



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: 099242.2.0155942-78

155.942
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 | MATRÍCULA |
|-------|-----------|
| 01 | 155.942 |

IMÓVEL: Apartamento 201, 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; apartamento este de frente para a avenida João Pessoa e divisa Leste do prédio, à esquerda de quem postado na referida avenida olhar para o prédio, com a área real privativa de 45,09m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 16,85m², área real de uso comum de divisão proporcional de 2,35m², área real total de 64,29m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,008372 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, Sarmiento 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

Usu: 11

Emolumentos: R\$ 18,70 - Selo: 0470.03.1700003.11694 (R\$ 2,70); Processamento Eletrônico: R\$4,50 Selo: 0470.01.1700004.14925 (R\$1,40)

Av.1 - 155.942 - 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: 099242.2.0155942-78

| FICHA | MATRÍCULA |
|-------------|-----------|
| 01 VERSO | 155.942 |

Protocolo nº 559.972 do Livro 1, em 16/10/2017.
Em 14/11/2017

Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 11
Emolumentos: Nihil - Selo: 0470.03.1700003.11915 (Isento)

R.2 - 155.942 - HIPOTECA:
Credor: BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A, CNPJ/MF nº 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 nº 565.327 do Livro 1, em 25/04/2018.
Em 26/04/2018

Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 41
Emolumentos: Nihil - Selo: 0470.04.1500004.09277 (Isento)

Av.3 - 155.942 - 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 nº 4.591/64, conforme R.6 da matrícula nº 144.107, tendo esta unidade entrada pelo nº 407 da avenida João Pessoa.
Protocolo nº 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: 0470.04.2000005.19902 (R\$ 3,30); Processamento Eletrônico: R\$5,30 Selo: 0470.01.2100003.31632 (R\$1,40)

Av.4 - 155.942 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:
Registrada a Convenção de Condomínio do **Edifício Residencial Blend Cidade Baixa**, sob nº 7.153 do Livro 3 - Registro Auxiliar deste Serviço Registral, em 21/06/2021.

CONTINUA NA FICHA Nº ...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: 099242.2.0155942-78

| | | | | | |
|---|---|---|--|-------|-----------|
| 155.942 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 | 155.942 |
| Protocolo nº 598.461 do Livro 1, em 14/06/2021. | | | | | |
| Em 21/06/2021 | | | | | |
| <i>Bel. Raul Carneiro Neto</i> 2º Registrador Substituto | | | | | |
| Usu: 11 Emolumentos: R\$ 39,30 - Selo: 0470.04.2100006.00122 (R\$ 3,30); Processamento Eletrônico: R\$5,30 Selo: 0470.01.2100003.31886 (R\$1,40) | | | | | |
| Av.5 - 155.942 - 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 | | | | | |
| <i>Bel. Raul Carneiro Neto</i> 2º Registrador Substituto | | | | | |
| Usu: 43 Emolumentos: R\$ 78,50 - Selo: 0470.04.2100006.05729 (R\$ 3,30); Processamento Eletrônico: R\$5,30 Selo: 0470.01.2100008.06018 (R\$1,40) | | | | | |
| R.6 - 155.942 - 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 155.885 deste Serviço Registral. | | | | | |
| Valor fiscal: R\$ 374.000,00 (em 09/08/2021), com o imóvel da matrícula nº 155.885 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 | | | | | |
| <i>Bel. Raul Carneiro Neto</i> 2º Registrador Substituto | | | | | |
| Usu: 43 Emolumentos: R\$ 937,00 - Selo: 0470.08.2100007.00755 (R\$ 49,50); Processamento Eletrônico: R\$5,30 Selo: 0470.01.2100008.06020 (R\$1,40) | | | | | |
| R.7 - 155.942 - 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 Porto Alegre/RS. | | | | | |
| 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: 099242.2.0155942-78

| | |
|-------|-----------|
| FICHA | MATRÍCULA |
| 02 | 155.942 |
| VERSO | |

Devedores fiduciantes: 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 155.885 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 155.885 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 - Sel: 0470.07.2000007.02644 (R\$ 36,60); Processamento Eletrônico: R\$5,30 Sel: 0470.01.2100008.06022 (R\$1,40)

Av.8 - 155.942 - 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 **09924.2.0155942-20**.

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 - Sel: 0470.04.2200011.00473 (ligante)

Av.9 - 155.942 - 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 fiduciantes, Marcelo Galharo e sua esposa Juliana Fuchs Vieira Galharo, 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 155.885 deste Serviço Registral, avaliado em R\$ 432.000,00 (em 16/02/2023), com o imóvel da matrícula nº 155.885 deste Serviço Registral, conforme guia de pagamento do ITBI nº 0022.2023.00109-0.

Observação: Por força do disposto no artigo 27 da Lei 9.514/97, o imóvel desta matrícula deverá

CONTINUA NA FICHA Nº 3

Continua na página 05

ONF

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

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

...continuação

CNM: 099242.2.0155942-78

155.942
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 | 155.942 |

ser oferecido em públicos leilões.
Protocolo nº 623.149 do Livro 1, em 22/02/2023.
Em 28/02/2023

Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 42
Emolumentos: R\$ 969,20 - Selo: 0470.08.2100007.08310 (R\$ 65,30); Processamento Eletrônico: R\$6,60 Selo: 0470.01.2200008.16703 (R\$1,80)

Av.10 - 155.942 - 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 **099242.2.0155942-78.**

Em 22/08/2023

Bel. Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 21
Emolumentos: Nihil - Selo: 0470.01.2300003.27291 (isento).

Av.11 - 155.942 - 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: 0470.04.2400002.01283 (R\$ 4,90); Processamento Eletrônico: R\$6,60 Selo: 0470.01.2300006.48012 (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: 0470.04.2400002.01528 R\$ 4,90; 2024 - ONR - Busca R\$ 12,50 Selo: 0470.03.2400001.28645 R\$ 4,00; 2024 - ONR - Processamento eletrônico R\$ 6,60 Selo: 0470.01.2300006.48601 R\$ 2,00; Total: R\$ 72,70 15:26



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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

