

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DE PORTO ALEGRE  
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA  
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

Porto Alegre, 18 de dezembro de 2018

FICHA

MATRÍCULA

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 70,75m<sup>2</sup> de área real privativa, e 46,24m<sup>2</sup> de área de uso comum, perfazendo a área real total de 116,99m<sup>2</sup>, 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 15,39m<sup>2</sup>, 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 44,429m<sup>2</sup>. O terreno, onde se acha construído o condomínio, possui uma área superficial de 1.863,77m<sup>2</sup> 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 1.364,95m<sup>2</sup> sob nº 5 da rua Dormênio.

**PROPRIETÁRIA:** OBERIZZO PARTICIPAÇÕES EIRELI, inscrita no CNPJ/ME 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

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

FICHA	MATRÍCULA
01 VERSO	157.461

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

Em 18/12/2018

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.

*Raul Carneiro Neto*  
2º Registrador Substituto

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

Em 18/12/2018

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 MÚTUA 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.

157.461

MATRÍCULA



Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DE PORTO ALEGRE  
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA  
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

Porto Alegre, 26 de fevereiro de 2020

FICHA

02

MATRÍCULA

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. SI11371335I00CT001 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 **55,36m<sup>2</sup>**, área areal de uso comum de **2,39m<sup>2</sup>**, área real total de **57,75m<sup>2</sup>**, 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

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)

Visualização disponibilizada em [www.registrobr.org.br](http://www.registrobr.org.br)

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

157.461

MATRÍCULA

Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DE PORTO ALEGRE  
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA  
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

Porto Alegre, 29 de setembro de 2022

FICHA

MATRÍCULA

03

157.461

**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.**

Em 29/09/2022

Bel. Raul Carneiro Neto  
2º Registrador Substituto

Usu: 42

Emolumentos: R\$ 530,10 - Selo: 0470.98.2100007.0649 (R\$ 65,20); Processamento Eletrônico: R\$3,00 Selo: 0470.01.2200005.16997 (R\$1,80)

**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.

Em 03/08/2023

Bel. Raul Carneiro Neto  
2º Registrador Substituto

Usu: 43

Emolumentos: Nihil - Selo: 0470.01.2300003.20300 (Isento);

**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.

CONTINUA NO VERSO

Visualização disponibilizada  
em www.registradores.org.br

Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis

FICHA

MATRÍCULA


03

157.461

VERSO

Protocolo nº 656.167 do Livro 1, em 07/08/2025

Em 08/08/2025

  
Bel. Raul Carneiro Neto  
2º Registrador Substituto

Usu: 43

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)

**PARA SIMPLES CONSULTA  
NÃO VALE COMO CERTIDÃO  
VALOR: R\$ 26,93**

Visualização disponibilizada  
em [www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis