Valide aqui
este documento

Rua Coronel Genuíno, nº 421, conjunto 802, Centro Histórico, Porto Alegre/RS. Telefone: (51) 3221-2854
www.5ri.com.br

Certifico, por solicitação do interessado, que analisei os arquivos deste Serviço Registral, e este livro nº 2 - RG, com Código Nacional de Matrículas - CNM 099937.2.0011048-95, possui o seguinte teor:

CNM: 099937.2.0011048-95

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS — 5ª ZONA
BEL. ODONE BURTET GHISLENI - OFICIAL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

PORTO ALEGRE 29 de OUTUBRO de 19 96 — FICHA 1 — MATRÍCULA 11.048

IMÓVEL: O **apartamento nº 401**, do edifício Veneza, à **rua João Alfredo, nº 294**, 3º andar, 4º pavimento, de frente, com área global de 102,93m2, privativa de 91,70m2; fração ideal de 13,54% no codomínio e no terreno, que mede 6,60m de frente à rua João Alfredo, por 34,15m de extensão da frente aos fundos, a entestar com propriedade de José Fim, dividindo-se de um lado com imóvel que é ou foi de Alcides Gaspar Ladeira e pelo outro lado, com dito de Caetano Bezerra.
QUARTEIRÃO: não indicado. BAIRRO: não indicado.
PROPRIETÁRIO: **EDITE ANTONIO VIEIRA**, comerciante, casado com **WANILDA DE SOUZA VIEIRA**, brasileiros, residentes em Dom Pedrito/RS.
REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 125.251, às fls. 129, do Lº 3-DL, 2ª Zona, arquivado neste cartório.
Em 28/11/1996
Emol.: R$ 9,10 O Oficial:

R. 1/11.048, em 29 de outubro de 1996. Prot. 11.346
TÍTULO: DOAÇÃO
DOADORES: EDITE ANTONIO VIEIRA, aposentado, RG 054312120, e s/m. WANILDA DE SOUZA VIEIRA, do lar, RG 6031953422, ambos com CPF 054.312.120/87, brasileiros, residentes e domiciliados em Dom Pedrito/RS.
DONATÁRIA: **NEISA MARIA DE SOUZA VIEIRA**, solteiro, maior, estudante, CPF 409.001.690/87, RG 1003762216, brasileiro, residente e domiciliado em Dom Pedrito/RS.
TÍTULO: Escritura pública de doação pura e simples com reserva de usufruto vitalício, lavrada aos 08/07/1994, às fls. 135 à 136, do Lº 100, 1º Tabelionato da comarca de Dom Pedrito, RS.
VALOR DO CONTRATO: R$ 545,45
Em 28/11/1996
Emol.: R$ 159,70 O Oficial:

R. 2/11.048, em 29 de outubro de 1996. Prot. 11.346
TÍTULO: USUFRUTO VITALÍCIO
NU-PROPRIETÁRIA: NEISA MARIA DE SOUZA VIEIRA, já qualificada.
USUFRUTUÁRIOS: **EDITE ANTONIO VIEIRA** e s/m. **WANILDA DE SOUZA VIEIRA**, já qualificados.
TÍTULO: O mesmo constante do R.1.
CONDIÇÃO: Somente após a morte ou renúncia de ambos transferir-se-à a posse na pessoa da donatária.
Em 28/11/1996
Emol.: R$ 11,80 O Oficial:

AV. 3/11.048, em 14 de abril de 2009. Prot.72.314
TÍTULO: CANCELAMENTO USUFRUTO R.2
Conforme requerimento emitido aos 14 de abril de 2009, acompanhado de prova, arquivado neste SRI, em

CONTINUA NO VERSO

PJ - 436

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZY44S-5X4NT-BT278-EAFYU
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

:-:-Continuação da página anterior -:-

Valide aqui
este documento

CNM: 099937.2.0011048-95

FICHA 1 VERSO — MATRÍCULA 11.048

Escritura Pública de Renúncia de Usufruto nº 30.782-54.168, lavrada aos 13/04/2009, fls.104 e v, Livro 440, 2º Tabelionato de Porto Alegre/RS, em virtude do falecimento de EDITE ANTÔNIO VIEIRA aos 13/04/1999, e da renúncia de WANILDA DE SOUZA VIEIRA, fica cancelado o usufruto sob R.2, consolidando-se a plena propriedade do imóvel em favor de NEISA MARIA DE SOUZA VIEIRA.
AVALIAÇÃO FISCAL: R$ 80.000,00 (Declaração de ITCD nº 142014)
Em 22/04/2009
Emol.: R$ 167,50 / 0473.07.0800001.03227 (R$ 6,00)
Proc.eletrônico R$ 2,50 / 0473.01.0900002.09346 (R$ 0,20) Reg.:

R. 4/11.048, em 13 de maio de 2009. Prot.72.758
TÍTULO: COMPRA E VENDA
TRANSMITENTE: NEISA MARIA DE SOUZA VIEIRA, brasileira, solteira, maior, aposentada, RG 1003762216-SJS/RS, CPF 409.001.690/87, residente e domiciliada nesta Capital.
ADQUIRENTE: **TIAGO PINTO CARVALHO**, odontólogo, RG 3076399504-SJS/RS, CPF 003.302.370/04, casado pelo regime da separação de bens na vigência da Lei 6.515/77 com KARLA ROSÂNGELA SESSEGOLO SILVEIRA CARVALHO, RG 9051103051-SSP/RS, CPF 722.175.880/87; brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital.
TÍTULO DE TRANSMISSÃO: Contrato por instrumento particular de compra e venda de imóvel residencial quitado, mútuo e alienação fiduciária em garantia, no âmbito do SFH, emitido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL aos 11/05/2009; nº 104482009057; arquivado neste SRI.
VALOR: R$ 115.000,00 AVALIAÇÃO FISCAL: R$ 115.000,00
Em 19/05/2009
Emol.: R$ 456,20 / 0473.07.0800001.03480 (R$ 6,00)
Proc.eletrônico R$ 2,50 / 0473.01.0900002.12231 (R$ 0,20) Reg.:

R. 5/11.048, em 13 de maio de 2009. Prot.72.758
TÍTULO: CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA
CONFITENTE DEVEDOR E FIDUCIANTE: TIAGO PINTO CARVALHO.
CREDORA FIDUCIÁRIA: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília/DF, CNPJ 00.360.305/0001-04.
VALOR DA DÍVIDA: R$ 72.000,00 PRAZO: 360 meses JUROS: Nominal: 9,0178%aa Efetiva: 9,4000%aa
GARANTIA: O imóvel desta matrícula foi constituído em propriedade fiduciária na forma do artigo 22 e seguintes da Lei 9.514/97, e transferida a sua propriedade resolúvel ao(à) fiduciário(a) com escopo de garantia do financiamento concedido ao(à) devedor(a) fiduciante. Por força desta lei, a posse do imóvel fica desdobrada, sendo o(a) devedor(a) fiduciante possuidor(a) direto(a) e o(a) credor(a) fiduciário(a) possuidor(a) indireto(a).
AVALIAÇÃO: R$ 115.000,00 (p/efeitos do art.24,VI,Lei 9.514/97)
Em 19/05/2009
Emol.: R$ 334,90 / 0473.07.0800001.03481 (R$ 6,00)
Proc.eletrônico R$ 2,50 / 0473.01.0900002.12232 (R$ 0,20) Reg.:

AV. 6/11.048, em 13 de maio de 2009. Prot.72.758
TÍTULO: PACTO ANTENUPCIAL
O Pacto Antenupcial de TIAGO PINTO CARVALHO e KARLA ROSÂNGELA SESSEGOLO SILVEIRA CARVALHO, foi registrado no Livro 3RA, sob nº 1.181, deste SRI.
Em 19/05/2009
Emol.: R$ 19,10 / 0473.03.0800001.07809 (R$ 0,40)
Proc.eletrônico R$ 2,50 / 0473.01.0900002.12233 (R$ 0,20) Reg.:

AV.7/11.048, em 07 de fevereiro de 2012. Prot.: 86.189
TÍTULO: CANCELAMENTO PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA R.5
Conforme o parágrafo quarto da cláusula terceira do contrato sob R.8, fica cancelada a propriedade fiduciária

Continua na ficha nº 02

:-:-:-:-:-:-:-Continua na próxima página -:-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZY44S-5X4NT-BT278-EAFYU

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

:-:-Continuação da página anterior -:-

Valide aqui
este documento

CNM: 099937.2.0011048-95

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS — 5ª ZONA
BEL. ODONE BURTET GHISLENI - OFICIAL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

PORTO ALEGRE 07 de FEVEREIRO de 2012 — FICHA 2 — MATRÍCULA 11.048

constituída no R.5 em razão do pagamento da dívida que originou a instituição, no valor de R$ 72.000,00. Pela presente resolução da propriedade fiduciária, o imóvel objeto desta matrícula retorna ao regime normal de propriedade.
Em 09/02/2012.
Emol.: R$ 194,30 / 0473.07.1100005.00827 (R$ 7,25)
Proc.eletrônico R$ 2,90 / 0473.01.1200001.05300 (R$ 0,25) Reg.:

R.8/11.048, em 07 de fevereiro de 2012. Prot.: 86.189
TÍTULO: COMPRA E VENDA
TRANSMITENTE: TIAGO PINTO CARVALHO, odontólogo, CI 3076399504-SJS/RS, CPF 003.302.370/04, com anuência de s/m KARLA ROSÂNGELA SESSEGOLO SILVEIRA CARVALHO, do lar, CI 9051103051-SJS/RS, CPF 722.175.880/87; ambos brasileiros, casados pelo regime da separação de bens na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital.
ADQUIRENTES: (50%) **NADIA GABRIELE RUDNICK**, médica, CI 23751444-SSP/SC, CPF 050.729.529/32, e (50%) **LEANDRO AYRES FRANÇA**, advogado, CI 332505236-SSP/SP, CPF 047.828.569/89; ambos brasileiros, solteiros, maiores, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Luiz Afonso, nº 504, ap.304, Cidade Baixa.
TÍTULO DE TRANSMISSÃO: Contrato por instrumento particular de compra e venda de imóvel residencial, mútuo com obrigações, cancelamento do registro de ônus e constituição de alienação fiduciária em garantia, com utilização do FGTS dos compradores, no valor de R$ 8.000,00, segundo as normas do SFH, nº 155551976085, emitido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL aos 03/02/2012, arquivado neste SRI.
VALOR: R$ 180.000,00 AVALIAÇÃO FISCAL: R$ 180.000,00
Em 09/02/2012.
Emol.: R$ 770,30 / 0473.08.0700010.03048 (R$ 9,70)
Proc.eletrônico R$ 2,90 / 0473.01.1200001.05301 (R$ 0,25) Reg.:

R.9/11.048, em 07 de fevereiro de 2012. Prot.: 86.189
TÍTULO: CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA
CONFITENTES DEVEDORES E FIDUCIANTES: NADIA GABRIELE RUDNICK e LEANDRO AYRES FRANÇA.
CREDORA FIDUCIÁRIA: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília/DF, CNPJ 00.360.305/0001-04.
VALOR DA DÍVIDA: R$ 140.000,00 PRAZO: 360 meses. JUROS: Nominais: 9,5690%aa; Efetivos: 10,0000%aa.
GARANTIA: O imóvel desta matrícula foi constituído em propriedade fiduciária na forma do art. 22 e ss. da Lei 9.514/97, e transferida sua propriedade resolúvel à fiduciária com escopo de garantia do financiamento concedido aos devedores fiduciantes. Por força desta lei, a posse do imóvel fica desdobrada, sendo os devedores fiduciantes possuidores diretos e a credora fiduciária possuidora indireta.
AVALIAÇÃO DA GARANTIA: R$ 180.000,00, cf. artigo 24, VI, Lei 9.514/97.
PRAZO CARÊNCIA P/ EXPEDIÇÃO INTIMAÇÃO: 60 dias, cf. artigo 26, § 2º, Lei 9.514/97.
Em 09/02/2012.
Emol.: R$ 609,50 / 0473.07.1100005.00828 (R$ 7,25)
Proc.eletrônico R$ 2,90 / 0473.01.1200001.05302 (R$ 0,25) Reg.:

AV.10/11.048. Protocolo nº 115.493, de 04 de junho de 2019.
TÍTULO: CANCELAMENTO PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA R.9
Conforme autorização para cancelamento da propriedade fiduciária contida no contrato de compra e venda sob R.11, em razão do pagamento da dívida que originou a instituição no valor de R$ 140.000,00, fica cancelada a

CONTINUA NO VERSO

PJ - 436

:-:-:-:-:-:-Continua na próxima página -:-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZY44S-5X4NT-BT278-EAFYU

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

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

:-:-Continuação da página anterior -:-

Valide aqui
este documento

CNM: 099937.2.0011048-95

FICHA 2 — MATRÍCULA 11.048

VERSO

propriedade fiduciária constituída no R.9. Pela resolução da propriedade fiduciária, o imóvel desta matrícula retorna ao regime normal de propriedade. INTERVENIENTE QUITANTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.
Em 07/06/2019. Provas arquivadas neste SRI.
Emol.: R$ 348,90 / 0473.00.1800001.45693 = R$ 36,60
Proc.eletrônico: R$ 4,90 / 0473.00.1800001.45693 = R$ 1,40 Reg.:

R.11/11.048. Protocolo nº 115.493, de 04 de junho de 2019.
TÍTULO: COMPRA E VENDA
TRANSMITENTES: LEANDRO AYRES FRANÇA, advogado, não convive em união estável, filho de Mario Ferreira França e de Maria Cristina Ayres França, CNH nº 02641044633-DETRAN/RS, CPF nº 047.828.569-89, endereço eletrônico: leandro.af@hotmail.com, e NÁDIA GABRIELE RUDNICK, médica, não convive em união estável, filha de Alceu Rudnick e de Jurema Rudnick, CREMERS nº 035569, CPF nº 050.729.529-32, endereço eletrônico: nadia.rudrudnick@gmail.com; ambos brasileiros, solteiros, maiores, residentes e domiciliados na Rua João Alfredo, nº 294, apartamento 401, nesta Capital.
ADQUIRENTE: **MAGDA FERREIRA BARRADA**, brasileira, solteira, maior, não convive em união estável, servidora pública estadual, filha de Oly Rodrigues Barrada e de Jeromita Ferreira Barrada, CNH nº 01283397830-DETRAN/RS, CPF nº 674.700.170-20, endereço eletrônico: magda-barrada@pc.rs.gov.br, residente e domiciliada na Rua Landel de Moura, nº 2776, apartamento 103, nesta Capital.
TÍTULO DE TRANSMISSÃO: Contrato por instrumento particular de compra e venda, quitação, financiamento com garantia de alienação fiduciária, datado de 20/05/2019.
VALOR: R$ 250.000,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R$ 346.000,00.
Em 07/06/2019. Provas arquivadas neste SRI.
Emol.: R$ 806,80 / 0473.00.1800001.45694 = R$ 61,40 - Redução 50% (artigo 290, Lei 6.015/73)
Proc.eletrônico: R$ 2,50 / 0473.00.1800001.45694 = R$ 1,40 Reg.:

R.12/11.048. Protocolo nº 115.493, de 04 de junho de 2019.
TÍTULO: CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA
DEVEDORA/FIDUCIANTE: MAGDA FERREIRA BARRADA, CPF nº 674.700.170-20.
CREDOR FIDUCIÁRIO: **BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S/A**, CNPJ nº 92.702.067/0001-96, com sede na Rua Capitão Montanha, nº 177, 4º andar, Bairro Centro, nesta Capital.
VALOR DA DÍVIDA: R$ 200.000,00. PRAZO: 383 parcelas mensais. SISTEMA: SFH.
TAXA DE JUROS: Nominal: 8,900000%aa, 0,741666%am; Efetiva: 9,272172%aa.
GARANTIA: O imóvel desta matrícula, cf. artigo 23, Lei 9.514/97.
AVALIAÇÃO DA GARANTIA: R$ 250.000,00, cf. artigo 24, VI, Lei 9.514/97.
PRAZO CARÊNCIA P/ EXPEDIÇÃO INTIMAÇÃO: 30 dias, cf. artigo 26, § 2º, Lei 9.514/97.
Em 07/06/2019.
Emol.: R$ 495,90 / 0473.00.1800001.45695 = R$ 49,50 - Redução 50% (artigo 290, Lei 6.015/73)
Proc.eletrônico: R$ 2,50 / 0473.00.1800001.45695 = R$ 1,40 Reg.:

AV.13/11.048. Protocolo nº 138.548, de 30 de setembro de 2024.
TÍTULO: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE
Conforme requerimento emitido aos 17/09/2024 pelo credor fiduciário R.12, acompanhado de Guia de ITBI nº 0022.2024.00872.2, em razão do inadimplemento de parcelas contratuais vencidas no período 56 a 58,

Continua na ficha nº 3

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZY44S-5X4NT-BT278-EAFYU

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

:-:-:-:-:-:-:-Continua na próxima página -:-

:-:-Continuação da página anterior -:-

Valide aqui
este documento

CNM: 099937.2.0011048-95

CNM: 099937.2.0011048-95

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO

REGISTRO DE IMÓVEIS - 5ª ZONA
MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FICHA	MATRÍCULA
3	11.048

Porto Alegre, 07 de outubro de 2024

cumpridas as formalidades da Lei 9.514/1997, no protocolo 136.543, **a propriedade do imóvel desta matrícula fica consolidada em favor do credor fiduciário BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A.**, CNPJ nº 92.702.067/0001-96, com sede nesta Capital.

VALOR ATRIBUÍDO: R$ 250.000,00 AVALIAÇÃO FISCAL: R$ 346.000,00

Em 04/10/2024. Provas arquivadas neste SRI.

Emol.: R$ 768,10 / 0473.00.2400001.26475 = R$ 90,00

Proc.eletrônico: R$ 6,60 / 0473.00.2400001.26475 = R$ 2,00 Reg.:

AV.14/11.048. Protocolo nº 141.242, de 10 de abril de 2025.

TÍTULO: LEILÕES NEGATIVOS

Em cumprimento ao disposto no artigo 27 e seguintes da Lei 9.514/97, por requerimento datado de 31/03/2025, ata de primeiro público leilão nº 0013016/2025, datada de 27/02/2025, e ata de segundo público leilão nº 0013016/2025 datada de 13/03/2025, fica constando que o imóvel desta matrícula foi ofertado em hasta pública e não foi alienado por inexistência de licitantes interessados.

Em 17/04/2025. Provas arquivadas neste SRI.

Emol.: R$ 52,00 / 0473.00.2500001.01855 = R$ 5,20

Proc.eletrônico: R$ 6,90 / 0473.00.2500001.01855 = R$ 2,10 Reg.:

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZY44S-5X4NT-BT278-EAFYU

Prenotação: Nada consta. Esta certidão é válida por 30 dias. Dec. 93.240, de 1986, art. 1º, IV, c/c arts. 426 e 874, IV da CNNR-CGJ/RS.

Dou fé. Porto Alegre, 23 de abril de 2025, às 14:32:05.

Total: R$ 76,40 - Nota de Entrega nº 37853- MV
Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 11.048 - 1 página: R$ 44,80 (0473.00.2500001.02374 = R$ 5,20)
Busca em livros e arquivos: R$ 13,20 (0473.00.2500001.02374 = R$ 4,20)
Processamento eletrônico de dados: R$ 6,90 (0473.00.2500001.02374 = R$ 2,10)

CERTIDÃO ASSINADA DIGITALMENTE
Para validação vide QR code na parte superior esquerda.

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
099937 53 2025 00013593 31

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

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