



Valide aqui
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA
PORTO ALEGRE
www.lamanapaiva.com.br
João Pedro Lamana Paiva
Registrador

Página 1 de 9

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Serviço Registral, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

CNM: 099226.2.0202398-10

202.398

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

Porto Alegre, 15 de

dezembro

de 2016

FICHA

MATRÍCULA

1

202.398

IMÓVEL - CONJUNTO NÚMERO SEISCENTOS E CINCO (605) do Edifício Comercial IN 1183, situado na Avenida Independência, localizado no sexto pavimento, o primeiro à esquerda de quem acessa o corredor situado à esquerda, de quem chega ao pavimento pela escadaria, com a área real privativa de quarenta e quatro metros e trinta e seis decímetros quadrados (**44,36m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de cinquenta e dois metros e noventa e sete decímetros quadrados (**52,97m²**) e área real total de noventa e sete metros e trinta e três decímetros quadrados (**97,33m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,005967** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento e o respectivo **TERRENO URBANO**, localizado no **Bairro Rio Branco**, nesta Capital, com a área superficial de dois mil, seiscentos e oitenta e quatro metros e vinte e quatro decímetros quadrados (**2.684,24m²**), com as seguintes medidas e confrontações: **AO NORTE**, na extensão de vinte e seis metros e trinta e oito centímetros (**26,38m**), com o alinhamento ímpar da Avenida Independência, para onde faz frente; **AO SUL**, na extensão de seis metros e setenta e três centímetros (**6,73m**), com o alinhamento par da Rua Castro Alves para onde também faz frente; **AO LESTE**, irregular, composto por nove segmentos de retas, partindo da Avenida Independência, segue no rumo ao sul, numa extensão de quarenta e cinco metros e sessenta centímetros (45,60m), confrontando com parte do Edifício nº 1.191 da Avenida Independência (3-DO, folha 293 AV-36), onde inflete para leste e segue numa extensão de trinta e seis metros e cinquenta centímetros (36,50m), confrontando este segmento com parte do Edifício nº 1.191 da Avenida Independência (3-DO, folha 293 AV-36), parte com o Edifício Donirella nº 1.199 da Avenida Independência (3-FD folha 165 AV-293) e com parte do Edifício Galeria Moinhos de Vento nº 1.211 da Avenida Independência (3-EP folha 288 AV-55); nesse ponto atinge a Rua Ramiro Barcelos e, pelo alinhamento da mesma, segue no rumo sul, numa extensão de treze metros e vinte centímetros (13,20m); nesse ponto inflete para oeste numa extensão de trinta e quatro metros e noventa centímetros (34,90m), confrontando com o Edifício Centro Empresarial Leão Lambert nº 1.215, 1.213 da Rua Ramiro Barcelos (M-65.250), onde toma o rumo sul, seguindo numa extensão de treze metros e vinte e seis centímetros (13,26m), confrontando parte com a casa nº 1221 da Rua Ramiro Barcelos (M-45.758) e parte com o Edifício Centro Empresarial Leão Lambert nº 1.215, 1.213 da Rua Ramiro Barcelos (M-65.250), retomando o rumo oeste e segue na dezenove metros e oitenta e oito centímetros (19,88m); retoma, então, o rumo sul, numa extensão de dez metros e trinta centímetros (10,30m), deflexionando na direção oeste, numa extensão de três metros e oitenta e sete centímetros (3,87m), onde, formando um ângulo obtuso, inflete na direção aproximadamente sudoeste, e segue numa extensão de vinte e nove metros e quarenta e três centímetros (29,43m), até atingir o alinhamento da Rua Castro Alves, limitando-se em todos estes últimos quatro segmentos acima descritos com a casa nº 162 da Rua Castro Alves (M-78.583); **AO OESTE** composto por três segmentos de reta, partindo da Avenida Independência, segue

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LFVR7-JJM7L-JK9SH-F3H8V>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LFVR7-JJM7L-JK9SH-F3H8V>

no rumo sul, numa extensão de cinquenta e quatro metros e cinquenta centímetros (54,50m), onde inflete na direção oeste, numa extensão de quatro metros e setenta e cinco centímetros (4,75m), ambos segmentos confrontando com o Edifício Torre de Valência nº 1.153, 1.159 e 1.163 da Avenida Independência (M-130.506), onde retoma o rumo sul, numa extensão de cinquenta e dois metros e setenta e cinco centímetros (52,75m), seguindo até atingir o alinhamento da Rua Castro Alves, confrontando parte com o Edifício Torre de Valência nº 1.153, 1.159 e 1.163 da Avenida Independência (M-130.506) parte com o Edifício Saturno nº 72 da Rua Felipe Camarão (3-DA folha 292 AV-123); parte com o Edifício Casa Blanca nº 96 da Rua Felipe Camarão (3-EQ folha 294 AV-51) e parte com o prédio número 142 da Rua Castro Alves (M-59.135). **Sobre o terreno existe as casas de números 1171 e 1183 da Avenida Independência.-**

QUARTEIRÃO - É formado pelas Ruas Ramiro Barcelos, Castro Alves, Felipe Camarão e Avenida Independência.-

PROPRIETÁRIA - TGD ARQUITETURA E ENGENHARIA CO LTDA., com sede na Avenida Coronel Lucas de Oliveira nº 1564, nesta Capital, com CNPJ sob nº 87.377.974/0001-77, representada por Renato Goldstein e Marcia Sirotsky Scaletscky.-

TÍTULO AQUISITIVO - **M-92.825**, de 23 de agosto de 1989, objeto do **R-36/92.825**, de 25 de abril de 2016; **R-39/92.825**, de 25 de abril de 2016 (**Incorporação Imobiliária**), do Livro 2 - Registro Geral, deste Ofício.-

PROTÓCOLO - Título apontado sob o número **862.738**, em 15/12/2016, conforme requerimento datado de 15 de dezembro de 2016, arquivado neste Ofício.-

Porto Alegre, 21 de dezembro de 2016.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): [Assinatura] -

EMOLUMENTOS - R\$17,10. Selo de Fiscalização 0469.00.1600002.35906 - efp

AV-1/202.398(AV-um/duzentos e dois mil e trezentos e noventa e oito), em 15/12/2016.-

DA CONSTRUÇÃO - Procede-se a esta averbação para ficar constando que a unidade autônoma acima descrita é **"obra projetada a ser construída e pendente de regularização registral quando de sua conclusão**, mediante a apresentação da carta de habitação e CND da Secretaria da Receita Federal do Brasil **e do respectivo registro da instituição condominial**

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **862.738**, em 15/12/2016.-

Porto Alegre, 21 de dezembro de 2016.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): [Assinatura]

EMOLUMENTOS - R\$30,80. Selo de Fiscalização 0469.00.1600002.35907 - efp

AV-2/202.398(AV-dois/duzentos e dois mil e trezentos e noventa e oito), em 15/12/2016.-

TRANSPOSIÇÃO DE ESTRUTURAÇÃO - Procede-se a esta averbação, conforme se verifica da **AV-22** da **M-92.825**, para ficar constando que os prédios sob

- CONTINUA NA FICHA Nº

2

Continua na Próxima Página



MATRÍCULA —



Porto Alegre, 21 de dezembro de 2016

FICHA

- MATRÍCULA

2

202.398

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): 
EMOLUMENTOS - R\$30,80. Selo de Fiscalização 0469.00.1600002.37637 - efp

- CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página - ::::::::::::::::::::

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

digital



— MATRÍCULA —

Porto Alegre, 24 de agosto de 2020

— FICHA

- MATRÍCULA

3

202.398

AVALISTAS - RENATO GOLDSTEIN, brasileiro, engenheiro civil, com RG sob número 1026654895, expedido pela SSP/RS e com CPF/MF sob número 206.516.190-68, com endereço eletrônico goldstein@tgd.eng.br, residente e domiciliado na Rua Carvalho Monteiro nº 210, apartamento 701, Bairro Petrópolis, nesta Capital, casado pelo regime de comunhão "parcial" de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com JOYCE GOLDSTEIN; e MÁRCIA SIROTSKY, brasileira, divorciada, engenheira civil, com RG sob número 4009197734, expedido pela SSP/RS, e com CPF/MF sob número 439.525.340-72, residente e domiciliada na Rua Ênio Andrade nº 320, apartamento 8, Bairro Três Figueiras, nesta Capital, com endereço eletrônico marcia@tgd.eng.br, convivente em união estável pelo regime de separação "total" de bens, com RONALDO MICHAELSEN NAPOLEÃO (brasileiro, divorciado, advogado, com RG sob número 5001498608, expedido pela SSP/RS,

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página - ::::: -

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

digital



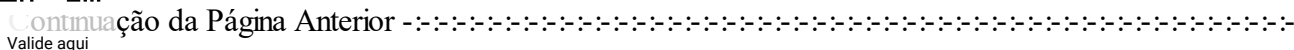
FICHA	MATRÍCULA
3	202.398
VERSO	

CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Nos termos do instrumento particular datado de 2 de junho de 2023, fica **CANCELADA** a propriedade fiduciária objeto da alienação fiduciária do **R-7** desta matrícula, tão somente em relação a este imóvel, em virtude da autorização contida no referido instrumento, arquivado

- CONTINUA NA FICHA Nº

4

[illegible]



CNM: 099226 2 0202398-10

202.398
MATR/CULA

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL "CNM: 099226.2.0202398-10"

Porto Alegre, 18 de julho de 2023

- FICHA

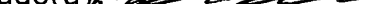
- MATRÍCULA

4

202,398

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **972.258**, em 28/6/2023, reapresentado em 18/7/2023.-

Porto Alegre, 18 de julho de 2023.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): 

EMOLUMENTOS - R\$915,30. Selo de Fiscalização 0469.00.2300002.04896 - csc

R-10/202.398(R-dez/duzentos e dois mil e trezentos e noventa e oito), em 18/7/2023.-

TÍTULO - Dação em pagamento -

TRANSMITENTE/DADORA - TGD ARQUITETURA E ENGENHARIA CO LTDA., já qualificada nesta matrícula.-

ADQUIRENTE/TOMADORA - **ANDRESSA DUARTE DE OLIVEIRA**, brasileira, solteira, maior, empresária, com CPF/MF sob número 022.001.180-07, com RG sob número 2103549438, expedido pela SSP/RS, residente e domiciliada na Rua Delfino Riet nº 415, Bairro Santo Antônio, nesta Capital.-

INTERVENIENTE/ANUENTE - SANTOS PERILLO ENGENHARIA, com sede na Rua Emboá nº 752, Xangri-lá-RS, com CNPJ/MF sob número 39.277.281/0001-60.-

FORMA DO TÍTULO - Escritura pública lavrada em 23 de junho de 2023 e escritura pública de aditivo lavrada em 26 de junho de 2023, ambos no 7º Tabelionato de Notas desta Capital, arquivadas digitalmente neste Ofício.-

IMÓVEL - O constante desta matrícula.-

VALOR - Adquirido por **R\$600.000,00** (seiscentos mil reais) e avaliado para efeitos fiscais em **R\$600.000,00** (seiscentos mil reais), conforme guias expedidas pela Secretaria Municipal da Fazenda, em 31/5/2023 e 19/6/2023, constantes do título.-

CONDIÇÕES - Não constam.-

INSCRIÇÃO MUNICIPAL - 100146005.-

EMISSÃO DA DOI - Foi emitida a DOI, nos termos da legislação vigente.-

PROCOLO - Título apontado sob o número **972.259**, em 28/6/2023, reapresentado em 18/7/2023.-

Porto Alegre, 18 de julho de 2023.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a) _____

EMOLUMENTOS - R\$2.564,90. Selo de Fiscalização 0469.00.2300002.04897 - csc

AV-11/202.398(AV-onze/duzentos e dois mil e trezentos e noventa e oito), em 8/8/2023.-

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - Procedeu-se a esta averbação para ficar constando que o CNM desta matrícula é **099226.2.0202398-10**, e não como constou.-

Porto Alegre, 11 de agosto de 2023.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): [Assinatura].

EMOLUMENTOS - Gratuito. Selo de Fiscalização 0469.00.2300002.21884 - pra

R-12/202.398(R-doze/duzentos e dois mil e trezentos e noventa e oito), em 8/8/2023.-

- CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página - ::::::::::::::::::::

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

ridigital



Continuação da Página Anterior - :-----
Valide aqui
este documento

CNM: 099226.2.0202398-10

"CNM: 099226.2.0202398-10"

FICHA	MATRÍCULA
4	202.398
VERSO	

TÍTULO - Alienação fiduciária em garantia - propriedade fiduciária (Cédula de Crédito Bancário) -

EMITENTE/DEVEDORA - MIRABILE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, com sede na Rodovia RS 122 KM 16 16900 01, Bairro Rio Branco, na cidade de São Sebastião do Caí-RS, com CNPJ/MF sob número 17.603.518/0001-12.-

CREDORA - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, na cidade de Brasília-DF, com CNPJ/MF sob número 00.360.305/0001-04

AVALISTA/FIDUCIANTE - ANDRESSA DUARTE DE OLIVEIRA, já qualificada nesta matrícula.-

FORMA DO TÍTULO - Cédula de crédito bancário número 18.0453.606.0000131/06, emitida em 27 de julho de 2023 e termo de garantia datado de 27 de julho de 2023.-

VALOR DA DÍVIDA - R\$900.000,00 (novecentos mil reais).-

PRAZO - Com vencimento final em **27/7/2027**.-

TAXA DE JUROS E FORMA DE PAGAMENTO - De acordo com a cédula.-

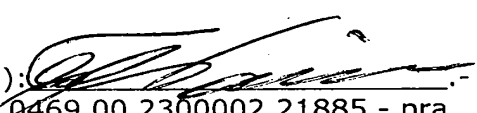
OBJETO DA GARANTIA - Em alienação fiduciária, nos termos do art. 22, da Lei 9.514/97, o imóvel objeto desta matrícula, em caráter fiduciário.-

VALOR DA GARANTIA - Avaliado para efeitos do artigo 24, inciso VI, da Lei 9.514/97, em **R\$630.000,00** (seiscentos e trinta mil reais).-

PRAZO DE CARÊNCIA - Para os fins previstos no artigo 26 da Lei 9.514/97, ficou estabelecido que o prazo de carência é de sessenta (60) dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, conferindo ao credor o direito de intimar a devedora na forma e para os efeitos do referido artigo.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **974.059**, em 28/7/2023, reapresentado em 8/8/2023.-

Porto Alegre, 11 de agosto de 2023.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): 

EMOLUMENTOS - R\$3.861,70. Selo de Fiscalização 0469.00.2300002.21885 - pra

AV-13/202.398(AV-treze/duzentos e dois mil e trezentos e noventa e oito), em 3/4/2025.-

TRANSIÇÃO DE ESCRITURAÇÃO (ELETRÔNICA) - Procede-se a esta averbação, em razão da edição do Provimento nº 44/2024 da CGJ/RS, para noticiar a transição do sistema atual de ficha física para a escrituração exclusivamente em meio eletrônico a partir da próxima lauda, sendo que os atos a partir desta averbação passam a ser digitais/eletrônicos, ficando **ENCERRADA** essa escrituração física.-

EMOLUMENTOS - Gratuito. Selo de Fiscalização 0469.00.2500001.47144 - pbr
Assinado digitalmente por **JOAO PEDRO LAMANA PAIVA:07960824053** em 17/04/2025 às 10:05:44.

Hash:

4409F531061B2276B8D3F8484FBF914C353B9A1B651FF3AF8F01FC3911FE1DF7

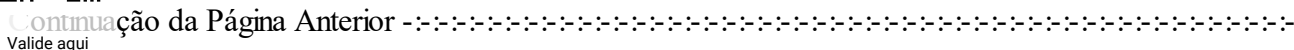
Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, desde 5 de julho de 1865.-

Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, desde 5 de julho de 1865.-

CONTINUA NA FICHA Nº

5

Continua na Próxima Página - :-----



CNM: 099226.2 0202398-10

202.398
- MATRÍCULA -



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL.

CNM: 099226.2.0202398-10

Porto Alegre, 16 de abril de 2025

FICHA	MATRÍCULA
5	202.398

AV-14/202.398(AV-quatorze/duzentos e dois mil e trezentos e noventa e oito),
em 3/4/2025.-

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE (LEI 9.514/97) - Nos termos do requerimento firmado em 3 de abril de 2025, instruído com o certificado de decurso do prazo com a constituição em mora da devedora/fiduciante, ANDRESSA DUARTE DE OLIVEIRA, já qualificada nesta matrícula, e tendo decorrido o prazo legal, fica **CONSOLIDADA a propriedade do imóvel objeto desta matrícula** a favor da credora/fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, na cidade de Brasília-DF, com CNPJ/MF sob número 00.360.305/0001-04. Foi o imóvel avaliado para efeitos fiscais em **R\$630.000,00** (seiscentos e trinta mil reais), conforme guia expedida pela Secretaria Municipal da Fazenda, em 18/3/2025, constante do título. Em conformidade com os artigos 26-A, 27 e 27-A e seus parágrafos da Lei 9.514/97, a credora-proprietária deverá promover a averbação dos autos de leilão negativo a fim de dispor livremente do imóvel. Foi emitida a DOI, nos termos da legislação vigente.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **1.006.889**, em 3/4/2025.-

EMOLUMENTOS - R\$1.397,60. Selo de Fiscalização 0469.00.2500001.47145 - pbr
Assinado digitalmente por **JOAO PEDRO LAMANA PAIVA:07960824053** em 17/04/2025
às 10:06:17. Hash:

144050F98BCB68408793655762DBBF73F176795785953FCA585161E51DA50BC7

CONTINUA NO VERSO

- Último ato - Av-14

. NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Porto Alegre, 17 de abril de 2025 às 15:35

Total: R\$95.60 - ms

Certidão Matrícula 202.398 - 9 páginas: R\$64,00 (0469.00.2500001.48291 = R\$5,20)

Busca(s) em livros e arquivos: R\$13,20 (0469.00.2500001.48291 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0469.00.2500001.48291 = R\$2,10)



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
099226 53 2025 00063004 17

VINÍCIUS TEOFILLO LOTTICI PEREIRA - Escrevente Autorizado