incorporação imobiliária, encontra-se sob o regime de **patrimônio de afetação**, nos termos do art. 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64.

Protocolo nº 571.870 do Livro 1, em 22/11/2018.
 Em 18/12/2018

Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 11
 Emolumentos: Nihil - Selo: 0470.04.1800007.10334 (isento).

Av.3 - 157.461 - ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO:
 De acordo com requerimento, datado de 27/12/2018, instruído com a certidão autenticada e assinada digitalmente, em 03/01/2019, do Ato Constitutivo de Transformação de Eireli em Ltda, datado de 10/12/2018, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul, sob nº 43208391750, em 19/12/2018, arquivados neste Serviço, procedo esta averbação para constar que a proprietária do imóvel desta matrícula, Obfrizzo Participações Eireli, passou a denominar-se **Frizzo Toscana Participações Ltda.**

Protocolo nº 573.008 do Livro 1, em 28/12/2018.
 Em 03/01/2019

Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 43
 Emolumentos: Nihil - Selo: 0470.04.1800007.10721 (isento);

R.4 - 157.461 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:
Credora fiduciária: COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO UNICRED INTEGRAÇÃO LTDA - UNICRED INTEGRAÇÃO, CNPJ nº 73.750.424/0001-47, com sede na rua Vinte de Setembro nº 2.304, sala nº 301, bairro Centro, na cidade de Caxias do Sul/RS.
Devedora fiduciante: FRIZZO TOSCANA PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada.
Objeto: A totalidade do imóvel desta matrícula.
Valor da dívida: R\$ 1.630.598,17, com os imóveis das matrículas números 157.440 a 157.460 e 157.462 a 157.464 deste Serviço.
Encargos financeiros: Juros remuneratórios de 0,58% a.m., equivalente a 7,19% a.a., mais correção monetária pela variação da taxa média diária da CDI, calculada pelo método de Sistema de Amortização Constante - SAC, com correção monetária.
Vencimento: Em 20/02/2025.

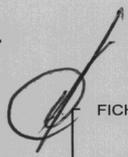
Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

CONTINUA NA FICHA Nº ... 2 ...

Continua na página 03

...continuação

CNM: 099242.2.0157461-80

157.461	MATRÍCULA		ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL COMARCA DE PORTO ALEGRE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL			FICHA	MATRÍCULA
			Porto Alegre, 26 de fevereiro de 2020	02	157.461		

Prazo: 60 parcelas mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 20/03/2020 e a última em 20/02/2025.

Praça de pagamento: São Lourenço do Sul/RS.

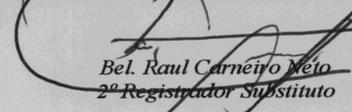
Valor da garantia fiduciária: R\$ 78.971,03, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97.

Prazo de carência para a intimação: 30 dias, nos termos do artigo 26, § 2º da Lei 9.514/97.

Forma: Cédula de Crédito Bancário nº 2020070071, emitida em 18/02/2020, nos termos da Lei 10.931/2004; instruída com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel Garantia Vinculada à Cédula de Crédito Bancário - CCB nº 2020070071, datado de 18/02/2020.

Protocolo nº 585.449 do Livro 1, em 20/02/2020.

Em 26/02/2020


 Bel. Raul Carneiro Neto
 2º Registrador Substituto

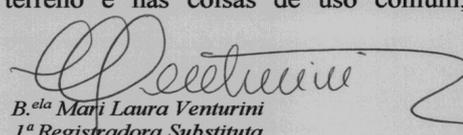
Usu: 2
 Emolumentos: R\$ 382,00 - Selo: 0470.07.1800004.06884 (R\$ 36,60); Processamento Eletrônico: R\$5,00 Selo: 0470.01.1900008.40096 (R\$1,40)

Av.5 - 157.461 - RETIFICAÇÃO:

De acordo com requerimentos datados de 04/11/2021 e 29/12/2021, devidamente instruídos com memorial descritivo, plantas aprovadas pelo Município, quadros de áreas e custos, RRT do CAU/RS nº. SI11371335100CT001 e ART do CREA/RS nº. 9970353, nos termos da retificação de incorporação imobiliária constante da Av.19 da matrícula 30.304 deste Serviço, procedo esta averbação para retificar as áreas e fração ideal do imóvel desta matrícula, o qual passa a ter: área real privativa de **55,36m²**, área areal de uso comum de **2,39m²**, área real total de **57,75m²**, correspondendo-lhe a fração ideal de **0,043864** no terreno e nas coisas de uso comum; permanecendo inalteradas suas demais características.

Protocolo nº 606.174 do Livro 1, em 22/12/2021.

Em 17/01/2022


 B.ª Mari Laura Venturini
 1ª Registradora Substituta

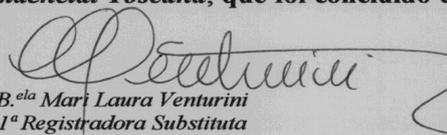
Usu: 41
 Emolumentos: Nihil - Selo: 0470.04.2100012.01970 (Isento);

Av.6 - 157.461 - CONCLUSÃO DE UNIDADE E INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO:

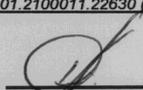
De acordo com requerimentos datados de 04/11/2021 e 29/12/2021, devidamente instruídos com Carta de Habitação, CND do INSS e demais documentos já arquivados neste Serviço, junto ao processo de Incorporação Imobiliária, procedo esta averbação para constar que, nos termos da Av.7, Av.20 e do R.21 da matrícula 30.304 deste Serviço, a **edificação nº. 5 da rua Dormênio foi reformada, e passou a constituir o Condomínio Residencial Toscana, que foi concluído e instituído em condomínio**, nos moldes da Lei 4.591/64.

Protocolo nº 606.174 do Livro 1, em 22/12/2021.

Em 17/01/2022


 B.ª Mari Laura Venturini
 1ª Registradora Substituta

Usu: 41
 Emolumentos: R\$ 39,30 - Selo: 0470.04.2100012.01995 (R\$ 3,30); Processamento Eletrônico: R\$5,30 Selo: 0470.01.2100011.22630 (R\$1,40)

CONTINUA NO VERSO 

Continua na página 04

...continuação

CNM: 099242.2.0157461-80

	FICHA	MATRÍCULA
	02	157.461
	VERSO	

Av.7 - 157.461 - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM):
 Nos termos do artigo 235-A, da Lei 6.015/73, procedo esta averbação para ficar constando que o Código Nacional desta matrícula (CNM) é o número **99242.2.0157461-80**.
Protocolo nº 617.332 do Livro 1, em 27/09/2022.

Em 29/09/2022

Bel. Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 42
 Emolumentos: Nihil - Selo: 0470.04.2200006.06152 (Isento);

Av.8 - 157.461 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:
 De acordo com o requerimento, datado de 12/09/2022, emitido pela Cooperativa de Economia e Crédito Mútuo Unicred Integração Ltda - Unicred Integração, arquivado neste Serviço, **fica cancelado o registro da alienação fiduciária constante do R.4** desta matrícula, consolidando-se a propriedade plena do imóvel para Frizzo Toscana Participações Ltda, já qualificada.
Protocolo nº 617.332 do Livro 1, em 27/09/2022.

Em 29/09/2022

Bel. Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 42
 Emolumentos: R\$ 228,30 - Selo: 0470.07.2000007.08109 (R\$ 48,30); Processamento Eletrônico: R\$6,00 Selo: 0470.01.2200005.16989 (R\$1,80)

R.9 - 157.461 - COMPRA E VENDA:
Transmitente: Frizzo Toscana Participações Ltda, já qualificada.
Adquirente: PAULO CESAR CARVALHO DIAS, brasileiro, solteiro, maior, autônomo, CI nº 7097614429-SJS/RS, CPF nº 011.837.930-57, residente e domiciliado na rua professor Manoel Lobato nº 15, acesso 23, Santa Tereza, na cidade de Porto Alegre/RS.
Objeto: A totalidade do imóvel desta matrícula.
Valor: R\$ 290.000,00.
Valor fiscal: R\$ 290.000,00 (em 27/06/2022).
ITBI: Pago conforme guia nº 0006.2022.01335-0.
Forma: Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre Outras Avenças, nº 001094310-8, e Instrumento Particular de Aditamento, datados de 02/06/2022 e 02/09/2022, respectivamente, nos termos da Lei 4.380/64.
CND: Certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, apresentada e arquivada neste Serviço.
Emol: emolumentos reduzidos em 50%, nos termos do art. 290, Lei 6.015/73.
Protocolo nº 617.447 do Livro 1, em 29/09/2022.

Em 29/09/2022

Bel. Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 42
 Emolumentos: R\$ 691,00 - Selo: 0470.08.2100007.06448 (R\$ 65,30); Processamento Eletrônico: R\$3,00 Selo: 0470.01.2200005.16996 (R\$1,80)

CONTINUA NA FICHA Nº **3**

Continua na página 05

...continuação

CNM: 099242.2.0157461-80

157.461 MATRÍCULA	 <p>ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL COMARCA DE PORTO ALEGRE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</p>	FICHA	MATRÍCULA
		03	157.461
Porto Alegre, 29 de setembro de 2022			
<p>R.10 - 157.461 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Credor fiduciário: BANCO BRADESCO S.A., CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Administrativo Cidade de Deus, s/n, vila Yara, na cidade de Osasco/SP. Devedor fiduciante: PAULO CESAR CARVALHO DIAS, já qualificado. Objeto: A totalidade do imóvel desta matrícula. Valor da dívida: R\$ 230.500,00. Prazo de amortização: 360 meses. Taxa de juros: Nominal de 9,29% a.a. e efetiva de 9,70% a.a. Valor da garantia fiduciária: R\$ 295.000,00, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei 9.514/97. Prazo de carência para a intimação do devedor: 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 001094310-8, e Instrumento Particular de Aditamento, datados de 02/06/2022 e 02/09/2022, respectivamente, nos termos da Lei 4.380/64. Emol: emolumentos reduzidos em 50%, nos termos do art. 290, Lei 6.015/73. Protocolo nº 617.447 do Livro 1, em 29/09/2022.</p> <p>Em 29/09/2022</p> <p style="text-align: right;"><i>Bel. Raul Carneiro Neto</i> 2º Registrador Substituto</p> <p>Usu: 42 Emolumentos: R\$ 530,10 - Selo: 0470.08.2100007.06449 (R\$ 65,30); Processamento Eletrônico: R\$3,00 Selo: 0470.01.2200005.16997 (R\$1,80)</p> <p>Av.11 - 157.461 - RETIFICAÇÃO EX-OFFICIO - CNM: De acordo com levantamento efetuado neste Serviço Registral, por se tratar de erro evidente, nos termos do artigo 213, inciso I, letra "a", da Lei 6.015/73, procedo esta averbação para retificar o Código Nacional desta matrícula (CNM), constante na Av.7, sendo correto o número 099242.2.0157461-80.</p> <p>Em 03/08/2023</p> <p style="text-align: right;"><i>Bel. Raul Carneiro Neto</i> 2º Registrador Substituto</p> <p>Usu: 43 Emolumentos: Nihil - Selo: 0470.01.2300003.20300 (Isento);</p> <p>Av.12 - 157.461 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: De acordo com o requerimento, datado de 09/07/2025, instruído com certidão de constituição em mora, datada de 23/06/2025, procedo esta averbação para constar que, em face do inadimplemento do fiduciante, Paulo Cesar Carvalho Dias, fica consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula, em nome do fiduciário Banco Bradesco S.A., já qualificado no R.10, pelo valor de R\$ 295.000,00, avaliado em R\$ 295.000,00 (em 07/07/2025), conforme guia de pagamento do ITBI nº 0051/2025.01792-1. Observação: Por força do disposto no artigo 27 da Lei 9.514/97, o imóvel desta matrícula deverá ser oferecido em públicos leilões.</p> <p style="text-align: right;"><i>Bel. Raul Carneiro Neto</i></p>			
CONTINUA NO VERSO			

Continua na página 06

...continuação

CNM: 099242.2.0157461-80

FICHA		MATRÍCULA
03		157.461
VERSO		
<p>Protocolo nº 656.167 do Livro 1, em 07/08/2025</p> <p>Em 08/08/2025</p> <p>Usu: 43</p> <p><i>Emolumentos: R\$ 714,30 - Selo: 0470.08.2300002.09330 (R\$ 76,40); Processamento Eletrônico: R\$6,90 Selo: 0470.01.2500002.27362 (R\$2,10)</i></p>		
 Bel. Raul Carneiro Neto 2º Registrador Substituto		
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 2025 00656167 77

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
 Porto Alegre, 12 de agosto de 2025.
Certidão Assinada Digitalmente
 Este documento foi assinado digitalmente por
GUILHERME FERNANDES ELY - Escrevente
 Autorizado

Emolumentos: R\$ 44,80 Selo: 0470.04.2500004.06517 R\$ 5,20; 2025 - ONR - Busca R\$ 13,20 Selo: 0470.03.2500001.29647 R\$ 4,20; 2025 - ONR - Processamento eletrônico R\$ 6,90 Selo: 0470.01.2500002.28014 R\$ 2,10; Total: R\$ 76,40 10:43

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/EVLD9-7TH65-KHZJX-YPHXZ>.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: EVLD9-7TH65-KHZJX-YPHXZ

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/EVLD9-7TH65-KHZJX-YPHXZ>

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

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