Registro de Imóveis

4ª ZONA

Porto Alegre-RS

DR. MARCELO ARTUR MIRANDA CHADA - REGISTRADOR

CNM: 099218.2.0197657-75

197.657 — MATRÍCULA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Porto Alegre, 18 de agosto de 2020

FLS.	MATRÍCULA
1	197.657

IMÓVEL: **UMA UNIDADE COMERCIAL (SERVIÇOS),** situada na **Avenida Faria Lobato**, **nº 542**, no pavimento térreo, de frente de quem da Avenida Faria Lobato olha o prédio, com área real total de 184,78000m², área real privativa de 183,14000m² e área real de uso comum de divisão proporcional de 1,64000m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,49999 no terreno e nas coisas de uso comum. O terreno, constituído do lote nº **2** da quadra **44**, no Bairro **PARQUE RESIDENCIAL SARANDI**, com as seguintes medidas e confrontações: medindo 12,00m de frente, ao sul, à Avenida Faria Lobato, por 25,00m de extensão da frente ao fundo, por ambos os lados, o qual entesta no fundo, ao norte, onde tem a mesma largura da frente, com parte do lote 34, que é ou foi de propriedade da Sociedade Territorial Sarandi Ltda., dividindo-se, por um lado, ao leste, com o lote número 3, de Bento Lopes Ribeiro, e, pelo outro lado, ao oeste, com o lote número 1 de Celestina Dalva Ribas, distando, da sua divisa oeste 12,00m da esquina da Avenida Vinte e Um de abril.

PROPRIETÁRIOS: 01) **CLAUCE WERENICZ TORQUATO**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, CPF nº 014.858.370-90, residente e domiciliado nesta Capital; e 02) **SUHELEN WERENICZ TORQUATO**, brasileira, solteira, maior, empresária, CPF nº 011.998.710-44, residente e domiciliada nesta Capital.

TÍTULO AQUISITIVO: Matrícula 120.850 do Livro 2-RG, em 06 de janeiro de 2005, desta Zona.

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **786538**, em 27.05.2020, conforme requerimento datado de 25 de maio de 2020, arquivado neste Ofício.-

Porto Alegre, 18 de agosto de 2020.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a):_____.

EMOLUMENTOS - R$ 20,70. Selo de Fiscalização 0472.00.2000001.35857 - TC

R-1/197.657(R-um/cento e noventa e sete mil e seiscentos e cinquenta e sete), em 30 de abril de 2025.-

TÍTULO - **Compra e venda com alienação fiduciária** - **TRANSMITENTES**: **SUHELEN WERENICZ TORQUATO**, brasileira, solteira, maior, a qual declarou não manter vínculo de união estável, empresária sócia, RG nº 3086171968-SJS/RS, CPF nº 011.998.710-44, residente e domiciliada na Avenida Faria Lobato nº 542, Bairro Sarandi, nesta Capital; e **CLAUCE WERENICZ TORQUATO**, brasileiro, solteiro, maior, o qual declarou não manter vínculo de união estável, empresário sócio, RG nº 9086220945-SJS/RS, CPF nº 014.858.370-90, residente e domiciliado na Avenida Faria Lobato nº 542, Bairro Sarandi, nesta Capital.- **ADQUIRENTE**: **ARIANE RODRIGUES KOHLHOFF**, brasileira, divorciada, a qual declarou não manter vínculo de união estável, gerente, RG nº 6096102221-SJS/RS, CPF nº 024.555.260-03, residente e domiciliada na Avenida Ecoville nº 790, Casa 274, Bairro Sarandi, nesta Capital.- **FORMA DO TÍTULO** - Instrumento particular nº **9239241**, com força de escritura pública, firmado em 21 de março de 2025.- **IMÓVEL** - **O constante desta matrícula**.- **VALOR E FORMA DE PAGAMENTO** - Adquirido por **R$ 590.000,00**, paga a importância de R$ 177.000,00 com recursos próprios.- **VALOR FISCAL** - Avaliado para

continua no verso

Continua na próxima página

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/ZE9ZB-9YXPY-6PJL6-HYT2B.

Continuação da página anterior

CNM: 099218.2.0197657-75

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099218.2.0197657-75

FLS.	MATRÍCULA
1v	197.657

efeitos fiscais em **R$ 590.000,00**, conforme guia número 0021.2025.01133.9, expedida pela Secretaria Municipal da Fazenda, em 04.04.2025.- EMITIDA DOI.- **CONDIÇÕES** - Não constam.- **PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **887.300**, em 07.04.2025.- Escrevente:_____.-
EMOLUMENTOS - R$ 2.795,10. Selo de Fiscalização 0472.00.2400005.66497 - JMD

R-2/197.657(R-dois/cento e noventa e sete mil e seiscentos e cinquenta e sete), em 30 de abril de 2025.-
TÍTULO - **Alienação fiduciária em garantia** - **propriedade fiduciária** - **CREDOR**: **BANCO BRADESCO S.A.**, com sede em no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº, Bairro Vila Yara, na cidade de Osasco-SP, inscrito no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12.- **DEVEDORA**: **ARIANE RODRIGUES KOHLHOFF**, já qualificada.- **FORMA DO TÍTULO** - Instrumento particular nº **9239241**, com força de escritura pública, firmado em 21 de março de 2025.- **VALOR DA DÍVIDA** - **R$ 413.000,00**.- **PRAZO** - De 240 meses.- **TAXA DE JUROS** - Os juros são devidos à taxa nominal de **14,9342%** a.a. e efetiva de **16,0000%** a.a.- **FORMA DE PAGAMENTO** - De acordo com o contrato.- **OBJETO DA GARANTIA** - **Em alienação fiduciária**, **nos termos do art. 22**, **da Lei 9.514/97**, o imóvel objeto desta matrícula, **em caráter fiduciário**.- **VALOR DA GARANTIA** - Avaliado para efeitos do artigo 24, inciso VI, da Lei 9.514/97, em **R$ 620.000,00**.- **PRAZO DE CARÊNCIA** - Para os fins previstos no artigo 26 da Lei 9.514/97, ficou estabelecido que o prazo de carência é de trinta (30) dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, conferindo ao(a) credor(a) o direito de intimar o(a) devedor(a) na forma e para os efeitos do referido artigo.- **PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **887.300**, em 07.04.2025.- Escrevente:_____.-
EMOLUMENTOS - R$ 1.805,50. Selo de Fiscalização 0472.00.2400005.66498 - JMD

AV-3/197.657(AV-três/cento e noventa e sete mil e seiscentos e cinquenta e sete), em 30 de abril de 2025.-
CADASTRO MUNICIPAL IMOBILIÁRIO - Nos termos do instrumento particular firmado em 21 de março de 2025, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal desta Capital com inscrição imobiliária sob o número **8787336**.- **PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **887.300**, em 07.04.2025.- Escrevente:_____.-
EMOLUMENTOS - R$ 52,00. Selo de Fiscalização 0472.00.2400005.66499 - JMD

AV-4/197.657(AV-quatro/cento e noventa e sete mil e seiscentos e cinquenta e sete), em 19 de outubro de 2026.- **TRANSIÇÃO DE SISTEMA - PROV. 44/2024-CGJ/RS** - Procede-se a esta averbação de ofício para fins de noticiar que os próximos atos registrais serão eletrônicos, encerrando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNNR/RS.- **PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **923.360**, em 06.10.2026.- Escrevente:_____.-
EMOLUMENTOS - NIHIL - PROC. ELETRÔNICO - . -AGNR- Selo de Fiscalização 0472.00.2600002.32412 - MA

CONTINUA A FICHA Nº2

Continua na próxima página

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/ZE9ZB-9YXPY-6PJL6-HYT2B.

Continuação da página anterior

CNM: 099218.2.0197657-75

197.657 - Matrícula -

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P.ALEGRE
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099218.2.0197657-75

Fls.	Matrícula
2	197.657

Porto Alegre, 19 de outubro de 2026

AV-5/197.657(AV-cinco/cento e noventa e sete mil e seiscentos e cinquenta e sete), em 19 de outubro de 2026.- **ATUALIZAÇÃO DE DADOS DO IMÓVEL** - Nos termos do provimento 195/2025 do CNJ, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado no CIB (Cadastro Imobiliário Brasileiro) sob nº Q9FECSEJ.- **PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **923.360**, em 06.10.2026.-
EMOLUMENTOS - R$ 55,10 - PROC. ELETRÔNICO - R$ 7,30. Selo de Fiscalização 0472.00.2600002.32413 - MA
Averbação nato digital assinado pela escrevente substituta auxiliar **Gabrieli Silveira de Almeida** em 19/10/2026 às 11:44:03. O hash SHA256 do documento é **3CCEF5E80A3CFAE4EBB5DC274CEF3496FD774944E64211E8AD34426D921EBCC3**.

AV-6/197.657(AV-seis/cento e noventa e sete mil e seiscentos e cinquenta e sete), em 19 de outubro de 2026.- **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE (LEI 9.514/97)** - Nos termos do requerimento assinado digitalmente, firmado em 29 de setembro de 2026, instruído com a certidão de constituição em mora devedor/fiduciante **ARIANE RODRIGUES KOHLHOFF**, sem indisponibilidades, consultada em 19.10.2026, podendo ser conferido pelo hash 73t01ikvqk, já qualificados, e tendo decorrido o prazo legal, fica **CONSOLIDADA a propriedade do imóvel objeto desta matrícula** a favor da credora/fiduciária **BANCO BRADESCO S.A.**, com sede em no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", s/n°, Bairro Vila Yara, na cidade de Osasco-SP, inscrito no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, sem indisponibilidades, consultado em 19.10.2026, podendo ser conferido pelo hash nh2cer7sss. Foi o imóvel avaliado para efeitos fiscais em **R$ 620.000,00**, conforme guia número 0051.2026.02388.7, expedida pela Secretaria Municipal da Fazenda, em 26.08.2026. Em conformidade com o artigo 27 e seus parágrafos da Lei 9.514/97, a credora-proprietária deverá promover a averbação dos autos de leilão negativo a fim de dispor livremente do imóvel. Foi emitida a DOI, nos termos da legislação vigente.- **PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **923.360**, em 06.10.2026.-
EMOLUMENTOS - R$ 1.230,40. PROC. ELETRÔNICO - R$ 7,30. Selo de Fiscalização 0472.00.2600002.32414 - MA
Averbação nato digital assinado pela escrevente substituta auxiliar **Gabrieli Silveira de Almeida** em 19/10/2026 às 11:44:11. O hash SHA256 do documento é **D86B9D806D9BB964C73EBC5E9CD2D323E92BEEBAEC2302611E2044B4A3CBED41**.

Certifico, a pedido da parte interessada, que a presente certidão foi lavrada em inteiro teor e extraída em forma reprográfica nos termos do Art. 19, § 1° da Lei 6015/73. Nada mais consta. O referido é verdade e Dou Fé.
Documento eletrônico assinado digitalmente por Felippe dos Santos Brazeiro, Escrevente, conforme MP n°2.200-2/2001 de 24/08/2001, que instituiu a infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira-ICP Brasil.
Porto Alegre, 19 de outubro de 2026.

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 197.657: R$ 47,60
(0472.00.2600002.32454 = R$ 5,50)
Busca(s) em livros e arquivos: R$ 14,00 (0472.00.2600002.32454 = R$ 4,40)
Processamento eletrônico de dados: R$ 7,30 (0472.00.2600002.32454 = R$ 2,20)
Total ----------->R$ 81,00 - - ENO -(11:55:44)
D 2026 10 00280 - 1504747

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
099218 53 2026 00199482 62

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/ZE9ZB-9YXPY-6PJL6-HYT2B.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: ZE9ZB-9YXPY-6PJL6-HYT2B

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Felippe Dos Santos Brazeiro (CPF ***.204.640-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.onr.org.br/validate/ZE9ZB-9YXPY-6PJL6-HYT2B

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.onr.org.br/validate

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/ZE9ZB-9YXPY-6PJL6-HYT2B.