



CNM: 099267.2.0168763-63

168.763

MATRÍCULA -



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

PORTO ALEGRE/RS, 29 de Agosto de 2012

FLS.  
1

MATRÍCULA  
168.763

**IMÓVEL:** APARTAMENTO 108, a ser construído, no BLOCO "G", do "CONDOMÍNIO CONDADO DE SAN TELMO", o 1º apartamento do pavimento térreo, de quem de costas estiver, e de frente para a Estrada Barro Vermelho, sendo o da 1ª entrada a direita, com uma área real privativa de 45,45m², área real de uso comum de 44,60m², área real total de 90,05m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,003997 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio. Corresponderá a esta unidade o uso exclusivo do estacionamento nº 116, localizado na área de uso comum do empreendimento, com a seguinte descrição: descoberto, localizado na terceira via de acesso de quem entra no empreendimento a esquerda, sendo desta via a esquerda o 15º (décimo quinto) box a contar de oeste a leste. **O TERRENO SOBRE O QUAL SERÁ CONSTRUÍDO O CONDOMÍNIO**, assim se descreve: Situado no bairro Belém Novo, quarteirão formado pela Estrada Barro Vermelho, Estrada Chácara do Banco, Rua Dona Mariana e uma área de terras, a saber: Um terreno com 12.830,45m², com frente ao norte formada por quatro segmentos, o primeiro na extensão de 37,98m, o segundo na extensão de 10,00m, o terceiro na extensão de 10,00m, o quarto na extensão de 2,82m, com terreno a ser destinado ao setor público; seguindo pela divisa oeste, na extensão de 182,89m, com terreno que é de José Julio Selau; seguindo pela divisa sul, formada por um segmento na extensão de 80,98m, com terras que são ou foram de João Farias da Rosa Sobrinho; seguindo pela divisa leste, formando ângulo de 95º18'42", na extensão de 183,05m, com terreno a ser destinado ao setor público.

**PROPRIETÁRIO:** HORST MARTINELLI, CNPF 010.248.200-41, brasileiro, solteiro, maior, do comércio, residente e domiciliado nesta Capital.

**INCORPORADORA:** SALIS ENGENHARIA LTDA., CNPJ 92.567.429/0001-83, com sede nesta Capital.

**REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-RG, matrícula nº 110.537, do 3º Registro de Imóveis.

**OBS. 1:** A presente matrícula foi aberta em virtude de INCORPORAÇÃO, sendo apresentado RRT nº 424583, de 18/07/2012, arquiteto e urbanista Vinicius Vieira de Souza.

**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.

**OBS. 3:** Em conformidade com a documentação arrolada no art. 32, da Lei nº 4.591/64, o processo de incorporação, devidamente lançado no R.4-110.537 - Livro 2-Registro Geral, encontra-se arquivado nesta Serventia.

PROTOCOLO nº 618.267 de 16/08/2012, Escrevente: Ana Paula

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: R\$6,20 e Selo: 0471.01.1200033.04511 R\$ 0,25.

**AV.1-168.763, de 29 de agosto de 2012. AFETAÇÃO:** Conforme AV.5 da matrícula nº 110.537, a incorporação encontra-se submetida ao REGIME DE AFETAÇÃO, nos termos do art. 31-A da Lei nº 4.591/64.

Escrevente: Ana Paula

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: R\$11,10 e Selo: 0471.02.1200016.00273 R\$ 0,35.

CONTINUA NO VERSO



Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash bbac6324-6d4b-4529-a06e-cd3cd99f67a9

www.regidores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

caec

Esse documento foi assinado digitalmente por LUAN AMORIM ROCHA - 15/08/2025 16:29



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

FLS.  
**01v**

MATRÍCULA  
**168.763**

**R-2-168.763, de 04 de novembro de 2013. COMPRA E VENDA**

Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações – Programa Nacional de Habitação Urbana – PNHU – Imóvel na Planta Associativo – Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, de 25/10/2013. **VALOR:** R\$89.990,00. **AVALIAÇÃO:** R\$112.000,00. **TRANSMITENTE:** HORST MARTINELLI, CPF 010.248.200-41, brasileiro, solteiro, maior, analista de sistemas, residente e domiciliado nesta Capital.

**ADQUIRENTE:** RODRIGO FREDO RAMOS, CPF 832.261.330-04, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar administrativo, residente e domiciliado nesta Capital.

**Obs.:** Recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto do R\$17.671,00.

PROTOCOLO: 653.265 de 30/10/2013. Escrevente: Fabiano

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a): *[Assinatura]*

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 207,30/Selo 0471.07.1300008.09821: R\$ 8,10.

Processamento eletrônico de dados: R\$ 1,60. Selo 0471.01.1300049.09866: R\$ 0,30.

**R-3-168.763, de 04 de novembro de 2013. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações – Programa Nacional de Habitação Urbana – PNHU – Imóvel na Planta Associativo – Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, de 25/10/2013. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$71.992,00.

**AVALIAÇÃO:** R\$89.990,00. **PRAZO:** 360 meses, em parcelas mensais no valor inicial de R\$479,51. **JUROS:** Taxa Anual Nominal de 4,5000% e Taxa Anual Efetiva de 4,5941%.

**DEVEDOR (Fiduciante):** RODRIGO FREDO RAMOS, CPF 832.261.330-04, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar administrativo, residente e domiciliado nesta Capital.

**INTERVENIENTE CONSTRUTORA / FIADORA / ENTIDADE ORGANIZADORA:** SALIS ENGENHARIA LTDA, CNPJ 92.567.429.0001-83, com sede nesta Capital.

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

PROTOCOLO: 653.265 de 30/10/2013. Escrevente: Fabiano

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a): *[Assinatura]*

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 164,50. Selo 0471.07.1300008.09822: R\$ 8,10.

Processamento eletrônico de dados: R\$ 1,60. Selo 0471.01.1300049.09823: R\$ 0,30.

**AV-4-168.763, de 25 de maio de 2015. CONCLUSÃO DA CONSTRUÇÃO:** Conforme requerimento datado de 06/05/2015, instruído de provas hábeis por SALIS ENGENHARIA LTDA, CNPJ 92.567.429.0001-83, 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.11-110.537. Dita unidade recebeu pelo nº 799 da Estrada Barro Vermelho, tudo

CONTINUA A FOLHAS

168.763  
-MATRÍCULA-
**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE**  
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**
PORTO ALEGRE/RS, **25** de **maio** de **2015**FLS.  
**02**MATRÍCULA  
**168.763**

em conformidade com a Carta de Habitação nº 1138, datada de 22/04/2015; CND nº 001192015-88888648, datada de 30/04/2015; e, ART nº 6646741, CREA nº RS063171.

PROTOCOLO: 695.886 de 12/05/2015. Escrevente Autorizada: Gabriela

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 13,70. Selo 0471.03.1500017.04874: R\$ 0,55. Processamento eletrônico de dados: R\$ 1,80. Selo 0471.01.1500020.00225: R\$ 0,30.

**AV-5-168.763, de 25 de maio de 2015. CANCELAMENTO AFETAÇÃO:** Nos termos do art. 31-E da Lei nº 4.591/64, fica extinto o patrimônio de Afetação, relativamente ao imóvel objeto desta matrícula.

Escrevente Autorizada: Gabriela

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: R\$ 13,70. Selo 0471.03.1500017.04922: R\$ 0,55. Processamento eletrônico de dados: R\$ 1,80. Selo 0471.01.1500020.00342: R\$ 0,30.

**AV-6-168.763, de 05 de outubro de 2018. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:** Requerimento, de 24/09/2018, expedido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, credora fiduciária da dívida relativa ao Contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em Garantia nº855552854755, firmado em 25/10/2013. **VALOR:** R\$94.968,56. **AVALIAÇÃO:** R\$130.000,00. 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.021.2017.03726.0, de 31/08/2018, mediante recolhimento de R\$3.900,00, instruído com prova da intimação dos devedores por inadimplência, certidão do decurso do prazo sem purgação da mora e de pagamento do imposto respectivo, averbo a transmissão definitiva da propriedade deste imóvel. **TRANSMITENTE(S) (Fiduciante(s)):** **RODRIGO FREDO RAMOS**, CPF 832.261.330-04, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar administrativo, residente e domiciliado 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: 786.139 de 02/10/2018. Escrevente: Larisa

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 330,40. Selo 0471.07.0180003.01386: R\$ 36,60.

Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,60. Selo 0471.01.1800034.03203: R\$ 1,40.

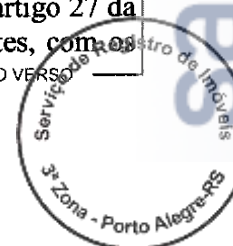
**AV-7-168.763, de 11 de fevereiro de 2021. LEILÃO:** Conforme requerimento, de 03/12/2020, instruído de provas hábeis, pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, foi dito que, em virtude de consolidação de propriedade objeto da Av.6, foram realizados os leilões previstos no artigo 27 da Lei nº.9.514/97, em 26/10/2020 (1º Leilão) e 09/11/2020 (2º Leilão), sem arrematantes, com os

CONTINUA NO VERSO

.ONR

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

caec





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

|                    |                             |
|--------------------|-----------------------------|
| FLS.<br><b>02v</b> | MATRÍCULA<br><b>168.763</b> |
|--------------------|-----------------------------|

consectários do §5º do mesmo artigo.

PROTOCOLO: 842.425 de 21/01/2021. Auxiliar de Escrevente: Cassiano Devit

Escrevente Autorizado(a): *hms R. S. I.*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 39,30. Selo 0471.04.2000030.04665: R\$ 3,30.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 5,30. Selo 0471.01.2100001.06642: R\$ 1,40.

**AV-8-168.763, de 21 de julho de 2022. CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA:** Certifico que a presente matrícula está cadastrada sob nº 099267.2.0168763-63.

Auxiliar de Escrevente: Edipo Augusto

Escrevente Autorizado(a): *hms*

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2200036.01286: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2200035.08739: (Isento).

**R-9-168.763, de 21 de julho de 2022. COMPRA E VENDA**

Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, de 13/04/2022. **VALOR:** R\$59.853,61. **AVALIAÇÃO:** R\$90.000,00. **TRANSMITENTE(S):** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.

**ADQUIRENTE(S):** ANDRE FIGUEIREDO TEIXEIRA, CPF 259.937.018-38, brasileiro, solteiro, maior, administrador, residente e domiciliado em São Paulo, SP.

PROTOCOLO: 894.526 de 19/07/2022. Auxiliar de Escrevente: Edipo Augusto

Escrevente Autorizado(a): *hms*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 536,70. Selo 0471.07.2100039.05198: R\$ 48,30.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,00. Selo 0471.01.2200035.08771: R\$ 1,80.

**R-10-168.763, de 21 de julho de 2022. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, de 13/04/2022. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$56.860,61.

**AVALIAÇÃO:** R\$108.000,00. **FORMA DE PAGAMENTO:** 420 parcelas mensais, vencendo-se a primeira em 10/05/2022, com juros a Taxa Anual Nominal de 8,6395%, Taxa Anual Efetiva de 8,9900%, o qual implicará a primeira parcela no valor de R\$602,87, e Taxa Anual Nominal Reduzida de 7,2539%, Taxa Anual Efetiva Reduzida de 7,5000%, que implicará a primeira parcela no valor de R\$537,21. **DEVEDOR(ES) (Fiduciante(s)):** ANDRE FIGUEIREDO TEIXEIRA, CPF 259.937.018-38, brasileiro, solteiro, maior, administrador, residente e domiciliado em São Paulo, SP.

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

PROTOCOLO: 894.526 de 19/07/2022. Auxiliar de Escrevente: Edipo Augusto

CONTINUA A FOLHAS **03**

ONR

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

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

168.763

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL  
CNM: 099267.2.0168763-63

PORTO ALEGRE/RS, 21 de julho de 2022

FLS.  
03MATRÍCULA  
168.763

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 376,10. Selo 0471.01.2100039.05199: R\$ 48,30.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,00. Selo 0471.01.2200035.08774: R\$ 1,80.

**AV-11-168.763, de 21 de julho de 2022. CÉDULA CRÉDITO IMOBILIÁRIO-CCI:** Conforme Cédula de Crédito Imobiliário, de 13/04/2022, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL emitiu cédula de crédito Integral e Cartular, no valor de R\$56.860,61, em 420 parcelas mensais, vencendo-se a primeira em 10/05/2022, com juros a Taxa Anual Nominal de 8,6395%, Taxa Anual Efetiva de 8,9900%, o qual implicará a primeira parcela no valor de R\$602,87, e Taxa Anual Nominal Reduzida de 7,2539%, Taxa Anual Efetiva Reduzida de 7,5000%, que implicará a primeira parcela no valor de R\$537,21. **AVALIAÇÃO:** R\$108.000,00. **DEVEDOR(ES) (Fiduciante(s)):** ANDRE FIGUEIREDO TEIXEIRA, já qualificado. **CÉDULA:** Nº.1.4444.1789968-0. **SÉRIE:** 0422.

PROTOCOLO: 894.527 de 19/07/2022. Auxiliar de Escrevente: Edipo Augusto

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2200036.01303: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2200035.08777: (Isento).

**AV-12-168.763, de 13 de agosto de 2025. CANCELAMENTO:** Conforme Requerimento, de 28/07/2025, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL autorizou o cancelamento da cédula de crédito imobiliário objeto da Av-11.

PROTOCOLO: 1.007.163 de 29/07/2025. Escrevente: Giovanna

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 52,00. Selo 0471.04.2500021.08657: R\$ 5,20.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,90. Selo 0471.01.2500029.08500: R\$ 2,10.

**AV-13-168.763, de 13 de agosto de 2025. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:** Requerimento, de 28/07/2025, expedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, credora fiduciária da dívida relativa ao Contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em Garantia nº144441789968, de 13/04/2022. **VALOR:** R\$111.360,38. **AVALIAÇÃO:** R\$111.360,38. 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 nº0051.2024.02945.4, de 11/12/2024, mediante recolhimento de R\$3.340,81, 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):** ANDRE FIGUEIREDO TEIXEIRA, CPF 259.937.018-38, brasileiro, solteiro, maior, administrador, residente e domiciliado em São Paulo.

Continua no verso

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento  
Eletrônico CompartilhadoCAEC  
Serviço de Registro de Imóveis  
3ª Zona - Porto Alegre-RS



CNM: 099267.2.0168763-63

**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE**  
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**FLS.  
**03v**MATRÍCULA  
**168.763**

SP.

**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: 1.007.165 de 29/07/2025. Escrevente: Giovanna****Escrevente Autorizado(a):****Registrador(a) Substituto(a):****Registrador(a):****Emolumentos: R\$ 314,10. Selo 0471.07.2400033.07485: R\$ 56,50.****Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,90. Selo 0471.01.2500029.08501: R\$ 2,10.****ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE**

Certidão do conteúdo da Matrícula nº 168.763 do Livro 02-Reg. Geral.

(Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos). CNM: 099267.2.0168763-63

Atos: Certidão: R\$ 44,80 - 0471.04.2500026.01651 - R\$ 5,20, Busca: R\$ 13,20 - 0471.03.2500030.04148 - R\$ 4,20, Proc. Eletrônico: R\$ 6,90 - 0471.01.2500031.04347 - R\$ 2,10. Total: R\$ 79,82  
Porto Alegre, 13/08/2025

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 2025 00096763 52**

.ONR

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec