CNM: 097766.2.0048697-26

48697

Gerador Nacional de Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO LEOPOLDO - RS
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
01	48697

São Leopoldo, 20 de agosto de 19 93

IMÓVEL: O APARTAMENTO Nº 1.104, do Bloco A, localizado no Conjunto Residencial Morada do Bosque, nesta cidade, no Bairro Padre Reus, à Rua Felipe Santos, nº 77. O bloco A situa-se de fundos e a direita de quem desta rua olhar para o conjunto, frente a sudoeste ao bosque nativo, e o apartamento localiza-se no décimo primeiro pavimento, de frente e à direita de quem olhar de frente para o bloco "A", com área real privativa de 69,4668 m², área real de uso comum 12,7904 m², e uma área real total de 82,2572 m², correspondendo a fração ideal de 0,005335 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do conjunto e de 41,2715 m² no terreno.

O terreno integrante do condomínio é composto pelo lote nº 05, da quadra n 438, da planta geral da cidade, no quarteirão formado pela Av. Theodomiro Porto da Fonseca, rua Albino Prass, rua Felipe Santos e projetada Rua "A", com a área superficial de 7.735,99 m², medindo 35,00m de frente, a leste, no alinhamento da rua Felipe Santos, lado ímpar; 17,00m de largura na face oposta, a oeste, onde entesta com parte do lote nº 03, da proprietária; 150,00m, em linha quebrada formada por dois segmentos de retas que, partindo do alinhamento da rua Felipe Santos, na direção sudeste-noroeste, o primeiro segmento mede 64,00m, onde divide-se com o imóvel nº 47, de Carlos José Scherer, infletindo daí, na direção nordeste-sudoeste, o segundo segmento mede 86,00m, dividindo-se com o imóvel nº 139 de Loiva M. Dacol e outro, nº 123 de Ronário A. da Silva, nº 103 de Valdelírio A. Morlin, nº 93 de Walmor S. Dossena, nº 87 de Carlos A. O. de Azeredo e com parte do lote nº 02 da proprietária; 163,00m pelo outro lado, ao sul, em linha quebrada formada por seis (6) segmentos de retas que, partindo do alinhamento da Rua Felipe Santos, na direção nordeste-sudoeste, o primeiro segmento mede 20,00m, infletindo daí, na direção leste-oeste, o segundo segmento mede 24,00m, onde inflete na direção nordeste-sudoeste, o terceiro segmento mede 17,00m, dividindo-se nesses três primeiros segmentos com o lote nº 04 do loteamento do Dr.

CONTINUA NO VERSO

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: GUSTAVO TURANI - CPF/CNPJ: ***.664.400-** DATA: 25/05/2026 17:03:17

CNM: 097766.2.0048697-26

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Emílio Hauschild e José Paulo Hauschild, onde inflete novamente na direção leste-oeste, o quarto segmento mede 25,00m, infletindo daí, na direção sudeste-noroeste, o quinto segmento mede 30,00m, infletindo, finalmente, na direção leste-oeste, o sexto segmento mede 47,00m, até atingir o alinhamento do fundo, fechando o perímetro e dividindo-se nesses três últimos segmentos com o lote nº 04 da proprietária; distante 46,00m, em sua extremidade sul, pelo alinhamento da Rua Felipe Santos, da esquina da projetada Rua "A".-

PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL: GOETTERT - ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., com sede em São Leopoldo, à rua 1º de Março, 113, salas 806/809, inscrita no CGC/MF sob nº 89.812.663/0001-14.-

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 44.910 do Livro nº 02 - Registro Geral.-

São Leopoldo, 20 de agosto de 1993. EDITE DO AMARAL, Oficiala DA

Prot. 112.656 - Lº 1-F - Emolumentos: 0,50 URE

AV/1 - 48.697 - **HIPOTECA** -

DATA: 20 de agosto de 1993.-

Procede-se a esta averbação para constar que o imóvel constante desta matrícula acha-se hipotecado em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA à favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, pelo valor de Cr$ 2.779.452.325,20, conforme Instrumento Particular com força de Escritura Pública assinado em 30 de dezembro de 1991, devidamente registrado no Lº 02 Reg. Geral sob nº 4-44.910, em 08/01/92.-

São Leopoldo, 20 de agosto de 1993. EDITE DO AMARAL, Oficiala DA

AV/2 - 48.697 - **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** -

DATA: 20 de agosto de 1993.-

Certifico que a Convenção de Condomínio do **Conjunto Residencial Morada do Bosque**, convencionada no instrumento particular assinado em 09 de julho de 1993, foi hoje registrada no Lº 03 - Registro Auxiliar, deste Ofício, sob nº 3.218.-

São Leopoldo, 20 de agosto de 1993. EDITE DO AMARAL, Oficiala DA

Prot. 112.657 - Lº 1-F - Emolumentos: 1,00 URE

Continua na Fl. 02

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

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

SOLICITADO POR: GUSTAVO TURANI - CPF/CNPJ: ***.664.400-** DATA: 25/05/2026 17:03:17

CNM: 097766.2.0048697-26

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO LEOPOLDO - RS
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
02	48.697/02

São Leopoldo, 29 de março de 19 94

Continuação da fl. 01v da matrícula nº 48.697.-

Av-3/48.697 - LIBERAÇÃO DE HIPOTECA.-

PROTOCOLO: Nº 116.816 de 25.03.94.

Procede-se a esta averbação nos termos da Cláusula Terceira do Instrumento Particular com Força de Escritura Pública assinado em 28 de fevereiro de 1.994, do qual fica uma via arquivada, para constar que a credora da hipoteca averbada sob nº Av-1, desta matrícula, autorizou o **CANCELAMENTO** da referida hipoteca.-

São Leopoldo, 29 de março de 1.994,

GASPAR N. DO AMARAL
Oficial Ajudante

Emolumentos: 2,00 UREs I

R-4/48.697 - COMPRA E VENDA.-

PROTOCOLO: Nº 116.816 de 25.03.94.

TRANSMITENTE: **GOETTERT - ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.**, com sede na rua 1º de Março, nº 113, nesta cidade, inscrita no C.G.C.M.F. sob nº 89.812.663/0001-14.-

ADQUIRENTES: **MARCELO POERSCH**, analista de sistemas, e sua esposa, **PATRÍCIA ADELA TEJADA POERSCH**, bancária, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, desde 27.07.90, portadores das carteiras de identidade nºs 1031673963 e 3021611541, sendo a última expedida pela SSP/RS, inscritos no C.P.F. sob nºs 471.808.700-72 e 559.663.650-91, residentes e domiciliados nesta cidade, na Av. Parobé, nº 3.435, no Bairro Scharlau.-

INTERVENIENTE: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede em Brasília, DF, inscrita no C.G.C.M.F. sob nº 00.360.305/0001-04.-

FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular com Força de Escritura Pública assinado em 28 de fevereiro de 1.994.-

VALOR: CR$14.138.546,81 (quatorze milhões, cento e trinta e oito mil, quinhentos e quarenta e seis cruzeiros reais e oitenta e um centavos) que a **vendedora**, no ato, declara ter recebido do seguinte modo: CR$9.290.966,13 (nove milhões, duzentos e noventa mil, novecentos e sessenta e seis cruzeiros reais e treze centavos) diretamente dos **compradores**, em moeda corrente nacional, a título

CONTINUA NO VERSO

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: GUSTAVO TURANI - CPF/CNPJ: ***.664.400-** DATA: 25/05/2026 17:03:17

CNM: 097766.2.0048697-26

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

de sinal e princípio de pagamento; e CR$4.847.580,68 (quatro milhões, oitocentos e quarenta e sete mil, quinhentos e oitenta cruzeiros reais e sessenta e oito centavos) da CEF, por conta e ordem dos **compradores**, importância esta correspondente ao valor debitado na conta vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS dos **compradores**.-

IMÓVEL: O constante desta matrícula.-

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO: Foi pago o imposto de transmissão no valor de CR$278.728,00, em 28.02.94, conforme guia de arrecadação nº 18.238-9, quitada pela Caixa Econômica Federal, agência desta cidade, sobre a avaliação de CR$14.138.546,81.-

CONDIÇÕES: As do contrato. Estam arquivadas neste Ofício a Certidão Negativa de Tributos Federais e a CND do INSS nº 279624, de 26.01.94.-

São Leopoldo, 29 de março de 1.994. GASPAR H. DO AMARAL
Oficial Ajudante

Emolumentos: 17,675 UREs I

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

R-5/48.697 - **COMPRA E VENDA** -

PROTOCOLO: Nº 196.331 de 04.07.2005.-

TRANSMITENTES: MARCELO POERSCH, brasileiro, nascido em 20.10.1966, analista de sistemas, portador da carteira de identidade nº 1031673963, expedida pela SJS/RS, em 13.05.1997, inscrito no CPF sob nº 471.808.700-72, e sua esposa, **PATRICIA ADELA TEJADA POERSCH**, brasileira, nascida em 20.02.1968, economista, portadora da carteira de identidade nº 3021611541, expedida pela SJS/RS, em 11.02.1998, inscrita no CPF sob nº 559.663.650-91, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Felipe Santos, nº 77, apartamento nº 1.104, Bairro Padre Réus, nesta cidade.-

ADQUIRENTES: IVAN ROGÉRIO DOS SANTOS JÚNIOR, brasileiro, solteiro, nascido em 10.09.1976, operador petroquímico, portador da carteira de identidade nº 7065523339, expedida pela SSP/RS, em 31.03.1992, inscrito no CPF sob nº 722.062.410-72, e **LUCIANA SUALET MENDES**, brasileira, solteira, nascida em 20.12.1976, professora, portadora

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
SOLICITADO POR: GUSTAVO TURANI - CPF/CNPJ: ***.664.400-** DATA: 25/05/2026 17:03:17

CNM: 097766.2.0048697-26

Continuação das fls.02v da matrícula nº 48.697.-

da carteira de identidade nº 1072974999, expedida pela SJTC/RS, em 19.01.1995, inscrita no CPF sob nº 788.147.400-97, residentes e domiciliados à Avenida Dom João Becker, nº 28, apartamento nº 302, Centro, nesta cidade.-

FORMA DO TITULO: Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo com Alienação Fiduciária em Garantia - Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI - Carta de Crédito Caixa com Utilização do FGTS do Devedor Fiduciante, com Força de Escritura Pública, na forma do artigo 38 da Lei nº 9514 de 20.11.1997, firmado em 21 de junho de 2005.-

VALOR: Em 21.06.2005 - R$68.000,00 (sessenta e oito mil reais); juntamente com o imóvel da matrícula nº 48.635.-

IMÓVEL: O constante desta matrícula.-

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO: Foi pago o Imposto de Transmissão no valor de R$1.068,32, em 27.06.2005, conforme guia de arrecadação nº 55701, quitada pela Caixa Economica Federal, sobre a avaliação de R$68.000,00; juntamente com o imóvel da matrícula nº 48.635.-

DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA-DOI: Emitida por este Ofício, nesta data.-

CONDIÇÕES: As do contrato.-

São Leopoldo, 14 de julho de 2005.-

GASPAR N. DO AMARAL
Registrador Substituto

Emolumentos:10,07 UREs LP

R-6/48.697 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** -

PROTOCOLO: Nº 196.331 de 04.07.2005.-

DEVEDORES FIDUCIANTES: **IVAN ROGÉRIO DOS SANTOS JÚNIOR**, solteiro; e **LUCIANA SUALET MENDES**, solteira, supra qualificados no R-5 desta matrícula.-

CREDORA FIDUCIÁRIA: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, Instituição Financeira, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04.-

FORMA DO TITULO: Contrato por Instrumento Particular de Venda e

CONTINUA NO VERSO

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
SOLICITADO POR: GUSTAVO TURANI - CPF/CNPJ: ***.664.400-** DATA: 25/05/2026 17:03:17

CNM: 097766.2.0048697-26

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Compra de Imóvel, Mútuo com Alienação Fiduciária em Garantia - Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI - Carta de Crédito Caixa com Utilização do FGTS do Devedor Fiduciante, com Força de Escritura Pública, na forma do artigo 38 da Lei nº 9514 de 20.11.1997, firmado em 21 de junho de 2005.

VALOR: Em 21.06.2005 - R$23.555,09 (vinte e três mil, quinhentos e cinquenta e cinco reais e nove centavos).-

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 180 meses.-

JUROS: Taxa Anual de Juros: TR+(12,5% a.a., Nominal proporcional a 1,041667% a.m.).-

OBJETO DA GARANTIA: Os devedores fiduciantes alienam à CEF, em caráter fiduciário, o imóvel desta matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9,514/97, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando os devedores fiduciantes possuidores diretos e a CEF possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária; juntamente com o imóvel da matrícula nº 48.635.-

AVALIAÇÃO DA GARANTIA: Para efeitos de venda do imóvel em público leilão é atribuído ao mesmo o valor de R$71.400,00, sujeito à atualização monetária pelo mesmo índice utilizado para a atualização da garantia; juntamente com o imóvel da matrícula nº 48.635.-

CONDIÇÕES: A garantia fiduciária contratada, abrange o imóvel e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário. Fica arquivada uma via do contrato.-

São Leopoldo, 14 de julho de 2005.-

GASPAR N. DO AMARAL
Registrador Substituto

Emolumentos: 6,07 UFEs LP

Av-7/48697 - INEFICÁCIA DE REGISTRO -
PROTOCOLO: Nº 278674 de 21.10.2013.-
Procede-se a esta averbação nos termos do Ofício nº 1199/2013, de 01.10.2013, expedido nos

Continua na fl. 04

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: GUSTAVO TURANI - CPF/CNPJ: ***.664.400-** DATA: 25/05/2026 17:03:17

CNM: 097766.2.0048697-26

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO LEOPOLDO - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
04	48697

São Leopoldo, 22 de outubro de 2013

autos do processo nº 019/1.05.0053468-3 (CNJ: 0534681-47.2005.8.21.0019) de Execução Fiscal do Estado, movido contra UVERSA REPRESENTAÇÕES E COMERCIO LTDA., e os sócios MARCELO POERSCH e PATRICIA TEJADA POERSCH, que fica arquivado, para constar que venda do imóvel desta matrícula, constante do **R-5**, foi declarada INEFICAZ em virtude da ocorrência de FRAUDE À EXECUÇÃO, conforme despacho da Exma. Sra. Dra. Andréia Nebenzahl de Oliveira, MM.Juiza de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Novo Hamburgo/RS.- São Leopoldo, 22 de outubro de 2013

ROSANE KRAEMER
Registradora Substituta

VALOR DOS EMOLUMENTOS: DEVE R$23,60 - **SELO Nº:** 0621.03.1300002.06491 - R$0,55.-
VALOR PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R$3,10 - **SELO Nº:** 0621.01.1300011.04549.-

FM

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

CONTINUA NO VERSO

SOLICITADO POR: GUSTAVO TURANI - CPF/CNPJ: ***.664.400-** DATA: 25/05/2026 17:03:17

CNM: 097766.2.0048635-18

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

48635

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO LEOPOLDO - RS
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
01	48635

São Leopoldo, 20 de agosto de 19 93

IMÓVEL: O BOX DE ESTACIONAMENTO Nº 177, do Conjunto Residencial Morada do Bosque, nesta cidade, no Bairro Padre Reus, à Rua Felipe Santos, nº 77, localizado de frente a sudeste, junto à divisa do fundo, a noroeste do terreno, sendo o vigésimo segundo a contar de quem entra pelo acesso de veículos, na direção nordeste-sudoeste, com área real privativa de 12,5000 m², área real de uso comum 10,1426 m², e uma área real total de 22,6426 m², correspondendo a fração ideal de 0,000356 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do conjunto e de 2,7540 m² no terreno.

O terreno integrante do condomínio é composto pelo lote nº 05, da quadra n 438, da planta geral da cidade, no quarteirão formado pela Av. Theodomiro Porto da Fonseca, rua Albino Prass, rua Felipe Santos e projetada Rua "A", com a área superficial de 7.735,99 m², medindo 35,00m de frente, a leste, no alinhamento da rua Felipe Santos, lado ímpar; 17,00m de largura na face oposta, a oeste, onde entesta com parte do lote nº 03, da proprietária; 150,00m, em linha quebrada formada por dois segmentos de retas que, partindo do alinhamento da rua Felipe Santos, na direção sudeste-noroeste, o primeiro segmento mede 64,00m, onde divide-se com o imóvel nº 47, de Carlos José Scherer, infletindo daí, na direção nordeste-sudoeste, o segundo segmento mede 86,00m, dividindo-se com o imóvel nº 139 de Loiva M. Dacol e outro, nº 123 de Ronário A. da Silva, nº 103 de Valdelírio A. Morlin, nº 93 de Walmor S. Dossena, nº 87 de Carlos A. O. de Azeredo e com parte do lote nº 02 da proprietária; 163,00m pelo outro lado, ao sul, em linha quebrada formada por seis (6) segmentos de retas que, partindo do alinhamento da Rua Felipe Santos, na direção nordeste-sudoeste, o primeiro segmento mede 20,00m, infletindo daí, na direção leste-oeste, o segundo segmento mede 24,00m, onde inflete na direção nordeste-sudoeste, o terceiro segmento mede 17,00m, dividindo-se nesses três primeiros segmentos com o lote nº 04 do loteamento do Dr. Emílio Hauschild e José Paulo Hauschild, onde inflete novamente na

CONTINUA NO VERSO

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: GUSTAVO TURANI - CPF/CNPJ: ***.664.400-** DATA: 25/05/2026 17:05:01

CNM: 097766.2.0048635-18

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

direção leste-oeste, o quarto segmento mede 25,00m, infletindo daí, na direção sudeste-noroeste, o quinto segmento mede 30,00m, infletindo, finalmente, na direção leste-oeste, o sexto segmento mede 47,00m, até atingir o alinhamento do fundo, fechando o perímetro e dividindo-se nesses três últimos segmentos com o lote nº 04 da proprietária; distante 46,00m, em sua extremidade sul, pelo alinhamento da Rua Felipe Santos, da esquina da projetada Rua "A".-

PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL: GOETTERT - ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., com sede em São Leopoldo, à rua 1º de Março, 113, salas 806/809, inscrita no CGC/MF sob nº 89.812.663/0001-14.-

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 44.910 do Livro nº 02 - Registro Geral.-

São Leopoldo, 20 de agosto de 1993. EDITE DO AMARAL Oficiala

Prot. 112.656 - Lº 1-F - Emolumentos: 0,50 URE DA

AV/1 - 48.635 - **HIPOTECA** -

DATA: 20 de agosto de 1993.-

Procede-se a esta averbação para constar que o imóvel constante desta matrícula acha-se hipotecado em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA à favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, pelo valor de Cr$ 2.779.452.325,20, conforme Instrumento Particular com força de Escritura Pública assinado em 30 de dezembro de 1991, devidamente registrado no Lº 02 Reg. Geral sob nº R/4-44.910, em 08/01/92.-

São Leopoldo, 20 de agosto de 1993. EDITE DO AMARAL Oficiala DA

AV/2 - 48.635 - **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** -

DATA: 20 de agosto de 1993.-

Certifico que a Convenção de Condomínio do **Conjunto Residencial Morada do Bosque,** convencionada no instrumento particular assinado em 09 de julho de 1993, foi hoje registrada no Lº 03 - Registro Auxiliar, deste Ofício, sob nº 3.218.-

São Leopoldo, 20 de agosto de 1993. EDITE DO AMARAL Oficiala

Prot. 112.657 - Lº 1-F - Emolumentos: 1,00 URE DA

Av-3/48.635 - **LIBERAÇÃO DE HIPOTECA** -

PROTOCOLO: Nº 123.391 de 12.05.95.- **Continua nas fls.02**

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

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

SOLICITADO POR: GUSTAVO TURANI - CPF/CNPJ: ***.664.400-** DATA: 25/05/2026 17:05:01

CNM: 097766.2.0048635-18

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO LEOPOLDO - RS
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
02	48.635/02

São Leopoldo, 15 de maio de 1995.

Continuação das fls.01v da Matrícula nº 48.635.-

Procede-se a esta averbação nos termos do OF DIPHA/RS 389/94, datado de 10 de maio de 1.994, que fica arquivado, para constar que, a credora da hipoteca averbada sob nº **Av-1** desta matrícula autorizou o **CANCELAMENTO** da referida hipoteca.-

São Leopoldo, 15 de maio de 1.995, _____.

ROSANE KRAEMER
Oficiala Ajudante

Emolumentos: 2,00 URFs NL

R-4/48.635 - COMPRA E VENDA -

PROTOCOLO: Nº 141.686 de 11.03.98.-

TRANSMITENTE: **GOETTERT ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.**, com sede nesta cidade, na Rua Independência, nº 181, 16º andar, inscrita no CGCMF sob nº 89.812.663/0001-14.-

ADQUIRENTE: **MARCELO POERSCH**, inscrito no CPF sob nº 471.808.700-72, portador da carteira de identidade nº 1031673963, expedida pela SSP/RS, brasileiro, analista de sistemas, residente e domiciliado na Rua Felipe Santos, nº 77, ap.1104-A, Bairro Cristo Rei, nesta cidade, casado pelo regime da comunhão parcial de bens durante a vigência da Lei 6.515/77, com **PATRÍCIA ADELA TEJADA POERSCH**, inscrita no CPF sob nº 559.663.650-91, portadora da carteira de identidade nº 3021611541, expedida pela SSP/RS.-

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda nº 44.319-085, livro nº 245-A, fls.139v, lavrada pela Tabeliã-Substituta do 2º Tabelionato desta cidade, Margarete Soares da Silva, em 24.02.97.-

VALOR: Em 24.02.97 - R$77,80(Setenta e sete reais e oitenta centavos).-

IMÓVEL: O constante desta matrícula.-

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO: Foi pago o imposto de transmissão no valor de R$61,90, em 03.02.97, conforme guia de arrecadação nº 25949, quitada pela Tesouraria da Prefeitura Municipal desta cidade, sobre a avaliação de R$3.095,14.-

CONDIÇÕES: As da escritura. A vendedora declara que o imóvel desta matrícula não faz parte do seu ativo permanente, não estando

CONTINUA NO VERSO

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: GUSTAVO TURANI - CPF/CNPJ: ***.664.400-** DATA: 25/05/2026 17:05:01

CNM: 097766.2.0048635-18

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

sujeita, portanto, à apresentação das certidões negativas do INSS e da Receita Federal, visto que exerce a atividade de comercialização de imóveis.-

São Leopoldo, 13 de março de 1998.

GASPAR N. DO AMARAL
Oficial Ajudante

Emolumentos: 5,00 UREs MD

R-5/48.635 - **COMPRA E VENDA** -

PROTOCOLO: Nº 196.331 de 04.07.2005.-

TRANSMITENTES: MARCELO POERSCH, brasileiro, nascido em 20.10.1966, analista de sistemas, portador da carteira de identidade nº 1031673963, expedida pela SJS/RS, em 13.05.1997, inscrito no CPF sob nº 471.808.700-72, e sua esposa, **PATRICIA ADELA TEJADA POERSCH**, brasileira, nascida em 20.02.1968, economista, portadora da carteira de identidade nº 3021611541, expedida pela SJS/RS, em 11.02.1998, inscrita no CPF sob nº 559.663.650-91, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Felipe Santos, nº 77, apartamento nº 1.104, Bairro Padre Réus, nesta cidade.-

ADQUIRENTES: IVAN ROGÉRIO DOS SANTOS JÚNIOR, brasileiro, solteiro, nascido em 10.09.1976, operador petroquímico, portador da carteira de identidade nº 7065523339, expedida pela SSP/RS, em 31.03.1992, inscrito no CPF sob nº 722.062.410-72, e **LUCIANA SUALET MENDES**, brasileira, solteira, nascida em 20.12.1976, professora, portadora da carteira de identidade nº 1072974999, expedida pela SJTC/RS, em 19.01.1995, inscrita no CPF sob nº 788.147.400-97, residentes e domiciliados à Avenida Dom João Becker, nº 28, apartamento nº 302, Centro, nesta cidade.-

FORMA DO TITULO: Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo com Alienação Fiduciária em Garantia - Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI - Carta de Crédito Caixa com Utilização do FGTS do Devedor Fiduciante, com Força de Escritura Pública, na forma do artigo 38 da Lei nº 9514 de 20.11.1997, firmado em 21 de junho de 2005.-

continua nas fls.03.-

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: GUSTAVO TURANI - CPF/CNPJ: ***.664.400-** DATA: 25/05/2026 17:05:01

CNM: 097766.2.0048635-18

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO LEOPOLDO - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
03	48.635/03

São Leopoldo, 14 de julho de 200 5

Continuação das fls.02v da matrícula nº 48.635.-

VALOR: Em 21.06.2005 - R$68.000,00 (sessenta e oito mil reais); juntamente com o imóvel da matrícula nº 48.697.-

IMÓVEL: O constante desta matrícula.-

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO: Foi pago o Imposto de Transmissão no valor de R$1.068,32, em 27.06.2005, conforme guia de arrecadação nº 55701, quitada pela Caixa Economica Federal, sobre a avaliação de R$68.000,00; juntamente com o imóvel da matrícula nº 48.697.-

DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA-DOI: Emitida por este Ofício, nesta data.-

CONDIÇÕES: As do contrato.-

São Leopoldo, 14 de julho de 2005.-

GASPAR N. DO AMARAL
Registrador Substituto

Emolumentos:10,07 UFRs LP

R-6/48.635 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** -

PROTOCOLO: Nº 196.331 de 04.07.2005.-

DEVEDORES FIDUCIANTES: IVAN ROGÉRIO DOS SANTOS JÚNIOR, solteiro; e **LUCIANA SUALET MENDES**, solteira, supra qualificados no R-5 desta matrícula.-

CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, Instituição Financeira, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04.-

FORMA DO TITULO: Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo com Alienação Fiduciária em Garantia - Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI - Carta de Crédito Caixa com Utilização do FGTS do Devedor Fiduciante, com Força de Escritura Pública, na forma do artigo 38 da Lei nº 9514 de 20.11.1997, firmado em 21 de junho de 2005.

VALOR: Em 21.06.2005 - R$23.555,09 (vinte e três mil, quinhentos e cinquenta e cinco reais e nove centavos).-

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 180 meses.-

JUROS: Taxa Anual de Juros: TR+(12,5% a.a., Nominal proporcional a 1,041667% a.m.).-

OBJETO DA GARANTIA: Os devedores fiduciantes alienam à CEF, em

CONTINUA NO VERSO

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: GUSTAVO TURANI - CPF/CNPJ: ***.664.400-** DATA: 25/05/2026 17:05:01

CNM: 097766.2.0048635-18

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

caráter fiduciário, o imóvel desta matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando os devedores fiduciantes possuidores diretos e a CEF possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária; juntamente com o imóvel da matrícula nº 48.697.-

AVALIAÇÃO DA GARANTIA: Para efeitos de venda do imóvel em público leilão é atribuído ao mesmo o valor de R$71.400,00, sujeito à atualização monetária pelo mesmo índice utilizado para a atualização da garantia; juntamente com o imóvel da matrícula nº 48.697.-

CONDIÇÕES: A garantia fiduciária contratada, abrange o imóvel e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário. Fica arquivada uma via do contrato.-

São Leopoldo, 14 de julho de 2005.-

GASPAR N. DO AMARAL
Registrador Substituto

Emolumentos: 6,07 UREs LP

Av-7/48635 - INEFICÁCIA DE REGISTRO -
PROTOCOLO: Nº 278675 de 21.10.2013.-
Procede-se a esta averbação nos termos do Ofício nº 1182/2013, de 01.10.2013, expedido nos autos do processo nº 019/1.05.0053532-9 (CNJ:.0535321.50.2005.8.21.0019) de Execução Fiscal do Estado, movido contra UVERSA REPRESENTAÇÕES E COMERCIO LTDA., e os sócios MARCELO POERSCH e PATRICIA TEJADA POERSCH, que fica arquivado, para constar que venda do imóvel desta matrícula, constante do **R-5**, foi declarada INEFICAZ em virtude da ocorrência de FRAUDE À EXECUÇÃO, conforme despacho da Exma. Sra. Dra. Andréia Nebenzahl de Oliveira, MM.Juiza de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Novo Hamburgo/RS.-
São Leopoldo, 22 de outubro de 2013.

ROSANE KRAEMER
Registradora Substituta

VALOR DOS EMOLUMENTOS: R$23,60 - **SELO Nº:** 0621.03.1300002.06493 - R$0,55.- DEVE
VALOR PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R$3,10 - **SELO Nº:** 0621.01.1300011.04556.-

FM

Av-8/48.635 - NOTÍCIA DE AÇÃO -
PROTOCOLO: Nº 311368 de 19/10/2016.-
Procede-se a esta averbação nos termos do Ofício nº 1624/2016, de 19/09/2016, assinado digitalmente pelo Exmo. Sr. Dr. Jefferson Torelly Riegel, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da

continua na folha 04

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
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
SOLICITADO POR: GUSTAVO TURANI - CPF/CNPJ: ***.664.400-** DATA: 25/05/2026 17:05:01

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

48635

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO LEOPOLDO - RS
LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

São Leopoldo, 26 de outubro de 2016.	FLS. 04	MATRÍCULA 48.635

Comarca de Novo Hamburgo/RS, para constar a existência do processo nº 019/1.05.0053633-3 (CNJ:.0536331-32.2005.8.21.0019) - Execução Fiscal do Estado, movida pelo ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, contra UVERSA REPRESENTAÇÕES E COMÉRCIO LTDA E OUTROS.-

São Leopoldo, 26 de outubro de 2016. _____.- ELAINE F.CAMILOTTO
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: DEVE R$30,80 - **SELO Nº:** 0621.03.1600002.10186 = R$0,85.-
PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R$4,10 - **SELO Nº:** 0621.01.1600007.09290 = R$0,45.-
FM

Av-9/48.635 - PENHORA -
PROTOCOLO: Nº 363822 de 28/03/2022.-
Procede-se a esta averbação nos termos do Ofício nº 10016784598 de 23 de março de 2022, assinado eletronicamente pela Exma. Sra. Dra. Vanessa Lilian da Luz, MM. Juíza de Direito, que fica arquivado, para constar que foi penhorado o imóvel desta matrícula, nos autos do processo nº 5012864-68.2020.8.21.0019/RS - Execução Fiscal, da 3ª Vara Cível da Comarca de Novo Hamburgo-RS, em que é EXEQUENTE: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL e EXECUTADOS: MARCELO POERSCH; UVERSA REPRESENTAÇÕES E COMÉRCIO LTDA e PATRICIA ADELA TEJADA POERSCH, pelo valor de R$31.600,88 (trinta e um mil, seiscentos reais e oitenta e oito centavos).-

São Leopoldo, 29 de março de 2022. _____.- ELAINE F.CAMILOTTO
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: DEVE R$157,80 - **SELO Nº:** 0621.06.0800001.01973 = R$32,30.-
PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R$6,00 - **SELO Nº:** 0621.01.2200002.03421 = R$1,80.-
GB

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: GUSTAVO TURANI - CPF/CNPJ: ***.664.400-** DATA: 25/05/2026 17:05:01

CONTINUA NO VERSO

LAUDO DE REAVALIAÇÃO

Carta Precatória n. 5005204- 39.2024.8.21.0033

Mandado judicial n. 10056314872

Christian Da Camino Karam, Oficial de Justiça lotado nesta Comarca, em cumprimento ao Mandado judicial n. **10056314872**, extraído do Processo Eletrônico nº **5005204-39.2024.8.21.0033/RS**, em que são partes Estado do Rio Grande do Sul (exequente) e Luciana Sualet Mendes dos Santos, Ivan Rogério dos Santos Jr. e outros (executados), procedeu às REAVALIAÇÕES dos bens abaixo descritos:

- O apartamento de n. 1104, do Bloco A, localizado no Conjunto Residencial "Morada do Bosque", situado nesta cidade, no bairro Padre Reus, à Rua Felipe dos Santos, n. 77, localizado no décimo primeiro pavimento, de frente e à direita de quem olhar de frente para o bloco "A", com área real privativa de 69,4668m^2, área real de uso comum de 12,7904m^2 e área real total de 82,2572m2, correspondendo a uma fração ideal de 0,005335 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do conjunto e de 41,2715m2 no terreno. O terreno integrante do condomínio é composto pelo lote n. 05, da quadra 438 da planta geral da Cidade, no quarteirão formado pela Av. Theodomiro Porto da Fonseca, rua Albino Prass, rua Felipe dos Santos e rua projetada "A", com área superficial de 7.735,99m2, cujas medidas, confrontações, limites e demais características constam da Matrícula de n. 48.697 do CRI (Cartório de Registro de Imóveis) desta Comarca de São Leopoldo/RS. Reavalio o(s) bem(ns) em R$ 360.000,00 (Trezentos e sessenta mil reais).

- O box de estacionamento n. 177, do Conjunto Residencial Morada do Bosque, situado à Rua Felipe dos Santos, n. 77, bairro Padre Reus, nesta cidade de São Leopoldo/RS, com área real privativa de 12,50m2, correspondendo à fração ideal de 0,000356 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do conjunto e de 2,7540m2 no terreno. Matriculado sob o n. 48.635 no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) desta Comarca de São Leopoldo/RS. Avalio o(s) bem(ns) em R$ 50.000,00 (Cinquenta mil reais).

Avalio a totalidade dos bens em R$ 410.000,00 (Quatrocentos e dez mil reais).

São Leopoldo, 28 de agosto de 2025.

Laudo de Reavaliação: 02 atos.

Despesas de condução OJ: nada.

Christian Da Camino Karam

Oficial de Justiça