

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 1b295af9-cf0a-4b50-9062-fa57ccb6c2dd



CNM: 099267.2.0175461-48

175.461

MATRÍCULA



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

PORTO ALEGRE/RS, 20 de novembro de 2013

FLS.
01

MATRÍCULA
175.461

IMÓVEL: CASA 50, a ser construída, do **CONDOMÍNIO RENASCER DE IPANEMA I**, localizada no segundo acesso condominial, este à direita de quem da rua olhar o condomínio, e sendo aí a 14ª à esquerda, com área real privativa de 52,15000m², área real de uso comum de 10,70515m², área real total de 62,85515m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,01024 no terreno e nas coisas de uso comum. A esta unidade corresponderá um **TERRENO DE USO EXCLUSIVO**, com área de 41,65m², medindo 3,50m de frente no acesso condominial 02, ao sul; tendo a mesma medida nos fundos, ao norte, onde entesta com o terreno de uso exclusivo da casa 37; medindo 11,90m, por ambos os lados, dividindo-se, ao oeste, com o terreno de uso exclusivo da casa 51, e, ao leste, com o terreno de uso exclusivo da casa 49; distando dita unidade 57,425m do alinhamento da Rua Dorival Castilhos Machado. O terreno de uso exclusivo será ocupado pela **EDIFICAÇÃO e PÁTIO. O TERRENO SOBRE O QUAL SERÁ CONSTRUÍDO O CONDOMÍNIO**, assim se descreve: Um terreno com 4.883,10m², constituído dos lotes A1 e A2, medindo 59,550m de frente, ao oeste, na Rua Dorival Castilhos Machado; por 82,00m de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados, sendo que, limita-se, ao sul, com o lote A6, e pelo outro lado, ao norte, com propriedade que é ou foi de Dorival Castilhos Machado; entestando nos fundos, a leste com imóvel de Octacílio Castilhos Machado, onde tem a mesma medida de frente. Dito imóvel dista 124,30m do alinhamento da Estrada Juca Batista.

PROPRIETÁRIO/INCORPORADOR: FOSSA, SILVA, PETRUZZELLIS & MARÀCCI LTDA ME, CNPJ 11.666.752/0001-02, com sede nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-Registro Geral, matrícula nº 174.993 do 3º Registro de Imóveis desta Capital.

OBS. 1: A presente matrícula foi aberta em virtude de **INCORPORAÇÃO**, sendo apresentado RRT nº 925849 de 12/02/2013 da arquiteta e urbanista Elisete Maria Machado Salvi.

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: 652.540 de 21/10/2013. Escrevente Autorizada: Ana Paula

Escrevente Autorizado(a): *[Assinatura]*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 6,60. Selo 0471.01.1300051.17081: R\$ 0,30. Processamento eletrônico de dados: R\$ 1,60. Selo 0471.01.1300051.17080: R\$ 0,30.

AV-1-175.461, de 20 de novembro de 2013. AFETAÇÃO: Conforme AV-3 da matrícula nº 174.993, a incorporação encontra-se submetida ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, nos termos do art. 31-A da Lei nº 4.591/64.

PROTOCOLO: 652.540 de 21/10/2013. Escrevente Autorizada: Ana Paula

Escrevente Autorizado(a): *[Assinatura]*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 11,80. Selo 0471.02.1300036.06958: R\$ 0,40. Processamento eletrônico de dados: R\$ 1,60. Selo 0471.01.1300051.19127: R\$ 0,30.

R-2-175.461, de 24 de fevereiro de 2014. COMPRA E VENDA

CONTINUA NO VERSO



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

Esse documento foi assinado digitalmente por LUAN AMORIM ROCHA - 09/03/2026 17:03



CNM: 099267.2.0175461-48
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

01v

175.461

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 - com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es)/Fiduciante(s), de 30/01/2014. **VALOR:** R\$150.000,00 (sendo R\$11.363,59 com recursos do FGTS do(s) comprador(es)). **AVALIAÇÃO:** R\$170.000,00. **TRANSMITENTE:** **FOSSA, SILVA, PETRUZZELLIS & MARACCI LTDA ME**, CNPJ 11.666.752/0001-02, com sede nesta Capital.

ADQUIRENTES: **ELOI RAMOS DE SOUZA**, CPF 467.503.630-91, fiscal, e sua esposa, **SANDRA MAGALI RAMOS DE SOUZA**, CPF 525.456.280-34, balconista, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados nesta Capital.

Obs.: Recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto de R\$2.113,00.

PROTOCOLO: 661.038 de 12/02/2014. Auxiliar: Caroline

Escrevente Autorizado(a): *[Assinatura]*

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

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 399,00. Selo 0471.08.1400007.00002: R\$ 10,85.

Processamento eletrônico de dados: R\$ 1,70. Selo 0471.01.1400005.09488: R\$ 0,30.

R-3-175.461, de 24 de fevereiro de 2014. 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 - com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es)/Fiduciante(s), de 30/01/2014. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$119.999,20.

AVALIAÇÃO: R\$160.000,00. **PRAZO:** 360 meses, em parcelas mensais no valor inicial de R\$914,40. **JUROS:** Taxa Anual Nominal de 5,5000% e Taxa Anual Efetiva de 5,6409%.

DEVEDORES (Fiduciários): **ELOI RAMOS DE SOUZA**, CPF 467.503.630-91, fiscal, e sua esposa, **SANDRA MAGALI RAMOS DE SOUZA**, CPF 525.456.280-34, balconista, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados nesta Capital. **INTERVENIENTE CONSTRUTORA / FIADORA / ENTIDADE**

ORGANIZADORA: **FOSSA, SILVA, PETRUZZELLIS & MARACCI LTDA ME**, CNPJ 11.666.752/0001-02, com sede nesta Capital.

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

PROTOCOLO: 661.038 de 12/02/2014. Auxiliar: Caroline

Escrevente Autorizado(a): *[Assinatura]*

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

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 306,10. Selo 0471.07.1300051.03800: R\$ 8,10.

Processamento eletrônico de dados: R\$ 1,70. Selo 0471.01.1400005.07999: R\$ 0,30.

CONTINUA A FOLHAS

175.461

MATRÍCULA -



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

PORTO ALEGRE/RS, 25 de agosto de 2016

FLS.
02MATRÍCULA
175.461

AV-4-175.461, de 25 de agosto de 2016. CONCLUSÃO DA CONSTRUÇÃO: Conforme requerimento de 29/07/2016, instruído de provas hábeis, por **FOSSA, SILVA, PETRUZZELLIS & MARACCI LTDA. - ME**, CNPJ 11.666.752/0001-02, 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.5-174.993. Dita unidade recebeu entrada pelo nº 126 da Rua Dorival Castilho Machado, tudo em conformidade com a Carta de Habitação nº 1511, de 13/07/2016; CND nº 001852016-88888941, de 29/07/2016; e, ART nº 8688282, CREA nº RS053006.

PROTOCOLO: 729.298 de 05/08/2016. Auxiliar: Leonardo

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 15,40. Selo 0471.03.1600027.00124: R\$ 0,85. Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,10. Selo 0471.01.0160032.04255: R\$ 0,45.

AV-5-175.461, de 25 de agosto de 2016. 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.

Auxiliar: Leonardo

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: R\$ 15,40. Selo 0471.03.1600027.00231: R\$ 0,85. Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,10. Selo 0471.01.0160032.04477: R\$ 0,45.

AV-6-175.461, de 28 de setembro de 2022. CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA:

Certifico que a presente matrícula está cadastrada sob nº 099267.2.0175461-48.

Escrevente: Ana Luiza

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2200051.02214: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2200053.02268: (Isento).

AV-7-175.461, de 28 de setembro de 2022. CANCELAMENTO: Conforme Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, de 27/07/2022, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** autorizou o cancelamento da alienação fiduciária objeto do R.3.

PROTOCOLO: 901.163 de 27/09/2022. Escrevente: Ana Luiza

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 154,30. Selo 0471.07.2100039.06599: R\$ 48,30.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 3,00. Selo 0471.01.2200053.02303: R\$ 1,80.

CONTINUA NO VERSO



.ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

caec



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

FLS.

02v

MATRÍCULA

175.461**R-8-175.461, de 28 de setembro 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 27/07/2022. **VALOR:** R\$235.000,00. **AVALIAÇÃO:** R\$235.000,00. **TRANSMITENTE(S):** SANDRA MAGALI RAMOS DE SOUZA, CPF 525.456.280-34, balconista, e seu cônjuge, ELOI RAMOS DE SOUZA, CPF 467.503.630-91, fiscal, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados nesta Capital.

ADQUIRENTE(S): JULIANO MENEZHINI, CPF 002.629.590-38, brasileiro, divorciado, supervisor, residente e domiciliado nesta Capital.

PROTOCOLO: 901.163 de 27/09/2022. Escrevente: Ana Luiza

Escrevente Autorizado(a): *Karen Trein*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 1.060,10. Selo 0471.08.2200041.00224: R\$ 65,30.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,00. Selo 0471.01.2200053.02379: R\$ 1,80.

R-9-175.461, de 28 de setembro de 2022. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, de 27/07/2022. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$188.000,00. **AVALIAÇÃO:** R\$235.000,00. **FORMA DE PAGAMENTO:** 360 parcelas mensais, vencendo-se a primeira em 01/09/2022, 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\$1.533,56, e Taxa Anual Nominal Reduzida de 8,4638%, Taxa Anual Efetiva Reduzida de 8,8000%, que implicará a primeira parcela no valor de R\$1.510,11. **DEVEDOR(ES) (Fiduciante(s)):** JULIANO MENEZHINI, CPF 002.629.590-38, brasileiro, divorciado, supervisor, residente e domiciliado nesta Capital.

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

PROTOCOLO: 901.163 de 27/09/2022. Escrevente: Ana Luiza

Escrevente Autorizado(a): *Karen Trein*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 939,60. Selo 0471.08.2200041.00225: R\$ 65,30.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,00. Selo 0471.01.2200053.02387: R\$ 1,80.

AV-10-175.461, de 28 de setembro de 2022. CÉDULA CRÉDITO IMOBILIÁRIO-CCI:

Conforme Cédula de Crédito Imobiliário, de 27/07/2022, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL emitiu cédula de crédito Integral e Cartular, no valor de R\$188.000,00, em 360 parcelas mensais, vencendo-se a primeira em 01/09/2022, 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\$1.533,56, e Taxa Anual Nominal Reduzida de 8,4638%, Taxa Anual Efetiva Reduzida de 8,8000%, que implicará a primeira parcela no valor de R\$1.510,11. **AVALIAÇÃO:** R\$235.000,00. **DEVEDOR(ES) (Fiduciante(s)):** JULIANO MENEZHINI, já qualificado. **CÉDULA:** Nº.1.4444.1818000-0.

continua na fl. 03

.ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

175.461

MATRÍCULA -



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

CNM: 099267.2.0175461-48

PORTO ALEGRE/RS, 28 de setembro de 2022

FLS.
03

MATRÍCULA
175.461

SÉRIE: 0722.

PROTOCOLO: 901.164 de 27/09/2022. Escrevente: Ana Luiza

Escrevente Autorizado(a): *Kauê Tien*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2200051.02329: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2200053.02389: (Isento).

AV-11-175.461, de 06 de março de 2026. DESIGNAÇÃO CADASTRAL / CÓDIGO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO: Em atenção ao art. 440-AW, do Código Nacional de Normas/CNJ, foi dito que o imóvel objeto da presente matrícula está inscrito no Cadastro Imobiliário da Secretaria Municipal da Fazenda sob nº 100099157 e Cadastro Imobiliário Brasileiro sob nº 23VC52HW.

Obs.: Certifico que o imóvel possui o CEP sob nº 91755-210.

PROTOCOLO: 1.026.684 de 03/02/2026. Escrevente: Edipo Augusto

Escrevente Autorizado(a): *Kauê Tien*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 55,10. Selo 0471.04.2500058.07759: R\$ 5,50.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 7,30. Selo 0471.01.2600006.01527: R\$ 2,20.

AV-12-175.461, de 06 de março de 2026. CANCELAMENTO: Conforme Requerimento Consolidação e Cancelamento da CCI, de 02/02/2026, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** autorizou o cancelamento da cédula de crédito imobiliário objeto da AV-10.

PROTOCOLO: 1.026.684 de 03/02/2026. Escrevente: Edipo Augusto

Escrevente Autorizado(a): *Kauê Tien*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 55,10. Selo 0471.04.2500058.07760: R\$ 5,50.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 7,30. Selo 0471.01.2600006.01529: R\$ 2,20.

AV-13-175.461, de 06 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. 144441818000, firmado em 27/07/2022. **VALOR:** R\$247.231,90. **AVALIAÇÃO:** R\$247.231,90. 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. 0021.2026.00025.0, de 06/01/2026, mediante recolhimento de R\$7.416,96, 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 (Fiduciante): JULIANO MENEZHINI**, CPF 002.629.590-38, brasileiro, divorciado, supervisor, residente e domiciliado nesta Capital.

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

Continua no verso



ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

CAEC



CNM: 099267.2.0175461-48

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERALFLS.
03vMATRÍCULA
175.461**Obs.:** Este imóvel deverá ser oferecido em públicos leilões.**PROTOCOLO:** 1.026.684 de 03/02/2026. **Escrevente:** Edipo Augusto**Escrevente Autorizado(a):** *Kaue Tui***Registrador(a) Substituto(a):****Registrador(a):****Emolumentos:** R\$ 582,00. Selo 0471.08.2400026.06363: R\$ 80,80.**Proc. eletrônico de dados:** R\$ 7,30. Selo 0471.01.2600006.01532: R\$ 2,20.ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE

Certidão do conteúdo da Matrícula nº 175.461 do Livro 02-Reg. Geral.

(Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos). CNM: 099267.2.0175461-48

Atos: Certidão: R\$ 47,60 - 0471.04.2600005.00425 - R\$ 5,50, Busca: R\$ 14,00 - 0471.03.2600004.06412 - R\$ 4,40, Proc. Eletrônico: R\$ 7,30 - 0471.01.2600006.06985 - R\$ 2,20. Total: R\$ 84,63
Porto Alegre, 06/03/2026

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 00025394 30**

.ONR

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

saec