



CNM: 099267.2.0108311-29

108.311 - MATRÍCULA -



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

PORTO ALEGRE/RS, 03 de agosto de 2001

FLS

1

MATRÍCULA

108.311

**IMÓVEL:** LOTE 12, com área superficial de 161,00m<sup>2</sup>, da quadra A, do "LOTEAMENTO NOVA IPANEMA III", no quarteirão formado pela Rua Baldoino Bottini, Rua 6475, Estrada Gedeon Leite e área não loteada, fazendo frente, ao leste, à Rua Baldoino Bottini, onde mede 7,00m de extensão, ao norte, confronta-se com o lote 11 da mesma quadra, onde mede 23,00m de extensão, ao oeste, aos fundos, entesta com o lote 08 da mesma quadra, onde mede 7,00m de extensão, ao sul, confronta-se com a Rua 6475, onde forma esquina e mede 23,00m de extensão.

**PROPRIETÁRIA:** BSC - SERVIÇOS TÉCNICOS DE ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA, CNPJ 87.641.379/0001-05, com sede nesta Capital.

**REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-Registro Geral, matrícula nº 10.211, da 3ª Zona.

**OBS:** A presente matrícula foi aberta em virtude de LOTEAMENTO.

**PROTOCOLO:** 393.527 (20/04/2001)

Escrevente Autorizada (o):

Ajudante do Registrador:

**REGISTRADOR:**

Custas: R\$ 5,70.

**AV-1-108.311, de 15 de junho de 2021. RECONSTITUIÇÃO DE MATRÍCULA:** A folha 1 da presente matrícula foi reconstituída em sua íntegra, em razão de erro de impressão e consequente rasura na matrícula original. Permanece arquivada, nesta Serventia, a folha substituída.

Escrevente: Luis Lopes

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2100019.04480: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2100024.01001: (Isento).

**AV-2-108.311, de 15 de junho de 2021. ALTERAÇÃO RAZÃO SOCIAL:** Conforme requerimento contido na Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no 14º Tabelionato, desta Capital, no Livro nº 250-A, fls.119, nº 25.174/2021, em 24/05/2021, e prova arquivada neste cartório na matrícula nº 113.449, pela parte interessada, foi dito que em virtude de alteração da razão social de BSC SERVIÇOS TÉCNICOS DE ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA, passou a denominar-se **BSC NOVA IPANEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**PROTOCOLO:** 853.457 de 01/06/2021. Escrevente: Sitarz

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 86,60. Selo 0471.04.2100019.02240: R\$ 3,30.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 5,30. Selo 0471.01.2100020.00088: R\$ 1,40.

**R-3-108.311, de 15 de junho de 2021. COMPRA E VENDA**

Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no 14º Tabelionato, desta Capital, no Livro

CONTINUA NO VERSO



www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

abec

Esse documento foi assinado digitalmente por LUAN AMORIM ROCHA - 14/07/2025 14:12

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 33abcbdf4-ee3f-4c3c-afeef-de81252100a8



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

|            |                |
|------------|----------------|
| FLS.       | MATRÍCULA      |
| <b>01v</b> | <b>108.311</b> |

nº 250-A, fls.119, nº 25.174/2021, em 24/05/2021. **VALOR:** R\$19.534,89. **AVALIAÇÃO:** R\$575.000,00. **TRANSMITENTE(S):** BSC NOVA IPANEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 87.641.379/0001-05, com sede nesta Capital.

**ADQUIRENTE(S):** GISELE MARQUES BOSCACCI PEREIRA, CPF 017.829.270-26, brasileira, solteira, maior, autônoma, residente e domiciliada nesta Capital.

PROTOCOLO: 853.457 de 01/06/2021. Escrevente: Sitarz

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 2.467,10. Selo 0471.09.1800040.00624: R\$ 61,40.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 5,30. Selo 0471.01.2100020.00102: R\$ 1,40.

**AV-4-108.311, de 22 de novembro de 2022. CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA:**

Certifico que a presente matrícula está cadastrada sob nº 099267.2.0108311-29.

Auxiliar de Escrevente: Cassiano Devit

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2200067.03802: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2200069.03547: (Isento).

**AV-5-108.311, de 22 de novembro de 2022. CONSTRUÇÃO:** Conforme requerimento, de 26/10/2022, instruído de provas hábeis, por GISELE MARQUES BOSCACCI PEREIRA, foi dito que sobre o imóvel objeto da presente matrícula construiu uma habitação unifamiliar, com três pavimentos, com área de 224,00m<sup>2</sup>, em alvenaria, a qual recebeu o nº 549 da Rua Baldoíno Bottini, tudo em conformidade com a Carta de Habitação concedida em 04/12/2009 e emitida via internet em 04/10/2022, expediente único 00230876400600000; ART nº 4136343 de 12/11/2007; CND - Aferição, nº 70.007.57208/68-001, emitida em 17/11/2022. Valor da construção R\$290.000,00 (12/11/2007).

PROTOCOLO: 905.248 de 04/11/2022. Auxiliar de Escrevente: Cassiano Devit

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$1.596,70. Selo 0471.09.2200039.00738: R\$81,00.

Proc. eletrônico de dados: R\$6,00. Selo 0471.01.2200065.06600: R\$1,80.

**R-6-108.311, de 08 de fevereiro de 2023. COMPRA E VENDA**

Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, de 10/01/2023. **VALOR:** R\$850.000,00.

**AVALIAÇÃO:** R\$850.000,00. **TRANSMITENTE(S):** GISELE MARQUES BOSCACCI PEREIRA, CPF 017.829.270-26, brasileira, solteira, maior, administradora, residente e domiciliada nesta Capital.

**ADQUIRENTE(S):** NILCEU APARECIDO RODRIGUES, CPF 023.971.400-80, brasileiro, solteiro, maior, administrador, residente e domiciliado nesta Capital.

CONTINUA A FOLHAS

ONR

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

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

108.311

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL  
CNM: 099267.2.0108311-29

FLS.

MATRÍCULA

PORTO ALEGRE/RS, 08 de fevereiro de 2023

02

108.311

PROTOCOLO: 912.566 de 16/01/2023. Auxiliar de Escrevente: Edipo Augusto

Escrevente Autorizado(a): *Rom*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 1.714,70. Selo 0471.09.2200059.00539: R\$ 81,00.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 3,20. Selo 0471.01.2300004.00118: R\$ 1,80.

**R-7-108.311, de 08 de fevereiro de 2023. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, de 10/01/2023. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$680.000,00.

**AVALIAÇÃO:** R\$865.000,00. **FORMA DE PAGAMENTO:** 360 parcelas mensais, vencendo-se a primeira em 10/02/2023, 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\$5.496,67, e Taxa Anual Nominal Reduzida de 8,6026%, Taxa Anual Efetiva Reduzida de 8,9500%, que implicará a primeira parcela no valor de R\$5.478,82. **DEVEDOR(ES) (Fiduciante(s)):** NILCEU APARECIDO RODRIGUES, CPF 023.971.400-80, brasileiro, solteiro, maior, administrador, residente e domiciliado nesta Capital.

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

PROTOCOLO: 912.566 de 16/01/2023. Auxiliar de Escrevente: Edipo Augusto

Escrevente Autorizado(a): *Rom*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 1.498,80. Selo 0471.09.2200059.00540: R\$ 81,00.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 3,20. Selo 0471.01.2300004.00143: R\$ 1,80.

**AV-8-108.311, de 08 de fevereiro de 2023. CÉDULA CRÉDITO IMOBILIÁRIO-CCI:**

Conforme Cédula de Crédito Imobiliário, de 10/01/2023, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL emitiu cédula de crédito Integral e Cartular, no valor de R\$680.000,00, em 360 parcelas mensais, vencendo-se a primeira em 10/02/2023, 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\$5.496,67, e Taxa Anual Nominal Reduzida de 8,6026%, Taxa Anual Efetiva Reduzida de 8,9500%, que implicará a primeira parcela no valor de R\$5.478,82. **AVALIAÇÃO:** R\$865.000,00. **DEVEDOR(ES) (Fiduciante(s)):** NILCEU APARECIDO RODRIGUES, já qualificado. **CÉDULA:** Nº 1.4444.2005840-3. **SÉRIE:** 0123.

PROTOCOLO: 912.567 de 16/01/2023. Auxiliar de Escrevente: Edipo Augusto

Escrevente Autorizado(a): *Rom*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2300006.02520: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2300004.00152: (Isento).

Continua no verso



www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



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

|      |           |
|------|-----------|
| FLS. | MATRÍCULA |
| 02v  | 108.311   |

**AV-9-108.311, de 08 de fevereiro de 2023. INDISPONIBILIDADE:** Conforme Ordem de Cadastramento, de 31/07/2019, emitido pelo Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, referente ao processo nº 00121900554680, foi aprovada e determinada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens e direitos em nome de **NILCEU APARECIDO RODRIGUES**, portador do CPF nº 023.971.400-80, conforme protocolo nº 201907.3113.00885053-IA-009 da Central Nacional de Indisponibilidade - Código HASH: 33be.93e0.3d3c.cd72.851b.44da.160d.0e6e.1edc.0dce - Consulta efetivada em 08/02/2023.

PROTOCOLO: 914.776 de 08/02/2023. Auxiliar de Escrevente: Edipo Augusto

Escrevente Autorizado(a): *[Assinatura]*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 47,70. Selo 0471.04.2300006.02526 (PEPO): R\$ 4,40.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,40. Selo 0471.01.2300004.00160 (PEPO): R\$ 1,80.

**AV-10-108.311, de 27 de junho de 2025. CANCELAMENTO:** Conforme Requerimento Consolidação e Cancelamento da CCI, de 09/06/2025, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** autorizou o cancelamento da Cédula de Crédito Imobiliário - CCI objeto da Av-8.

PROTOCOLO: 1.001.708 de 12/06/2025. Escrevente: Lana Ayres

Escrevente Autorizado(a): *[Assinatura]*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 52,00. Selo 0471.04.2500016.05369: R\$ 5,20.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,90. Selo 0471.01.2500018.06988: R\$ 2,10.

**AV-11-108.311, de 27 de junho de 2025. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:**

Requerimento, de 09/06/2025, expedido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, credora fiduciária da dívida relativa ao Contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em Garantia nº 144442005840, firmado em 10/01/2023. **VALOR:** R\$892.868,08. **AVALIAÇÃO:** R\$892.868,08. 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 0021.2025.01945.3, de 05/06/2025, mediante recolhimento de R\$26.786,04, 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):** NILCEU APARECIDO RODRIGUES, CPF 023.971.400-80, brasileiro, solteiro, maior, administrador, 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: 1.001.708 de 12/06/2025. Escrevente: Lana Ayres

Escrevente Autorizado(a): *[Assinatura]*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 1.868,60. Selo 0471.09.2400030.00271: R\$ 94,70.

continua na fl. 03

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 - 14/07/2025 14:12

CNM: 099267.2.0108311-29

108.311

MATRÍCULA



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

PORTO ALEGRE/RS, 27 de junho de 2025

FLS.  
03

MATRÍCULA  
108.311

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,90. Selo 0471.01.2500018.07304: R\$ 2,10.

**AV-12-108.311, de 27 de junho de 2025. PERMANÊNCIA GRAVAME:** O imóvel objeto da presente matrícula permanece gravado com indisponibilidade conforme a Av.9.

Escrevente: Lana Ayres

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2500016.05372: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2500018.07306: (Isento).

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE

Certidão do conteúdo da Matrícula nº 108.311 do Livro 02-Reg. Geral.

(Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos). CNM: 099267.2.0108311-29

Atos: Certidão: R\$ 44,80 - 0471.04.2500016.07471 - R\$ 5,20, Busca: R\$ 13,20 - 0471.03.2500020.02429 - R\$ 4,20, Proc. Eletrônico: R\$ 6,90 - 0471.01.2500023.01890 - R\$ 2,10. Total: R\$ 79,82  
Porto Alegre, 27/06/2025

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 00076275 83**



www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por LUAN AMORIM ROCHA - 14/07/2025 14:12