Valide aqui
este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 5ª ZONA DE PORTO ALEGRE
Rogério Fernando Pires da Silva Filho - Registrador

Rua Coronel Genuíno, nº 421, conjunto 802, Centro Histórico, Porto Alegre/RS. Telefone: (51) 3221-2854
www.5ri.com.br

Certifico, por solicitação do interessado, que analisei os arquivos deste Serviço Registral, e este livro nº 2 - RG, com Código Nacional de Matrículas - CNM 099937.2.0049514-30, possui o seguinte teor:

CNM: 099937.2.0049514-30

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - 5ª ZONA
COMARCA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

PORTO ALEGRE 18 de SETEMBRO de 2015 — FICHA 1 — MATRÍCULA 49.514

IMÓVEL: O **box nº 14** do Edifício Condomínio Residencial Altos do Prado, sito na **Avenida Caí, nº 55,** localizado no subsolo, de centro e à direita para quem olhar o edifício desde a Avenida Caí, coberto, simples, o segundo a contar da frente para os fundos de quem entra no subsolo pela rampa de veículos, com a área real privativa de 11,04m², área real de uso comum de divisão proporcional de 1,72m², área real total de 12,76m², correspondendo à fração ideal equivalente de 0,002201 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio. O terreno mede 53,00m de frente ao norte, para a Avenida Caí, distante 34,47m da esquina formada com a Avenida Pinheiro Borda, de formato irregular, medindo, na divisa oeste, 26,40m na direção norte-sul a partir do alinhamento da Avenida Caí, continuando em linha curva com um muro de pedra existente no local em 13,40m de comprimento na direção oeste-leste, seguindo na extensão de 18,20m, daí em direção norte-sul em 6,00m, novamente na direção oeste-leste na extensão de 24,70m, dividindo, a oeste, com imóvel que é de Jorge Casado D'Azevedo e outros, ao sul, com imóvel que é ou foi de Marcello Casado D'Azevedo e, ao leste, na extensão de 39,34m, divide com imóvel que é ou foi propriedade de Montaury Koch e Companhia.
QUARTEIRÃO: Avenida Caí, Rua Taquari, Avenida Pinheiro Borda, Rua Professor Marcello Casado D'Azevedo, Avenida Capivari. BAIRRO: Cristal.
PROPRIETÁRIA: **CLAVE INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA**, com sede nesta Capital, CNPJ/MF 01.751.194/0001-20.
PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 45.050, Livro 2-RG deste 5º SRI.
Matrícula aberta por instituição jurídico-formal de condomínio edilício. Prot.: 101.372
Em 15/10/2015.
Emol.: R$ 15,20 / 0473.03.1400001.23566 (R$ 0,70)
Proc.eletrônico: R$ 3,60 / 0473.01.1500003.06162 (R$ 0,40) Reg.:

AV.1/49.514, em 18 de setembro de 2015. Reprodução Av.5/45.050, Livro 2RG, 5º SRI.
TÍTULO: PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO.
O imóvel desta matrícula está submetido ao regime especial tributário do patrimônio de afetação instituído pela proprietária por requerimento emitido aos 11/04/2013, arquivado neste SRI, nos termos do artigo 31-A, e parágrafos seguintes, da Lei nº 4.591/64, com redação da Lei 10.931/04, pelo qual o terreno e as acessões, os direitos e obrigações vinculados à incorporação, demais bens e direitos vinculados, destinar-se-ão, única e exclusivamente, a garantir a realização da incorporação e a entrega das unidades imobiliárias aos futuros adquirentes, apartados e incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora e proprietária.
Em 15/10/2015.
Emol.: R$ 27,30 / 0473.03.1400001.23611 (R$ 0,70)
Proc.eletrônico: R$ 3,60 / 0473.01.1500003.06207 (R$ 0,40) Reg.:

AV.2/49.514. Protocolo nº 117.244, de 12 de novembro de 2019.
TÍTULO: CANCELAMENTO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO AV.1
Conforme requerimento contido na escritura pública sob R.3, e por força do artigo 31-E, inciso I, da Lei 4.591/64, fica cancelado o patrimônio de afetação sob AV.1.
Em 21/11/2019.
Emol.: R$ 36,10 / 0473.00.1900001.21682 = R$ 3,30
Proc.eletrônico: R$ 4,90 / 0473.00.1900001.21682 = R$ 1,40 Reg.:

CONTINUA NO VERSO

PJ - 436

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/96ZZN-3A337-2ZZBG-5EU2G

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
onr

:-:-Continuação da página anterior -:-

Valide aqui
este documento

CNM: 099937.2.0049514-30

FICHA 1 — MATRÍCULA 49.514

VERSO

R.3/49.514. Protocolo nº 117.244, de 12 de novembro de 2019.
TÍTULO: COMPRA E VENDA
TRANSMITENTE: CLAVE INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA, CNPJ nº 01.751.194/0001-20, com sede na Rua Armando Barbedo, nº 200, nesta Capital.
ADQUIRENTES: **ROBINSON CASAGRANDE**, administrador de empresa, filho de Osmar Casagrande e de Carmela Medeiros de Lima, CNH nº 01380092640-DETRAN/RS, CPF nº 010.251.764-99, e s/m **DAIANA LUDWIG RIBEIRO CASAGRANDE**, advogada, CI nº 9077907757-SSP/RS, CPF nº 002.770.760-13; brasileiros, casados pelo regime da separação obrigatória de bens (artigo 1.641, I, CCB), na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Caí, nº 355, apartamento 305, Bairro Cristal, nesta Capital.
TÍTULO DE TRANSMISSÃO: Escritura pública de compra e venda Ato Notarial nº 22.711/2019, lavrada aos 08/11/2019, livro nº 240-B, fls. 077 a 078v, e escritura pública de aditamento Ato Notarial nº 9.890/2019, lavrada aos 14/11/2019, livro nº 44-B, fls. 161, ambas do 14º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS.
VALOR e AVALIAÇÃO FISCAL: R$ 40.000,00
Em 21/11/2019.
Emol.: R$ 305,50 / 0473.00.1900001.21683 = R$ 24,50
Proc.eletrônico: R$ 4,90 / 0473.00.1900001.21683 = R$ 1,40 Reg.:

R.4/49.514. Protocolo nº 117.578, de 11 de dezembro de 2019.
TÍTULO: COMPRA E VENDA
TRANSMITENTES: ROBINSON CASAGRANDE, empresário, CI/RG nº 1050113693-SSP/RS, CPF nº 10.251.764-99, filho de Osmar Casagrande e de Carmela Medeiros de Lima, endereço eletrônico casagrande.robinson@gmail.com, e s/m DAIANA LUDWIG RIBEIRO CASAGRANDE, advogada, CI/RG nº 9077907757-SSP/RS, CPF nº 002.770.760-13, filha de Darci Silveira Ribeiro e de Ana Maria Ludwig; brasileiros, casados pelo regime da separação obrigatória de bens, nos termos do artigo 1.641, inciso I do CCB, residentes e domiciliados nesta Capital, à Avenida Caí, nº 355, apartamento 305, bairro Cristal.
ADQUIRENTES: **FILIPE MAZZONI**, engenheiro civil, CI/RG nº 5075473214-SSP/RS, CPF nº 000.584.190-98, filho de Antônio Carlos Mazzoni e de Silvia Marlene Levandoski Mazzoni, endereço eletrônico filipe@mazzoniengenharia.com.br, e s/m **ROBERTA DA SILVA ROCCA MAZZONI**, arquiteta, CI/RG nº 4066811318-SSP/RS, CPF nº 015.024.670-62, filha de Rogerio Vianna Rocca e de Heloisa da Silva Rocca; brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Dario Pederneiras, nº 354, apartamento 503, bairro Petrópolis.
TÍTULO DE TRANSMISSÃO: Instrumento particular de venda e compra de imóvel, financiamento e alienação fiduciária de imóvel, nº 0010058244, datado de 06/12/2019.
VALOR: R$ 30.000,00.
AVALIAÇÃO FISCAL: R$ 2.700.000,00, juntamente com os imóveis das matrículas nºs 49.542, 49.503, 49.515.
Em 16/12/2019. Provas arquivadas neste SRI.
Emol.: R$ 2.921,40 / 0473.00.1900001.24836 = R$ 61,40
Proc.eletrônico: R$ 4,90 / 0473.00.1900001.24836 = R$ 1,40 Reg.:

R.5/49.514. Protocolo nº 117.578, de 11 de dezembro de 2019.
TÍTULO: CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA
DEVEDORES/FIDUCIANTES: FILIPE MAZZONI, CPF nº 000.584.190-98, e s/m ROBERTA DA SILVA ROCCA MAZZONI, CPF nº 015.024.670-62.

Continua na ficha nº 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/96ZZN-3A337-2ZZBG-5EU2G

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
ri digital

:-:-:-:-:-:-Continua na próxima página -:-

:-:-Continuação da página anterior -:-

Valide aqui
este documento

CNM: 099937.2.0049514-30

CNM: 099937.2.0049514-30

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO

REGISTRO DE IMÓVEIS - 5ª ZONA
MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FICHA	MATRÍCULA
2	49.514

Porto Alegre, 16 de dezembro de 2019

CREDORA FIDUCIÁRIA: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, sede em São Paulo/SP.
VALOR DA DÍVIDA: R$ 2.138.100,00. PRAZO: 420 parcelas mensais. SISTEMA: SFH.
TAXA DE JUROS: Nominal: 9,5690% a.a., 0,7974% a.m., efetiva: 10,0000% a.a., 0,7974% a.m.
GARANTIAS: O imóvel desta matrícula e das matrículas n°s 49.542, 49.503, 49.515,cf. artigo 23, Lei 9.514/97.
AVALIAÇÃO DAS GARANTIAS: R$ 2.900.000,00 (apart.: R$ 2.780.000,00; box 03: R$ 60.000,00; box 14: R$ 30.000,00; e box 15: R$ 30.000,00), cf. artigo 24, VI, Lei 9.514/97.
PRAZO CARÊNCIA P/ EXPEDIÇÃO INTIMAÇÃO: 30 dias, cf. artigo 26, § 2º, Lei 9.514/97.
Em 16/12/2019.
Emol.: R$ 2.267,60 / 0473.00.1900001.24837 = R$ 61,40
Proc.eletrônico: R$ 4,90 / 0473.00.1900001.24837 = R$ 1,40 Reg.:

AV.6/49.514. Protocolo nº 133.305, de 29 de agosto de 2023.
TÍTULO: CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.
A convenção de condomínio do Edifício Condomínio Residencial Altos do Prado, datada de 13/04/2023, encontra-se registrada sob nº 2.855, Livro 3-RA deste 5º SRI.
Em 03/10/2023. Provas arquivadas neste SRI.
Emol.: R$ 47,70 / 0473.00.2300001.28431 = R$ 4,40
Proc.eletrônico: R$ 6,40 / 0473.00.2300001.28431 = R$ 1,80 Reg.:

AV.7/49.514. Protocolo nº 134.477, de 21 de novembro de 2023.
TÍTULO: INDISPONIBILIDADE
Conforme ordem de indisponibilidade publicada aos 21/11/2023 pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, Prov 39/2014 do CNJ, protocolo de indisponibilidade 202311.2108.03041130-IA-840, fica constando que nos autos do processo nº 00205988720205040211 do Posto Avançado da Justiça do Trabalho de Capão da Canoa Comarca de Torres/RS, foi decretada a indisponibilidade dos bens e direitos de FILIPE MAZZONI, CPF nº 000.584.190-98. Portanto, **fica indisponibilizado o imóvel desta matrícula**.
Em 23/11/2023. Provas arquivadas neste SRI.
Emol.: R$ 47,70 / 0473.00.2300001.36870 = R$ 4,40 - A RECEBER - Arts. 649 c/c 805 da CNNR
Proc.eletrônico: R$ 6,40 / 0473.00.2300001.36870 = R$ 1,80 Reg.:

AV.8/49.514. Protocolo nº 134.477, de 21 de novembro de 2023.
TÍTULO: INDISPONIBILIDADE
Conforme ordem de indisponibilidade publicada aos 21/11/2023 pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, Prov 39/2014 do CNJ, protocolo de indisponibilidade 202311.2109.03041223-IA-260, fica constando que nos autos do processo nº 00206199720195040211 do Posto Avançado da Justiça do Trabalho de Capão da Canoa Comarca de Torres/RS, foi decretada a indisponibilidade dos bens e direitos de FILIPE MAZZONI, CPF nº 000.584.190-98. Portanto, **fica indisponibilizado o imóvel desta matrícula**. Provas arquivadas neste SRI.
Em 23/11/2023. Emol.: R$ 47,70 / 0473.00.2300001.36871 = R$ 4,40 - A RECEBER - Arts. 649 c/c 805 da CNNR
Proc.eletrônico: R$ 6,40 / 0473.00.2300001.36871 = R$ 1,80 Reg.:

Continua no verso

:-:-:-:-:-:-:-Continua na próxima página -:-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/96ZZN-3A337-2ZZBG-5EU2G

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CNM: 099937.2.0049514-30

CNM: 099937.2.0049514-30

FICHA	MATRÍCULA
2	49.514
VERSO	

AV.9/49.514. Protocolo nº 134.801, de 08 de dezembro de 2023.
TÍTULO: ADMISSÃO PROCESSO DE EXECUÇÃO
Procede-se esta averbação nos termos do artigo 828 do CPC, com base no requerimento datado de 08/12/2023 e certidão datada de 07/12/2023, para constar que no dia 28/04/2023 foi ajuizada a ação de execução de título extrajudicial nº 5074951-12.2023.8.21.0001, em que são partes exequente MEGAGIRO FOMENTO MERCANTIL LTDA, CNPJ nº 03.277.875/0001-23, e executados FILIPE MAZZONI, CPF nº 000.584.190-98; MR INTELIGENCIA IMOBILIARIA LTDA, CNPJ nº 26.313.119/0001-08, e ROBERTA DA SILVA ROCCA, CPF nº 015.024.670-62; a qual foi distribuída ao 1º Juízo da 11ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre/RS e admitida pelo Juiz. Valor da causa: R$ 26.006,29, juntamente com os imóveis das matrículas nºs 49.503 e 49.515.
Em 15/12/2023. Provas arquivadas neste SRI.
Emol.: R$ 113,10 / 0473.00.2300001.40014 = R$ 32,30
Proc.eletrônico: R$ 6,40 / 0473.00.2300001.40014 = R$ 1,80 Reg.:

AV.10/49.514. Protocolo nº 135.812, de 29 de fevereiro de 2024.
TÍTULO: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE
Conforme requerimento emitido aos 28/02/2024 pelo credor fiduciário R.5, acompanhado de Guia de ITBI nº 0051.2023.01702.9, em razão do inadimplemento das parcelas contratuais vencidas de nºs 37 a 48, cumpridas as formalidades da Lei 9.514/1997, no protocolo 134.874, **a propriedade do imóvel desta matrícula fica consolidada em favor do credor fiduciário BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede em São Paulo/SP.
VALOR ATRIBUÍDO: R$ 2.096.200,00, juntamente com os imóveis das matrículas 49.503, 49.515 e 49.542.
AVALIAÇÃO FISCAL: R$ 2.480.00,00, juntamente com os imóveis das matrículas 49.503, 49.515 e 49.542.
Em 12/03/2024. Provas arquivadas neste SRI.
Emol.: R$ 1.327,60 / 0473.00.2400001.02111 = R$ 90,00
Proc.eletrônico: R$ 6,60 / 0473.00.2400001.02111 = R$ 2,00 Reg.:

AV.11/49.514. Protocolo nº 140.396, de 07 de fevereiro de 2025.
TÍTULO: CANCELAMENTO INDISPONIBILIDADE AV.7
Conforme ordem de cancelamento de indisponibilidade publicada aos 05/12/2024 pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, Prov 39/2014 do CNJ, protocolo de cancelamento de indisponibilidade nº 202412.0512.03740520-MA-310, extraída dos autos do processo nº 00205988720205040211 do Posto Avançado da Justiça do Trabalho de Capão da Canoa Comarca de Torres/RS, fica cancelada a indisponibilidade sob AV.7.
Obs.: Foram pagos os emolumentos referente a AV.7.
Em 10/02/2025. Provas arquivadas neste SRI.
Emol.: R$ 52,00 / 0473.00.2400001.44516 = R$ 5,20
Proc.eletrônico: R$ 6,90 / 0473.00.2400001.44516 = R$ 2,10 Reg.:

AV.12/49.514. Protocolo nº 140.400, de 07 de fevereiro de 2025.
TÍTULO: CANCELAMENTO INDISPONIBILIDADE AV.8
Conforme ordem de cancelamento de indisponibilidade publicada aos 04/12/2024 pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, Prov 39/2014 do CNJ, protocolo de cancelamento de indisponibilidade nº 202412.0410.03737198-MA-750, extraída dos autos do processo nº 00206199720195040211 do Posto Avançado da Justiça do Trabalho de Capão da Canoa Comarca de Torres/RS, fica cancelada a indisponibilidade sob AV.8.

Continua na ficha nº 3

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/96ZZN-3A337-2ZZBG-5EU2G

:-:-:-:-:-:-:-Continua na próxima página -:-

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
ri digital

:-:-Continuação da página anterior -:-

Valide aqui
este documento

CNM: 099937.2.0049514-30

CNM: 099937.2.0049514-30

REGISTRO DE IMÓVEIS - 5ª ZONA
MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Porto Alegre, 10 de fevereiro de 2025	FICHA	MATRÍCULA
	3	49.514

Obs.: Foram pagos os emolumentos referente a AV.8.
Em 10/02/2025. Provas arquivadas neste SRI.
Emol.: R$ 52,00 / 0473.00.2400001.44517 = R$ 5,20
Proc.eletrônico: R$ 6,90 / 0473.00.2400001.44517 = R$ 2,10 Reg.:

AV.13/49.514. Protocolo nº 140.737, de 05 de março de 2025.
TÍTULO: CANCELAMENTO ADMISSÃO PROCESSO DE EXECUÇÃO AV.9
Conforme requerimento emitido pelo BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., datado de 05/03/2025, acompanhado de despacho/decisão, datado de 27/02/2025, extraído dos autos da ação de execução de título extrajudicial processo nº 5074951-12.2023.8.21.0001/RS, da 11ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre/RS, fica cancelada a admissão de processo de execução sob AV.9, em razão dos imóveis não integrarem mais o acervo patrimonial dos executados.
Em 17/03/2025. Provas arquivadas neste SRI.
Emol.: R$ 118,60 / 0473.00.2400001.48095 = R$ 37,80
Proc.eletrônico: R$ 6,90 / 0473.00.2400001.48095 = R$ 2,10 Reg.:

Continua no verso

Prenotação: Nada consta. Esta certidão é válida por 30 dias. Dec. 93.240, de 1986, art. 1º, IV, c/c arts. 426 e 874, IV da CNNR-CGJ/RS.

Dou fé. Porto Alegre, 7 de maio de 2025, às 16:09:06.

Total: R$ 76,40 - Nota de Entrega nº 103373- RB
Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 49.514 - 1 página: R$ 44,80 (0473.00.2500001.04200 = R$ 5,20)
Busca em livros e arquivos: R$ 13,20 (0473.00.2500001.04200 = R$ 4,20)
Processamento eletrônico de dados: R$ 6,90 (0473.00.2500001.04200 = R$ 2,10)

CERTIDÃO ASSINADA DIGITALMENTE
Para validação vide QR code na parte superior esquerda.

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
099937 53 2025 00015422 90

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/96ZZN-3A337-2ZZBG-5EU2G

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
ri digital