



CNM: 099267.2.0106737-95



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

FLS. : MATRÍCULA

PORTO ALEGRE/RS, 28 de Maio de 2001

1

106.737

106.737

MATRÍCULA

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA 09, do Condomínio Residencial "Portofino I" a ser construída, de alvenaria, com dois pavimentos e sótão, a primeira a contar da esquerda para a direita de quem estiver postado na segunda circulação de quem da Rua Edgar Luiz Schneider olhar para o condomínio, com área real privativa de 157,59m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 117,00m², área real de uso comum de divisão proporcional de 130,72m², perfazendo uma área real total de 405,31m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,079334 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio. A esta unidade corresponde um TERRENO DE USO EXCLUSIVO, parte do todo maior, medindo 5,10m de frente, ao sudoeste, para área condominial, nos fundos, ao nordeste, mede 5,73m, entestando com área condominial, medindo 24,80m, ao sudeste, onde divide-se parte com área condominial e com parte do terreno de uso exclusivo da unidade autônoma 10 e ao noroeste, mede 22,00m, dividindo-se com parte dos lotes 13 e 12. Parte do terreno de uso exclusivo será DESTINADA A EDIFICAÇÃO; medindo 5,10m de frente, ao sudoeste, para área condominial, nos fundos, ao nordeste, a divisa é formada por cinco segmentos, a saber: o primeiro segmento, partindo da divisa sudeste, segue no rumo noroeste, na extensão de 1,15m, o segundo segmento, no sentido nordeste-sudoeste, mede 0,85m, o terceiro segmento, retoma o sentido sudeste-noroeste, na extensão de 1,00m, o quarto segmento, no sentido nordeste-sudoeste, mede 0,80m, e o quinto segmento, na extensão de 2,85m, segue novamente no sentido nordeste-sudoeste, entestando em todos esses segmentos com área destinada para pátio, medindo 15,10m, ao sudeste, onde divide-se parte com área condominial e com parte do terreno de uso exclusivo da unidade autônoma 10 e ao noroeste, mede 13,75m, dividindo-se com parte dos lotes 13 e 12. Parte do terreno de uso exclusivo será DESTINADA AO PÁTIO; localizado nos fundos do terreno de uso exclusivo, medindo ao sudoeste, em cinco segmentos, a saber: o primeiro segmento, partindo da divisa sudeste, segue no rumo noroeste, na extensão de 1,15m, o segundo segmento, no sentido nordeste-sudoeste, mede 0,85m, o terceiro segmento, retoma o sentido sudeste-noroeste, na extensão de 1,00m, o quarto segmento, no sentido nordeste-sudoeste, mede 0,80m e o quinto segmento na extensão de 2,85m, segue novamente no sentido nordeste-sudoeste, para área edificada da própria unidade, ao nordeste, mede 5,73m, entestando com área condominial, medindo 8,29m, ao sudeste, onde divide-se parte com área condominial e com parte do terreno de uso exclusivo da unidade autônoma 10 e ao noroeste, mede 8,39m, dividindo-se parte com parte dos lotes 13 e 12. A área destinada para o pátio, retro descrita, encontra-se gravada com área verde a ser preservada. O terreno sobre o qual será construído o condomínio, assim se descreve: O terreno localizado no quarteirão formado pela rua Edgar Luiz Schneider, sucessores de Otto Niemeyer, passagem para pedestres e área verde pública preservada, constituído do lote 14 da quadra B, do loteamento ENCOSTA SUL, medindo 10,00m de frente, ao sul, no alinhamento da rua Edgar Luiz Schneider, por 24,64m, nos fundos ao norte, onde divide com área verde pública preservada, por um lado, mede 160,88m de extensão, da frente ao fundo, é formado por três segmentos a saber: o primeiro partindo do alinhamento da Rua Edgar Luiz Schneider, no sentido sul-norte, mede 40,00m, o

CONTINUA NO VERSO





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

FLS.	MATRÍCULA
1v	106.737

segundo formando ângulo de 270° com o primeiro na direção oeste-leste, mede 6,67m, e o terceiro formando ângulo de 60°45'36" com o segundo, no sentido sudoeste-nordeste, mede 113,58m dividindo por esse lado com o lote 13 e parte com o lote 12, pelo outro lado, onde mede 161,76m, também é formada por três segmentos, a saber: o primeiro partindo do alinhamento da Rua Edgar Luiz Schneider, no sentido sul-norte, mede 40,00m, o segundo fazendo ângulo de 270° com o primeiro, no sentido leste-oeste, mede 7,76m e o terceiro fazendo ângulo de 119°14'24", com o segundo mede 114m, no sentido sudoeste-nordeste, dividindo-se nesse lado com os lotes 15 e 16. Área de 2.828,92m². ÁREA VERDE A SER PRESERVADA Sobre este imóvel consta uma área verde preservada de 923,03m², localizada nos fundos do imóvel, medindo ao sul, a extensão de 23,12m, ao norte, mede 24,64m, onde divide-se com área verde pública preservada, ao leste, mede 43,31m, dividindo-se com os lotes 15 e 16, e, ao oeste, mede 43,31m, dividindo-se com o lote 13 e parte do lote 12.

PROPRIETÁRIA: LEHMANN - PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 88.632.302/0001-23, com sede nesta Capital.

INCORPORADORAS: C.K. ENGENHARIA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 88.291.679/0001-66; e PONTO ALTO ENGENHARIA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 94.206.794/0001-98, ambas com sede nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-Registro Geral, matrícula nº 34.201, da 3ª Zona.

OBS: A presente matrícula foi aberta em virtude de INCORPORAÇÃO.

PROTOCOLO: 393.967(02/05/2001)

Escrevente: Gabriela

Ajudante do Registrador: *GP*

REGISTRADOR:

Custas: R\$5,60

AV.1-106.737, de 28 de Maio de 2001. Constam certidões positivas referentes à proprietária e as incorporadoras, as quais encontram-se arroladas no processo de incorporação-R-13-34.201, e arquivadas neste Serviço.

Escrevente: Gabriela.

Ajudante do Registrador: *GP*

REGISTRADOR:

AV.2-106.737, de 28 de Maio de 2001. Conforme R-11-34.201, consta lançado Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de fração de imóvel, com pagamento em área construída no local, celebrado entre a proprietária e as incorporadoras C.K. ENGENHARIA LIMITADA e PONTO ALTO ENGENHARIA LTDA, em 15/09/98.

Escrevente: Gabriela.

Ajudante do Registrador: *GP*

REGISTRADOR:

fls.02...

CONTINUA A FOLHAS

106.737

MATRÍCULA



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

JP

PORTO ALEGRE/RS, 20 de fevereiro de 2003

FLS.

2

MATRÍCULA

106.737

AV.3-106.737, de 20 de Fevereiro de 2003. Conforme escritura pública de compra e venda, lavrada no 1º Tabelionato, d/C, Livro nº.406, fls.099, em 27/01/2003, foi efetivada a promessa de compra e venda objeto da Av.-02, de acordo com o R-23-34.201.

PROTOCOLO: 423.071 de 05/02/2003.

Escrevente: Leticia.

Escrevente autorizada: *Leticia Amorim Campos*

Ajudante do Registrador:

Registrador:

Custas: R\$. 14,30

AV.4-106.737, de 29 de Agosto de 2006. Conforme requerimento datado de 19/07/2006, instruído de provas hábeis por **C. K. ENGENHARIA LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 88.291.679/0001-66, com sede nesta Capital e **PONTO ALTO ENGENHARIA LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 94.206.794/0001-98, com sede nesta Capital, 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-40-34.201. Dita unidade recebeu entrada pelo nº 54, da Rua Edgar Luiz Schneider, tudo em conformidade com a CND nº 033022006-19001070, datada de 15/08/2006, ART nº 3190489-5, CREA nº 31159 e Carta de Habitação nº 1709, datada de 04/07/2006.

Escrevente Autorizado(a): Gabriela

Ajudante da Registradora: *JP*

Registradora:

Emolumentos: 1,00URE

R.5-106.737, de 17 de setembro de 2008.

COMPRA E VENDA

Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no 4º Tabelionato, desta Capital, Livro nº.189-B, fls.168, nº.48.539-076, em 19/08/2008. **VALOR: R\$.215.000,00. AVALIAÇÃO: R\$.315.000,00. TRANSMITENTE: C.K. ENGENHARIA LTDA., CNPJ 88.291.679/0001-66, com sede nesta Capital; e, PONTO ALTO ENGENHARIA LTDA., CNPJ 94.206.794/0001-98, com sede nesta Capital.**

ADQUIRENTES: RODRIGO CHIAPPA DA ROCHA, CNPF 918.467.650-72, brasileiro, separado judicialmente, empresário sócio de empresa, residente e domiciliado nesta Capital; e, LETICIA AMORIM CAMPOS, CNPF 973.855.730-53, brasileira, solteira, maior, nutricionista, residente e domiciliada nesta Capital.

PROTOCOLO: Nº 521.689 de 04/09/2008. Escrevente: Leticia

Escrevente Autorizado(a): *Leticia Amorim Campos*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$.1.103,60 e Selo: 0471.09.0800012.00288 R\$ 10,00.

R-6-106.737, de 26 de março de 2015. **COMPRA E VENDA**

Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no 4º Tabelionato, desta Capital, Livro nº.250-B, fls.051, nº.65.207/024, em 17/03/2015. **VALOR: R\$200.000,00. AVALIAÇÃO: R\$280.000,00. TRANSMITENTE: LETICIA AMORIM CAMPOS, CPF 973.855.730-53, brasileira, solteira, maior, nutricionista, residente e domiciliada nesta Capital.**

CONTINUA NO VERSO



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



FLS.	MATRÍCULA
02v	106.737

ADQUIRENTE: RODRIGO CHIAPPA DA ROCHA, CPF 918.467.650-72, brasileiro, divorciado, empresário sócio de empresa, residente e domiciliado nesta Capital.

OBS.: A presente compra e venda refere-se a 50% do imóvel.

PROTOCOLO: 691.292 de 17/03/2015. Escrevente: Simoni

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 1.222,00. Selo 0471.08.1500009.00146: R\$ 10,85.

Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,60. Selo 0471.01.1500011.09410: R\$ 0,30.

AV-7-106.737, de 24 de abril de 2015. DIVÓRCIO: Conforme requerimento, de 23/04/2015, instruído de prova hábil, por **RODRIGO CHIAPPA DA ROCHA** foi dito que se divorciou, conforme sentença proferida pela Exma. Sra. Dra. Rada MariaMetzgerKépes Zaman, Juíza de Direito da 2ª Vara de Família da Comarca de Canoas, RS, de 19/04/2011, transitada em julgado em 17/05/2011.

PROTOCOLO: 693.978 de 23/04/2015. Escrevente: Karen

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 60,30. Selo 0471.04.1500001.05491: R\$ 0,70.

Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,60. Selo 0471.01.1500015.05150: R\$ 0,30.

AV-8-106.737, de 24 de abril de 2015. CASAMENTO: Conforme requerimento, datado de 23/04/2015, instruído de prova hábil, por **RODRIGO CHIAPPA DA ROCHA**, foi dito que em 22/03/2013, contraiu matrimônio, pelo regime da comunhão parcial de bens, com **AMANDA SERAFIM CRUZ**, passando a cônjuge a assinar **AMANDA SERAFIM CRUZ DA ROCHA**.

PROTOCOLO: 693.978 de 23/04/2015. Escrevente: Karen

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 60,30. Selo 0471.04.1500001.05494: R\$ 0,70.

Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,60. Selo 0471.01.1500015.05160: R\$ 0,30.

R-9-106.737, de 24 de abril de 2015. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Contrato por Instrumento Particular de Mútuo de Dinheiro Condicionado com Obrigações e Alienação Fiduciária, de 10/04/2015. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$251.225,62.

AVALIAÇÃO: R\$800.000,00. **PRAZO:** 240 meses, em parcelas mensais no valor inicial de R\$5.530,99. **JUROS:** Taxa Referencial de Juros, acrescida do CUPOM de 19,2000%a.a., proporcional a 1,6000%a.m. **DEVEDOR (Fiduciante):** **RODRIGO CHIAPPA DA ROCHA**,

CPF 918.467.650-72, e sua cônjuge, **AMANDA SERAFIM CRUZ DA ROCHA**, CPF 017.109.380-13, ambos brasileiros, proprietários de microempresa, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados nesta Capital.

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

CONTINUA A FOLHAS ⁰³

ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

106.737

MATRÍCULA



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

PORTO ALEGRE/RS, 24 de abril de 2015

FLS.
03

MATRÍCULA
106.737

PROTOCOLO: 693.339 de 14/04/2015. Escrevente: Karen

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 1.222,00. Selo 0471.08.1500009.00551: R\$ 10,85.

Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,60. Selo 0471.01.1500015.05172: R\$ 0,30.

AV-10-106.737, de 06 de julho de 2017. ADMISSÃO DE AÇÃO DE EXECUÇÃO: Conforme requerimento, de 23/06/2017, foi solicitada a averbação da Certidão para Fins de Averbação, de 19/06/2017, expedida pela 4ª Vara Cível da Comarca de Canoas/RS, na qual consta que foi admitida, em 20/03/2017, a Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 008/1.17.0003842-2 (CNJ 0007299-52.2017.8.21.0008), em que figura como exequente, **BANCO BRADESCO S/A**, e, como executados, **RODRIGO CHIAPPA DA ROCHA** e **TECNOSUL COMÉRCIO DE ABRASIVOS TÉCNICOS LTDA**, com valor de R\$260.448,34. A presente averbação atende ao disposto no art. 828, do Código de Processo Civil.

PROTOCOLO: 752.233 de 27/06/2017, 752.232 de 27/06/2017. Auxiliar: Leonardo

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$584,90. Selo 0471.08.1600013.01297: R\$49,50. Processamento eletrônico de dados: R\$4,50. Selo 0471.01.1700026.01087: R\$1,40.

AV-11-106.737, de 05 de outubro de 2017. ADMISSÃO DE AÇÃO DE EXECUÇÃO: Conforme requerimento, de 12/09/2017, foi solicitada a averbação da Certidão para Fins de Averbação, de 08/09/2017, expedida pela Vara Cível do Foro Regional Tristeza, desta Capital, na qual consta que foi admitida, em 23/06/2017, a Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 001/1.17.0059814-8 (CNJ 0005171-25.2017.8.21.6001), em que figura como exequente, **BANCO BRADESCO S/A** e, como executado, **RODRIGO CHIAPPA DA ROCHA**, com valor de R\$79.681,53. A presente averbação atende ao disposto no art. 828, do Código de Processo Civil.

PROTOCOLO: 758.618 de 18/09/2017, 758.617 de 18/09/2017.

Auxiliar: Igor Lazzarotti

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$234,10. Selo 0471.07.1700023.02306: R\$36,60.

Processamento eletrônico de dados: R\$4,50. Selo 0471.01.1700037.03954: R\$1,40.

AV-12-106.737, de 27 de novembro de 2025. CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA:

Certifico que a presente matrícula está cadastrada sob nº 099267.2.0106737-95.

Escrevente: Lana Ayres

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2500046.05011: (Isento).

CONTINUA NO VERSO



www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

CAEC

Esse documento foi assinado digitalmente por LUAN AMORIM ROCHA - 01/12/2025 16:52

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash a3b7ddd8-cba9-41d2-8b39-cafdec4a5b38



CNM: 099267.2.0106737-95

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

FLS. 03v	MATRÍCULA 106.737
--------------------	-----------------------------

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2500049.06287: (Isento).

AV-13-106.737, de 27 de novembro de 2025. CÓDIGO DE ENDERECAMENTO POSTAL:

Em atenção ao art. 440-AQ, do Código Nacional de Normas/CNJ, certifico que o imóvel possui o CEP sob nº 91760-310.

Escrevente: Lana Ayres

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2500046.05012: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2500049.06290: (Isento).

AV-14-106.737, de 27 de novembro de 2025. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:

Requerimento, de 05/11/2025, expedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, credora fiduciária da dívida relativa ao Contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em Garantia nº 155553389889, firmado em 10/04/2015. **VALOR: R\$800.718,49. AVALIAÇÃO: R\$800.718,49.** 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 0021.2025.04065.7, de 13/10/2025, mediante recolhimento de R\$24.021,55, 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) (Fiduciantes): RODRIGO CHIAPPA DA ROCHA, CPF 918.467.650-72, e seu cônjuge, AMANDA SERAFIM CRUZ DA ROCHA, CPF 017.109.380-13, ambos brasileiros, proprietários de microempresa, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados 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: 1.018.717 de 11/11/2025. Escrevente: Lana Ayres

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 1.633,30. Selo 0471.09.2500022.01519: R\$ 94,70.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,90. Selo 0471.01.2500049.06294: R\$ 2,10.

AV-15-106.737, de 27 de novembro de 2025. PERMANÊNCIA GRAVAME:

O imóvel objeto da presente matrícula permanece gravado com admissão de ação de execução conforme as Av.10 e Av-11.

Escrevente: Lana Ayres

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2500046.05018: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2500049.06298: (Isento).

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE	
Certidão do conteúdo da Matrícula nº 106.737 do Livro 02-Reg. Geral. (Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos). CNM: 099267.2.0106737-95	
Atos: Certidão: R\$ 44,80 - 0471.04.2500046.09087 - R\$ 5,20, Busca: R\$ 13,20 - 0471.03.2500048.06181 - R\$ 4,20, Proc. Eletrônico: R\$ 6,90 - 0471.01.2500051.03785 - R\$ 2,10. Total: R\$ 79,82 Porto Alegre, 27/11/2025	
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.	
<p>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 00145855 64</p>	

ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por LUAN AMORIM ROCHA - 01/11/2025 16:52

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash a3b7ddd8-cba9-41d2-8b39-cafdec4a5b38