



Registro de Imóveis
4ª ZONA
 Porto Alegre-RS

DR. MARCELO ARTUR MIRANDA CHADA - REGISTRADOR

CNM: 099218.2.0161775-51

161775
 MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Porto Alegre, 12 de julho de 2011

FLS.
 - 1

MATRÍCULA

161775

BAIRRO: VILA ELIZABETH

IMÓVEL: A fração ideal de **4736/1175265**, do terreno abaixo descrito, que corresponderá ao **apartamento 302** do empreendimento **Agora Bella Vitta**, a ser construído nos termos da incorporação registrada sob nº 3, na matrícula nº 156048, em data de 23.08.2010; na Torre "K" - Incantare, de frente, sendo a quarta a contar da esquerda para a direita, de quem de frente olhar o empreendimento pela Rua Gabriel Franco da Luz, localizado no terceiro pavimento, de frente, à esquerda de quem de frente olhar a entrada da Torre K, com área real privativa de 47,36m², área real de uso comum de divisão proporcional de 30,50m² e área real total de 77,86m², correspondendo-lhe a fração ideal de 4736/1175265 no terreno e nas coisas de uso comum. O terreno constituído pelos lotes 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 30, da quadra B, com a área superficial de 11.141,52m², lotado pelos números 222, 242, 260 e 280 da Rua Gabriel Franco da Luz e pelos números 1073, 1083, 1089, 1095, 1101, 1107, 1113, 1119, 1125, 1131 e 1137 da Avenida Faria Lobato, fazendo frente a leste para a Rua Gabriel Franco da Luz, por uma extensão de 97,12m; ao norte faz frente para a Avenida Faria Lobato por uma extensão de 103,25m; ao oeste se divide com terras da Vila Elizabeth, por uma extensão de 125,44m; e a divisa sul composta por três segmentos, o primeiro partindo da divisa oeste segue na direção leste por uma extensão de 39,54m, entestando com parte do fundo do lote nº 06 e com o fundo dos lotes nºs 01 a 05, o segundo segue na direção norte por uma extensão de 28,41m, entestando com o fundo do lote descrito na matrícula nº 120032 e o terceiro e último segmento retoma a direção leste por uma extensão de 63,70m até atingir o alinhamento da Rua Gabriel Franco da Luz, confrontando ao sul com o lote descrito na matrícula nº 120032. **TÍTULO AQUISITIVO:** registrado nas matrículas 103180 a 103191, 120033 a 120035, em data de 29.07.2010, e atualmente na matrícula 156048, todas desta Zona. **PROPRIETÁRIA E INCORPORADORA:** GOLDSZTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ nº 08.074.750/0001-10, com sede nesta Capital. Dat.2/1.

Emolumentos: R\$11,60 + **Processamento Eletrônico:** R\$2,70. (Isento - Art. 237/A § 1º Lei 6015/1973).
SELO - SDFNR: 0472.02.1000003.59499 R\$ 0,30; 0472.01.1100005.33509 R\$ 0,20.

Escrevente Autorizado:

Av.1.161775. Porto Alegre, 12.07.2011. De acordo com requerimento datado de 02.08.2010, averbado sob número 4, na matrícula 156048, em data de 23.08.2010, fica o imóvel desta matrícula constituído como patrimônio de afetação nos termos dos artigos 31-A e 31-B da Lei 4591, de 16.12.1964, **passando a incorporação do empreendimento Agora Bella Vitta a ser submetida ao regime instituído pela Lei 10.931, de 02.08.2004.** Dat.2/1.

Emolumentos: R\$20,70 + **Processamento Eletrônico:** R\$2,70. (Isento - Art. 237/A § 1º Lei 6015/1973).
SELO - SDFNR: 0472.03.1100003.10642 R\$ 0,40; 0472.01.1100005.37237 R\$ 0,20.

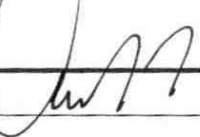
CONTINUA NO VERSO

.....Continua na próxima página

CNM: 099218.2.0161775-51

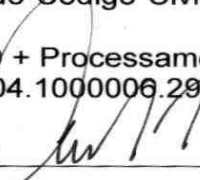


REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.
1vMATRÍCULA
161775Escrevente Autorizado: 

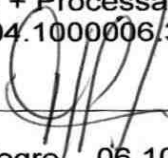
R.2.161775. Porto Alegre, 12.07.2011. Por contrato particular de 26.11.2010, protocolado sob número 596091, em data de 20.06.2011, com retorno em 06.07.2011, foi a totalidade das unidades do empreendimento Agora Bella Vita, **hipotecadas** para a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, para garantia de um empréstimo de **R\$17.504.799,16**, pelo prazo de 24 meses a contar do dia 1º (primeiro) do mês subsequente ao o término da obra definido no Cronograma Físico-Financeiro e de Desembolso do empreendimento, à taxa nominal de juros de 8,0000% ao ano, **tendo como devedora GOLDSZTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.**, já qualificada. Avaliação do imóvel para os efeitos do artigo 1484 do Código Civil: R\$23.825.000,00, com mais 454 frações ideais. Dat.2/1.

Emolumentos: R\$41,40 + Processamento Eletrônico: R\$2,70. (ISENTO - Art. 237/A § 1º Lei 6015/1973).
 SELO - SDFNR: 0472.04.1000006.29745 R\$ 0,50; 0472.01.1100005.37822 R\$ 0,20.

Escrevente Autorizado: 

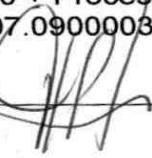
Av.3.161775. Porto Alegre, 06.10.2011. Por contrato particular de 18.08.2011, protocolado sob número 602437, em data de 30.09.2011, a credora autorizou liberar da hipoteca registrada sob número **02, a fração ideal de 4736/1175265 do terreno, que corresponderá ao apartamento 302**, objeto desta matrícula. Dat.2/1.

Emolumentos: R\$41,40 + Processamento Eletrônico: R\$2,70. Isento (Art. 237/A - § 1º, Lei 6015/73)
 SELO - SDFNR: 0472.04.1000006.35515 R\$0,50; 0472.01.1100006.66150 R\$0,20.

Registrador Substituto: 

R.4.161775. Porto Alegre, 06.10.2011. Por contrato particular de 18.08.2011, protocolado sob número 602437, em data de 30.09.2011, **foi vendida a fração ideal de 4736/1175265 do terreno, que corresponderá ao apartamento 302**, objeto desta matrícula para MARIA MONTEIRO ANACLETO, brasileira, CPF nº 545.061.230-34, pensionista, viúva, domiciliada nesta Capital, pelo preço de R\$106.564,90, sendo R\$64.153,30 com recursos próprios, juntamente com a fração ideal do imóvel da matrícula **161993**. Avaliação: R\$108.000,00, em conjunto. Dat.2/1.

Emolumentos: R\$144,40 + Processamento Eletrônico: R\$2,70. (Lei nº 11.977/2009 - Art. 43, II - PMCMV)
 SELO - SDFNR: 0472.07.0900003.19699 R\$6,00; 0472.01.1100006.66705 R\$0,20.

Registrador Substituto: CONTINUA A FICHA Nº **2**

Continua na próxima página

CNM: 099218.2.0161775-51

161775

MATRÍCULA


REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Porto Alegre, 06 de outubro de 2011

FLS.

MATRÍCULA

161775

R.5.161775. Porto Alegre, 06.10.2011. Por contrato particular de 18.08.2011, protocolado sob número 602437, em data de 30.09.2011, **foi a fração ideal de 4736/1175265 do terreno que corresponderá ao apartamento 302**, objeto desta matrícula, **dada em alienação fiduciária**, para a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília/DF, na forma dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, para garantia de uma dívida no valor de **R\$25.411,60**, a ser paga no prazo de 275 meses, à taxa nominal de juros de 5,0000% ao ano, e demais condições constantes do contrato, **tendo como devedora MARIA MONTEIRO ANACLETO**, já qualificada, juntamente com a fração ideal do imóvel da matrícula **161993**. Para os efeitos do artigo 24, inciso VI da mesma lei, foi indicado o valor de R\$118.000,00, em conjunto. Dat.2/1.

Emolumentos: R\$64,30 + Processamento Eletrônico: R\$2,70. (Lei nº 11.977/2009 - Art. 43, II - PMCMV)
 SELO - SDFNR: 0472.06.0800007.32680 R\$4,00; 0472.01.1100006.66769 R\$0,20.

Registrador Substituto: _____

Av.6.161775. Porto Alegre, 12.03.2013. De acordo com requerimento datado de 22.01.2013, protocolado sob nº 632890, em data de 01.02.2013, com retorno em 01.03.2013, instruído com prova hábil, **o empreendimento mencionado nesta matrícula foi concluído e recebeu o número 242 da Rua Gabriel Franco da Luz**. Foi apresentada a CND do INSS número 000262013-19001818. Carta de Habitação nº 22012013/1215. Dat.1/1.

Emolumentos: R\$23,60 + Processamento Eletrônico: R\$3,10.
 SELO - SDFNR: 0472.03.1100009.17653 R\$0,55; 0472.01.1300001.36206 R\$0,30.

Registrador Substituto: _____

Av-7/161.775. Porto Alegre, 22.05.2019.

CANCELAMENTO

De acordo com o disposto no artigo 31-E, inciso I, da Lei 4.591/64, fica **cancelado o patrimônio de afetação**, objeto da averbação nº 1, da presente matrícula.

Emolumentos: R\$36,10 SELO - SDFNR: 0472.00.1900001.08095 = R\$3,30 **KBM**

Registrador Substituto/Escrevente Autorizado: _____

Av.8/161.775. Porto Alegre, 22.05.2019. Prenotado sob nº 769228 em 17.05.2019.

continua no verso

Continua na próxima página

CNM: 099218.2.0161775-51



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
2v	161.775

CANCELAMENTO

Por contrato particular de 30 de abril de 2019, **fica cancelado o registro número 5, que constituiu a propriedade fiduciária do imóvel** objeto desta matrícula, tendo em vista o pagamento da dívida que originou a sua constituição e conseqüente resolução da propriedade fiduciária, voltando o imóvel objeto desta matrícula ao regime normal de propriedade, juntamente com o imóvel da matrícula **161993**.

Emolumentos: R\$47,80 SELO - SDFNR: 0472.00.1900001.08096 = R\$24,50 (Art. 12H -§ 1º - CNR) **KBM**

Registrador Substituto/Escrevente Autorizado: _____

R-9/161.775. Porto Alegre, 22.05.2019. Prenotado sob nº 769228 em 17.05.2019.

COMPRA E VENDA

Por contrato particular datado de 30 de abril de 2019, foi o imóvel **vendido para CLEYSON CONCEIÇÃO VELASQUES**, brasileiro, CPF nº 019.154.240-70, adestrador, solteiro, maior, domiciliado na Travessa Professor Emeterio Garcia Fernandez nº 50, Apto 418, Bairro Cristo Redentor, nesta Capital, pelo preço de R\$245.000,00 (duzentos e quarenta e cinco mil reais), sendo R\$73.500,00 com recursos próprios, juntamente com o imóvel da matrícula **161993**.

Avaliação em 13.05.2019: R\$245.000,00 (duzentos e quarenta e cinco mil reais), em conjunto.

Emolumentos: R\$632,20 SELO - SDFNR: 0472.00.1900001.08097 = R\$36,60 **KBM**

Registrador Substituto/Escrevente Autorizado: _____

R.10/161.775. Porto Alegre, 22.05.2019. Prenotado sob nº 769228 em 17.05.2019.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por contrato particular, datado de 30 de abril de 2019, **foi o imóvel dado em alienação fiduciária para o ITAÚ UNIBANCO S.A.**, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setúbal, na cidade de São Paulo-SP, CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, na forma dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, para garantia de uma dívida no valor de **R\$171.500,00** (cento e setenta e um mil e quinhentos reais), a ser paga no prazo de 360 meses, à taxa nominal de juros de 9,0177% ao ano, e demais condições constantes do

3

CONTINUA A FICHA Nº

Continua na próxima página

CNM: 099218.2.0161775-51

161.775

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Porto Alegre, 22 de maio de 2019

FLS.

3

MATRÍCULA

161.775

contrato, tendo como devedor **CLEYSON CONCEIÇÃO VELASQUES**, já qualificado, juntamente com o imóvel da matrícula **161993**. Para os efeitos do artigo 24, inciso VI da mesma lei, foi indicado o valor de R\$205.000,00 (duzentos e cinco mil reais).

Emolumentos: R\$501,50 SELO - SDFNR: 0472.00.1900001.08098 = R\$36,60 **KBM**

Registrador Substituto/Escrevente Autorizado: _____

Av.11/161.775. Porto Alegre, 22.05.2019. Prenotado sob nº 769228 em 17.05.2019.

INSCRIÇÃO MUNICIPAL

Por contrato particular datado de 30 de abril de 2019, o imóvel acha-se **inscrito no cadastro municipal sob nº 100076349**.

Emolumentos: NIHIL SELO - SDFNR: 0472.00.1900001.08099 = NIHIL **KBM**

Registrador Substituto/Escrevente Autorizado: _____

AV-12/161.775(AV-doze/cento e sessenta e um mil e setecentos e setenta e cinco), em 12 de setembro de 2025.- **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE (LEI 9.514/97)** - Nos termos do requerimento, assinado digitalmente, firmado em 18 de agosto de 2025, instruído com a certidão de constituição em mora do(s) devedor(es), **CLEYSON CONCEIÇÃO VELASQUES**, já qualificados, e tendo decorrido o prazo legal, fica **CONSOLIDADA a propriedade do imóvel objeto desta matrícula** a favor da credora/fiduciária **ITAÚ UNIBANCO S/A**. Foi o imóvel avaliado para efeitos fiscais em **R\$ 205.000,00**, juntamente com a **M-161.993**, conforme guia número 0051.2025.02253.4, expedida pela Secretaria Municipal da Fazenda, em 26.08.2025. Em conformidade com o artigo 27 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 **896.364**, em 19.08.2025, 03.09.2025.- Escrevente: _____

EMOLUMENTOS - R\$ 314,10. Selo de Fiscalização 0472.00.2500001.46067 - ER

AV-13/161.775(AV-treze/cento e sessenta e um mil e setecentos e setenta e cinco), em 26 de janeiro de 2026.- **TRANSIÇÃO DE SISTEMA - PROV. 44/2024-CGJ/RS** - Proceda-se a esta averbação de ofício para fins de noticiar que os próximos atos registrares serão eletrônicos, encerrando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNRR/RS.- **PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **905.958**, em 13.01.2025.-

continua no verso

Continua na próxima página

CNM: 099218.2.0161775-51



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099218.2.0161775-51

[Assinatura]

FLS.
3V

MATRÍCULA
161.775

Escrevente: *[Assinatura]*

EMOLUMENTOS - MIHIL - PROC. ELETRÔNICO - . -AGNR- Selo de Fiscalização
 0472.00.2500002.48605 - NCS

CONTINUA A FICHA Nº 04

Continua na próxima página

CNM: 099218.2.0161775-51

161.775
- Matrícula -

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P.ALEGRE
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099218.2.0161775-51

Porto Alegre, 26 de janeiro de 2026

Fls. 4	Matrícula 161.775
-----------	----------------------

AV-14/161.775(AV-quatorze/cento e sessenta e um mil e setecentos e setenta e cinco), em 26 de janeiro de 2026.- **AUTO DO LEILÃO NEGATIVO** - Nos termos do requerimento assinado digitalmente datado de 17 de dezembro de 2025, firmado pelo **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, através de sua procuradora Cristiane Belinati Garcia Lopes, instruído com as cópias digitais da ata de primeiro leilão público, realizado pela leiloeira, Ana Claudia Carolina Campos Frazão, em 30/10/2025, 31/10/2025 e 03/11/2025, fica constando que em conformidade com o artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/1997, o credor-fiduciário promoveu os leilões previstos na referida Lei, sem que houvesse licitantes/arrematantes no primeiro leilão.- **PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **905.958**, em 13.01.2025.-
 EMOLUMENTOS - R\$ 55,10 - PROC. ELETRÔNICO - R\$ 7,30. Selo de Fiscalização 0472.00.2500002.48606 - NCS

Averbação nato digital assinado pelo escrevente **Nicolas Corrêa dos Santos** em 26/01/2026 às 15:43:51. O hash SHA256 do documento é **4561867E9DA74798ADFB36048A86340814E1A8C654B8FE1408E867A4AB0E46AA.**

AV-15/161.775(AV-quinze/cento e sessenta e um mil e setecentos e setenta e cinco), em 26 de janeiro de 2026.- **AUTO DO LEILÃO NEGATIVO** - Nos termos do requerimento assinado digitalmente datado de 17 de dezembro de 2025, firmado pelo **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, através de sua procuradora Cristiane Belinati Garcia Lopes, instruído com as cópias digitais da ata de segundo leilão público, realizado pela leiloeira, Ana Claudia Carolina Campos Frazão, em 30/10/2025, 31/10/2025 e 03/11/2025, fica constando que em conformidade com o artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/1997, o credor-fiduciário promoveu os leilões previstos na referida Lei, sem que houvesse licitantes/arrematantes no primeiro leilão, ficando livre o imóvel para alienação.- **PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **905.958**, em 13.01.2025.-
 EMOLUMENTOS - R\$ 55,10 - PROC. ELETRÔNICO - R\$ 7,30. Selo de Fiscalização 0472.00.2500002.48607 - NCS

Averbação nato digital assinado pelo escrevente **Nicolas Corrêa dos Santos** em 26/01/2026 às 15:43:55. O hash SHA256 do documento é **94819CC186C761C8CF784AB0BB4F302E8C7C772DFCD1EF23A24109D8CAC51B73.**

AV-16/161.775(AV-dezesseis/cento e sessenta e um mil e setecentos e setenta e cinco), em 26 de janeiro de 2026.- **CANCELAMENTO DAS OBRIGAÇÕES** - Por Requerimento de Quitação, datado de 5 de dezembro de 2025, que ficam arquivados, fica(m) **CANCELADAS** as obrigações do fiduciante que gravavam o(s) imóvel(eis) antes descrito(s). - **PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **905.958**, em 13.01.2025.-
 EMOLUMENTOS - R\$ 55,10 - PROC. ELETRÔNICO - R\$ 7,30. Selo de Fiscalização 0472.00.2500002.48608 - NCS

Averbação nato digital assinado pelo escrevente **Nicolas Corrêa dos Santos** em 26/01/2026 às 15:43:57. O hash SHA256 do documento é **97939D9ED435D843264D3AE7AEAFD55FDB7437AEC07ED6AA55D3224813C0E707.**

Continua no verso

Continua na próxima página



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P.ALEGRE
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099218.2.0161775-51

CNM: 099218.2.0161775-51

Fls. 4v	Matrícula 161.775
------------	----------------------

AV-17/161.775(AV-dezessete/cento e sessenta e um mil e setecentos e setenta e cinco), em 26 de janeiro de 2026.- **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Nos termos do termo de quitação assinado digitalmente, datado de 5 de dezembro de 2025, fica **CANCELADA** a propriedade fiduciária objeto da alienação fiduciária do **R-10** desta matrícula, **juntamente com o imóvel da M-161.993**, em virtude da autorização contida no referido instrumento, arquivado neste Ofício, **ficando consolidada a propriedade plena do imóvel.- PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **905.957**, em 13.01.2025.-

EMOLUMENTOS - R\$ 282,80 - PROC. ELETRÔNICO - R\$ 7,30. Selo de Fiscalização 0472.00.2500002.48609 - NCS

Averbação nato digital assinado pelo escrevente **Nicolas Corrêa dos Santos** em 26/01/2026 às 15:44:00. O hash SHA256 do documento é **47258D3D274E4660931EDC3DBEC62A51F8806866E8DDB2C60181E38D8B5C655F**.

Certifico, a pedido da parte interessada, que a presente certidão foi lavrada em inteiro teor e extraída em forma reprográfica nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6015/73. Nada mais consta. O referido é verdade e Dou Fé.

Documento eletrônico assinado digitalmente por Natália Atti Simões, Escrevente, conforme MP nº2.200-2/2001 de 24/08/2001, que instituiu a infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira-ICP Brasil.

Porto Alegre, 27 de janeiro de 2026.

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 161.775: R\$ 47,60
 (0472.00.2500002.49395 = R\$ 5,50)
 Busca(s) em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0472.00.2500002.49395 = R\$ 4,40)
 Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0472.00.2500002.49395 = R\$ 2,20)
Total ----->R\$ 81,00 - - LFBM -(15:11:59)
 D 2026 01 00383 - 1431763



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
099218 53 2026 00015970 26

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/B9ZK3-54EGC-UGM4X-YMXNY>.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: B9ZK3-54EGC-UGM4X-YMXNY

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

Natalia Atti Simoes (CPF ***.357.220-**))

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/B9ZK3-54EGC-UGM4X-YMXNY>

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

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