



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: 099242.2.0149114-95

149.114 MATRÍCULA		ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL COMARCA DE PORTO ALEGRE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		FICHA 01	MATRÍCULA 149.114
		Porto Alegre, 24 de julho de 2015			

IMÓVEL: Sala 510, localizada no quinto pavimento da Ala Comercial do Condomínio Artsy, situado na rua General Lima e Silva, no bairro Cidade Baixa, zona urbana desta cidade; sala esta na circulação à direita de quem chega pelos elevadores, sendo o terceiro a direita de quem ingressa na dita circulação, com a área real total de 81,65m², área real privativa de 37,08m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 44,27m² e área real de uso comum de divisão proporcional de 0,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,003791 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício. O terreno, onde se acha construído o referido edifício, é de forma irregular e está situado no lado par da rua General Lima e Silva, no quarteirão formado pelas ruas General Lima e Silva, da República e Luiz Afonso e avenida João Pessoa, com as seguintes medidas e confrontações: ao Sul, onde faz frente, mede 19,93m no alinhamento da rua General Lima e Silva; ao Leste, por um único segmento, no sentido sul-norte, mede 113,0767m na divisa com imóvel que é ou foi de propriedade de Maria Generosa L. Chaves; ao Norte, onde faz fundo por um único segmento que confronta com o imóvel nº 547 da avenida João Pessoa, no sentido oeste-leste, mede 35,3619m; e o lado Oeste é formado por três linhas retas, assim descritas: a partir do fundo mede 89,9652m no sentido de norte para sul, onde limita com os fundos dos imóveis que fazem frente à rua da República, daí em diante, por uma linha que segue no rumo oeste-leste, mede 12,8432m na divisa com fundos do prédio nº 552 da rua General Lima e Silva, daí em diante, por uma terceira linha que retoma o sentido norte-sul, mede 28,2179m na divisa com o prédio nº 552 da rua General Lima e Silva, que é ou foi da sucessão de Francisco Gambino, até encontrar a divisa sul, ponto inicial desta descrição. Edificação: Prédio de alvenaria nº 560 da rua General Lima e Silva.

PROPRIETÁRIA: MAIOJAMA LIMA E SILVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ/MF nº 18.705.576/0001-10, com sede na cidade de Porto Alegre/RS.

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 146.392 do Livro 2-RG, deste Serviço Registral, datada de 08/01/2015.
Protocolo nº 534.944 do Livro 1, em 14/07/2015.
 Em 24/07/2015

Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 32
 Emolumentos: R\$ 15,20 - Selo: 0470.03.1500006.09703 (R\$ 0,55); Processamento Eletrônico: R\$ 3,60 Selo: 0470.01.1500007.48560 (R\$ 0,30)

Av.1 - 149.114 - IMÓVEL EM FASE DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA:
 De acordo com o requerimento datado de 07/07/2015, 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.4 da Matrícula nº 146.392 deste Serviço, ainda pendente sua conclusão e registro da instituição do condomínio edifício, na forma da Lei nº 4.591/64.

Protocolo nº 534.944 do Livro 1, em 14/07/2015.
 Em 24/07/2015

Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 32
 Emolumentos: R\$ 27,30 - Selo: 0470.03.1500006.10161 (R\$ 0,55); Processamento Eletrônico: R\$ 3,60 Selo: 0470.01.1500007.49018 (R\$ 0,30)

CONTINUA NO VERSO

Continua no verso.

...continuação

CNM: 099242.2.0149114-95

	FICHA	MATRÍCULA
	01	149.114
VERSO		

Av.2 - 149.114 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO:
 Nos termos da Av.5 da Matrícula nº 146.392, deste Serviço, fica constando que o empreendimento de incorporação do *Condomínio Artsy*, do qual faz parte o imóvel desta Matrícula, durante o período da incorporação 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 534.944 do Livro 1, em 14/07/2015.

Em 24/07/2015

Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 32
 Emolumentos: R\$ 27,30 - Selo: 0470.03.1500006.10162 (R\$ 0,55); Processamento Eletrônico: R\$ 3,60 Selo: 0470.01.1500007.49019 (R\$ 0,30)

Av.3 - 149.114 - RESTRICÃO DE USO:
 Nos termos da Av.6 da Matrícula nº 146.392, procedo esta averbação para constar que o imóvel desta Matrícula deverá ser servido pela **rede pública de fornecimento de água** e ficam proibidos: a) a ingestão das águas subterrâneas do aquífero freático local, bem como a utilização destas para qualquer finalidade; b) o plantio de árvores frutíferas ou a produção de verduras ou hortaliças na área do empreendimento; e, c) no caso de qualquer escavação dentro do perímetro do imóvel, deverão ser utilizados Equipamentos de Proteção Individual.
Protocolo nº 534.944 do Livro 1, em 14/07/2015.

Em 24/07/2015

Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 32
 Emolumentos: R\$ 27,30 - Selo: 0470.03.1500006.10163 (R\$ 0,55); Processamento Eletrônico: R\$ 3,60 Selo: 0470.01.1500007.49020 (R\$ 0,30)

R.4 - 149.114 - HIPOTECA:
Credor: Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A., CNPJ/MF nº 92.702.067/0001-96, com sede na cidade de Porto Alegre/RS.
Devedora/Hipotecante: MAIOJAMA LIMA E SILVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ/MF nº 18.705.576/0001-10, com sede na cidade de Porto Alegre/RS.
Objeto: A totalidade do imóvel desta Matrícula, em primeira e especial hipoteca.
Valor: R\$ 1.798.383,00.
Forma de Pagamento: 12 parcelas mensais e sucessivas, com vencimento da primeira em 08/10/2019 e da última em 08/09/2020.
Taxa de Juros: Nominal de 9,750000% a.a. e Efetiva de 10,197721% a.a.
Valor da Garantia Hipotecária: R\$ 33.552.000,00, nos termos do artigo 1.484 do Código Civil.
Forma: Escritura Pública de Financiamento para Construção de Unidades Comerciais pelo Sistema Hipotecário, com Garantias Hipotecária e Fidejussória, lavrada no 5º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, sob nº 016578/034, à fl. 160 do Livro 2-F de Hipotecas e Quitações, em 08/09/2015.
Protocolo nº 538.833 do Livro 1, em 16/11/2015.
 Em 20/11/2015

Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 2
 Emolumentos: R\$ 54,60 - Selo: 0470.04.1500005.04644 (R\$ 0,90); Processamento Eletrônico: R\$ 3,60 Selo: 0470.01.1500010.38435 (R\$ 0,40)

CONTINUA NA FICHA Nº2.....

Continua na página 03

...continuação

CNM: 099242.2.0149114-95

149.114	MATRÍCULA		ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL COMARCA DE PORTO ALEGRE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		2	FICHA	MATRÍCULA
			Porto Alegre, 13 de maio de 2016		02	149.114	

Av.5 - 149.114 - DEMOLICÃO:
 De acordo com a Av.13 da Matrícula nº 146.392 do Livro 2 de Registro Geral deste Serviço Registral, procedo esta averbação para constar que o ~~prédio de alvenaria nº 560 da rua General Lima e Silva~~, constante desta Matrícula, **FOI DEMOLIDO**.
Protocolo nº 544.304 do Livro 1, em 11/05/2016.
 Em 13/05/2016
Raul Carneiro Neto
 2º Registrador Substituto
 Usu: 2
 Emolumentos: R\$ 30,80 - Selo: 0470.03.1500013.16421 (R\$ 0,70); Processamento Eletrônico: R\$ 4,10 Selo: 0470.01.1500014.44304 (R\$ 0,40)

Av.6 - 149.114 - CONCLUSÃO DE UNIDADE E INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO:
 De acordo com o requerimento datado de 05/07/2018, Carta de Habitação, CND da Receita Federal e demais documentos já arquivados neste Serviço, junto ao processo de incorporação imobiliária, *houve a conclusão desta unidade autônoma* do empreendimento denominado **Condomínio Artsy**, o qual foi *instituído em condomínio* nos moldes da Lei nº 4.591/64, conforme R.16 da matrícula nº 146.392, tendo esta unidade entrada pelo nº 578 da rua General Lima e Silva.
Protocolo nº 570.222 do Livro 1, em 28/09/2018.
 Em 18/10/2018
Raul Carneiro Neto
 2º Registrador Substituto
 Usu: 11
 Emolumentos: R\$ 34,20 - Selo: 0470.04.1800007.07507 (R\$ 3,30); Processamento Eletrônico: R\$4,60 Selo: 0470.01.1800009.20612 (R\$1,40)

Av.7 - 149.114 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:
 De acordo com o Termo de Liberação de Hipoteca do Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A, datado de 09/11/2021, arquivado neste Serviço, **fica cancelada a hipoteca** constante do **R.4** desta matrícula.
Protocolo nº 606.020 do Livro 1, em 20/12/2021.
 Em 28/12/2021
Bel. Raul Carneiro Neto
 2º Registrador Substituto
 Usu: 41
 Emolumentos: R\$ 78,50 - Selo: 0470.04.2100012.00914 (R\$ 3,30); Processamento Eletrônico: R\$5,30 Selo: 0470.01.2100011.16944 (R\$1,40)

R.8 - 149.114 - COMPRA E VENDA:
Transmitente: Maiojama Lima e Silva Empreendimentos Imobiliários Ltda, já qualificada.
Adquirente: ANDRE CARTELL DERMATOPATOLOGIA LTDA, CNPJ/MF nº 08.954.092/0001-50, com sede na avenida Senador Salgado Filho nº 135, apartamento 1501, na cidade de Porto Alegre/RS.
Objeto: A totalidade do imóvel desta matrícula.
Valor: R\$ 379.000,00.
Valor Fiscal: R\$ 471.000,00 (em 22/11/2021).
ITBI: Pago conforme guia nº 0009/2021.05876-0.
Forma: Escritura Pública de Compra e Venda, Financiamento Imobiliário com Pacto Adjetivo e

CONTINUA NO VERSO

Continua na página 04

...continuação

CNM: 099242.2.0149114-95

	FICHA	MATRÍCULA
	02	149.114
	VERSO	

Alienação Fiduciária em Garantia, lavrada no 9º Tabelionato de Notas da cidade de Porto Alegre/RS, sob nº 34.138, à fl. 134 do Livro nº 281 de Transmissões, em 08/12/2021.
Inscrição Municipal: 100132570.
Protocolo nº 606.021 do Livro 1, em 20/12/2021.
 Em 28/12/2021

Bel. Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 41
 Emolumentos: R\$ 2.111,00 - Selo: 0470.09.2100002.01994 (R\$ 61,40); Processamento Eletrônico: R\$5,30 Selo: 0470.01.2100011.16945 (R\$1,40)

R.9 - 149.114 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:
Credora fiduciária: COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO DOS MÉDICOS DE PORTO ALEGRE LTDA - UNICRED PORTO ALEGRE, CNPJ/MF nº 94.433.109/0001-66, com sede na avenida Venâncio Aires nº 988, na cidade de Porto Alegre/RS.
Devedora fiduciante: ANDRE CARTELL DERMATOPATOLOGIA LTDA, já qualificada.
Objeto: A totalidade do imóvel desta matrícula.
Valor da dívida: R\$ 379.000,00.
Prazo de amortização: 120 parcelas mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 30/12/2021 e a última em 30/11/2031.
Encargos: Taxa de juros de 0,49% ao mês, equivalente a 6,04% ao ano, mais a variação da taxa média diária do CDI (Certificado de Depósitos Interbancário), calculada pelo método de Sistema de Juros Pré-Fixados, com capitalização mensal e com correção ajustada; método de amortização Price, ajustando o percentual que cada parcela representa sobre o saldo devedor. O custo efetivo total da operação é de 0,53% a.m., equivalente a 6,63% a.a., mais a variação do CDI do período.
Valor da garantia fiduciária: R\$ 390.000,00, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei 9.514/97.
Prazo de carência para a intimação da devedora: 90 dias, nos termos do artigo 26, §2º, da Lei 9.514/97.
Forma: Escritura Pública de Compra e Venda, Financiamento Imobiliário com Pacto Adjetivo e Alienação Fiduciária em Garantia, lavrada no 9º Tabelionato de Notas da cidade de Porto Alegre/RS, sob nº 34.138, à fl. 134 do Livro nº 281 de Transmissões, em 08/12/2021.
Protocolo nº 606.021 do Livro 1, em 20/12/2021.
 Em 28/12/2021

Bel. Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 41
 Emolumentos: R\$ 1.755,60 - Selo: 0470.09.2100002.01995 (R\$ 61,40); Processamento Eletrônico: R\$5,30 Selo: 0470.01.2100011.16946 (R\$1,40)

Av.10 - 149.114 - CANCELAMENTO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO:
 De acordo com a escritura supracitada, e conforme art. 31-E, inc. I, da Lei 4.591/64, **fica cancelado o patrimônio de afetação**, constante na **Av.2** desta matrícula.
Protocolo nº 606.021 do Livro 1, em 20/12/2021.
 Em 28/12/2021

Bel. Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 41
 Emolumentos: R\$ 39,30 - Selo: 0470.04.2100012.00915 (R\$ 3,30); Processamento Eletrônico: R\$5,30 Selo: 0470.01.2100011.16947 (R\$1,40)

CONTINUA NA FICHA Nº3.....

Continua na página 05

...continuação

CNM: 099242.2.0149114-95

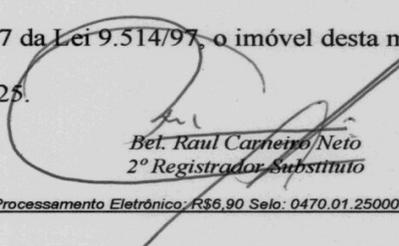
149.114 MATRÍCULA		ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL COMARCA DE PORTO ALEGRE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		FICHA	MATRÍCULA
		Porto Alegre, 15 de julho de 2025	03	149.114	

Av.11 - 149.114 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:
 De acordo com requerimento, datado de 08/07/2025, instruído com a certidão de constituição em mora, datada de 26/05/2025, procedo esta averbação para constar que, em face do inadimplemento do fiduciante, Andre Cartell Dermatopatologia Ltda, fica consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula, em nome da fiduciária, Cooperativa de Economia e Crédito Mútuo dos Médicos de Porto Alegre Ltda. - UNICRED Porto Alegre, já qualificada no R.9, pelo valor de R\$ 304.713,63, avaliado em R\$ 471.000,00 (em 15/06/2025), conforme guia de pagamento do ITBI nº 0051.2025.01587.2

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 654.984 do Livro 1, em 09/07/2025.

Em 15/07/2025


 Bet. Raul Carneiro Neto
 2º Registrador Substituto

Usu: 21
 Emolumentos: R\$ 1.162,30 - Selo: 0470.09.2300004.05780 (R\$ 94,70); Processamento Eletrônico: R\$6,90 Selo: 0470.01.2500002.19486 (R\$2,10)

CONTINUA NO VERSO



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 00654984 72

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
 Porto Alegre, 17 de julho de 2025.
Certidão Assinada Digitalmente
 Este documento foi assinado digitalmente por
GUILHERME FERNANDES ELY - Escrevente Autorizado

Emolumentos: R\$ 44,80 Selo: 0470.04.2500004.01266 R\$ 5,20; 2025 - ONR - Busca R\$ 13,20 Selo: 0470.03.2500001.22507 R\$ 4,20; 2025 - ONR - Processamento eletrônico R\$ 6,90 Selo: 0470.01.2500002.20258 R\$ 2,10; Total: R\$ 76,40 10:49

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/UQMN9-6PYKK-YSGND-2MJBB>.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: UQMN9-6PYKK-YSGND-2MJBB

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/UQMN9-6PYKK-YSGND-2MJBB>

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

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