



160.877

MATRÍCULA



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

PORTO ALEGRE/RS, 28 de Setembro de 2011

FLS.

MATRÍCULA

1

160.877

IMÓVEL: A fração ideal de 0,007380 de um terreno global que corresponderá à **UNIDADE RESIDENCIAL 21**, do condomínio "JARDINS DO LAGO II", com frente para a Alameda 3, a quinta da direita para a esquerda para quem, do referido acesso olhar o quarteirão, cabendo-lhe o uso exclusivo de um terreno com área superficial de 144,00m², com a seguinte descrição: mede 7,20m, ao leste, fazendo frente à Alameda 3; 20,00m, ao sul, onde limita com a Unidade Residencial 22; 7,20m, ao oeste, fazendo fundos para a Avenida Diretriz 6356; mede 20,00m, ao norte, onde limita a Unidade Residencial 20. A divisa norte da unidade dista, pelo alinhamento da Alameda 3, 21,60m da Unidade Residencial 17. **O TERRENO SOBRE O QUAL ASSENTAR-SE-Á O CONDOMÍNIO URBANÍSTICO**, assim se descreve: Um terreno constituído dos lotes 21 e 22 da quadra "A" do Loteamento Residencial Lagos de Nova Ipanema - terceira fase e lote 04 da quadra "J" do Loteamento Residencial Lagos de Nova Ipanema - segunda fase, com a área superficial de 33.677,60m², localizado no bairro Aberta dos Morros, no quarteirão formado pela Avenida Edgar Pires de Castro, Avenida Carlos Maximiliano Fayet, Diretriz 6356, Rua Eroni Soares Machado e Rua 7071, fazendo frente, ao norte, para a Rua Eroni Soares Machado, por duas linhas descontínuas, separadas por um próprio municipal (bacia de amortecimento), com a seguinte descrição: partindo da Diretriz 6356 segue no sentido leste pelo alinhamento da Rua Eroni Soares Machado, para o qual faz frente ao norte, numa extensão de 170,28m, onde abandona o alinhamento da Rua Eroni Soares Machado e segue no sentido sul, numa extensão de 25,00m, para tomar o rumo leste e segue na extensão de 20,00m, onde toma o rumo norte e segue na extensão de 25,00m, onde encontra novamente o alinhamento da Rua Eroni Soares Machado, limitando-se nestes três segmentos com próprio municipal; retomando o alinhamento da Rua Eroni Soares Machado, para a qual faz frente ao norte, segue no sentido leste até encontrar o lote 1 da quadra "C" do Loteamento Lagos de Nova Ipanema - 2ª fase, numa extensão de 71,13m; ao oeste limita com a Diretriz 6356, para onde também faz frente e com a qual forma esquina, numa extensão de 74,46m; ao sul a divisa é irregular e constituída de diversos segmentos de reta, assim descritos: partindo da Diretriz 6356 segue no sentido sudeste, numa extensão de 214,96m e a seguir no sentido leste numa extensão de 37,33m, onde toma o rumo sul e segue por dois segmentos com 31,88m e 7,00m, respectivamente, limitando-se nestes segmentos com os lotes 01 a 20 do Loteamento Lagos de Nova Ipanema - 3ª fase, de propriedade da BSC Nova Ipanema Empreendimentos Imobiliários Ltda. e outros; neste ponto retoma a direção leste e faz frente ao sul, para a Avenida Carlos Maximiliano Fayet, na extensão de 38,45m; ao leste limita-se com o lote 01 da quadra "C" do Loteamento Lagos de Nova Ipanema 2ª fase, por dois segmentos de reta, o primeiro, partindo da Rua Eroni Soares Machado, segue no sentido sul, na extensão de 116,90m, e o segundo, no mesmo sentido, mede 69,40m, até encontrar o alinhamento da Avenida Carlos Maximiliano Fayet.

PROPRIETÁRIA/INCORPORADORA: BSC NOVA IPANEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ 87.641.379/0001-05, com sede nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-Registro Geral, matrícula nº 160.856, do 3º Registro de Imóveis, desta Capital.

OBS: A presente matrícula foi aberta em virtude de INCORPORAÇÃO DE CONDOMÍNIO

CONTINUA NO VERSO



www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

abec

Esse documento foi assinado digitalmente por LUAN AMORIM ROCHA - 25/07/2025 13:19

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash eba67da6-f9b0-421c-8e30-df1168cbf9a2



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

FLS.
1v

MATRÍCULA
160.877

URBANÍSTICO.

PROTOCOLO nº 592.592 de 31/08/2011.

Escrevente: Ana Paula

Escrevente Autorizado(a):

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

Emolumentos: R\$11,60 e Selo: 0471.02.1100002.09165 R\$ 0,30.

AV.1-160.877, de 28 de setembro de 2011. ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE:

Conforme requerimento, datado de 25/03/2011, por **BSC NOVA IPANEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ 87.641.379/0001-05, com sede nesta Capital, incide sobre o terreno no qual assentar-se-á o Condomínio Urbanístico, uma **Área de Preservação Permanente (APP)**, com área superficial de **6.748,68m²**, localizada na área de uso comum do Condomínio, junto à divisa leste do terreno.

PROTOCOLO nº 592.592 de 31/08/2011.

Escrevente: Ana Paula

Escrevente Autorizado(a):

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

Emolumentos: R\$20,70 e Selo: 0471.03.1100022.04196 R\$ 0,40.

AV.2-160.877, de 28 de setembro de 2011. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

URBANÍSTICO: Foi registrada em 28/09/2011, no Livro 3-Registro Auxiliar sob o nº **5.843**, a Convenção de Condomínio do "**CONDOMÍNIO JARDINS DO LAGO II**", devidamente aprovada nos termos do disposto na Lei nº 4.591/64.

PROTOCOLO nº 594.612 de 27/09/2011.

Escrevente: Ana Paula

Escrevente Autorizado(a):

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

Emolumentos: R\$20,70 e Selo: 0471.03.1100022.04317 R\$ 0,40.

AV.3-160.877, de 29 de setembro de 2014. CONSTRUÇÃO DA ÁREA CONDOMINIAL:

Conforme AV-3 da matrícula nº 160.856, foi dito que a área condominial do empreendimento "**Jardins do Lago II**", encontra-se totalmente construída, com a área de 212,60m².

PROTOCOLO: 677.196 de 18/09/2014. Auxiliar: Igor Lazzarotti

Escrevente Autorizado(a):

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

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 25,60. Selo 0471.03.1400035.09119: R\$ 0,55. Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,40. Selo 0471.01.1400040.02769: R\$ 0,30.

R-4-160.877, de 25 de junho de 2015. COMPRA E VENDA

Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nos Serviços Notariais e de Registros Belém Novo, desta Capital, Livro nº207, fls.120, nº19.411/2015, de 16/06/2015. **VALOR:** R\$94.000,00. **AVALIAÇÃO:** R\$108.000,00. **TRANSMITENTE:** **BSC NOVA IPANEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ 87.641.379/0001-05, com sede

CONTINUA A FOLHAS *02*

ONF

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

SAC

160.877

MATRÍCULA



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

PORTO ALEGRE/RS, 25 de junho de 2015

FLS.
02

MATRÍCULA
160.877

nesta Capital.

ADQUIRENTES: PAULO CESAR SOARES TIMM, CPF 664.065.280-34, contador, e seu cônjuge, JOCELIA FONSECA TIMM, CPF 662.778.840-34, nutricionista, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, de acordo com Pacto Antenupcial registrado sob nº.1.238-Livro 03-RA, no 5º Registro de Imóveis desta Capital, residentes e domiciliados nesta Capital e SANDRO FRANCISCO FONSECA, CPF 735.090.350-20, administrador, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com ANDREIA FERREIRA DE SOUZA, CPF 949.900.850-00, professora, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital.

PROTOCOLO: 699.200 de 22/06/2015. Escrevente: Ana Luiza

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 528,50. Selo 0471.07.1400056.06289: R\$ 8,10.

Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,60. Selo 0471.01.1500025.04098: R\$ 0,30.

AV-5-160.877, de 17 de junho de 2016. CONCLUSÃO DA CONSTRUÇÃO: Conforme requerimento de 15/04/2016, instruído de provas hábeis, por PAULO CESAR SOARES TIMM, CPF 664.065.280-34, brasileiro, casado, contador, residente e domiciliado nesta Capital, foi dito que a unidade autônoma objeto da presente matrícula, foi totalmente construída com área de 184,36m², em alvenaria, com três pavimentos, a qual recebeu entrada pelo nº 300 da Rua Eroni Soares Machado, tudo em conformidade com a Carta de Habitação nº 1044, de 04/11/2015; CND nº 000812016-88888289, de 12/04/2016; e, RRT nº 2803357, de 08/10/2014, do arquiteto e urbanista, Guilherme Xavier de Castro. Valor de construção R\$160.000,00. A presente unidade encontra-se submetida ao Regime de Condomínio, conforme instituição jurídico-formal de condomínio lançada no R-4 da matrícula nº 160.856.

PROTOCOLO: 725.466 de 15/06/2016. Auxiliar: Igor Lazzarotti

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 367,70. Selo 0471.08.1600007.01423: R\$ 13,50.

Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,10. Selo 0471.01.1600019.09713: R\$ 0,40.

AV-6-160.877, de 12 de junho de 2019. DESIGNAÇÃO CADASTRAL: Conforme requerimento, de 04/06/2019, por PAULO CESAR SOARES TIMM, JOCELIA FONSECA TIMM, SANDRO FRANCISCO FONSECA, e ANDREIA FERREIRA DE SOUZA, foi dito que o imóvel objeto da presente matrícula está inscrito no Cadastro Imobiliário da Secretaria Municipal da Fazenda sob nº 100024786.

PROTOCOLO: 804.355 de 11/06/2019. Escrevente: Luís Roberto.

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$79,60. Selo 0471.04.1900011.03335: R\$3,30.

CONTINUA NO VERSO



Certidão emitida pelo SREI
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	160.877

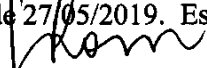
Processamento eletrônico de dados: R\$4,90. Selo 0471.01.1900019.02127: R\$1,40.

R-7-160.877, de 12 de junho de 2019. COMPRA E VENDA

Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária e Outras Avenças, de 13/05/2019. **VALOR:** R\$670.000,00. **AVALIAÇÃO:** R\$670.000,00. **TRANSMITENTE(S):** PAULO CESAR SOARES TIMM, CPF 664.065.280-34, contador, e seu cônjuge, JOCELIA FONSECA TIMM, CPF 662.778.840-34, nutricionista, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, SANDRO FRANCISCO FONSECA, CPF 735.090.350-20, administrador, e seu cônjuge, ANDREIA FERREIRA DE SOUZA, CPF 949.900.850-00, professora, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados nesta Capital.

ADQUIRENTE(S): MARCIA MARIZA FERREIRA DE AVILA, CPF 589.780.890-20, brasileira, solteira, servidora pública estadual, residente e domiciliada nesta Capital.

PROTOCOLO: 803.232 de 27/05/2019. Escrevente: Luís Roberto.

Escrevente Autorizado(a): 

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$2.921,40. Selo 0471.09.1700032.04119: R\$61,40.

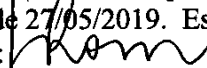
Processamento eletrônico de dados: R\$4,90. Selo 0471.01.1900019.02128: R\$1,40.

R-8-160.877, de 12 de junho de 2019. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária e Outras Avenças, de 13/05/2019. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$420.000,00. **AVALIAÇÃO:** R\$700.000,00. **PRAZO:** 360 meses, em parcelas mensais no valor inicial de R\$4.642,26, vencendo-se a primeira em 13/06/2019. **JUROS:** Taxa Nominal Anual de 9,1006%, Taxa Efetiva Anual de 9,4900%. **DEVEDOR(ES) (Fiduciante(s)):** MARCIA MARIZA FERREIRA DE AVILA, CPF 589.780.890-20, brasileira, solteira, servidora pública estadual, residente e domiciliada nesta Capital.

CREDOR (Fiduciário): COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP, CNPJ 18.282.093/0001-50, com sede nesta Capital.

PROTOCOLO: 803.232 de 27/05/2019. Escrevente: Luís Roberto.

Escrevente Autorizado(a): 

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$1.940,30. Selo 0471.09.1700032.04120: R\$61,40.

Processamento eletrônico de dados: R\$4,90. Selo 0471.01.1900019.02133: R\$1,40.

AV-9-160.877, de 12 de junho de 2019. CESSÃO DE CRÉDITO: Conforme Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária e Outras Avenças, de 13/05/2019, a COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP cedeu em favor do BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, CNPJ 90.400.888/0001-42, com sede em São Paulo/SP, os direitos e obrigações decorrentes do contrato objeto do R.8, pelo valor de

CONTINUA A FOLHAS

160.877

MATRÍCULA -



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

PORTO ALEGRE/RS, 12 de junho de 2019

FLS.
03MATRÍCULA
160.877

R\$428.399,99.

PROTOCOLO: 803.232 de 27/05/2019. Escrevente: Luís Roberto.

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$970,20. Selo 0471.09.1700032.04121: R\$61,40.

Processamento eletrônico de dados: R\$4,90. Selo 0471.01.1900019.02137: R\$1,40.

AV-10-160.877, de 22 de julho de 2025. CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: Certifico que a presente matrícula está cadastrada sob nº 099267.2.0160877-53.

Escrevente: Giovanna

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2500021.01131: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2500024.00478: (Isento).

AV-11-160.877, de 22 de julho de 2025. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:

Requerimento, de 04/07/2025, expedido pelo BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A, credor fiduciário da dívida relativa ao Contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em Garantia, de 13/05/2019. **VALOR:** R\$176.000,00. **AVALIAÇÃO:** R\$740.000,00. 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 nº0051.2025.01640.2, de 20/06/2025, mediante recolhimento de R\$22.200,00, instruído com prova da intimação dos devedores por inadimplência, certidão do decurso do prazo sem purgação da mora e de pagamento do imposto respectivo. **TRANSMITENTE(S) (Fiduciante):** MARCIA MARIZA FERREIRA DE AVILA, CPF 589.780.890-20, brasileira, solteira, maior, servidora pública estadual, residente e domiciliada nesta Capital.

ADQUIRENTE (Fiduciária): BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A, CNPJ 90.400.888/0001-42, com sede em Brasília/DF.

Obs: Este imóvel deverá ser oferecido em públicos leilões.

PROTOCOLO: 1.004.509 de 08/07/2025. Escrevente: Giovanna

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 1.633,80. Selo 0471.09.2400030.00561: R\$ 94,70.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,90. Selo 0471.01.2500024.00480: R\$ 2,10.

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

Certidão do conteúdo da Matrícula nº 160.877 do Livro 02-Reg. Geral.

(Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos). CNM: 099267.2.0160877-53

Atos: Certidão: R\$ 44,80 - 0471.04.2500021.04299 - R\$ 5,20, Busca: R\$ 13,20 - 0471.03.2500025.03419 - R\$ 4,20, Proc. Eletrônico: R\$ 6,90 - 0471.01.2500024.08514 - R\$ 2,10. Total: R\$ 79,82
Porto Alegre, 22/07/2025

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. ANO VERSO

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 00086871 80



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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado