



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: 099242.2.0043139-54

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA — P. ALEGRE	
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL	
FLS.	MATRICULA
1	43.139
PORTO ALEGRE, 12 de maio de 1981	
Imóvel: O prédio nº 281 da Avenida Teresina, e o respectivo terreno, medindo de frente a Leste 16m50, distando da esquina formada por seu cotovelo na desembocadura da rua Cuiabá 76m58; tendo, a Oeste, a medida de 6m50 onde faz fundos e confronta com propriedade de Jacy Lampert Rolin; a Norte, medindo 36m00, confronta-se com propriedade de João Machado da Silva; e, ao Sul, medindo 43m70, faz divisa com propriedade da Prefeitura Municipal de Porto Alegre.	
Quarteirão: Avenidas Teresina, Carlos Barbosa, Praça Paulo Coelho e rua Dr. Oscar Schneider. — Bairro: Medianeira.	
Procedência: Parte no 3-B, fls. 184 sob nº 5236, de 03.12.37; 3-AE, fls. 163, sob nº 37960/1, de 22.03.51; 3-CS, fls. 91 sob nº 98500, de 23.01.70; 3-AF, fls. 236 sob nº 39458, de 06.09.51; 3-BP, fls. 158 sob nº 69211, de 29.03.62, e parte do imóvel sem procedência.	
Proprietário: Não tem.	
A escr. <i>[assinatura]</i>	
R.1/ 43.139 USUCAÇÃO PROT.88659 Mandado de usucapião, passado pelo Exmº Sr. Dr. Júlio D'Agostini, MM. Juiz de Direito da 11ª Vara Cível, desta Capital, em 14.04.81.	
Adquirente: Flávio da Rosa Pedroso, aposentado, e sm. Nercy Mallet Pedroso do lar, brasileiros, residentes e domiciliados n/ Capital, CPF.036812540/87.	
Transmitente: Usucapião.	
Valor: Cr\$ 1.054.000,00	
Em 12.05.81. — A escr. <i>[assinatura]</i>	
R.2/43.139 COMPRA E VENDA Prot. 291.330	
Escritura de compra e venda lavrada no 5º Tabelionato desta Capital, em 05.05.97, livro 544-C, fls. 174.	
ADQUIRENTE: Guilherme Silva Peres, brasileiro, CIC 074.645.498-80, engenheiro eletricitista, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com Karina Vargas Peres, residente e domiciliado nesta Capital.	
TRANSMITENTE: O casal de Flávio da Rosa Pedroso.	
VALOR: R\$ 24.000,00 AV.FISCAL: R\$ 38.000,00	
EMOLPES: 10,57%, equivalentes a R\$ 149,37 nesta data.	
Em 09.05.1997. Escrev. <i>[assinatura]</i>	
Av.3 - 43.139 - DEMOLIÇÃO:	
De acordo com o requerimento, datado de 22/08/2018, no qual consta a declaração em atendimento aos termos do art. 30, inciso VIII, da Lei 8.212/91 e art. 278 do Decreto 3048/99 e Certidão nº 051.587/2018, expedida pela Secretaria Municipal da Fazenda da cidade de Porto Alegre/RS, em 21/08/2018, arquivados neste Serviço, procedo esta averbação para indicar que, o prédio sob nº 281 da avenida Teresina, constante desta matrícula, FOI DEMOLIDO .	
Protocolo nº 569.008 do Livro 1, em 22/08/2018.	
Em 23/08/2018	
<i>[assinatura]</i> Raul Carneiro Neto 2º Registrador Substituto	
Usu: 43 Emolumentos: R\$ 34,20 - Selo: 0470.04.1800007.05284 (R\$ 3,30); Processamento Eletrônico: R\$4,60 Selo: 0470.01.1800008.37220 (R\$1,40)	

Continua no verso.

...continuação

CNM: 099242.2.0043139-54

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA — P. ALEGRE

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL



FLS.

MATRÍCULA

01V

43.139

Av.4 - 43.139 - CONSTRUÇÃO:

De acordo com o requerimento, datado de 14/08/2018, cópia autenticada da Carta de Habitação nº 14082009/1022, expedida pela Secretaria Municipal de Obras e Viação da cidade de Porto Alegre/RS, em 14/08/2009, e CND de Contribuições Previdenciárias da Secretaria da Receita Federal nº 001632018-88888234, emitida em 14/08/2018, arquivados neste Serviço, procedo esta averbação para indicar que, foi construída, sobre o terreno constante desta matrícula, uma casa de alvenaria, com três pavimentos, sob nº 281 da avenida Teresina, com uma área total construída de 352,95m². **Valor da Construção: R\$ 180.000,00.**

Protocolo nº 568.673 do Livro 1, em 14/08/2018.

Em 23/08/2018

Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 43

Emolumentos: R\$ 407,80 - Selo: 0470.08.1800003.00608 (R\$ 49,50); Processamento Eletrônico: R\$4,60 Selo: 0470.01.1800008.37217 (R\$1,40)

Av.5 - 43.139 - CPF:

De acordo com o Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre Outras Avenças - nº 000929529-1, datado de 15/10/2018, e Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, procedo esta averbação para constar que Karina Vargas Peres está inscrita no CPF sob nº 559.695.850-68.

Protocolo nº 571.072 do Livro 1, em 25/10/2018.

Em 26/10/2018

Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 41

Emolumentos: R\$ 75,40 - Selo: 0470.04.1800007.08106 (R\$ 9,30); Processamento Eletrônico: R\$4,60 Selo: 0470.01.1800009.26344 (R\$1,40)

R.6 - 43.139 - COMPRA E VENDA:

Transmitentes: Guilherme Silva Peres, brasileiro, engenheiro eletricista, CI nº 1032820415-SSP/SP, CPF nº 074.645.498-80, e sua esposa Karina Vargas Peres, brasileira, pedagoga, CNH nº 02025549269-Detran/RS, CPF nº 559.695.850-68, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Porto Alegre/RS.

Adquirentes: HELGA MARIZA BATISTA GUTERRES, brasileira, divorciada, técnica administrativa, CI nº 7029065674-SSP/RS, CPF nº 483.558.870-34, residente e domiciliada na cidade de Porto Alegre/RS, **adquire a fração ideal de 50% do imóvel desta matrícula;** e IZABEL CRISTINA MARTINS DE AZEVEDO, brasileira, solteira, maior, técnica em química, CI nº 6024485705-SSP/RS, CPF nº 377.714.690-00, residente e domiciliada na cidade de Porto Alegre/RS, **adquire a fração ideal de 50% do imóvel desta matrícula.**

Objeto: A totalidade do imóvel desta matrícula.

Valor: R\$ 550.000,00.

Valor fiscal: R\$ 610.000,00 (em 24/10/2018).

ITBI: Pago conforme guia nº 004/2018.03289-9.

Forma: Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e

CONTINUA A FICHA Nº 2

TSA. 1646

Continua na página 03

...continuação

CNM: 099242.2.0043139-54

43.139 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, 26 de outubro de 2018		02	43.139

Constituição de Alienação Fiduciária, entre Outras Avenças - nº 000929529-1, datado de 15/10/2018, nos termos da Lei 4.380/64.
Inscrição Municipal: 2026058.
Protocolo nº 571.072 do Livro 1, em 25/10/2018.
 Em 26/10/2018

Usu: 41
Emolumentos: R\$ 2.456,30 - Selo: 0470.09.1800002.00430 (R\$ 61,40); **Processamento Eletrônico:** R\$4,60 Selo: 0470.01.1800009.26345 (R\$1,40)

R.7 - 43.139 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:
Credor fiduciário: BANCO BRADESCO S.A., CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12, com sede na cidade de Osasco/SP.
Devedoras fiduciárias: HELGA MARIZA BATISTA GUTERRES e IZABEL CRISTINA MARTINS DE AZEVEDO, já qualificadas.
Objeto: A totalidade do imóvel desta matrícula.
Valor da dívida: R\$ 422.000,00.
Prazo de amortização: 288 meses.
Taxa de juros: Nominal de 8,56% a.a. e Efetiva de 8,90% a.a.
Valor da garantia fiduciária: R\$ 630.000,00, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei 9.514/97.
Prazo de carência para a intimação das devedoras: 30 dias, nos termos do artigo 26, §2º, da Lei 9.514/97.
Forma: Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre Outras Avenças - nº 000929529-1, datado de 15/10/2018, nos termos da Lei 4.380/64.
Protocolo nº 571.072 do Livro 1, em 25/10/2018.
 Em 26/10/2018

Usu: 41
Emolumentos: R\$ 1.837,10 - Selo: 0470.09.1800002.00431 (R\$ 61,40); **Processamento Eletrônico:** R\$4,60 Selo: 0470.01.1800009.26346 (R\$1,40)

Av.8 - 43.139 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:
 De acordo com a autorização do credor, Banco Bradesco S.A, contida no Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação - nº 1.4444.2023489-9, datado de 15/03/2023, arquivado neste Serviço, **fica cancelado o registro da alienação fiduciária** constante do **R.7** desta matrícula, consolidando-se a propriedade plena do imóvel para Helga Mariza Batista Guterres e Izabel Cristina Martins de Azevedo, já qualificadas no R.6.
Protocolo nº 626.881 do Livro 1, em 30/05/2023.
 Em 01/06/2023

Usu: 41
Emolumentos: R\$ 915,30 - Selo: 0470.09.2200001.03869 (R\$ 81,00); **Processamento Eletrônico:** R\$6,40 Selo: 0470.01.2200008.45983 (R\$1,80)

CONTINUA NO VERSO

Continua na página 04

...continuação

CNM: 099242.2.0043139-54

FICHA	MATRÍCULA
02	43.139
VERSO	

R.9 - 43.139 - COMPRA E VENDA:

Transmitentes: **Helga Mariza Batista Guterres**, brasileira, divorciada, servidora pública federal, CI nº 7029065674-SSP/RS, CPF nº 483.558.870-34, residente e domiciliada na rua Leão XIII nº 53, apartamento 21, Cidade Baixa, na cidade de Porto Alegre/RS; e **Izabel Cristina Martins de Azevedo**, brasileira, solteira, maior, química, carteira funcional nº 05401383, CPF nº 377.714.690-00, residente e domiciliada na rua Ari Marinho nº 48, apartamento 207, Higienópolis, na cidade de Porto Alegre/RS.

Adquirente: **EDUARDO BATTANOLI LOPES**, brasileiro, solteiro, maior, sócio de empresa, CI nº 2057860591-SSP/RS, CPF nº 014.977.250-54, residente e domiciliado na rua Teresina nº 281, casa, Medianeira, na cidade de Porto Alegre/RS.

Objeto: A totalidade do imóvel desta matrícula.

Valor: R\$ 570.000,00.

Valor fiscal: R\$ 870.000,00 (em 02/03/2023).

ITBI: Pago conforme guia nº 0021/2023.00658-3.

Forma: Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação - nº 1.4444.2023489-9, datado de 15/03/2023, nos termos da Lei 4.380/64.

Emol: emolumentos reduzidos em 50%, nos termos do art. 290, Lei 6.015/73.

Protocolo nº 626.881 do Livro 1, em 30/05/2023.

Em 01/06/2023

Bel. Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 41
Emolumentos: R\$ 1.930,90 - Selo: 0470.09.2200001.03870 (R\$ 81,00); Processamento Eletrônico: R\$3,20 Selo: 0470.01.2200008.45984 (R\$1,80)

R.10 - 43.139 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

Credora fiduciária: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, na cidade de Brasília/DF.

Devedor fiduciante: **EDUARDO BATTANOLI LOPES**, já qualificado no R.9.

Objeto: A totalidade do imóvel desta matrícula.

Valor da dívida: R\$ 439.800,00.

Prazo de amortização: 420 meses.

Taxa de juros: balcão: nominal de 8,6395% a.a. e efetiva de 8,9900% a.a.; reduzida: nominal de 8,5101% a.a. e efetiva de 8,8500% a.a.

Valor da garantia fiduciária: R\$ 800.000,00, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei 9.514/97.

Prazo de carência para a intimação do devedor: 30 dias, nos termos do artigo 26, §2º, da Lei 9.514/97.

Forma: Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação - nº 1.4444.2023489-9, datado de 15/03/2023, nos termos da Lei 4.380/64.

Emol: emolumentos reduzidos em 50%, nos termos do art. 290, Lei 6.015/73.

3

CONTINUA NA FICHA Nº

Continua na página 05

...continuação

CNM: 099242.2.0043139-54

43.139 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, 01 de junho de 2023		03	43.139

Protocolo nº 626.881 do Livro 1, em 30/05/2023.
Em 01/06/2023

Bel. Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 41
Emolumentos: R\$ 1.066,60 - Selo: 0470.09.2200001.03871 (R\$ 81,00); Processamento Eletrônico: R\$3,20 Selo: 0470.01.2200008.45985 (R\$1,80)

Av.11 - 43.139 - PENHORA:
Conforme Termo de Penhora, datado de 12/03/2024, extraído dos autos do processo nº 5003731-54.2024.8.21.0021/RS, da 4ª Vara Cível da Comarca de Passo Fundo/RS, arquivado neste Serviço, procedo esta averbação para constar que **os direitos e ações do imóvel desta matrícula foram objetos de penhora**, sendo exequente Marlene Lurdes Moy Nitschke, CPF nº 225.652.560-00, e executado Eduardo Battanoli Lopes, CPF nº 014.977.250-54. **Valor da ação:** R\$ 1.231.930,50. **Valor do débito:** R\$ 1.231.930,50.
Protocolo nº 637.249 do Livro 1, em 13/03/2024.
Em 15/03/2024

Bel. Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 21
Emolumentos: R\$ 2.460,10 - Selo: 0470.09.2300004.01327 (Isento);

Av.12 - 43.139 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:
De acordo com o requerimento, datado de 26/03/2026, instruído com certidão de constituição em mora, datada de 21/01/2026, procedo esta averbação para constar que, em face do inadimplemento do fiduciante, Eduardo Battanoli Lopes, já qualificado no R.9, fica consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula, em nome da fiduciária **Caixa Econômica Federal - CEF**, já qualificada no R.10, pelo valor de R\$ 870.000,00, avaliado em R\$ 870.000,00 (em 03/10/2025), conforme guia de pagamento do ITBI nº 0021.2025.03874.1.
Observação: Continua em vigor a penhora constante na Av.11. Por força do disposto no artigo 27 da Lei 9.514/97, o imóvel desta matrícula deverá ser oferecido em públicos leilões.
Protocolo nº 665.249 do Livro 1, em 27/03/2026.
Em 31/03/2026

Bel. Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 43
Emolumentos: R\$ 1.978,10 - Selo: 0470.09.2300004.08394 (R\$ 100,20); Processamento Eletrônico: R\$7,30 Selo: 0470.01.2500007.43202 (R\$2,20)

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 2026 00665249 57

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Porto Alegre, 02 de abril de 2026.

Certidão Assinada Digitalmente

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

Emolumentos: R\$ 47,60 Selo: 0470.04.2600001.00447 R\$ 5,50; 2026 - ONR - Busca R\$ 14,00 Selo: 0470.03.2500006.39488 R\$ 4,40; 2026 - ONR - Processamento eletrônico R\$ 7,30 Selo: 0470.01.2500007.44050 R\$ 2,20; Total: R\$ 81,00 11:46



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: AXMU8-FULQP-98XDR-MTZ48

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

Guilherme Fernandes Ely (CPF ***.093.580-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/AXMU8-FULQP-98XDR-MTZ48>

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

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