



CNM: 099267.2.0202715-57

202.715

MATRÍCULA

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

PORTO ALEGRE/RS, 29 de maio de 2019

FLS.

MATRÍCULA

01

202.715

IMÓVEL: A fração ideal de 0,018307 de um terreno global que corresponderá à **UNIDADE AUTÔNOMA 01**, do **CONDOMÍNIO DE LOTES PATEO VERDE**, de frente a leste para à principal via de acesso do condomínio, sendo a primeira à direita, contada da frente para os fundos de quem de frente se postar ao condomínio pela Rua Sinai, com área real privativa de 209,46m², área de uso comum de divisão proporcional de 9,63m², área total de 219,09m², cabendo-lhe o uso exclusivo de um terreno de forma irregular, com área superficial de 209,46m², medindo 7,50m de frente, ao leste, à principal via de acesso do condomínio; nos fundos, ao oeste, mede 11,63m, confrontando com a unidade autônoma 12 e com parte da unidade autônoma 11; por um lado, ao norte, mede 20,74m, composto por dois segmentos de reta, sendo o primeiro partindo do alinhamento da principal via de acesso do condomínio, onde mede 8,14m e o segundo mede 12,60m, confrontando com área condominial; por outro lado, ao sul, mede 20,00m, confrontando com a unidade autônoma 02. **O TERRENO SOBRE O QUAL SE ASSENTARÁ O CONDOMÍNIO URBANÍSTICO**, assim se descreve: LOTE 01, do "LOTEAMENTO RESERVA DE IPANEMA", com área superficial de 15.455,49m², situado no Bairro Aberta dos Morros, no quarteirão formado pelas Ruas Luciano José Gomes, Dr. João Palombini, Sinai, Adão Pinheiro da Silva e Avenida Juca Batista, medindo 96,53m de frente ao norte, para Rua Sinai; ao sul mede 150,00m, onde entesta com propriedade que é ou foi do Esporte Clube Banessa Porto Alegre, ao leste na extensão de 115,07m, confronta com propriedade que é ou foi de Luiz Pereira da Silva e ao oeste, a divisa é formada por treze segmentos; a saber: o primeiro segmento partindo da Rua Sinai, ao norte, segue no sentido sul, na extensão de 14,31m, o segundo segmento toma o rumo leste-oeste, na extensão 13,40m, o terceiro segmento, retoma o sentido norte-sul na extensão de 5,11m, o quarto segmento, retoma o sentido leste-oeste, na extensão de 32,52m, dividindo-se em todos esses segmentos com área destinada ao reservatório de retenção das águas pluviais, o quinto segmento, novamente, no rumo norte-sul, mede 42,23m, o sexto segmento segue no rumo oeste-leste, na extensão de 1,33m, o sétimo segmento, retoma o rumo norte-sul, na extensão de 5,80m, o oitavo segmento no sentido, leste-oeste, mede 1,34m, o nono segmento, novamente, no rumo norte-sul, mede 10,22m, o décimo segmento no rumo oeste-leste, mede 0,97m, o décimo-primeiro segmento no sentido norte-sul, mede 5,00m, o décimo-segundo segmento, no rumo leste-oeste mede 0,95m e o décimo-terceiro segmento, novamente, no sentido norte-sul, na extensão de 20,73m, dividem-se todos esses segmentos com propriedade que é ou foi de Cenira Pereira da Silva. Dista 33,74m da Rua Adão Pinheiro da Silva.

PROPRIETÁRIA/INCORPORADORA: **SPE RESERVA DE IPANEMA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, CNPJ 17.002.631/0001-42, com sede nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-RG, matrícula nº 192.928 do 3º Registro de Imóveis desta Capital.

OBS.: A presente matrícula foi aberta em virtude de **INCORPORAÇÃO DE CONDOMÍNIO URBANÍSTICO**.

PROTOCOLO: 803.344 de 28/05/2019. Escrevente: Leonardo

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

CONTINUA NO VERSO



Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

www.registradores.onr.org.br

Este documento foi assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO ROSA OLIVEIRA - 06/08/2026 15:40



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

FLS.
01v

MATRÍCULA
202.715

Emolumentos: R\$20,10. Selo 0471.03.1900014.01467: R\$2,70.

Processamento eletrônico de dados: R\$4,90. Selo 0471.01.1900014.06189: R\$1,40.

AV-1-202.715, de 29 de maio de 2019. AFETACÃO: Conforme AV-2 da matrícula nº 192.928, a incorporação encontra-se submetida ao **REGIME DE AFETACÃO**, nos termos do art. 31-A da Lei nº 4.591/64.

PROTOCOLO: 803.344 de 28/05/2019. Escrevente: Leonardo

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.1900011.02199: (Isento).

Processamento eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.1900014.06296: (Isento).

AV-2-202.715, de 29 de maio de 2019. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO URBANÍSTICO: Foi registrada em 29/05/2019, no Livro 3-Registro Auxiliar sob o nº 8.666, a Convenção de Condomínio do "**CONDOMÍNIO DE LOTES PATEO VERDE**", devidamente aprovada nos termos do disposto na Lei nº 4.591/64, e arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil.

PROTOCOLO: 803.345 de 28/05/2019. Escrevente: Leonardo

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.1900011.02200: (Isento).

Processamento eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.1900014.06298: (Isento).

AV-3-202.715, de 16 de junho de 2021. ALTERAÇÃO DE CONVENÇÃO: Nos termos do requerimento de 16/03/2021, fica alterada a Convenção de Condomínio do "Condomínio de Lotes Pateo Verde", tão somente no que se refere aos artigos/capítulos expressos na AV.1 da matrícula nº 8.666, do Livro 3-Registro Auxiliar. Permanecem inalteradas as demais regras estabelecidas na Convenção.

PROTOCOLO: 852.981 de 26/05/2021. Escrevente Autorizada: Ana Paula

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2100019.02747: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2100020.01845: (Isento).

AV-4-202.715, de 13 de agosto de 2021. CONSTRUÇÃO DA ÁREA CONDOMINIAL: Conforme Av.05 da matrícula nº 192.928, foi dito que a área condominial (infraestrutura) do empreendimento "**CONDOMÍNIO DE LOTES PATEO VERDE**", encontra-se totalmente concluída.

PROTOCOLO: 858.208 de 19/07/2021. Escrevente: Leonardo

Escrevente Autorizado(a):

CONTINUA A FOLHAS

ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

SAEC

202.715

MATRÍCULA



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

PORTO ALEGRE/RS, 13 de agosto de 2021

FLS.
02

MATRÍCULA
202.715

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2100026.02628: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2100031.01766: (Isento).

AV-5-202.715, de 18 de março de 2025. CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: Certifico que a presente matrícula está cadastrada sob nº 099267.2.0202715-57.

Escrevente: Giovanna

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2500002.04060: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2500004.09379: (Isento).

AV-6-202.715, de 18 de março de 2025. DESIGNAÇÃO CADASTRAL: Conforme requerimento contido na Escritura Pública de Compra e Venda e de Constituição de Alienação fiduciária em Garantia, lavrada no 2º Tabelionato, desta Capital, Livro nº15, fls.169, nº062-875, de 28/04/2023, pela parte interessada, foi dito que o imóvel objeto da presente matrícula está inscrito no Cadastro Imobiliário da Secretaria Municipal da Fazenda sob nº 100193637.

PROTOCOLO: 989.858 de 19/02/2025. Escrevente: Giovanna

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 114,60. Selo 0471.04.2500002.04289: R\$ 5,20.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,90. Selo 0471.01.2500004.09574: R\$ 2,10.

AV-7-202.715, de 18 de março de 2025. CANCELAMENTO AFETAÇÃO: Conforme requerimento contido na Escritura Pública de Compra e Venda e de Constituição de Alienação fiduciária em Garantia, lavrada no 2º Tabelionato, desta Capital, Livro nº15, fls.169, nº062-875, de 28/04/2023, nos termos do art. 31-E da Lei nº 4.591/1964, fica extinto o patrimônio de Afetação, relativamente ao imóvel objeto desta matrícula, cancelando-se, assim, a AV-1.

PROTOCOLO: 989.858 de 19/02/2025. Escrevente: Giovanna

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 52,00. Selo 0471.04.2500002.04293: R\$ 5,20.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,90. Selo 0471.01.2500004.09578: R\$ 2,10.

R-8-202.715, de 18 de março de 2025. COMPRA E VENDA

Escritura Pública de Compra e Venda e de Constituição de Alienação fiduciária em Garantia, lavrada no 2º Tabelionato, desta Capital, Livro nº15, fls.169, nº062-875, de 28/04/2023.

VALOR: R\$389.088,76. **AVALIAÇÃO:** R\$389.088,76 (04/2023). **TRANSMITENTE(S): SPE RESERVA DE IPANEMA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, CNPJ 17.002.631/0001-42, com sede nesta Capital.

ADQUIRENTE(S): VALESKA LIMEIRA DE QUEIROZ XAVIER, CPF 080.372.264-84.

CONTINUA NO VERSO

ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

CAEC





CNM: 099267.2.0202715-57

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERALFLS.
02vMATRÍCULA
202.715

brasileira, solteira, maior, militar, residente e domiciliada nesta Capital; e, **MARISSOL MACHADO FREIRE**, CPF 027.037.284-92, brasileira, solteira, maior, publicitária, residente e domiciliada nesta Capital.

PROTOCOLO: 989.858 de 19/02/2025. Escrevente: Giovanna

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 1.805,50. Selo 0471.09.2400021.03736: R\$ 94,70.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,90. Selo 0471.01.2500004.09593: R\$ 2,10.

R-9-202.715, de 18 de março de 2025. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Escritura Pública de Compra e Venda e de Constituição de Alienação fiduciária em Garantia, lavrada no 2º Tabelionato, desta Capital, Livro nº15, fls.169, nº062-875, de 28/04/2023.

VALOR DA DÍVIDA: R\$289.447,03. **AVALIAÇÃO:** R\$389.088,76. **PRAZO / FORMA DE**

PAGAMENTO: R\$172.976,76, a serem pagos em 44 Parcelas mensais e consecutivas, cada uma

delas no valor nominal de R\$3.931,29, a primeira com vencimento em 10/05/2023, e as demais em

igual dia dos meses subsequentes, exceto nos meses que incidem as parcelas semestrais; e

R\$116.470,27, a serem pagos em 7 parcelas semestrais e consecutivas, no valor de R\$16.638,61

cada uma, com vencimento da primeira parcela na data de 10/09/2023, e as demais na mesma data

dos semestres subsequentes, ou seja, 10/03/2024, 10/09/2024, 10/03/2025, 10/09/2025,

10/03/2026, e 10/09/2026. **JUROS:** Não incidem juros. **DEVEDORES (Fiduciante(s)):**

VALESKA LIMEIRA DE QUEIROZ XAVIER, CPF 080.372.264-84, brasileira, solteira,

maior, militar, residente e domiciliada nesta Capital; e, **MARISSOL MACHADO FREIRE**, CPF

027.037.284-92, brasileira, solteira, maior, publicitária, residente e domiciliada nesta Capital.

CREDORA (Fiduciária): SPE RESERVA DE IPANEMA EMPREENDIMENTO

IMOBILIÁRIO LTDA, CNPJ 17.002.631/0001-42, com sede nesta Capital.

PROTOCOLO: 989.858 de 19/02/2025. Escrevente: Giovanna

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 1.428,60. Selo 0471.08.2400023.06473: R\$ 76,40.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,90. Selo 0471.01.2500004.09607: R\$ 2,10.

AV-10-202.715, de 18 de março de 2025. CANCELAMENTO: Conforme requerimento, de 14/02/2025, por **SPE RESERVA DE IPANEMA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO**

LTDA, foi autorizado o cancelamento da alienação fiduciária objeto do R-9.

PROTOCOLO: 989.857 de 19/02/2025. Escrevente: Giovanna

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 714,30. Selo 0471.08.2400023.06474: R\$ 76,40.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,90. Selo 0471.01.2500004.07990: R\$ 2,10.

R-11-202.715, de 16 de maio de 2025. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

fls 02

.ONR

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

saec

202.715

MATRÍCULA



CNM: 099267.2.0202715-57

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

PORTO ALEGRE/RS, 16 de maio de 2025

FLS.
03MATRÍCULA
202.715

Contrato de Empréstimo e Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel com Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário - CCI, de 23/04/2025. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$175.037,40. **AVALIAÇÃO:** R\$390.000,00. **PRAZO:** 242 meses, sendo 240 meses de amortização e 60 dias de carência, no valor da primeira parcela mensal de amortização e juros de R\$2.943,76, vencendo-se a primeira prestação mensal em 23/06/2025. **VALOR TOTAL DA PRIMEIRA PRESTACÃO MENSAL:** R\$3.061,26. **JUROS:** Taxa Efetiva Anual de 21,27%. **DEVEDOR(ES) (Fiduciante(s)):** VALESKA LIMEIRA DE QUEIROZ XAVIER, CPF 080.372.264-84, brasileira, solteira, maior, médica, residente e domiciliada nesta Capital; e, MARISSOL MACHADO FREIRE, CPF 027.037.284-92, brasileira, solteira, maior, publicitária, residente e domiciliada nesta Capital. **DEVEDOR(ES) (Principal(is)):** VALESKA LIMEIRA DE QUEIROZ XAVIER, CPF 080.372.264-84, brasileira, solteira, maior, médica, residente e domiciliada nesta Capital.

CREDOR (Fiduciário): OXY COMPANHIA HIPOTECARIA S.A, CNPJ 18.282.093/0001-50, com sede nesta Capital.

PROTOCOLO: 996.747 de 29/04/2025. Escrevente: Giovanna

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 910,80. Selo 0471.08.2400023.08126: R\$ 76,40.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,90. Selo 0471.01.2500013.08633: R\$ 2,10.

AV-12-202.715, de 16 de maio de 2025. EMISSÃO DE CÉDULA CRÉDITO IMOBILIÁRIO-CCI: Nos termos do artigo 18, § 5º da Lei 10.931/2004, procedo à presente averbação para constar que a OXY COMPANHIA HIPOTECARIA S.A, infra qualificada, emitiu, em 23/04/2025, a Cédula de Crédito Imobiliário Integral e Escritural sob nºOXY23177, série 2025, tendo como instituição custodiante OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A., CNPJ 18.282.093/0001-50, com sede nesta Capital.

PROTOCOLO: 996.747 de 29/04/2025. Escrevente: Giovanna

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2500011.02545: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2500013.08640: (Isento).

AV-13-202.715, de 03 de agosto de 2026. CANCELAMENTO: Conforme requerimento, de 10/07/2026, a VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, atual credora de acordo com negociação da B3:25D04752206, com ciência da OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S/A, autorizou o cancelamento da cédula de crédito imobiliário objeto da Av-12.

PROTOCOLO: 1.045.698 de 16/07/2026. Auxiliar de Escrevente: Patrícia Almeida

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Continuar no verso





CNM: 099267.2.0202715-57

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERALFLS.
03vMATRÍCULA
202.715

Emolumentos: R\$ 55,10. Selo 0471.04.2600021.01265: R\$ 5,50.
Proc. eletr. de dados: R\$ 7,30. Selo 0471.01.2600022.06048: R\$ 2,20.

AV-14-202.715, de 03 de agosto de 2026. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:
Requerimento, de 10/06/2026, expedido pela **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, credora fiduciária da dívida relativa ao Contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em Garantia, firmado em 23/04/2025. **VALOR:** R\$390.000,00. **AVALIAÇÃO:** R\$390.000,00. 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 0051.2026.01481.0, de 25/06/2026, mediante recolhimento de R\$11.700,00, 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): VALESKA LIMEIRA DE QUEIROZ XAVIER**, CPF 080.372.264-84, brasileira, solteira, maior, militar, residente e domiciliada nesta Capital; e **MARISSOL MACHADO FREIRE**, CPF 027.037.284-92, brasileira, solteira, maior, publicitária, residente e domiciliada nesta Capital.

ADQUIRENTE (Fiduciária): VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, CNPJ 25.005.683/0001-09, com sede em São Paulo/SP.

Obs.: Este imóvel deverá ser oferecido em públicos leilões.

PROTOCOLO: 1.045.698 de 16/07/2026. Auxiliar de Escrevente: Patrícia Almeida

Escrevente Autorizado(a): *Karen Tsein*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 856,00. Selo 0471.09.2500035.00020: R\$ 100,20.

Proc. eletr. de dados: R\$ 7,30. Selo 0471.01.2600026.04092: R\$ 2,20.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE

Certidão do conteúdo da Matrícula nº 202.715 do Livro 02-Reg. Geral.

(Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos). CNM: 099267.2.0202715-57

Atos: Certidão: R\$ 47,60 - 0471.04.2600025.03415 - R\$ 5,50, Busca: R\$ 14,00 - 0471.03.2600027.03828 - R\$ 4,40, Proc. Eletrônico: R\$ 7,30 - 0471.01.2600030.01889 - R\$ 2,20. Total: R\$ 84,63
Porto Alegre, 03/08/2026

Documento eletrônico assinado digitalmente por Carlos Eduardo R. Oliveira – Registrador Substituto, 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 2026 00110421 60



.onr

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

saec