



CNM: 099267.2.0109178-47

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA - PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE/RS, 02 de Outubro de 2001

FLS.

MATRÍCULA

109.178

109.178

MATRÍCULA -

IMÓVEL: CASA Nº 05, a ser construída, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ALTOS DE IPANEMA", com dois pavimentos, sendo a quinta contada da direita para a esquerda de quem entra pela rua Hubert Otto Krause e/ou projetada, distando 33,92m do alinhamento do lote 2, da quadra H, do loteamento Imperial Parque, com a área real privativa de 121,01m², área real de uso comum de 52,16m², área real total de 173,17m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,06406 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício. A esta unidade corresponde um **TERRENO DE USO EXCLUSIVO**, a saber: medindo 5,38m de frente ao S para a circulação interna de uso comum do condomínio, igual largura nos fundos, onde entesta ao N com propriedade que é ou foi de Malvina Fraga da Luz, por 14,80m de extensão da frente aos fundos, limitando ao L com o terreno da residência 04 e a O com terreno da residência 06. Parte do terreno de uso exclusivo será ocupado pela **EDIFICAÇÃO**, a saber: medindo 5,38m de frente ao S para a circulação interna de uso comum do condomínio, igual largura nos fundos, onde limita ao N com o terreno do pátio desta residência, por 12,20m de extensão da frente aos fundos, limitando ao L com terreno da residência 04; e a O com o terreno do pátio da residência 06. Parte do terreno de uso exclusivo será ocupado pelo **PÁTIO**, a saber: medindo 5,38m de frente ao S para o terreno desta residência, igual largura nos fundos, onde limita ao N com propriedade que é ou foi de Malvina Fraga da Luz; por 2,60m de extensão da frente aos fundos, limitando ao L com terreno do pátio da residência 04; e ao O com o terreno do pátio da residência 06. O terreno sobre o qual será construído o empreendimento, assim se descreve: um terreno urbano de forma irregular, localizado no bairro Ipanema, situado dentro do quarteirão formado pelas Estradas Campo Novo, Juca Batista, loteamento denominado Ipanema Imperial Parque e terras não loteadas que é ou foram de Malvina Fraga da Luz, constituído pelo lote 1 da quadra H do loteamento Ipanema Imperial Parque e por um terreno de situação interna, situado nos fundos do prédio nº 373 da Estrada do Campo Novo, recuado 167,50m do alinhamento da dita Estrada, ao sul, por uma linha irregular, com três segmentos retos à saber: o primeiro de leste a oeste com 10,00m de frente para a rua Hubert Otto Krause, o segundo de sul para norte com 2,22m; e o terceiro e último novamente de leste para oeste com 84,00m, os dois últimos segmentos confrontando com propriedade que é ou foi de Malvina Fraga da Luz ou rua projetada; 45,40m de frente aos fundos, à direita, ao leste, confrontando com o lote 02; aos fundos, ao norte, por uma linha irregular com três segmentos retos à saber: o primeiro de leste para oeste com 9,00m, confronta com parte do lote 7; o segundo de norte para sul com 23,18m; e o terceiro e último novamente de leste para oeste com 84,00m, os dois últimos segmentos confrontando com terras que são ou foram de Malvina Fraga da Luz; e 20,00m à esquerda, a oeste confrontando com propriedade de Adão da Silva de Mello e Josepha Kozniewska Mello.

PROPRIETÁRIA: LBF ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 92.739.606/0001-61, com sede em nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-RG, matrícula sob nº 109.173, da 3ª zona.

OBS: A presente matrícula foi aberta em virtude de INCORPORAÇÃO.

PROTOCOLO: 400.465(24/09/2001)

CONTINUA NO VERSO



.onr

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

caec



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA - PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

1v

109.178

Escrevente: Gabriela.

Ajudante do Registrador: *[assinatura]*REGISTRADOR: *[assinatura]*

Custas: R\$ 5,70

AV.1-109.178, de 2 de Outubro de 2001. Constan certidões positivas em nome da incorporadora, as quais encontram-se arroladas no processo de incorporação R.01-109.173, e arquivadas neste Serviço.

Escrevente: Gabriela

Ajudante do Registrador: *[assinatura]*REGISTRADOR: *[assinatura]*

AV.2-109.178, de 24 de Maio de 2002. Conforme Av.03-109.173, foi revalidada a incorporação nos termos do art. 33, da Lei nº 4.591/64, encontrando-se a documentação arrolada no processo de revalidação.

PROTOCOLO:410.598(16/05/2002)

Escrevente: Gabriela

Ajudante do Registrador: *[assinatura]*REGISTRADOR: *[assinatura]*

Custas: Nihil

R.3-109.178, de 28 de Maio de 2002. ÔNUS HIPOTECA

Contrato de Financiamento pelo Sistema Financeiro da Habitação para produção de unidades habitacionais, datado de 15.04.2002. VALOR DA DÍVIDA: R\$ 300.000,00 AVALIAÇÃO: R\$ 737.626,96(ambos juntamente com outros imóveis) PRAZO: 42 meses a contar da data da liberação da 1ª parcela, constante do Cronograma de Desembolso, passando esta a ser a data de "aniversário", e compreende o período previsto para conclusão das obras, fixado em 09 meses, e para comercialização das unidades, fixado em 33 meses. JUROS: Taxa nominal: 12,284213%aa Taxa efetiva: 12,999999%aa.

DEVEDORES: LBF ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA, CNPJ 92.739.606/0001-61, com sede nesta Capital.

EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA

FIADORES: LUIZ BRANDÃO FRANKE, engenheiro civil, CPF 237.672.000-15, casado(a) com ROSAURA DA ROSA FRANKE, dentista, CPF 294.979.570-68, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital.

CREDOR: BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S/A, CNPJ 92.702.067/0001-96, com sede em Porto Alegre.

PROTOCOLO: Nº 409.950 de 03/05/2002. Escrevente autorizada(o) *[assinatura]*

Ajudante do Oficial

Registrador

emol. R\$ 7,40

A

AV.4-109.178, de 27 de Agosto de 2002. Conforme requerimento datado de 13/08/2002, instruído de provas hábeis por LBF ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 92.739.606/0001-61, com sede nesta Capital, foi dito que a unidade autônoma da

CONTINUA A FOLHAS

.ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA - PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE/RS, 27 de agosto de 2002

FLS.

2

MATRÍCULA

109.178

presente matrícula, foi totalmente construída, bem como submetida ao Regime de Condomínio, conforme Instituição Jurídico-Formal de Condomínio lançada no R.06-109.173. Dita unidade recebeu entrada pelo nº 65, da Rua Hubert Otto Krause, tudo em conformidade com a CND nº 027522002-19001070, datada de 12/08/2002, ART nº 00828852, CREA nº 043116-D e Carta de Habitação nº 0386, datada de 08/08/2002.

PROTOCOLO: 414.861 (15/08/2002)

Escrevente Autorizada (o):

Ajudante do Registrador:

REGISTRADOR:

Custas: R\$ 12,60.

AV.5-109.178, de 1 de Outubro de 2002. Conforme requerimento de Liberação de Hipoteca, datado de 16.09.2002, o BANCO DO ESTADO DO RGS S/A, autorizou o cancelamento da hipoteca, objeto do R. 03 supra, ficando cancelado o referido registro.

PROTOCOLO: Nº 416.604 de 17/09/2002. Escrevente autorizada(o)

Ajudante do Oficial

Registrador

emol. R\$ 25,20

A

R.6-109.178, de 18 de Novembro de 2002. COMPRA E VENDA

Contrato por instrumento particular de venda e compra de bem imóvel, financiamento nas normas do sistema financeiro da habitação (SFH) com garantia do imóvel por alienação fiduciária e outras avenças, datado de 28/10/2002. VALOR: R\$.101.500,00. AVALIAÇÃO: R\$.101.500,00 (Valores juntamente com a matrícula nº.109.193) TRANSMITENTE: LBF ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA, CNPJ 92.739.606/0001-61, com sede nesta Capital.

ADQUIRENTES: DAIANA MALABARBA WIEDEMANN, administradora, CPF 688.574.030-68, e seu marido RODRIGO WICHMANN CRUZ, escrevente, CPF 737.791.130-15, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital.

OBS: Foi apresentada Certidão de Quitação de Tributos Federais.

PROTOCOLO: Nº 418.845 de 01/11/2002

Escrevente Autorizada:

Escrevente: Leticia.

Ajudante do Registrador:

Registrador:

Custas: R\$ 203,70

R.7-109.178, de 18 de Novembro de 2002. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Contrato por instrumento particular de venda e compra de bem imóvel, financiamento nas normas do sistema financeiro da habitação (SFH) com garantia do imóvel por alienação fiduciária e outras avenças, datado de 28/10/2002. VALOR DA DÍVIDA: R\$.60.900,00. PRAZO: 144 meses em prestações mensais e sucessivas no valor inicial de R\$.957,23, vencendo a 1ª prestação em 28/11/2002. JUROS: Taxa nominal 9,0000%a.a. e Taxa efetiva 9,3807%a.a. AVALIAÇÃO: R\$.125.000,00. (Valores juntamente com a

CONTINUA NO VERSO

.ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

caec
Registro de Imóveis
3ª Zona - Porto Alegre-RS



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA - PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

2v

109: 178

matrícula nº.109.193) DEVEDORES FIDUCIANTES: DAIANA MALABARBA WIEDEMANN, administradora, CPF 688.574.030-68, e seu marido RODRIGO WICHMANN CRUZ, escrevente, CPF 737.791.130-15, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital.

CREDOR FIDUCIÁRIO: HSBC BANK BRASIL S. A. - BANCO MÚLTIPLO, CNPJ 01.701.201/0001-89, com sede em Curitiba/PR.

PROTOCOLO: Nº 418.845 de 01/11/2002

Escrevente Autorizada: *[Assinatura]*

Escrevente: Letícia.

Ajudante do Registrador:

Registrador: Custas: R\$.3040

AV.8-109.178, de 16 de fevereiro de 2007. Conforme Instrumento de Liberação de Alienação Fiduciária, datado de 24/01/2007, o **HSBC BANK BRASIL S/A - BANCO MÚLTIPLO**, autorizou o cancelamento da alienação fiduciária objeto do R.-07, ficando assim o imóvel livre do gravame a que estava sujeito.

PROTOCOLO: Nº 490.058 de 07/02/2007. Escrevente: Letícia

Escrevente Autorizado(a): *[Assinatura]*

Ajudante do Registrador:

Registrador: Emolumentos:2,00URE's

R.9-109.178, de 10 de Junho de 2008.

COMPRA E VENDA

Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial Urbano Sem Financiamento, com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do Fundo de Garantiado Tempo de Serviço, datado de 23/05/2008. **VALOR:** R\$.140.000,00.(sendo R\$.34.556,44 com Recursos do FGTS do(s) comprador(es). **AVALIAÇÃO:** R\$.152.000,00(valores juntamente com imóvel da matrícula nº 109.193). **TRANSMITENTE: RODRIGO WICHMANN CRUZ**, CNPF 737.791.130-15, escrevente, e sua esposa, **DAIANA MALABARBA WIEDEMANN**, CNPF 688.574.030-68, administradora, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados nesta Capital.

ADQUIRENTE: JOÃO FERNANDO PIRES ARAÚJO, CNPF 456.505.600-30, economiário, e sua esposa, **IONE DOS SANTOS CANABARRO ARAÚJO**, CNPF 527.980.200-00, professora, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados nesta Capital.

PROTOCOLO: Nº 515.306 de 27/05/2008. Escrevente: Simoni

Escrevente Autorizado(a): *[Assinatura]*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos:R\$.307,70 e Selo: 0471.07.0800017.00426 R\$ 6,00.

AV-10-109.178, de 17 de maio de 2021. DESIGNAÇÃO CADASTRAL: Conforme requerimento contido na Escritura Pública de Dação em Pagamento, lavrada no 7º Tabelionato,

CONTINUA A FOLHAS 03

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

109.178

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE/RS, 17 de maio de 2021

FLS.
03

MATRÍCULA
109.178

desta Capital, Livro nº152, fls.012, nº3.763, de 09/04/2021, pela parte interessada, foi dito que o imóvel objeto da presente matrícula está inscrito no Cadastro Imobiliário da Secretaria Municipal da Fazenda sob nº 9882421.

PROTOCOLO: 849.755 de 19/04/2021. Escrevente: Karen

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 86,60. Selo 0471.04.2100012.02351: R\$ 3,30.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 5,30. Selo 0471.01.2100016.01238: R\$ 1,40.

R-11-109.178, de 17 de maio de 2021. DACÃO EM PAGAMENTO

Escritura Pública de Dação em Pagamento, lavrada no 7º Tabelionato, desta Capital, Livro nº152, fls.012, nº3.763, de 09/04/2021. **VALOR:** R\$250.000,00. **AVALIAÇÃO:** R\$333.000,00.

TRANSMITENTE(S): JOÃO FERNANDO PIRES ARAÚJO, CPF 456.505.600-30, bancário, e seu cônjuge, IONE DOS SANTOS CANABARRO ARAÚJO, CPF 527.980.200-00, professora, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados nesta Capital.

ADQUIRENTE(S): MELNICK EVEN PERIDOTO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, CNPJ 13.328.973/0001-04, com sede nesta Capital.

PROTOCOLO: 849.755 de 19/04/2021. Escrevente: Karen

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 1.506,50. Selo 0471.09.1800040.00253: R\$ 61,40.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 5,30. Selo 0471.01.2100016.01239: R\$ 1,40.

R-12-109.178, de 01 de outubro de 2021. COMPRA E VENDA

Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre Outras Avenças, de 27/08/2021. **VALOR:** R\$450.000,00. **AVALIAÇÃO:** R\$450.000,00. **TRANSMITENTE(S):** MELNICK EVEN PERIDOTO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, CNPJ 13.328.973/0001-04, com sede nesta Capital.

ADQUIRENTE(S): MIRELI DA SILVA DE MATTOS, CPF 026.524.280-04, vendedora, e seu cônjuge, MARCUS VINICIUS FERRONI PEREIRA, CPF 015.127.520-37, fotógrafo, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados nesta Capital.

PROTOCOLO: 865.237 de 23/09/2021. Escrevente Autorizado: Luís Roberto.

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 1.055,50. Selo 0471.09.1800040.02145: R\$ 61,40.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 2,70. Selo 0471.01.2100036.07272: R\$ 1,40.

CONTINUA NO VERSO



ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

caec



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.
03v

MATRÍCULA
109.178

R-13-109.178, de 01 de outubro de 2021. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre Outras Avenças, de 27/08/2021. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$347.500,00. **AVALIAÇÃO:** R\$460.000,00. **PRAZO:** 360 parcelas mensais e sucessivas, a primeira no valor de R\$2.876,53, com vencimento em 27/09/2021. **VALOR TOTAL DO ENCARGO MENSAL:** R\$2.951,80. **JUROS:** Taxa Nominal Anual de 6,60% e Taxa Efetiva Anual de 6,80%. **DEVEDOR(ES) (Fiduciante(s)):** MIRELI DA SILVA DE MATTOS, CPF 026.524.280-04, vendedora, e seu cônjuge, MARCUS VINICIUS FERRONI PEREIRA, CPF 015.127.520-37, fotógrafo, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados nesta Capital.

CREDOR (Fiduciário): BANCO BRADESCO S/A, CNPJ 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco/SP.

PROTOCOLO: 865.237 de 23/09/2021. Escrevente Autorizado: Luís Roberto.

Escrevente Autorizado(a): *Luís Roberto*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 753,30. Selo 0471.09.1800040.02146: R\$ 61,40.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 2,70. Selo 0471.01.2100036.07285: R\$ 1,40.

AV-14-109.178, de 06 de maio de 2025. CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: Certifico que a presente matrícula está cadastrada sob nº 099267.2.0109178-47.

Auxiliar de Escrevente: Ananda Borba

Escrevente Autorizado(a): *Ananda Borba*

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2500011.00135: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2500013.04365: (Isento).

AV-15-109.178, de 06 de maio de 2025. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Requerimento, de 28/04/2025, expedido pelo BANCO BRADESCO S/A, credor fiduciário da dívida relativa ao Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre Outras Avenças, de 27/08/2021. **VALOR:** R\$460.000,00. **AVALIAÇÃO:** R\$460.000,00. Esta averbação é feita à vista dos documentos mencionados nos termos do art. 26, § 7º da Lei 9.514/97, bem como da comprovação do pagamento pela fiduciária do Imposto de transmissão Inter vivos, devido de acordo com a Guia nº 0051.2025.00802.7, de 31/03/2025, mediante recolhimento de R\$13.800,00, instruído com prova da intimação dos devedores por inadimplência, certidão do decurso do prazo sem purgação da mora e de pagamento do imposto respectivo. **TRANSMITENTE(S) (Fiduciantes):** MIRELI DA SILVA DE MATTOS, CPF 026.524.280-04, vendedora, e seu cônjuge, MARCUS VINICIUS FERRONI PEREIRA, CPF 015.127.520-37, fotógrafo, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados nesta Capital.

ADQUIRENTE (Fiduciária): BANCO BRADESCO S/A, CNPJ 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco/SP.

CONTINUA A FOLHAS

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por LUAN AMORIM ROCHA - 09/05/2025 11:10

109.178

MATRÍCULA



CNM: 099267.2.0109178-47

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE/RS, 06 de maio de 2025

FLS.
04MATRÍCULA
109.178**Obs.:** Este imóvel deverá ser oferecido em públicos leilões.**PROTOCOLO:** 997.241 de 05/05/2025. **Escrevente:** Andrew Brusamarelo**Escrevente Autorizado(a):** *Raen Tsein***Registrador(a) Substituto(a):****Registrador(a):****Emolumentos:** R\$ 997,40. Selo 0471.09.2400021.04570: R\$ 94,70.**Proc. eletrônico de dados:** R\$ 6,90. Selo 0471.01.2500013.04359: R\$ 2,10.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE	
Certidão do conteúdo da Matrícula nº 109.178 do Livro 02-Reg. Geral. (Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos). CNM: 099267.2.0109178-47	
Atos: Certidão: R\$ 44,80 - 0471.04.2500011.01679 - R\$ 5,20, Busca: R\$ 13,20 - 0471.03.2500012.07038 - R\$ 4,20, Proc. Eletrônico: R\$ 6,90 - 0471.01.2500013.06841 - R\$ 2,10. Total: R\$ 79,82 Porto Alegre, 06/05/2025	
Documento eletrônico assinado digitalmente por Luan Amorim Rocha – Escrevente Autorizado, conforme MP no. 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que instituiu a infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira-ICP Brasil.	
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: 099267 53 2025 00051904 71	

.ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec