



CNM: 099267.2.0164283-20

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL164.283
MATRÍCULA

PORTO ALEGRE/RS, 28 de Fevereiro de 2012

FLS.

1

MATRÍCULA

164.283

IMÓVEL: BOX 196, a ser construído, no "EDIFÍCIO RESIDENCIAL RESERVA IPANEMA", simples, descoberto, com acesso pela entrada de veículos situada à direita de quem de frente olhar o empreendimento pela Avenida Juca Batista, sendo a entrada à direita, o 41º à esquerda, de quem entrar na circulação principal de veículos, com área real privativa de 10,58m², área real de uso comum de divisão proporcional de 1,41m², perfazendo a área real total de 11,99m², correspondendo-lhe a fração ideal de 159/2454299 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício. **O TERRENO SOBRE O QUAL SERÁ CONSTRUÍDO O EMPREENDIMENTO**, assim se descreve: Um terreno de forma irregular, no bairro Ipanema, localizado no quarteirão formado pela Avenida Juca Batista, Avenida Cavallhada, Avenida Eduardo Prado e Travessa Alfredo Magalhães, medindo 39.246,39m², fazendo frente para a Avenida Juca Batista nºs 150 e 250 e Avenida Cavallhada nº 6.684, com as seguintes medidas e confrontações: a divisa OESTE é composta por cinco segmentos, o primeiro segue no sentido NE-SO, por uma extensão de 25,93m sobre o alinhamento projetado da Avenida Cavallhada; o segundo segue no sentido NO-SE, por uma extensão de 35,01m, limitando-se a direita com terreno nº 6.700 da Avenida Cavallhada; o terceiro segue no sentido NE-SO, por uma extensão de 36,58m, limitando-se a direita com fundos dos terrenos nºs 6.700, 6.704 e 6.722 da Avenida Cavallhada; o quarto segmento segue no sentido NE-SO, por uma extensão de 21,72m, limitando-se a direita com fundos dos terrenos nºs 6.732 e 6.742 da Avenida Cavallhada; o quinto segmento segue no sentido SE-NO, por uma extensão de 33,92m, limitando-se a direita com terreno nº 6.742 da Avenida Cavallhada; o sexto segmento segue por uma curva sobre o alinhamento projetado da Avenida Cavallhada de raio 40,33m, por uma extensão de 56,17m até encontrar a divisa sul; a divisa SUL é composta por dezessete segmentos, o primeiro segue no sentido NO-SE, por uma extensão de 6,35m sobre o alinhamento projetado da Avenida Juca Batista; o segundo segue no sentido SO-NE, por uma extensão de 34,50m, limitando-se a direita com terreno nº 40 da Avenida Juca Batista; o terceiro segue no sentido NO-SE, por uma extensão de 70,00m, limitando-se a direita com terrenos nºs 40, 50, 60, 90, 100 e 110 da Avenida Juca Batista; o quarto segue no sentido NE-SO, por uma extensão de 35,29m, limitando-se a direita com terreno nº 110 da Avenida Juca Batista; o quinto segue no sentido NO-SE, por uma extensão de 10,02m sobre o alinhamento projetado da Avenida Juca Batista; o sexto segue no sentido SO-NE, por uma extensão de 35,89m, limitando-se a direita com terreno nº 152 da Avenida Juca Batista; o sétimo segue no sentido NO-SE, por uma extensão de 26,99m, limitando-se a direita com fundos do terreno nº 152 da Avenida Juca Batista; o oitavo segue no sentido NO-SE, por uma extensão de 20,25m, limitando-se a direita com fundos do terreno nº 176 da Avenida Juca Batista; o nono segmento segue no sentido NE-SO, por uma extensão de 9,82m, limitando-se a direita com parte do terreno nº 176 da Avenida Juca Batista; o décimo segmento segue no sentido NO-SE, por uma extensão de 22,00m, limitando-se a direita com terrenos nºs 186 e 198 da Avenida Juca Batista; o décimo primeiro segue no sentido NO-SE, por uma extensão de 10,00m, limitando-se a direita com fundos do terreno nº 210 da Avenida Juca Batista; o décimo segundo segue no sentido NE-SO, por uma extensão de 6,11m, limitando-se a direita com parte do terreno nº 210 da Avenida Juca Batista; o décimo terceiro segmento segue

CONTINUA NO VERSO



.onr

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

caec



CNM: 099267.2.0164283-20

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

FLS.

MATRÍCULA

1v

164.283

no sentido NO-SE, por uma extensão de 21,00m, limitando-se a direita com terrenos nºs 220, 230 e 234 da Avenida Juca Batista; o décimo quarto segmento segue no sentido NE-SO, por uma extensão de 10,08m, limitando-se a direita com parte dos terrenos nºs 230 e 234 da Avenida Juca Batista; o décimo quinto segmento segue no sentido NO-SE, por uma extensão de 1,64m, limitando-se a direita com parte dos terrenos nºs 230 e 234 da Avenida Juca Batista; o décimo sexto segmento segue no sentido NE-SO, por uma extensão de 26,89m, limitando-se a direita com terrenos nºs 230 e 234 da Avenida Juca Batista; o décimo sétimo e último segmento da divisa sul, segue por uma curva de raio 435,00m sobre o alinhamento projetado da Avenida Juca Batista, por uma extensão de 47,38m até encontrar a divisa leste; a divisa LESTE é composta por um único segmento de reta que segue no sentido SO-NE, por uma extensão de 227,11m até encontrar a divisa norte, limitando-se a direita com a Diretriz 5076 projetada; a divisa NORTE é composta por doze segmentos, o primeiro segue no sentido SE-NO, por uma extensão de 42,70m; o segundo segue no sentido SE-NO, por uma extensão de 38,15m; o terceiro segue no sentido SE-NO, por uma extensão de 56,74m; o quarto segue no sentido SE-NO, por uma extensão de 4,28m; o quinto segue no sentido SE-NO, por uma extensão de 7,54m; o sexto segue no sentido SE-NO, por uma extensão de 30,53m; o sétimo segue no sentido SE-NO, por uma extensão de 14,46m; o oitavo segue no sentido SE-NO, por uma extensão de 19,55m; o nono segue no sentido SE-NO, por uma extensão de 10,40m; o décimo segue no sentido SE-NO, por uma extensão de 32,02m; o décimo primeiro segue no sentido NE-SO, por uma extensão de 33,00m; o décimo segundo e último segmento segue no sentido SE-NO, por uma extensão de 38,12m até encontrar o ponto inicial desta descrição, fechando assim o polígono. Incide sobre o terreno deste empreendimento uma **ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE**, com a seguinte descrição: Uma área de formato irregular medindo 15.875,93m², fazendo frente ao OESTE na confluência da Avenida Cavallhada e Avenida Juca Batista, por uma extensão de 56,17m em linha curva e 6,35m em linha reta; na divisa LESTE composta por doze segmentos, o primeiro partindo do alinhamento da Avenida Juca Batista segue no rumo sul-norte, por uma extensão de 34,50m; o segundo no rumo oeste-leste, por uma extensão de 68,57m; o terceiro no rumo sudoeste-nordeste, por uma extensão de 8,76m; o quarto no rumo oeste-leste, por uma extensão de 52,76m em linha curva; o quinto no rumo sudoeste-nordeste, por uma extensão de 11,68m; o sexto no rumo sudoeste-nordeste, por uma extensão de 52,38m em linha curva; o sétimo no rumo oeste-leste, por uma extensão de 27,42m em linha curva; o oitavo no rumo oeste-leste, por uma extensão de 22,88m; o nono na direção oeste-leste, por uma extensão de 25,63m em linha curva; o décimo no rumo sudoeste-nordeste, por uma extensão de 18,90m em linha curva; o décimo primeiro no rumo oeste-leste, por uma extensão de 19,47m; e o décimo segundo e último no rumo oeste-leste, por uma extensão de 17,25m em linha curva; na divisa NORTE composta por seis segmentos, o primeiro partindo da divisa leste segue no rumo leste-oeste, por uma extensão de 48,66m; o segundo no rumo oeste-leste, na extensão de 38,15m; o terceiro no rumo oeste-leste, na extensão de 56,74m; o quarto no rumo oeste-leste, na extensão de 4,28m; o quinto no rumo oeste-leste, na extensão de 7,54m; e o sexto e último no rumo oeste-leste, na extensão de 32,84m; a divisa OESTE é composta por oito segmentos, o primeiro

CONTINUA A FOLHAS

02/11

.ONR

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

saec

164.283
MATRÍCULA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
PORTO ALEGRE/RS, **28** de **Fevereiro** de **2012**

FLS.

2

MATRÍCULA

164.283

partindo da divisa norte segue no rumo norte-sul, por uma extensão de 33,64m em linha curva; o segundo segue no rumo nordeste-sudoeste, por uma extensão de 17,39m; o terceiro segue no rumo nordeste-sudoeste, por uma extensão de 7,91m; o quarto segue no rumo leste-oeste, por uma extensão de 36,61m em linha curva; o quinto segue no rumo leste-oeste, por uma extensão de 43,16m em linha curva; o sexto segmento segue no rumo norte-sul, por uma extensão de 27,90m; o sétimo segmento segue no rumo norte-sul, por uma extensão de 21,72m; e o oitavo e último segmento segue no rumo leste-oeste, por uma extensão de 33,92m, fechando assim a descrição do polígono.

PROPRIETÁRIO/INCORPORADOR: GOLDSZTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ 08.074.750/0001-10, com sede nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-RG, matrícula nº.153.898 do 3º Registro de Imóveis desta Capital.

OBS.: Em conformidade com a documentação arrolada no art. 32, da Lei nº 4.591/64, o processo de incorporação, devidamente lançado no R.2-136.209, Livro 2- Registro Geral, encontra-se arquivado nesta Serventia.

PROTOCOLO: Nº.604.024 de 10/02/2012. Escrevente: S.

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$.12,40 e Selo: 0471.03.1200001.06389 R\$ 0,50.

AV.1-164.283, de 28 de fevereiro de 2012. AFETAÇÃO: Conforme AV.-2 da matrícula nº.153.898, a incorporação encontra-se submetida ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, nos termos do art. 31-A da Lei nº 4.591/64.

Escrevente: S.

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$.22,10 e Selo: 0471.03.1200001.06821 R\$ 0,50.

R.2-164.283, de 28 de fevereiro de 2012.

ÔNUS-HIPOTECA

Contrato Particular de Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, datado de 16/11/2011. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$.20.812.997,82.

AVALIAÇÃO: R\$.34.688.329,50.(valores juntamente com outros 429 imóveis). **PRAZO:** 6 meses a contar do dia 1º (primeiro) do mês subsequente ao término do prazo de carência.

JUROS: mensais à taxa nominal de 9,5689% a.a. correspondente à taxa efetiva de 9,9999% a.a.

DEVEDORA/CONSTRUTORA: GOLDSZTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ 08.074.750/0001-10, com sede nesta Capital.

FIADOR: CYRELA BRAZIL REALTY S/A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, CNPJ 73.178.600/0001-18, com sede em São Paulo/SP.

"EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA"

CONTINUA NO VERSO





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

FLS.
2v

MATRÍCULA
164.283

CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.

PROTOCOLO: Nº 604.024 de 10/02/2012. Escrevente: S.

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 44,20 e Selo: 0471.04.1100042.02670 R\$ 0,60.

AV-3-164.283, de 29 de janeiro de 2015. RERRATIFICAÇÃO DE INCORPORAÇÃO:

Conforme AV.9 da matrícula nº 153.898, a incorporação foi retificada tão somente no que tange ao projeto arquitetônico, não ocasionando quaisquer alterações na localização, áreas e fração ideal da presente unidade.

PROTOCOLO: 687.070 de 16/01/2015. Auxiliar: Leonardo

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 27,30. Selo 0471.03.1500003.00429: R\$ 0,55. Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,60. Selo 0471.01.1500002.09768: R\$ 0,30.

AV-4-164.283, de 29 de janeiro de 2015. CONCLUSÃO DA CONSTRUÇÃO:

Conforme requerimento datado de 15/01/2015, instruído de provas hábeis por **GOLDSZTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, CNPJ 08.074.750/0001-10, com sede nesta Capital, na qualidade de incorporadora, foi dito que a unidade autônoma objeto da presente matrícula, foi totalmente construída, bem como submetida ao Regime de Condomínio, conforme Instituição Jurídico-Formal de Condomínio, lançada no R.11-153.898. Dita unidade recebeu entrada pelo nº 250 da Avenida Juca Batista, tudo em conformidade com a Carta de Habitação nº 1522, datada de 05/01/2015; CND nº 000142015-88888780, datada de 15/01/2015; e, ART nº 7018951, CREA nº RS167599.

PROTOCOLO: 687.070 de 16/01/2015. Auxiliar: Leonardo

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: R\$ 27,30. Selo 0471.03.1500003.01699: R\$ 0,55. Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,60. Selo 0471.01.1500003.02163: R\$ 0,30.

AV-5-164.283, de 29 de janeiro de 2015. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:

Foi registrada em 29/01/2015, no Livro 3-Registro Auxiliar sob o nº 7.271, a Convenção de Condomínio do "EDIFÍCIO RESIDENCIAL RESERVA IPANEMA", devidamente aprovada nos termos do disposto na Lei nº 4.591/64.

PROTOCOLO: 687.071 de 16/01/2015. Auxiliar: Leonardo

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: R\$ 27,30. Selo 0471.03.1500003.02480: R\$ 0,55. Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,60. Selo 0471.01.1500003.03956: R\$ 0,30.

CONTINUA A FOLHAS

164.283

MATRÍCULA –



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

PORTO ALEGRE/RS, 31 de julho de 2015

FLS.
03

MATRÍCULA
164.283

AV-6-164.283, de 31 de julho de 2015. CANCELAMENTO AFETAÇÃO: Nos termos do art. 31-E da Lei 4.591 de 1964, fica extinto o patrimônio de Afetação, relativamente ao imóvel objeto desta matrícula.

Escrevente: Karen

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: R\$ 27,30. Selo 0471.03.1500024.07417: R\$ 0,55.

Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,60. Selo 0471.01.1500030.05336: R\$ 0,30.

AV-7-164.283, de 31 de julho de 2015. CANCELAMENTO: Conforme Contrato de Compra e Venda de Unidade Isolada Vinculada a Empreendimento e Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária – Recursos SBPE, com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es)/Fiduciante(s), de 18/06/2015, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, autorizou o cancelamento da hipoteca objeto do R.2, ficando assim o imóvel livre do gravame a que estava sujeito.

PROTOCOLO: 702.181 de 27/07/2015. Escrevente: Karen

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 54,60. Selo 0471.04.1500029.00890: R\$ 0,70.

Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,60. Selo 0471.01.1500030.05357: R\$ 0,30.

R-8-164.283, de 31 de julho de 2015. COMPRA E VENDA

Contrato de Compra e Venda de Unidade Isolada Vinculada a Empreendimento e Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária – Recursos SBPE, com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es)/Fiduciante(s), de 18/06/2015. **VALOR:** R\$237.400,00 (sendo R\$3.288,80 com recursos do FGTS do(s) comprador(es)). **AVALIAÇÃO:** R\$267.000,00 (Valores juntamente com o imóvel da Matrícula 164.012). **TRANSMITENTE: GOLDSZTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, CNPJ 08.074.750/0001-10, com sede nesta Capital.

ADQUIRENTES: MARIA DE LOURDES DA SILVA SANTOS, CPF 606.801.130-53, brasileira, viúva, pensionista, residente e domiciliada nesta Capital, e **CLEBER RODRIGUES JUCHEM**, CPF 016.232.630-00, vendedor, e seu cônjuge, **FRANSUELLEN DA SILVA SANTOS JUCHEM**, CPF 846.462.250-34, estudante, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados nesta Capital.

PROTOCOLO: 702.181 de 27/07/2015. Escrevente: Karen

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 652,30. Selo 0471.07.1400056.07966: R\$ 8,10.

Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,60. Selo 0471.01.1500030.05366: R\$ 0,30.

R-9-164.283, de 31 de julho de 2015. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Contrato de Compra e Venda de Unidade Isolada Vinculada a Empreendimento e Mútuo

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
164.283

com Obrigações e Alienação Fiduciária – Recursos SBPE, com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es)/Fiduciante(s), de 18/06/2015. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$189.920,00. **AVALIAÇÃO:** R\$237.400,00 (Valores juntamente com o imóvel da Matrícula 164.012). **PRAZO:** 420 meses, em parcelas mensais no valor inicial de R\$1.971,61, vencendo-se a primeira em 18/07/2015. **JUROS:** Taxa Anual Nominal de 9,0638% e Taxa Anual Efetiva de 9,4501%, Taxa Anual Nominal Reduzida de 8,9275% e Taxa Anual Efetiva Reduzida de 9,3002%. **DEVEDORES (Fiduciantes):** MARIA DE LOURDES DA SILVA SANTOS, CPF 606.801.130-53, brasileira, viúva, pensionista, residente e domiciliada nesta Capital, e CLEBER RODRIGUES JUCHEM, CPF 016.232.630-00, vendedor, e seu cônjuge, FRANSUELLEN DA SILVA SANTOS JUCHEM, CPF 846.462.250-34, estudante, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados nesta Capital.

CREDORES (Fiduciária): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.

PROTOCOLO: 702.181 de 27/07/2015. Escrevente: Karen

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 478,80. Selo 0471.07.1400056.07968: R\$ 8,10.

Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,60. Selo 0471.01.1500030.05380: R\$ 0,30.

AV-10-164.283, de 02 de setembro de 2025. CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA:

Certifico que a presente matrícula está cadastrada sob nº 099267.2.0164283-20.

Escrevente Autorizado: Jonatan

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2500026.07813: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2500033.08701: (Isento).

AV-11-164.283, de 02 de setembro de 2025. INDISPONIBILIDADE: Conforme Ordem de Cadastramento, de 22/08/2025, emitida pelo Juizado da 12ª Vara Cível, desta Capital, referente ao processo nº 50602816620238210001, foi aprovada e determinada a INDISPONIBILIDADE dos bens e direitos em nome de CLEBER RODRIGUES JUCHEM, portador do CPF nº 016.232.630-00, conforme protocolo nº 202508.2217.04210503-IA-653 da Central Nacional de Indisponibilidade - Código HASH: kusap65sfd - Consulta efetivada em 25/08/2025.

PROTOCOLO: 1.010.069 de 25/08/2025. Escrevente Autorizado: Jonatan

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 52,00. Selo 0471.04.2500026.07819 (PEPO): R\$ 5,20.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,90. Selo 0471.01.2500033.08785 (PEPO): R\$ 2,10.

AV-12-164.283, de 24 de agosto de 2026. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:

Requerimento, de 20/07/2026, expedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, credora

CONTINUA A FOLHAS

ONR

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

Sapec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Sapec

164.283

MATRÍCULA

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

CNM: 099267.2.0164283-20

PORTO ALEGRE/RS, 24 de agosto de 2026

FLS.
04MATRÍCULA
164.283

fiduciária da dívida relativa ao Contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em Garantia nº 15553402651, firmado em 18/06/2015. **VALOR:** R\$264.086,84. **AVALIAÇÃO:** R\$264.086,84 (Valores juntamente com o imóvel da Matrícula nº164.012). 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 0021.2026.03315.8, de 16/07/2026, mediante recolhimento de R\$7.922,61, 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):** MARIA DE LOURDES DA SILVA SANTOS, CPF 606.801.130-53, brasileira, viúva, pensionista, residente e domiciliada nesta Capital. CLEBER RODRIGUES JUCHEM, CPF 016.232.630-00, vendedor, e seu cônjuge, FRANSUELLEN DA SILVA SANTOS JUCHEM, CPF 846.462.250-34, estudante, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados nesta Capital.

ADQUIRENTE (Fiduciária): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.

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

PROTOCOLO: 1.047.528 de 28/07/2026. Escrevente: Nathan

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 382,40. Selo 0471.07.2400036.09225: R\$ 59,80.

Proc. eletr. de dados: R\$ 7,30. Selo 0471.01.2600033.00283: R\$ 2,20.

AV-13-164.283, de 24 de agosto de 2026. PERMANÊNCIA GRAVAME: O imóvel objeto da presente matrícula permanece gravado com indisponibilidade conforme Av-11.

Escrevente: Nathan

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2600025.07038: (Isento).

Proc. eletr. de dados: Nihil. Selo 0471.01.2600033.00287: (Isento).

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE	
Certidão do conteúdo da Matrícula nº 164.283 do Livro 02-Reg. Geral. (Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos). CNM: 099267.2.0164283-20	
Atos: Certidão: R\$ 47,60 - 0471.04.2600029.00629 - R\$ 5,50, Busca: R\$ 14,00 - 0471.03.2600031.05690 - R\$ 4,40, Proc. Eletrônico: R\$ 7,30 - 0471.01.2600033.08097 - R\$ 2,20. Total: R\$ 84,63 Porto Alegre, 24/08/2026	
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 00124187 68	



.ONF

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

saec



CNM: 099267.2.0164012-57

164.012
MATRÍCULA



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

PORTO ALEGRE/RS, 28 de Fevereiro de 2012

FLS.

1

MATRÍCULA

164.012

IMÓVEL: APARTAMENTO 602, a ser construído, na TORRE "C" - CAIÇARA, do "EDIFÍCIO RESIDENCIAL RESERVA IPANEMA", localizado no sexto pavimento, de frente, sendo o primeiro a contar da direita para a esquerda, de quem de frente olhar a entrada da Torre C, com área real privativa de 45,88m², área real de uso comum de divisão proporcional de 40,67m², perfazendo a área real total de 86,55m², correspondendo-lhe a fração ideal de 4588/2454299 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício. **O TERRENO SOBRE O QUAL SERÁ CONSTRUÍDO O EMPREENDIMENTO**, assim se descreve: Um terreno de forma irregular, no bairro Ipanema, localizado no quarteirão formado pela Avenida Juca Batista, Avenida Cavallhada, Avenida Eduardo Prado e Travessa Alfredo Magalhães, medindo 39.246,39m², fazendo frente para a Avenida Juca Batista nºs 150 e 250 e Avenida Cavallhada nº 6.684, com as seguintes medidas e confrontações: a divisa OESTE é composta por cinco segmentos, o primeiro segue no sentido NE-SO, por uma extensão de 25,93m sobre o alinhamento projetado da Avenida Cavallhada; o segundo segue no sentido NO-SE, por uma extensão de 35,01m, limitando-se a direita com terreno nº 6.700 da Avenida Cavallhada; o terceiro segue no sentido NE-SO, por uma extensão de 36,58m, limitando-se a direita com fundos dos terrenos nºs 6.700, 6.704 e 6.722 da Avenida Cavallhada; o quarto segmento segue no sentido NE-SO, por uma extensão de 21,72m, limitando-se a direita com fundos dos terrenos nºs 6.732 e 6.742 da Avenida Cavallhada; o quinto segmento segue no sentido SE-NO, por uma extensão de 33,92m, limitando-se a direita com terreno nº 6.742 da Avenida Cavallhada; o sexto segmento segue por uma curva sobre o alinhamento projetado da Avenida Cavallhada de raio 40,33m, por uma extensão de 56,17m até encontrar a divisa sul; a divisa SUL é composta por dezessete segmentos, o primeiro segue no sentido NO-SE, por uma extensão de 6,35m sobre o alinhamento projetado da Avenida Juca Batista; o segundo segue no sentido SO-NE, por uma extensão de 34,50m, limitando-se a direita com terreno nº 40 da Avenida Juca Batista; o terceiro segue no sentido NO-SE, por uma extensão de 70,00m, limitando-se a direita com terrenos nºs 40, 50, 60, 90, 100 e 110 da Avenida Juca Batista; o quarto segue no sentido NE-SO, por uma extensão de 35,29m, limitando-se a direita com terreno nº 110 da Avenida Juca Batista; o quinto segue no sentido NO-SE, por uma extensão de 10,02m sobre o alinhamento projetado da Avenida Juca Batista; o sexto segue no sentido SO-NE, por uma extensão de 35,89m, limitando-se a direita com terreno nº 152 da Avenida Juca Batista; o sétimo segue no sentido NO-SE, por uma extensão de 26,99m, limitando-se a direita com fundos do terreno nº 152 da Avenida Juca Batista; o oitavo segue no sentido NO-SE, por uma extensão de 20,25m, limitando-se a direita com fundos do terreno nº 176 da Avenida Juca Batista; o nono segmento segue no sentido NE-SO, por uma extensão de 9,82m, limitando-se a direita com parte do terreno nº 176 da Avenida Juca Batista; o décimo segmento segue no sentido NO-SE, por uma extensão de 22,00m, limitando-se a direita com terrenos nºs 186 e 198 da Avenida Juca Batista; o décimo primeiro segue no sentido NO-SE, por uma extensão de 10,00m, limitando-se a direita com fundos do terreno nº 210 da Avenida Juca Batista; o décimo segundo segue no sentido NE-SO, por uma extensão de 6,11m, limitando-se a direita com parte do terreno nº 210 da Avenida Juca Batista; o décimo terceiro segmento segue no sentido NO-SE, por uma

CONTINUA NO VERSO



ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

CAEC



CNM: 099267.2.0164012-57
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.

1v

MATRÍCULA

164.012

extensão de 21,00m, limitando-se a direita com terrenos nºs 220, 230 e 234 da Avenida Juca Batista; o décimo quarto segmento segue no sentido NE-SO, por uma extensão de 10,08m, limitando-se a direita com parte dos terrenos nºs 230 e 234 da Avenida Juca Batista; o décimo quinto segmento segue no sentido NO-SE, por uma extensão de 1,64m, limitando-se a direita com parte dos terrenos nºs 230 e 234 da Avenida Juca Batista; o décimo sexto segmento segue no sentido NE-SO, por uma extensão de 26,89m, limitando-se a direita com terrenos nºs 230 e 234 da Avenida Juca Batista; o décimo sétimo e último segmento da divisa sul, segue por uma curva de raio 435,00m sobre o alinhamento projetado da Avenida Juca Batista, por uma extensão de 47,38m até encontrar a divisa leste; a divisa LESTE é composta por um único segmento de reta que segue no sentido SO-NE, por uma extensão de 227,11m até encontrar a divisa norte, limitando-se a direita com a Diretriz 5076 projetada; a divisa NORTE é composta por doze segmentos, o primeiro segue no sentido SE-NO, por uma extensão de 42,70m; o segundo segue no sentido SE-NO, por uma extensão de 38,15m; o terceiro segue no sentido SE-NO, por uma extensão de 56,74m; o quarto segue no sentido SE-NO, por uma extensão de 4,28m; o quinto segue no sentido SE-NO, por uma extensão de 7,54m; o sexto segue no sentido SE-NO, por uma extensão de 30,53m; o sétimo segue no sentido SE-NO, por uma extensão de 14,46m; o oitavo segue no sentido SE-NO, por uma extensão de 19,55m; o nono segue no sentido SE-NO, por uma extensão de 10,40m; o décimo segue no sentido SE-NO, por uma extensão de 32,02m; o décimo primeiro segue no sentido NE-SO, por uma extensão de 33,00m; o décimo segundo e último segmento segue no sentido SE-NO, por uma extensão de 38,12m até encontrar o ponto inicial desta descrição, fechando assim o polígono. Incide sobre o terreno deste empreendimento uma **ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE**, com a seguinte descrição: Uma área de formato irregular medindo 15.875,93m², fazendo frente ao OESTE na confluência da Avenida Cavallhada e Avenida Juca Batista, por uma extensão de 56,17m em linha curva e 6,35m em linha reta; na divisa LESTE composta por doze segmentos, o primeiro partindo do alinhamento da Avenida Juca Batista segue no rumo sul-norte, por uma extensão de 34,50m; o segundo no rumo oeste-leste, por uma extensão de 68,57m; o terceiro no rumo sudoeste-nordeste, por uma extensão de 8,76m; o quarto no rumo oeste-leste, por uma extensão de 52,76m em linha curva; o quinto no rumo sudoeste-nordeste, por uma extensão de 11,68m; o sexto no rumo sudoeste-nordeste, por uma extensão de 52,38m em linha curva; o sétimo no rumo oeste-leste, por uma extensão de 27,42m em linha curva; o oitavo no rumo oeste-leste, por uma extensão de 22,88m; o nono na direção oeste-leste, por uma extensão de 25,63m em linha curva; o décimo no rumo sudoeste-nordeste, por uma extensão de 18,90m em linha curva; o décimo primeiro no rumo oeste-leste, por uma extensão de 19,47m; e o décimo segundo e último no rumo oeste-leste, por uma extensão de 17,25m em linha curva; na divisa NORTE composta por seis segmentos, o primeiro partindo da divisa leste segue no rumo leste-oeste, por uma extensão de 48,66m; o segundo no rumo oeste-leste, na extensão de 38,15m; o terceiro no rumo oeste-leste, na extensão de 56,74m; o quarto no rumo oeste-leste, na extensão de 4,28m; o quinto no rumo oeste-leste, na extensão de 7,54m; e o sexto e último no rumo oeste-leste, na extensão de 32,84m; a divisa OESTE é composta por oito segmentos, o primeiro partindo da

CONTINUA A FOLHAS

02 PL

ONR

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

Sapec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

164.012
MATRÍCULA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
PORTO ALEGRE/RS, **28** de **Fevereiro** de **2012**

FLS.

2

MATRÍCULA

164.012

divisa norte segue no rumo norte-sul, por uma extensão de 33,64m em linha curva; o segundo segue no rumo nordeste-sudoeste, por uma extensão de 17,39m; o terceiro segue no rumo nordeste-sudoeste, por uma extensão de 7,91m; o quarto segue no rumo leste-oeste, por uma extensão de 36,61m em linha curva; o quinto segue no rumo leste-oeste, por uma extensão de 43,16m em linha curva; o sexto segmento segue no rumo norte-sul, por uma extensão de 27,90m; o sétimo segmento segue no rumo norte-sul, por uma extensão de 21,72m; e o oitavo e último segmento segue no rumo leste-oeste, por uma extensão de 33,92m, fechando assim a descrição do polígono.

PROPRIETÁRIO/INCORPORADOR: GOLDSZTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ 08.074.750/0001-10, com sede nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-RG, matrícula nº.153.898 do 3º Registro de Imóveis desta Capital.

OBS.: Em conformidade com a documentação arrolada no art. 32, da Lei nº 4.591/64, o processo de incorporação, devidamente lançado no R.2-136.209, Livro 2- Registro Geral, encontra-se arquivado nesta Serventia.

PROTOCOLO: Nº.604.024 de 10/02/2012. Escrevente: S.

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$.12,40 e Selo: 0471.03.1200001.06109 R\$ 0,50.

AV.1-164.012, de 28 de fevereiro de 2012. AFETAÇÃO: Conforme AV.-2 da matrícula nº.153.898, a incorporação encontra-se submetida ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, nos termos do art. 31-A da Lei nº 4.591/64.

Escrevente: S.

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$.22,10 e Selo: 0471.03.1200001.06540 R\$ 0,50.

R.2-164.012, de 28 de fevereiro de 2012.

ÔNUS-HIPOTECA

Contrato Particular de Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, datado de 16/11/2011. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$.20.812.997,82.

AVALIAÇÃO: R\$.34.688.329,50.(valores juntamente com outros 429 imóveis). **PRAZO:** 6 meses a contar do dia 1º (primeiro) do mês subsequente ao término do prazo de carência.

JUROS: mensais à taxa nominal de 9,5689% a.a. correspondente à taxa efetiva de 9,9999% a.a.

DEVEDORA/CONSTRUTORA: GOLDSZTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ 08.074.750/0001-10, com sede nesta Capital.

FIADOR: CYRELA BRAZIL REALTY S/A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, CNPJ 73.178.600/0001-18, com sede em São Paulo/SP.

"EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA"

CONTINUA NO VERSO





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

FLS.

2v

MATRÍCULA

164.012

CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.

PROTOCOLO: Nº 604.024 de 10/02/2012. Escrevente: S.

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a): *[Assinatura]*

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 44,20 e Selo: 0471.04.1100042.02398 R\$ 0,60.

AV-3-164.012, de 29 de janeiro de 2015. RERRATIFICAÇÃO DE INCORPORAÇÃO: Conforme AV.9 da matrícula nº 153.898, a incorporação foi retificada tão somente no que tange ao projeto arquitetônico, não ocasionando quaisquer alterações na localização, áreas e fração ideal da presente unidade.

PROTOCOLO: 687.070 de 16/01/2015. Auxiliar: Leonardo

Escrevente Autorizado(a): *[Assinatura]*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 27,30. Selo 0471.03.1500003.00301: R\$ 0,55. Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,60. Selo 0471.01.1500002.09342: R\$ 0,30.

AV-4-164.012, de 29 de janeiro de 2015. CONCLUSÃO DA CONSTRUÇÃO: Conforme requerimento datado de 15/01/2015, instruído de provas hábeis por **GOLDSZTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, CNPJ 08.074.750/0001-10, com sede nesta Capital, na qualidade de incorporadora, foi dito que a unidade autônoma objeto da presente matrícula, foi totalmente construída, bem como submetida ao Regime de Condomínio, conforme Instituição Jurídico-Formal de Condomínio, lançada no R.11-153.898. Dita unidade recebeu entrada pelo nº 250 da Avenida Juca Batista, tudo em conformidade com a Carta de Habitação nº 1522, datada de 05/01/2015; CND nº 000142015-88888780, datada de 15/01/2015; e, ART nº 7018951, CREA nº RS167599.

PROTOCOLO: 687.070 de 16/01/2015. Auxiliar: Leonardo

Escrevente Autorizado(a): *[Assinatura]*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 27,30. Selo 0471.03.1500003.01426: R\$ 0,55. Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,60. Selo 0471.01.1500003.01633: R\$ 0,30.

AV-5-164.012, de 29 de janeiro de 2015. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Foi registrada em 29/01/2015, no Livro 3-Registro Auxiliar sob o nº 7.271, a Convenção de Condomínio do "EDIFÍCIO RESIDENCIAL RESERVA IPANEMA", devidamente aprovada nos termos do disposto na Lei nº 4.591/64.

PROTOCOLO: 687.071 de 16/01/2015. Auxiliar: Leonardo

Escrevente Autorizado(a): *[Assinatura]*

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: R\$ 27,30. Selo 0471.03.1500003.01946: R\$ 0,55. Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,60. Selo 0471.01.1500003.02997: R\$ 0,30.

CONTINUA A FOLHAS

164.012
MATRÍCULA –REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE/RS, 31 de julho de 2015

FLS.
03MATRÍCULA
164.012

AV-6-164.012, de 31 de julho de 2015. CANCELAMENTO AFETAÇÃO: Nos termos do art. 31-E da Lei 4.591 de 1964, fica extinto o patrimônio de Afetação, relativamente ao imóvel objeto desta matrícula.

Escrevente: Karen

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: R\$ 27,30. Selo 0471.03.1500024.07416: R\$ 0,55.

Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,60. Selo 0471.01.1500030.05329: R\$ 0,30.

AV-7-164.012, de 31 de julho de 2015. CANCELAMENTO: Conforme Contrato de Compra e Venda de Unidade Isolada Vinculada a Empreendimento e Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária – Recursos SBPE, com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es)/Fiduciante(s), de 18/06/2015, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, autorizou o cancelamento da hipoteca objeto do R.2, ficando assim o imóvel livre do gravame a que estava sujeito.

PROTOCOLO: 702.181 de 27/07/2015. Escrevente: Karen

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 54,60. Selo 0471.04.1500029.00889: R\$ 0,70.

Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,60. Selo 0471.01.1500030.05344: R\$ 0,30.

R-8-164.012, de 31 de julho de 2015. COMPRA E VENDA

Contrato de Compra e Venda de Unidade Isolada Vinculada a Empreendimento e Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária – Recursos SBPE, com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es)/Fiduciante(s), de 18/06/2015. **VALOR:** R\$237.400,00 (sendo R\$3.288,80 com recursos do FGTS do(s) comprador(es)). **AVALIAÇÃO:** R\$267.000,00 (Valores juntamente com o imóvel da Matrícula 164.283). **TRANSMITENTE:** **GOLDSZTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, CNPJ 08.074.750/0001-10, com sede nesta Capital.

ADQUIRENTES: **MARIA DE LOURDES DA SILVA SANTOS**, CPF 606.801.130-53, brasileira, viúva, pensionista, residente e domiciliada nesta Capital, e **CLEBER RODRIGUES JUCHEM**, CPF 016.232.630-00, vendedor, e seu cônjuge, **FRANSUELLEN DA SILVA SANTOS JUCHEM**, CPF 846.462.250-34, estudante, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados nesta Capital.

PROTOCOLO: 702.181 de 27/07/2015. Escrevente: Karen

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 652,30. Selo 0471.07.1400056.07965: R\$ 8,10.

Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,60. Selo 0471.01.1500030.05362: R\$ 0,30.

R-9-164.012, de 31 de julho de 2015. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Contrato de Compra e Venda de Unidade Isolada Vinculada a Empreendimento e Mútuo

CONTINUA NO VERSO

.ONR

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

caec





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

FLS.
03v

MATRÍCULA
164.012

com Obrigações e Alienação Fiduciária – Recursos SBPE, com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es)/Fiduciante(s), de 18/06/2015. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$189.920,00. **AVALIAÇÃO:** R\$237.400,00 (Valores juntamente com o imóvel da Matrícula 164.283). **PRAZO:** 420 meses, em parcelas mensais no valor inicial de R\$1.971,61, vencendo-se a primeira em 18/07/2015. **JUROS:** Taxa Anual Nominal de 9,0638% e Taxa Anual Efetiva de 9,4501%, Taxa Anual Nominal Reduzida de 8,9275% e Taxa Anual Efetiva Reduzida de 9,3002%. **DEVEDORES (Fiduciantes):** MARIA DE LOURDES DA SILVA SANTOS, CPF 606.801.130-53, brasileira, viúva, pensionista, residente e domiciliada nesta Capital, e CLEBER RODRIGUES JUCHEM, CPF 016.232.630-00, vendedor, e seu cônjuge, FRANSUELLEN DA SILVA SANTOS JUCHEM, CPF 846.462.250-34, estudante, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados nesta Capital.

CREDORA (Fiduciária): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.

PROTOCOLO: 702.181 de 27/07/2015. Escrevente: Karen

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 478,80. Selo 0471.07.1400056.07967: R\$ 8,10.

Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,60. Selo 0471.01.1500030.05374: R\$ 0,30.

AV-10-164.012, de 25 de novembro de 2024. CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA:

Certifico que a presente matrícula está cadastrada sob nº 099267.2.0164012-57.

Escrevente: Fabiano

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2400037.05036: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2400044.00224: (Isento).

AV-11-164.012, de 25 de novembro de 2024. ADMISSÃO DE AÇÃO DE EXECUÇÃO:

Conforme requerimento, de 24/10/2024, foi solicitada a averbação da Certidão para Fins de Averbação, de 24/10/2024, expedida pelo 2º Juízo da Vara Cível do Foro Regional da Tristeza, desta Capital, na qual consta que, em 26/03/2024, foi ajuizada e admitida a Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 5002149-24.2024.8.21.6001, em que figura como exequente(s), JANETE SOUZA DA SILVA, CPF 395.454.070-34, e, como executado(s), FRANSUELLEN DA SILVA SANTOS JUCHEM, CPF 846.462.250-34, com valor de R\$37.408,38. A presente averbação atende ao disposto no art. 828, do Código de Processo Civil.

PROTOCOLO: 978.789 de 01/11/2024. Escrevente: Fabiano

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 175,40. Selo 0471.06.2400010.00919: R\$ 35,90.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,60. Selo 0471.01.2400044.00225: R\$ 2,00.

CONTINUA A FOLHAS

164.012
MATRÍCULA



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

CNM: 099267.2.0164012-57

[Assinatura]

PORTO ALEGRE/RS, 17 de dezembro de 2024

FLS.
04

MATRÍCULA
164.012

AV-12-164.012, de 17 de dezembro de 2024. ÔNUS-PENHORA: Conforme Ofício nº 10072518969, de 25/11/2024, expedido pela Vara Cível do Foro Regional da Tristeza, desta Capital. **TERMO DE PENHORA:** 25/11/2024. **PROCESSO:** Cumprimento de Sentença nº 5002890-69.2021.8.21.6001/RS. **JUÍZA:** Luciana Torres Schneider. **SERVIDOR DE SECRETARIA:** Alexandre Fossati Reichert. **VALOR DA AÇÃO:** R\$36.674,02. **VALOR DO DÉBITO:** R\$84.483,28 (08/2024). **DEVEDOR(ES) (executado(s)):** MARIA DE LOURDES DA SILVA SANTOS, CPF 606.801.130-53, FRANSUELLEN DA SILVA SANTOS JUCHEM, CPF 846.462.250-34, e CLEBER RODRIGUES JUCHEM, CPF 016.232.630-00. **CREDOR(ES) (exequente(s)):** CONDOMINIO RESERVA IPANEMA, CNPJ 22.424.472/0001-04.

PROTOCOLO: 982.513 de 06/12/2024. Escrevente: Fabiano

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a): *[Assinatura]*

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 175,40. Selo 0471.06.2400039.00584 (PEPO): R\$ 35,90.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,60. Selo 0471.01.2400047.04689 (PEPO): R\$ 2,00.

AV-13-164.012, de 02 de setembro de 2025. INDISPONIBILIDADE: Conforme Ordem de Cadastramento, de 22/08/2025, emitida pelo Juizado da 12ª Vara Cível, desta Capital, referente ao processo nº **50602816620238210001**, foi aprovada e determinada a INDISPONIBILIDADE dos bens e direitos em nome de **CLEBER RODRIGUES JUCHEM**, portador do CPF nº 016.232.630-00, conforme protocolo nº **202508.2217.04210503-IA-653** da Central Nacional de Indisponibilidade - Código HASH: kusap65sfd - Consulta efetivada em 25/08/2025.

PROTOCOLO: 1.010.069 de 25/08/2025. Escrevente Autorizado: Jonatan

Escrevente Autorizado(a): *[Assinatura]*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 52,00. Selo 0471.04.2500026.07817 (PEPO): R\$ 5,20.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,90. Selo 0471.01.2500033.08783 (PEPO): R\$ 2,10.

AV-14-164.012, de 16 de setembro de 2025. CANCELAMENTO: Conforme Ofício nº 10089170929, de 20/08/2025, expedido pela Exma. Sra. Dra. Vanessa Tentardini Bainy, Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional da Tristeza, desta Capital, referente ao processo nº 5002890-69.2021.8.21.6001/RS, foi determinado o cancelamento da penhora objeto da Av-12.

PROTOCOLO: 1.011.108 de 02/09/2025. Auxiliar de Escrevente: Shaiane

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a): *[Assinatura]*

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 184,60. Selo 0471.06.2400039.03238 (PEPO): R\$ 37,80.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,90. Selo 0471.01.2500037.07905 (PEPO): R\$ 2,10.

AV-15-164.012, de 16 de setembro de 2025. ÔNUS-PENHORA: Conforme Ofício nº 10089170929, de 20/08/2025, expedido pela 1ª Vara Cível do Foro Regional da Tristeza, desta

Continua no verso

ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

caec





CNM: 099267.2.0164012-57

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERALFLS.
04vMATRÍCULA
164.012

Capital. **PROCESSO:** Cumprimento de Sentença nº 5002890-69.2021.8.21.6001/RS. **JUÍZA:** Vanessa Tentardini Bainy. **DEVEDOR(ES) (executado(s)):** MARIA DE LOURDES DA SILVA SANTOS, CLEBER RODRIGUES JUCHEM, FRANSUELLEN DA SILVA SANTOS JUCHEM. **CREDOR (exequente):** CONDOMINIO RESERVA IPANEMA.

OBS.: A penhora recaiu sobre os direitos e ações que o(s) executado(s) possui(em) sobre o imóvel. **PROTOCOLO:** 1.011.108 de 02/09/2025. Auxiliar de Escrevente: Shaiane

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 52,00. Selo 0471.04.2500034.02062 (PEPO): R\$ 5,20.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,90. Selo 0471.01.2500037.07925 (PEPO): R\$ 2,10.

AV-16-164.012, de 22 de abril de 2026. CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL: Em atenção ao art. 440-AQ, do Código Nacional de Normas/CNJ, certifico que o imóvel possui o CEP sob nº 91770-000.

Escrevente Autorizada: Ana Paula

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2600009.05903: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2600012.04779: (Isento).

AV-17-164.012, de 22 de abril de 2026. CANCELAMENTO: Conforme Ofício nº 10102569697, de 23/03/2026, expedido pela Exma. Sra. Dra. Carine Labres, Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional da Tristeza, desta Capital, referente ao processo nº 5002890-69.2021.8.21.6001/RS, foi determinado o cancelamento da penhora objeto da Av-15.

PROTOCOLO: 1.033.659 de 07/04/2026. Escrevente Autorizada: Ana Paula

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 55,10. Selo 0471.04.2600009.05946 (PEPO): R\$ 5,50.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 7,30. Selo 0471.01.2600012.05049 (PEPO): R\$ 2,20.

AV-18-164.012, de 22 de abril de 2026. ÔNUS-PENHORA: Conforme Ofício nº 10102569697, de 23/03/2026, expedido pela 1ª Vara Cível do Foro Regional da Tristeza, desta Capital.

PROCESSO: Cumprimento de Sentença nº 5002890-69.2021.8.21.6001/RS. **JUÍZA:** Carine Labres. **DEVEDOR(ES) (executado(s)):** MARIA DE LOURDES DA SILVA SANTOS; FRANSUELLEN DA SILVA SANTOS JUCHEM; e, CLEBER RODRIGUES JUCHEM. **CREDOR(ES) (exequente(s)):** CONDOMINIO RESERVA IPANEMA.

OBS.: A penhora recaiu sobre a integralidade do imóvel.**PROTOCOLO:** 1.033.659 de 07/04/2026. Escrevente Autorizada: Ana Paula

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 55,10. Selo 0471.04.2600009.05949 (PEPO): R\$ 5,50.

continua na fl. 05

.onr

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

saec

164.012

MATRÍCULA



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

CNM: 099267.2.0164012-57

PORTO ALEGRE/RS, 22 de abril de 2026

FLS.
05MATRÍCULA
164.012

Proc. eletrônico de dados: R\$ 7,30. Selo 0471.01.2600012.05052 (PEPO): R\$ 2,20.

AV-19-164.012, de 24 de agosto de 2026. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Requerimento, de 20/07/2026, expedido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, credora fiduciária da dívida relativa ao Contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em Garantia nº 155553402651, firmado em 18/06/2015. **VALOR:** R\$264.086,84. **AVALIAÇÃO:** R\$264.086,84 (Valores juntamente com o imóvel da Matrícula nº164.283). 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 0021.2026.03315.8, de 16/07/2026, mediante recolhimento de R\$7.922,61, 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):** **MARIA DE LOURDES DA SILVA SANTOS**, CPF 606.801.130-53, brasileira, viúva, pensionista, residente e domiciliada nesta Capital, **CLEBER RODRIGUES JUCHEM**, CPF 016.232.630-00, vendedor, e seu cônjuge, **FRANSUELLEN DA SILVA SANTOS JUCHEM**, CPF 846.462.250-34, estudante, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados nesta Capital.

ADQUIRENTE (Fiduciária): **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.

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

PROTOCOLO: 1.047.528 de 28/07/2026. Escrevente: Nathan

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 382,40. Selo 0471.07.2400036.09224: R\$ 59,80.

Proc. eletr. de dados: R\$ 7,30. Selo 0471.01.2600033.00258: R\$ 2,20.

AV-20-164.012, de 24 de agosto de 2026. PERMANÊNCIA GRAVAME: O imóvel objeto da presente matrícula permanece gravado com admissão de ação de execução conforme Av-11, com indisponibilidade conforme Av-13, e permanece com penhora conforme Av-18.

Escrevente: Nathan

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2600035.07031: (Isento).

Proc. eletr. de dados: Nihil. Selo 0471.01.2600033.00264: (Isento).

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
Certidão do conteúdo da Matrícula nº 164.012 do Livro 02-Reg. Geral. (Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos). CNM: 099267.2.0164012-57
Atos: Certidão: R\$ 47,60 - 0471.04.2600029.00627 - R\$ 5,50, Busca: R\$ 14,00 - 0471.03.2600031.05688 - R\$ 4,40, Proc. Eletrônico: R\$ 7,30 - 0471.01.2600033.08095 - R\$ 2,20. Total: R\$ 84,63 Porto Alegre, 24/08/2026
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 00124184 15



ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec