



CERTIDÃO

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere:
CNM: 099242.2.0155885-55

155.885
MATRÍCULA



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Porto Alegre, 14 de novembro de 2017

FICHA

01

MATRÍCULA

155.885

IMÓVEL: Box 48, localizado no segundo pavimento ou primeiro andar do *Edifício Residencial Blend Cidade Baixa*, situado na avenida João Pessoa, bairro Cidade Baixa, zona urbana desta cidade; box este com acesso pela rampa de subida de veículos ao segundo pavimento, nas divisas Sul e Oeste do prédio, com a área real privativa de 10,58m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 19,91m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,78m², área real total de 31,27m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002768 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício. O terreno, onde está construído o referido edifício, situa-se na avenida João Pessoa, a 60,80m da esquina da rua República, no quarteirão formado pelas ruas Perimetral, República, Lima e Silva, Sarmento Leite e avenida João Pessoa, e possui a seguinte caracterização: ao NORDESTE mede 15,12m de frente para a avenida João Pessoa; ao SUDOESTE, no fundo, mede 26,81m, onde entesta com propriedade que é ou foi de Fernando Einlof; por um lado, ao SUDESTE, a divisa é formada por nove segmentos a saber: o primeiro, partindo da frente, no sentido Nordeste-Sudoeste, mede 29,87m, o segundo mede 0,15m no sentido Noroeste-Sudeste, o terceiro retoma o sentido Nordeste-Sudoeste na extensão de 6,27m, o quarto mede 0,15m no sentido Noroeste-Sudeste, o quinto mede 4,48m no sentido Nordeste-Sudoeste, o sexto, o sétimo, o oitavo e o nono seguem em direção Sudoeste, com leve inclinação à esquerda, nas medidas de 9,57m, 10,225m, 5,44 e 6,08m, respectivamente, tudo confrontando com propriedades que são ou foram do casal de Lindolfo Henke e do Asilo Padre Cacique; e pelo outro lado, ao NOROESTE, a divisa é formada por cinco segmentos a saber: o primeiro, partindo da frente, mede 49,83m no sentido Sudoeste, o segundo mede 11,12m no sentido Sudeste-Noroeste, ambos confrontando com propriedade que é ou foi do casal de Lindolfo Henke, o terceiro mede 7,21m no sentido Nordeste-Sudoeste, o quarto mede 2,86m no sentido Sudeste-Noroeste, e o quinto mede 15,69m no sentido Nordeste-Sudoeste, confrontando nesses três últimos segmentos com propriedade que é ou foi de Maria Viana e outros.

PROPRIETÁRIA: NAZALE TEIXEIRA IMÓVEIS LTDA, CNPJ/MF nº 72.413.552/0001-32, com sede na cidade de Capão da Canoa/RS.

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 144.107 do Livro 2 de Registro Geral, deste Serviço Registral.

Protocolo nº 559.972 do Livro 1, em 16/10/2017.

Em 14/11/2017

Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usa: 11

Emolumentos: R\$ 18,70 - Selo: 0470.03.1700003.11636 (R\$ 2,70) - Processamento Eletrônico: R\$ 1,90 Selo: 0470.01.1700004.14868 (R\$ 1,40)

Av.1 - 155.885 - IMÓVEL EM FASE DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA:

De acordo com o requerimento datado de 14/08/2017, nos termos do art. 548, § 1º, da CNRR-CGJ/RS, procedo esta averbação para constar que a unidade a que se refere esta matrícula encontra-se em fase de construção, estando a incorporação imobiliária do empreendimento devidamente registrada no R.4 da Matrícula nº 144.107 deste Serviço, ainda pendente sua conclusão e registro da instituição do condomínio edilício, na forma da Lei nº 4.591/64.

CONTINUA NO VERSO

Continua no verso.

ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

...continuação

CNM: 099242.2.0155885-55

FICHA	MATRÍCULA
01 VERSO	155.885

Protocolo n° 559.972 do Livro 1, em 16/10/2017.
Em 14/11/2017

Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 11
Emolumentos: Nihil - Selo: 0470.03.1700003.11856 (isento)

R.2 - 155.885 - HIPOTECA:
Credor: BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A, CNPJ/MF n° 92.702.067/0001-96, com sede na cidade de Porto Alegre/RS.
Devedora: Nazale Teixeira Imóveis Ltda, já qualificada.
Objeto: A totalidade do imóvel desta matrícula, em primeira e especial hipoteca.
Valor da Dívida: R\$ 11.000.000,00.
Prazo do Contrato: 60 meses, a contar de 09/04/2018, compreendendo o período para conclusão de obras de 30 meses, o prazo de carência de 18 meses e o prazo para pagamento do financiamento pela devedora, na hipótese de remanescer saldo devedor, de 12 meses, vencendo-se a primeira prestação em 09/05/2022 e a última em 09/04/2023.
Taxa de Juros: Nominal de 0,948879% a.m, 11,386552% a.a. e Efetiva de 12,000000% a.a.
Valor da Garantia Hipotecária: R\$ 35.837.000,00, nos termos do artigo 1.484 do Código Civil.
Forma: Contrato de Financiamento pelo Sistema Financeiro da Habitação para Produção de Unidades Habitacionais, com Garantia Hipotecária e Outros Pactos, datado de 09/04/2018.
Protocolo n° 565.327 do Livro 1, em 25/04/2018.
Em 26/04/2018

Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 41
Emolumentos: Nihil - Selo: 0470.04.1500004.09219 (isento)

Av.3 - 155.885 - CONCLUSÃO DE UNIDADE E INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO:
De acordo com o requerimento datado de 01/06/2021, Carta de Habite-se, CND do INSS e demais documentos já arquivados neste Serviço, junto ao processo de incorporação imobiliária, *houve a conclusão desta unidade autônoma* do empreendimento denominado **Edifício Residencial Blend Cidade Baixa**, o qual foi *instituído em condomínio* nos moldes da Lei n° 4.591/64, conforme R.6 da matrícula n° 144.107, tendo esta unidade entrada pelo n° 407 da avenida João Pessoa.
Protocolo n° 598.024 do Livro 1, em 02/06/2021.
Em 21/06/2021

Bel. Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 11
Emolumentos: R\$ 39,30- Selo: 0470.04.2000005.19845 (R\$ 3,30). Processamento Eletrônico: R\$5,30 Selo: 0470.01.2100003.31575 (R\$1,40)

Av.4 - 155.885 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:
Registrada a Convenção de Condomínio do **Edifício Residencial Blend Cidade Baixa**, sob n°

CONTINUA NA FICHA N° 2

Continua na página 03

ONF

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

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por CULHERME FERNANDES ELY - 23/04/2024 15:31

...continuação

CNM: 099242.2.0155885-55

155.885 MATRÍCULA		ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL COMARCA DE PORTO ALEGRE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		FICHA	MATRÍCULA
		Porto Alegre, 21 de junho de 2021		02	155.885

7.153 do Livro 3 - Registro Auxiliar deste Serviço Registral, em 21/06/2021.
Protocolo nº 598.461 do Livro 1, em 14/06/2021.

Em 21/06/2021

Usu: 11
Emolumentos: R\$ 39,30 - Selo: 0470.04.2100006.00065 (R\$ 3,30) Processamento Eletrônico: R\$5,30 Selo: 0470.01.2100003.31829 (R\$1,40)

Av.5 - 155.885 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:
De acordo com a autorização do credor, Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A., contida no Contrato Particular de Compra e Venda, Mútuo, Quitação Parcial, com Garantia de Alienação Fiduciária, datado de 23/07/2021, arquivado neste Serviço, **fica cancelada a hipoteca** constante no **R.2** desta matrícula.
Protocolo nº 600.768 do Livro 1, em 13/08/2021

Em 18/08/2021

Usu: 43
Emolumentos: R\$ 78,50 - Selo: 0470.04.2100006.05726 (R\$ 3,30) Processamento Eletrônico: R\$5,30 Selo: 0470.01.2100008.06017 (R\$1,40)

R.6 - 155.885 - COMPRA E VENDA:
Transmitente: Nazale Teixeira Imóveis Ltda, já qualificada.
Adquirentes: MARCELO GALHARDO, brasileiro, CNH nº 04617980767-Detran/RS, CPF nº 022.476.420-98, empresário individual, CNPJ nº 38.154.634/0001-71, e sua esposa JULIANA FUCHS VIEIRA GALHARDO, brasileira, advogada, CNH nº 07022545540-Detran/RS, CPF nº 023.597.460-90, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na avenida João Pessoa nº 407, apartamento 201, bairro Centro, na cidade de Porto Alegre/RS.
Objeto: A totalidade do imóvel desta matrícula.
Valor: R\$ 373.636,39, com o imóvel da matrícula nº 155.942 deste Serviço Registral.
Valor fiscal: R\$ 374.000,00 (em 09/08/2021), com o imóvel da matrícula nº 155.942 deste Serviço Registral.
ITBI: Pago conforme guia nº 022/2021.00477-7.
Forma: Contrato Particular de Compra e Venda, Mútuo, Quitação Parcial, com Garantia de Alienação Fiduciária, datado de 23/07/2021, nos termos da Lei 4.380/64.
CND: do INSS, Tributos Federais e da Dívida Ativa da União, apresentada e arquivada neste Serviço.
Protocolo nº 600.768 do Livro 1, em 13/08/2021.

Em 18/08/2021

Usu: 43
Emolumentos: R\$ 937,00 - Selo: 0470.08.2100007.00754 (R\$ 49,50) Processamento Eletrônico: R\$5,30 Selo: 0470.01.2100008.06019 (R\$1,40)

R.7 - 155.885 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:
Credor fiduciário: BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A., CNPJ/MF nº 92.702.067/0001-96, com sede na rua Capitão Montanha nº 177, 4º andar, Centro, na cidade de

CONTINUA NO VERSO

Continua na página 04

.ONF

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

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por CULHERME FERNANDES ELY - 23/04/2024 15:31

...continuação

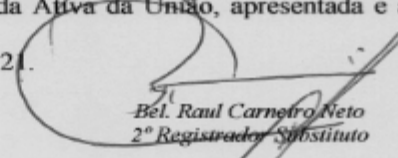
CNM: 099242.2.0155885-55

FICHA	MATRÍCULA
02	155.885
VERSO	

Porto Alegre/RS.

Devedores fiduciários: MARCELO GALHARDO e sua esposa JULIANA FUCHS VIEIRA GALHARDO, já qualificados.**Objeto:** A totalidade do imóvel desta matrícula.**Valor da dívida:** R\$ 295.200,00, com o imóvel da matrícula nº 155.942 deste Serviço Registral.**Prazo de amortização:** 420 meses.**Taxa de juros:** Nominal de 9,260000% a.a., efetiva de 9,663296% a.a.; reduzida para opção de débito em conta das parcelas: nominal de 7,260000% a.a., efetiva de 7,506515% a.a.**Valor da garantia fiduciária:** R\$ 432.000,00, com o imóvel da matrícula nº 155.942 deste Serviço Registral, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei 9.514/97.**Prazo de carência para a intimação dos devedores:** 30 dias, nos termos do artigo 26, §2º, da Lei 9.514/97.**Forma:** Contrato Particular de Compra e Venda, Mútuo, Quitação Parcial, com Garantia de Alienação Fiduciária, datado de 23/07/2021, nos termos da Lei 4.380/64.**CND:** do INSS, Tributos Federais e da Dívida Ativa da União, apresentada e arquivada neste Serviço.**Protocolo nº 600.768 do Livro 1, em 13/08/2021.**

Em 18/08/2021



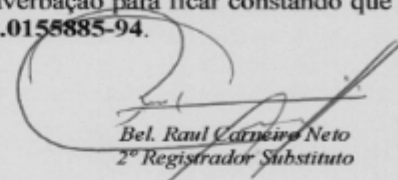
Bel. Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 43

Emolumentos: R\$ 759,20 - Selo: 0470.07.2000007.02543 (R\$ 36,60); Processamento Eletrônico: R\$5,30 Selo: 0470.01.2100006.06021 (R\$1,40)

Av.8 - 155.885 - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM):Nos termos do artigo 235-A, da Lei 6.015/73, procedo esta averbação para ficar constando que o Código Nacional desta matrícula (CNM) é o número **09924.2.0155885-94**.**Protocolo nº 623.149 do Livro 1, em 22/02/2023.**

Em 28/02/2023



Bel. Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 42

Emolumentos: Nihil - Selo: 0470.04.2200011.00474 (Isento).

Av.9 - 155.885 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:

De acordo com o requerimento, datado de 25/01/2023, instruído com certidão de constituição em mora, datada de 10/01/2023, arquivados neste Serviço, procedo esta averbação para constar que, em face do inadimplemento dos fiduciários, Marcelo Galhardo e sua esposa Juliana Fuchs Vieira Galhardo, já qualificados no R.6, fica consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula, em nome do fiduciário Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A., já qualificado no R.7, pelo valor de R\$ 432.000,00, com o imóvel da matrícula nº 155.942 deste Serviço Registral, avaliado em R\$ 432.000,00 (em 16/02/2023), com o imóvel da matrícula nº 155.942 deste Serviço Registral, conforme guia de pagamento do ITBI nº 0022.2023.00109-0.

CONTINUA NA FICHA Nº 3

Continua na página 05

.ONF

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

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por GUILHERME FERNANDES ELY - 23/04/2024 15:31

...continuação

CNM: 099242.2.0155885-55

155.885
MATRÍCULA



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

Porto Alegre, 28 de fevereiro de 2023

FICHA	MATRÍCULA
03	155.885

Observação: Por força do disposto no artigo 27 da Lei 9.514/97 o imóvel desta matrícula deverá ser oferecido em públicos leilões.

Protocolo nº 623.149 do Livro 1, em 22/02/2023.

Em 28/02/2023

Bel. Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 42

Emolumentos: R\$ 569,20 - Selo: 0470.08.2100007.06311 (R\$ 65,30); Processamento Eletrônico: R\$6,40 Selo: 0470.01.2200008.16704 (R\$1,80)

Av.10 - 155.885 - RETIFICAÇÃO EX-OFFICIO - CNM:

De acordo com levantamento efetuado neste Serviço Registral, por se tratar de erro evidente, nos termos do artigo 213, inciso I, letra "a", da Lei 6.015/73, procedo esta averbação para retificar o Código Nacional desta matrícula (CNM), constante na Av.8, sendo correto o número **099242.2.0155885-55.**

Em 22/08/2023

Bel. Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 21

Emolumentos: Nihil - Selo: 0470.01.2300003.27287 (Isento)

Av.11 - 155.885 - EFETIVAÇÃO DOS LEILÕES:

De acordo com requerimento, datado de 17/04/2024, instruído com as cópias autenticadas das atas de primeiro e segundo leilões, realizados em 15/05/2023 e 29/05/2023, respectivamente, arquivados neste Serviço, procedo esta averbação para constar que foram cumpridas as exigências constantes do art. 27 da Lei nº 9.514/97, tendo sido realizados os dois leilões sem que tenha havido licitantes.

Protocolo nº 638.560 do Livro 1, em 17/04/2024.

Em 19/04/2024

Bel. Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 43

Emolumentos: R\$ 49,40 - Selo: 0470.04.2400002.01282 (R\$ 4,90); Processamento Eletrônico: R\$6,60 Selo: 0470.01.2300006.48011 (R\$2,00)

CONTINUA NO VERSO



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
099242 53 2024 00638560 61

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Porto Alegre, 23 de abril de 2024.

Certidão Assinada Digitalmente

Este documento foi assinado digitalmente por
GUILHERME FERNANDES ELY - Escrevente Autorizado

Emolumentos: R\$ 42,70 Selo: 0470.04.2400002.01527 R\$ 4,90; 2024 - ONR - Busca R\$ 12,50 Selo: 0470.03.2400001.28644 R\$ 4,00; 2024 - ONR - Processamento eletrônico R\$ 6,60 Selo: 0470.01.2300006.48600 R\$ 2,00; Total: R\$ 72,70 15:26



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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Esse documento foi assinado digitalmente por GUILHERME FERNANDES ELY - 23/04/2024 15:31

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash ba5a7d0f-0efc-4745-8836-d2329fd2a3b4