

164.193
MATRÍCULA

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

PORTO ALEGRE/RS, 28 de Fevereiro de 2012

FLS.

MATRÍCULA

1

164.193

IMÓVEL: BOX 50, a ser construído, no "EDIFÍCIO RESIDENCIAL RESERVA IPANEMA", simples, descoberto, com acesso pela entrada de veículos situada à direita de quem de frente olhar o empreendimento pela Avenida Juca Batista, sendo a entrada à direita, o 50º à direita, de quem entrar na circulação principal de veículos, com área real privativa de 10,58m², área real de uso comum de divisão proporcional de 1,41m², perfazendo a área real total de 11,99m², correspondendo-lhe a fração ideal de 159/2454299 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício. **O TERRENO SOBRE O QUAL SERÁ CONSTRUÍDO O EMPREENDIMENTO**, assim se descreve: Um terreno de forma irregular, no bairro Ipanema, localizado no quarteirão formado pela Avenida Juca Batista, Avenida Cavahada, Avenida Eduardo Prado e Travessa Alfredo Magalhães, medindo 39.246,39m², fazendo frente para a Avenida Juca Batista nºs 150 e 250 e Avenida Cavahada nº 6.684, com as seguintes medidas e confrontações: a divisa OESTE é composta por cinco segmentos, o primeiro segue no sentido NE-SO, por uma extensão de 25,93m sobre o alinhamento projetado da Avenida Cavahada; o segundo segue no sentido NO-SE, por uma extensão de 35,01m, limitando-se a direita com terreno nº 6.700 da Avenida Cavahada; o terceiro segue no sentido NE-SO, por uma extensão de 36,58m, limitando-se a direita com fundos dos terrenos nºs 6.700, 6.704 e 6.722 da Avenida Cavahada; o quarto segmento segue no sentido NE-SO, por uma extensão de 21,72m, limitando-se a direita com fundos dos terrenos nºs 6.732 e 6.742 da Avenida Cavahada; o quinto segmento segue no sentido SE-NO, por uma extensão de 33,92m, limitando-se a direita com terreno nº 6.742 da Avenida Cavahada; o sexto segmento segue por uma curva sobre o alinhamento projetado da Avenida Cavahada de raio 40,33m, por uma extensão de 56,17m até encontrar a divisa sul; a divisa SUL é composta por dezessete segmentos, o primeiro segue no sentido NO-SE, por uma extensão de 6,35m sobre o alinhamento projetado da Avenida Juca Batista; o segundo segue no sentido SO-NE, por uma extensão de 34,50m, limitando-se a direita com terreno nº 40 da Avenida Juca Batista; o terceiro segue no sentido NO-SE, por uma extensão de 70,00m, limitando-se a direita com terrenos nºs 40, 50, 60, 90, 100 e 110 da Avenida Juca Batista; o quarto segue no sentido NE-SO, por uma extensão de 35,29m, limitando-se a direita com terreno nº 110 da Avenida Juca Batista; o quinto segue no sentido NO-SE, por uma extensão de 10,02m sobre o alinhamento projetado da Avenida Juca Batista; o sexto segue no sentido SO-NE, por uma extensão de 35,89m, limitando-se a direita com terreno nº 152 da Avenida Juca Batista; o sétimo segue no sentido NO-SE, por uma extensão de 26,99m, limitando-se a direita com fundos do terreno nº 152 da Avenida Juca Batista; o oitavo segue no sentido NO-SE, por uma extensão de 20,25m, limitando-se a direita com fundos do terreno nº 176 da Avenida Juca Batista; o nono segmento segue no sentido NE-SO, por uma extensão de 9,82m, limitando-se a direita com parte do terreno nº 176 da Avenida Juca Batista; o décimo segmento segue no sentido NO-SE, por uma extensão de 22,00m, limitando-se a direita com terrenos nºs 186 e 198 da Avenida Juca Batista; o décimo primeiro segue no sentido NO-SE, por uma extensão de 10,00m, limitando-se a direita com fundos do terreno nº 210 da Avenida Juca Batista; o décimo segundo segue no sentido NE-SO, por uma extensão de 6,11m, limitando-se a direita com parte do terreno nº 210 da Avenida Juca Batista; o décimo terceiro segmento segue

CONTINUA NO VERSO





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

FLS.	MATRÍCULA
1v	164.193

no sentido NO-SE, por uma extensão de 21,00m, limitando-se a direita com terrenos nºs 220, 230 e 234 da Avenida Juca Batista; o décimo quarto segmento segue no sentido NE-SO, por uma extensão de 10,08m, limitando-se a direita com parte dos terrenos nºs 230 e 234 da Avenida Juca Batista; o décimo quinto segmento segue no sentido NO-SE, por uma extensão de 1,64m, limitando-se a direita com parte dos terrenos nºs 230 e 234 da Avenida Juca Batista; o décimo sexto segmento segue no sentido NE-SO, por uma extensão de 26,89m, limitando-se a direita com terrenos nºs 230 e 234 da Avenida Juca Batista; o décimo sétimo e último segmento da divisa sul, segue por uma curva de raio 435,00m sobre o alinhamento projetado da Avenida Juca Batista, por uma extensão de 47,38m até encontrar a divisa leste; a divisa LESTE é composta por um único segmento de reta que segue no sentido SO-NE, por uma extensão de 227,11m até encontrar a divisa norte, limitando-se a direita com a Diretriz 5076 projetada; a divisa NORTE é composta por doze segmentos, o primeiro segue no sentido SE-NO, por uma extensão de 42,70m; o segundo segue no sentido SE-NO, por uma extensão de 38,15m; o terceiro segue no sentido SE-NO, por uma extensão de 56,74m; o quarto segue no sentido SE-NO, por uma extensão de 4,28m; o quinto segue no sentido SE-NO, por uma extensão de 7,54m; o sexto segue no sentido SE-NO, por uma extensão de 30,53m; o sétimo segue no sentido SE-NO, por uma extensão de 14,46m; o oitavo segue no sentido SE-NO, por uma extensão de 19,55m; o nono segue no sentido SE-NO, por uma extensão de 10,40m; o décimo segue no sentido SE-NO, por uma extensão de 32,02m; o décimo primeiro segue no sentido NE-SO, por uma extensão de 33,00m; o décimo segundo e último segmento segue no sentido SE-NO, por uma extensão de 38,12m até encontrar o ponto inicial desta descrição, fechando assim o polígono. Incide sobre o terreno deste empreendimento uma **ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE**, com a seguinte descrição: Uma área de formato irregular medindo 15.875,93m², fazendo frente ao OESTE na confluência da Avenida Cavalhada e Avenida Juca Batista, por uma extensão de 56,17m em linha curva e 6,35m em linha reta; na divisa LESTE composta por doze segmentos, o primeiro partindo do alinhamento da Avenida Juca Batista segue no rumo sul-norte, por uma extensão de 34,50m; o segundo no rumo oeste-leste, por uma extensão de 68,57m; o terceiro no rumo sudoeste-nordeste, por uma extensão de 8,76m; o quarto no rumo oeste-leste, por uma extensão de 52,76m em linha curva; o quinto no rumo sudoeste-nordeste, por uma extensão de 11,68m; o sexto no rumo sudoeste-nordeste, por uma extensão de 52,38m em linha curva; o sétimo no rumo oeste-leste, por uma extensão de 27,42m em linha curva; o oitavo no rumo oeste-leste, por uma extensão de 22,88m; o nono na direção oeste-leste, por uma extensão de 25,63m em linha curva; o décimo no rumo sudoeste-nordeste, por uma extensão de 18,90m em linha curva; o décimo primeiro no rumo oeste-leste, por uma extensão de 19,47m; e o décimo segundo e último no rumo oeste-leste, por uma extensão de 17,25m em linha curva; na divisa NORTE composta por seis segmentos, o primeiro partindo da divisa leste segue no rumo leste-oeste, por uma extensão de 48,66m; o segundo no rumo oeste-leste, na extensão de 38,15m; o terceiro no rumo oeste-leste, na extensão de 56,74m; o quarto no rumo oeste-leste, na extensão de 4,28m; o quinto no rumo oeste-leste, na extensão de 7,54m; e o sexto e último no rumo oeste-leste, na extensão de 32,84m; a divisa OESTE é composta por oito segmentos, o primeiro

164.193
MATRÍCULA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
PORTO ALEGRE/RS, **28** de **Fevereiro** de **2012**

FLS.

MATRÍCULA

2**164.193**

partindo da divisa norte segue no rumo norte-sul, por uma extensão de 33,64m em linha curva; o segundo segue no rumo nordeste-sudoeste, por uma extensão de 17,39m; o terceiro segue no rumo nordeste-sudoeste, por uma extensão de 7,91m; o quarto segue no rumo leste-oeste, por uma extensão de 36,61m em linha curva; o quinto segue no rumo leste-oeste, por uma extensão de 43,16m em linha curva; o sexto segmento segue no rumo norte-sul, por uma extensão de 27,90m; o sétimo segmento segue no rumo norte-sul, por uma extensão de 21,72m; e o oitavo e último segmento segue no rumo leste-oeste, por uma extensão de 33,92m, fechando assim a descrição do polígono.

PROPRIETÁRIO/INCORPORADOR: GOLDSZTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ 08.074.750/0001-10, com sede nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-RG, matrícula nº.153.898 do 3º Registro de Imóveis desta Capital.

OBS.: Em conformidade com a documentação arrolada no art. 32, da Lei nº 4.591/64, o processo de incorporação, devidamente lançado no R.2-136.209, Livro 2- Registro Geral, encontra-se arquivado nesta Serventia.

PROTOCOLO: Nº.604.024 de 10/02/2012. Escrevente: S.

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos:R\$.12,40 e Selo: 0471.03.1200001.06290 R\$ 0,50.

AV.1-164.193, de 28 de fevereiro de 2012. AFETAÇÃO: Conforme AV.-2 da matrícula nº.153.898, a incorporação encontra-se submetida ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, nos termos do art. 31-A da Lei nº 4.591/64.

Escrevente: S.

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos:R\$.22,10 e Selo: 0471.03.1200001.06721 R\$ 0,50.

R.2-164.193, de 28 de fevereiro de 2012. ÔNUS-HIPOTECA

Contrato Particular de Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, datado de 16/11/2011. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$.20.812.997,82.

AVALIAÇÃO: R\$.34.688.329,50.(valores juntamente com outros 429 imóveis). **PRAZO:** 6 meses a contar do dia 1º (primeiro) do mês subsequente ao término do prazo de carência.

JUROS: mensais à taxa nominal de 9,5689% a.a. correspondente à taxa efetiva de 9,9999% a.a.

DEVEDORA/CONSTRUTORA: GOLDSZTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ 08.074.750/0001-10, com sede nesta Capital.

FIADOR: CYRELA BRAZIL REALTY S/A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, CNPJ 73.178.600/0001-18, com sede em São Paulo/SP.

"EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA"

CONTINUA NO VERSO





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

FLS.

MATRÍCULA

2v

164.193

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

PROTOCOLO: Nº 604.024 de 10/02/2012. Escrevente: S.

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 44,20 e Selo: 0471.04.1100042.02579 R\$ 0,60.

AV-3-164.193, de 29 de janeiro de 2015. RERRATIFICAÇÃO DE INCORPORAÇÃO: Conforme AV.9 da matrícula nº 153.898, a incorporação foi retificada tão somente no que tange ao projeto arquitetônico, não ocasionando quaisquer alterações na localização, áreas e fração ideal da presente unidade.

PROTOCOLO: 687.070 de 16/01/2015. Auxiliar: Leonardo

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 27,30. Selo 0471.03.1500003.00519: R\$ 0,55. Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,60. Selo 0471.01.1500002.09858: R\$ 0,30.

AV-4-164.193, de 29 de janeiro de 2015. CONCLUSÃO DA CONSTRUÇÃO: Conforme requerimento datado de 15/01/2015, instruído de provas hábeis por **GOLDSZTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, CNPJ 08.074.750/0001-10, 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.11-153.898. Dita unidade recebeu entrada pelo nº 250 da Avenida Juca Batista, tudo em conformidade com a Carta de Habitação nº 1522, datada de 05/01/2015; CND nº 000142015-88888780, datada de 15/01/2015; e, ART nº 7018951, CREA nº RS167599.

PROTOCOLO: 687.070 de 16/01/2015. Auxiliar: Leonardo

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 27,30. Selo 0471.03.1500003.01582: R\$ 0,55. Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,60. Selo 0471.01.1500003.01937: R\$ 0,30.

AV-5-164.193, de 29 de janeiro de 2015. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Foi registrada em 29/01/2015, no Livro 3-Registro Auxiliar sob o nº 7.271, a Convenção de Condomínio do "EDIFÍCIO RESIDENCIAL RESERVA IPANEMA", devidamente aprovada nos termos do disposto na Lei nº 4.591/64.

PROTOCOLO: 687.071 de 16/01/2015. Auxiliar: Leonardo

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 27,30. Selo 0471.03.1500003.02187: R\$ 0,55. Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,60. Selo 0471.01.1500003.03388: R\$ 0,30.

164.193
MATRÍCULA



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

PORTO ALEGRE/RS, 20 de fevereiro de 2017

FLS. 03

MATRÍCULA 164.193

AV-6-164.290, de 20 de fevereiro de 2017. CANCELAMENTO AFETAÇÃO: Nos termos do art. 31-E da Lei 4.591 de 1964, fica extinto o patrimônio de Afetação, relativamente ao imóvel objeto desta matrícula.

Escrevente: Fabiano

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: R\$33,70. Selo 0471.03.1700001.02222: R\$2,70.

Processamento eletrônico de dados: R\$4,50. Selo 0471.01.1700004.04493: R\$1,40.

AV-7-164.193, de 20 de fevereiro de 2017. CANCELAMENTO: Conforme Contrato de Venda e Compra de Unidade Concluída, Mútuo com Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações – Apoio à Produção de Habitações - Recursos do FGTS - com Utilização do FGTS do(s) Comprador(es), de 01/02/2017, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** autorizou o cancelamento da hipoteca objeto do R.2, ficando assim o imóvel livre do gravame a que estava sujeito.

PROTOCOLO: 742.230 de 09/02/2017. Escrevente: Fabiano

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$67,30. Selo 0471.04.1600020.03434: R\$3,30.

Processamento eletrônico de dados: R\$4,50. Selo 0471.01.1700004.04516: R\$1,40.

R-8-164.193, de 20 de fevereiro de 2017. COMPRA E VENDA

Contrato de Venda e Compra de Unidade Concluída, Mútuo com Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações – Apoio à Produção de Habitações - Recursos do FGTS - com Utilização do FGTS do(s) Comprador(es), de 01/02/2017. **VALOR:** R\$226.337,50 (sendo R\$30.738,26 com recursos do FGTS do(s) comprador(es)). **AVALIAÇÃO:** R\$285.000,00 (Valores juntamente com o imóvel da Matrícula 164.025). **TRANSMITENTE(S): GOLDSZTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ 08.074.750/0001-10, com sede nesta Capital.**

ADQUIRENTE(S): ESTEVÃO NUNES SUCUPIRA, CPF 928.312.300-04, atendente, e seu cônjuge, SABRINA TAFFE, CPF 983.980.240-20, atendente, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados nesta Capital.

PROTOCOLO: 742.230 de 09/02/2017. Escrevente: Fabiano

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

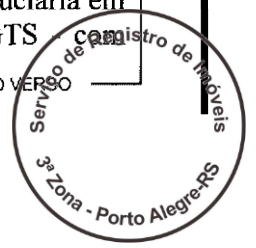
Emolumentos: R\$712,40. Selo 0471.07.1600013.03752: R\$36,60.

Processamento eletrônico de dados: R\$4,50. Selo 0471.01.1700004.04883: R\$1,40.

R-9-164.193, de 20 de fevereiro de 2017. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Contrato de Venda e Compra de Unidade Concluída, Mútuo com Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações – Apoio à Produção de Habitações - Recursos do FGTS

CONTINUA NO VERSO






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

FLS. 03v	MATRÍCULA 164.193
--------------------	-----------------------------

Utilização do FGTS do(s) Comprador(es), de 01/02/2017. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$106.761,74. **AVALIAÇÃO:** R\$277.000,00 (Valores juntamente com o imóvel da Matrícula 164.025). **FORMA DE PAGAMENTO:** 360 parcelas mensais, vencendo-se a primeira em 01/03/2017, com juros a Taxa Anual Nominal de 8,5101%, Taxa Anual Efetiva de 8,8500%, o qual implicará a primeira parcela no valor de R\$1.139,12, e Taxa Anual Nominal Reduzida de 8,0465%, Taxa Anual Efetiva Reduzida de 8,3500%, que implicará a primeira parcela no valor de R\$1.097,88. **DEVEDOR(ES) (Fiduciante(s)):** ESTEVÃO NUNES SUCUPIRA, CPF 928.312.300-04, atendente, e seu cônjuge, SABRINA TAFFE, CPF 983.980.240-20, atendente, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados nesta Capital.

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

PROTOCOLO: 742.230 de 09/02/2017. Escrevente: Fabiano

Escrevente Autorizado(a): 

Registrador(a) Substituto(a):


Registrador(a):

Emolumentos: R\$346,20. Selo 0471.07.1600013.03754: R\$36,60.

Processamento eletrônico de dados: R\$4,50. Selo 0471.01.1700004.04915: R\$1,40.

AV-10-164.193, de 11 de abril de 2025. CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: Certifico que a presente matrícula está cadastrada sob nº 099267.2.0164193-96.

Escrevente: Fabiano

Escrevente Autorizado(a): 

Registrador(a) Substituto(a):

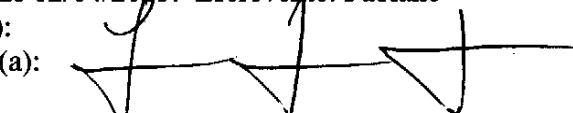
Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2500007.03901: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2500010.00231: (Isento).

AV-11-164.193, de 11 de abril de 2025. ÔNUS-PENHORA: Conforme Termo de Penhora, de 25/03/2025, expedido pela Vara Cível do Foro Regional da Tristeza, desta Capital. **PROCESSO:** Execução de Título Extrajudicial nº 5003495-83.2019.8.21.6001/RS. **JUIZ:** Vanderlei Deolindo.

SERVIDORA DE SECRETARIA: Claudine de Almeida Wiederkehr. **VALOR DA AÇÃO:** R\$16.055,36. **VALOR DO DÉBITO:** R\$88.767,95 (Valores juntamente com o imóvel da Matrícula 164.025) (12/2024). **DEVEDOR(ES) (executado(s)):** SABRINA TAFFE, CPF 983.980.240-20 e ESTEVÃO NUNES SUCUPIRA, CPF 928.312.300-04. **CREDOR(ES) (exequentes(s)):** CONDOMINIO RESERVA IPANEMA, CNPJ 22.424.472/0001-04.

PROTOCOLO: 993.923 de 02/04/2025. Escrevente: Fabiano

Escrevente Autorizado(a): 

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 118,60. Selo 0471.06.2400039.01513: R\$ 37,80.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,90. Selo 0471.01.2500010.00236: R\$ 2,10.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE	
Certidão do conteúdo da Matrícula nº 164.193 do Livro 02-Reg. Geral. CONTINUA A FOLHAS	
(Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos). CNM: 099267.2.0164193-96	
Atos: Certidão: R\$ 44,80 - 0471.04.2500007.04481 - R\$ 5,20, Busca: R\$ 13,20 - 0471.03.2500009.05832 - R\$ 4,20, Proc. Eletrônico: R\$ 6,90 - 0471.01.2500010.01682 - R\$ 2,10. Total: R\$ 79,82 Porto Alegre, 11/04/2025	
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 00041554 35</p> 	