



CNM: 099267.2.0187975-45

187.975
MATRÍCULAREGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE/RS, 06 de junho de 2016

FLS.

01

MATRÍCULA

187.975

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 404, a ser construído, da TORRE 6, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÍTIO JUNDIAÍ", localizado no 3º andar ou 4º pavimento, de fundos a direita, de quem postado em frente à Torre, olhar para a mesma, com área real privativa de 47,00m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 20,99m², área real de uso comum de divisão proporcional de 2,06m², e área real total de 70,04m², correspondendo-lhe a fração ideal equivalente a 0,003607 no terreno e nas coisas de uso comum. **O TERRENO SOBRE O QUAL SERÁ CONSTRUÍDO O EMPREENDIMENTO**, assim se descreve: localizado no Bairro Agronomia, sem quarteirão definido, terreno denominado 02, com área superficial de 12.199,33m², com as seguintes medidas e confrontações: a divisa SUDOESTE é composta por três segmentos que seguem no sentido noroeste-sudeste e fazem frente para a Estrada João de Oliveira Remião, a saber: o primeiro na extensão de 5,43m, o segundo na extensão de 30,66m e o terceiro e último segmento em curva, na extensão de 75,11m; a divisa SUDESTE é composta por três segmentos, a saber: o primeiro partindo do alinhamento da Estrada João de Oliveira Remião segue no rumo sudoeste-nordeste na extensão de 69,15m, o segundo segue no rumo noroeste-sudeste na extensão de 30,00m, confrontando nestes dois últimos segmentos com o lote 3 e o terceiro e último segmento segue no rumo sudoeste-nordeste na extensão de 72,56m, confrontando com terreno de Flavio Borghetti; a divisa NORDESTE é composta por um único segmento na extensão de 73,48m, confrontando com o Lote 1; a divisa NOROESTE é composta por quatro segmentos, a saber: o primeiro partindo da divisa nordeste segue no rumo nordeste-sudoeste na extensão de 23,37m, o segundo segue no rumo nordeste-sudoeste na extensão de 29,78m, o terceiro segue no rumo leste-oeste na extensão de 19,52m e o quarto e último segmento segue no rumo nordeste-sudoeste na extensão de 55,67m, confrontando nestes quatro segmentos com o Lote 1, fechando assim a descrição do polígono. **Sobre o terreno do empreendimento existe uma casa de moradia de construção de alvenaria que tomou o nº 2190 da Estrada João de Oliveira Remião.** Existem, também, sobre o terreno onde será implantado o empreendimento, algumas espécies de vegetais arbóreos que deverão ser preservadas de nºs 12, 43, 44, 60, 68, 91, 233, 248 e 253 (Figueiras); 72, 209, 213, 214, 219, 220, 222, 223 a 228, 237, 238, 244, 245; Mancha Vegetal 02 (88,59m²), todos identificados no projeto aprovado, expediente único nº 002.337046.00.1.

PROPRIETÁRIA: SARITA AGUINSKY PAZ, CPF 681.755.230-34, brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada nesta Capital.

INCORPORADORA: ENCORP ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, CNPJ 94.126.364/0001-66, com sede nesta Capital

REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-RG, Matrícula nº 185.238 do 3º Registro de Imóveis desta Capital.

OBS.1: Em conformidade com a documentação arrolada no art. 32, da Lei nº 4.591/64, o processo de incorporação, devidamente lançado no R.1-185.238 do Livro 02-RG, encontra-se arquivado nesta Serventia.

OBS.2: O presente empreendimento encontra-se enquadrado no PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA, nos termos da Lei nº 11.977, de 07/07/2009.

PROTOCOLO: 722.658 de 10/05/2016. Escrevente: Fabiano

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

CONTINUA NO VERSO





REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
01v	187.975

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 8,60. Selo 0471.01.1600017.04751: R\$ 0,40. Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,10. Selo 0471.01.1600017.04750: R\$ 0,40.

R-1-187.975, de 06 de junho de 2016. ÔNUS-HIPOTECA

Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, no Âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, de 23/12/2015. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$20.674.178,88. **AVALIAÇÃO:** R\$40.982.000,00 (Valores juntamente com outros 495 imóveis). **PRAZO:** Construção/legalização: 30 meses; Amortização: 24 meses a contar do 1º dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista, no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra. **JUROS:** Taxa Nominal: 8,0000%a.a., correspondente à Taxa Efetiva de 8,2999%a.a. **DEVEDORA / CONSTRUTORA / INCORPORADORA:** ENCORP ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, CNPJ 94.126.364/0001-66, com sede nesta Capital. **FIADORES:** ALESSANDRO PONZIO JÚNIOR, CPF 573.536.700-53, brasileiro, engenheiro, divorciado, residente e domiciliado nesta Capital, e ALEXANDRE SOBRAL DE REZENDE, CPF 478.113.070-49, brasileiro, engenheiro, divorciado, residente e domiciliado nesta Capital. **HIPOTECANTE:** SARITA AGUINSKY PAZ, CPF 681.755.230-34, brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada em Novo Hamburgo, RS.

"EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA".

CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.

CONDIÇÕES SUSPENSIVAS: O devedor compromete-se a comprovar em até 06 meses, contados da assinatura deste contrato: **a)** 30% de comercialização de unidades integrantes do empreendimento; **b)** Financiamento de aproximadamente 75 UH na CAIXA com os adquirentes PF/PJ – valor líquido das UH financiadas: R\$ 9.007.741,94; **c)** Contratação dos seguros Garantia Término de Obra, Riscos de Engenharia e Seguro Garantia Pós Entrega; **d)** Apresentar documentos de engenharia: Licença Ambiental de Instalação; Projetos de redes de água e esgoto APROVADOS no DMAE; Projeto de rede pluvial APROVADO no DEP; Projeto de rede elétrica condominial APROVADO na CEEE; Registro da incorporação.

PROTOCOLO: 722.658 de 10/05/2016. Escrevente: Fabiano

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 61,60. Selo 0471.04.1600007.00163: R\$ 0,90. Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,10. Selo 0471.01.1600017.07166: R\$ 0,40.

AV-2-187.975, de 05 de dezembro de 2017. CANCELAMENTO: Conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações – Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), de 23/11/2017, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL autorizou o cancelamento

CONTINUA A FOLHAS

02



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE/RS, 05 de dezembro de 2017

FLS.

02

MATRÍCULA

187.975

das condições suspensivas objeto do R-1.

PROTOCOLO: 764.010 de 29/11/2017. Escrevente: Ana Luiza

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$33,70. Selo 0471.03.1700041.00127: R\$2,70.

Processamento eletrônico de dados: R\$4,50. Selo 0471.01.1700043.04947: R\$1,40.

AV-3-187.975, de 05 de dezembro de 2017. CANCELAMENTO: Conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações – Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), de 23/11/2017, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** autorizou o cancelamento da hipoteca objeto do R.1, ficando assim o imóvel livre do gravame a que estava sujeito.

PROTOCOLO: 764.010 de 29/11/2017. Escrevente: Ana Luiza

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$67,30. Selo 0471.04.1600024.07486: R\$3,30.

Processamento eletrônico de dados: R\$4,50. Selo 0471.01.1700043.04951: R\$1,40.

R-4-187.975, de 05 de dezembro de 2017. COMPRA E VENDA

Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações – Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), de 23/11/2017. **VALOR:** R\$195.000,00 (sendo R\$5.559,34 com recursos do FGTS do(s) comprador(es)). **AVALIAÇÃO:** R\$195.000,00 (Valores juntamente com o imóvel da Matrícula 188.202). **TRANSMITENTE(S):** SARITA AGUINSKY PAZ, CPF 681.755.230-34, brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada em Novo Hamburgo, RS.

ADQUIRENTE(S): JOZIELE COELHO DA SILVA, CPF 024.960.340-32, brasileira, solteira, maior, vendedora, residente e domiciliada nesta Capital.

Obs.: Recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto de R\$2.505,00.

PROTOCOLO: 764.010 de 29/11/2017. Escrevente: Ana Luiza

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$264,60. Selo 0471.07.1700023.04052: R\$36,60.

Processamento eletrônico de dados: R\$2,30. Selo 0471.01.1700042.07902: R\$1,40.

R-5-187.975, de 05 de dezembro de 2017. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações – Programa Minha

CONTINUA NO VERSO



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



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.
02v

MATRÍCULA
187.975

Casa, Minha Vida (PMCMV) Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), de 23/11/2017. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$151.971,57. **AVALIAÇÃO:** R\$195.000,00 (Valores juntamente com o imóvel da Matrícula 188.202). **PRAZO:** 360 meses, em parcelas mensais no valor inicial de R\$989,99, vencendo-se a primeira em 23/12/2017. **JUROS:** Taxa Anual Nominal de 6,5000% e Taxa Anual Efetiva de 6,6971%. **DEVEDOR(ES) (Fiduciante(s)):** JOZIELE COELHO DA SILVA, CPF 024.960.340-32, brasileira, solteira, maior, vendedora, residente e domiciliada nesta Capital. **INTERVENIENTE CONSTRUTORA / EMPREENDEDORA / INCORPORADORA / ENTIDADE ORGANIZADORA / FIADORA:** ENCORP ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, CNPJ 94.126.364/0001-66, com sede nesta Capital. **CREDORA (Fiduciária):** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.

PROTOCOLO: 764.010 de 29/11/2017. Escrevente: Ana Luiza

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$234,10. Selo 0471.07.1700023.04053: R\$36,60.

Processamento eletrônico de dados: R\$2,30. Selo 0471.01.1700043.05067: R\$1,40.

AV-6-187.975, de 24 de maio de 2019. DEMOLIÇÃO: Conforme AV.4-185.238, o prédio nº 2.190 da Estrada João de Oliveira Remião, o qual assentava-se sobre o terreno do empreendimento "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÍTIO JUNDIAÍ**", foi demolido.

PROTOCOLO: 802.076 de 13/05/2019. Escrevente: Leonardo

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.03.1900014.00832: (Isento).

Processamento eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.1900014.04671: (Isento).

AV-7-187.975, de 24 de maio de 2019. CONCLUSÃO DA CONSTRUÇÃO: Conforme requerimento de 02/05/2019, instruído de provas hábeis, por ENCORP – ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., CNPJ 94.126.364/0001-66, com sede nesta Capital, na qualidade de incorporadora, foi dito que a unidade autônoma objeto da presente matrícula, foi totalmente construída, bem como submetida ao Regime de Condomínio, conforme Instituição Jurídico-Formal de Condomínio, lançada no R.6-185.238. Dita unidade recebeu entrada pelo nº 2.194 da Estrada João de Oliveira Remião, tudo em conformidade com a Carta de Habitação concedida em 04/04/2019, emitida via internet em 05/04/2019; CND nº 000672019-88888010, de 08/04/2019; e, ARTs nºs 10200687 e 10200727, CREA nº RS130195.

PROTOCOLO: 802.076 de 13/05/2019. Escrevente: Leonardo

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.1900011.01715: (Isento).

CONTINUA A FOLHAS

ONR

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

Sapec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Sapec

187.975

MATRÍCULA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE/RS, 24 de maio de 2019

FLS.
03MATRÍCULA
187.975

Processamento eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.1900014.05362: (Isento).

AV-8-187.975, de 01 de setembro de 2025. CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA:

Certifico que a presente matrícula está cadastrada sob nº 099267.2.0187975-45.

Escrevente: Fabiano

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2500026.06458: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2500033.06202: (Isento).

AV-9-187.975, de 01 de setembro de 2025. ÔNUS-PENHORA: Conforme Termo de Penhora, de 28/07/2025, expedido pela Vara Cível do Foro Regional do Partenon, desta Capital.**PROCESSO:** Execução de Título Extrajudicial nº 5013531-27.2023.8.21.3001/RS. **JUIZA:**Valkiria Kiechle. **SERVIDORA DE SECRETARIA:** Estefania de Oliveira. **VALOR DA AÇÃO:**R\$4.427,18. **VALOR DO DÉBITO:** R\$11.646,27 (Valores juntamente com o imóvel da Matrícula188.202) (02/2025). **DEVEDOR(ES) (executado(s)):** JOZIELE COELHO DA SILVA, CPF024.960.340-32. **CREDOR(ES) (exequentes(s)):** CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÍTIO

JUNDIAI, CNPJ 32.042.312/0001-54.

PROTOCOLO: 1.008.450 de 11/08/2025. Escrevente: Fabiano

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 106,80. Selo 0471.06.2400039.03049: R\$ 37,80.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,90. Selo 0471.01.2500033.06215: R\$ 2,10.

AV-10-187.975, de 03 de março de 2026. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:Requerimento, de 02/02/2026, expedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, credora fiduciária da dívida relativa ao Contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em Garantia nº 878770142628, firmado em 23/11/2017. **VALOR:** R\$206.726,00.**AVALIAÇÃO:** R\$206.726,00 (Valores juntamente com o imóvel da Matrícula 188.202). Esta averbação é feita à vista dos documentos mencionados nos termos do art. 26, § 7º da Lei 9.514/97, bem como da comprovação do pagamento pela fiduciária do Imposto de transmissão inter vivos, devido de acordo com a Guia nº 0021.2026.00137.0, de 12/01/2026, mediante recolhimento de R\$6.201,78, instruído com prova da intimação dos devedores por inadimplência, certidão do decurso do prazo sem purgação da mora e de pagamento do imposto respectivo.**TRANSMITENTE(S) (Fiduciante):** JOZIELE COELHO DA SILVA, CPF 024.960.340-32, brasileira, solteira, maior, vendedora, residente e domiciliada nesta Capital.**ADQUIRENTE (Fiduciária):** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.**Obs.:** Este imóvel deverá ser oferecido em públicos leilões.

PROTOCOLO: 1.026.786 de 04/02/2026. Escrevente: Lana Ayres

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

CONTINUA NO VERSO



.onr

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

caec



CNM: 099267.2.0187975-45

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERALFLS.
03vMATRÍCULA
187.975

Emolumentos: R\$ 332,50. Selo 0471.07.2400036.04351: R\$ 59,80.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 7,30. Selo 0471.01.2600003.09696: R\$ 2,20.

AV-11-187.975, de 03 de março de 2026. PERMANÊNCIA GRAVAME: O imóvel objeto da presente matrícula permanece penhorado conforme a Av.9, em favor do Condomínio Residencial Sítio Jundiá.

Escrevente: Lana Ayres

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2500058.06876: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2600003.09721: (Isento).

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE

Certidão do conteúdo da Matrícula nº 187.975 do Livro 02-Reg. Geral.

(Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos). CNM: 099267.2.0187975-45

Atos: Certidão: R\$ 47,60 - 0471.04.2500058.08972 - R\$ 5,50, Busca: R\$ 14,00 - 0471.03.2600004.04642 - R\$ 4,40, Proc. Eletrônico: R\$ 7,30 - 0471.01.2600006.03910 - R\$ 2,20. Total: R\$ 84,63
Porto Alegre, 03/03/2026

Documento eletrônico assinado digitalmente por Luan Amorim Rocha – Escrevente Autorizado, conforme MP no. 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que instituiu a infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira-ICP Brasil.

**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:
099267 53 2026 00023052 86**

:ONF

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

saec