

164.971

MATRÍCULA



Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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

PORTO ALEGRE/RS, 05 de Abril de 2012

FLS.  
1

MATRÍCULA  
164.971

**IMÓVEL:** APARTAMENTO 605, da TORRE "H" - ITATIAIA, do "EDIFÍCIO RESIDENCIAL RESERVA IPANEMA", a ser construído, localizado no sexto pavimento, de fundos, sendo o terceiro a contar da direita para a esquerda, de quem de frente olhar a entrada da Torre H, com área real privativa de 61,17m<sup>2</sup>, área real de uso comum de divisão proporcional de 54,23m<sup>2</sup>, perfazendo a área real total de 115,40m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 6117/2454299 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 39.246,39m<sup>2</sup>, fazendo frente para a Avenida Juca Batista n<sup>os</sup> 150 e 250 e Avenida Cavahada n<sup>o</sup> 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 n<sup>o</sup> 6.700 da Avenida Cavahada; o terceiro segue no sentido NE-SO, por uma extensão de 36,38m, limitando-se a direita com fundos dos terrenos n<sup>os</sup> 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 n<sup>os</sup> 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 n<sup>o</sup> 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 n<sup>o</sup> 40 da Avenida Juca Batista; o terceiro segue no sentido NO-SE, por uma extensão de 70,00m, limitando-se a direita com terrenos n<sup>os</sup> 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 n<sup>o</sup> 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 n<sup>o</sup> 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 n<sup>o</sup> 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 n<sup>o</sup> 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 n<sup>o</sup> 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 n<sup>os</sup> 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 n<sup>o</sup> 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 n<sup>o</sup> 210 da Avenida Juca Batista; o décimo terceiro segmento segue no sentido NO-SE, por uma extensão de 21,00m, limitando-se a

CONTINUA NO VERSO

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 15.875,93m<sup>2</sup>, fazendo frente ao OESTE na confluência da Avenida Cavahada 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 partindo da divisa norte segue no rumo norte-sul, por

164.971

MATRÍCULA



Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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

PORTO ALEGRE/RS, 05 de Abril de 2012

FLS.

MATRÍCULA

2

164.971

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 02-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-1-153.898-Livro 02-RG, encontra-se arquivado nesta Serventia.

**PROTOCOLO:** Nº.606.138 de 14/03/2012. Escrevente: Luis Roberto

Escrevente Autorizado(a): *Luis Roberto*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos:R\$.12,40 e Selo: 0471.03.1200009.01937 R\$ 0,50.

**AV.1-164.971, de 05 de abril 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.

**PROTOCOLO:** Nº 606.138 de 14/03/2012. Escrevente: Luis Roberto

Escrevente Autorizado(a): *Luis Roberto*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos:R\$ 22,10 e Selo: 0471.03.1200009.02441 R\$ 0,50.

**R.2-164.971, de 05 de abril 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 30/01/2012. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$.24.363.000,78.

**AVALIAÇÃO:** R\$.40.605.001,30.(valores juntamente com outros 504 imóveis). **PRAZO:** 06 meses a contar do dia primeiro do mês subsequente ao término do prazo de carência. **JUROS:**

Taxa Mensal Nominal: 9,5689%.a.a. Taxa Efetiva: 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"

**CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em

CONTINUA NO VERSO

Brasília/DF.

PROTOCOLO: Nº 606.138 de 14/03/2012. Escrevente: Luis Roberto

Escrevente Autorizado(a): *Luis Roberto*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$.44,20 e Selo: 0471.04.1200011.00582 R\$ 0,60.

**AV-3-164.971, 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): *Luis Roberto*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 27,30. Selo 0471.03.1500003.00706: R\$ 0,55. Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,60. Selo 0471.01.1500003.00282: R\$ 0,30.

**AV-4-164.971, 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): *Luis Roberto*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 27,30. Selo 0471.03.1500003.02338: R\$ 0,55. Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,60. Selo 0471.01.1500003.03814: R\$ 0,30.

**AV-5-164.971, de 05 de novembro de 2015. CONCLUSÃO DA CONSTRUÇÃO:** Conforme requerimento de 22/09/2015, 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.14-153.898. Dita unidade recebeu entrada pelo nº 250 da Avenida Juca Batista, tudo em conformidade com a Carta de Habitação nº 1010, de 17/09/2015; CND nº 003122015-88888780, de 22/09/2015; e, ART nº 7582700, CREA nº RS164469.

PROTOCOLO: 709.801 de 05/11/2015. Auxiliar: Luis Roberto.

Escrevente Autorizado(a): *Luis Roberto*

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: R\$ 27,30. Selo 0471.03.1500041.06717: R\$ 0,70. Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,60. Selo 0471.01.1500046.08254: R\$ 0,40.



PORTO ALEGRE/RS, 21 de março de 2017

FLS. 03  
MATRÍCULA 164.971

**AV-6-164.971, de 21 de março de 2017. CANCELAMENTO:** Conforme Instrumento Particular de Autorização de Cancelamento de Hipoteca e Outras Avenças, de 12/08/2016, 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: 743.520 de 07/03/2017. Escrevente: Simoni

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$67,30. Selo 0471.04.1600020.04517: R\$3,30.

Processamento eletrônico de dados: R\$4,50. Selo 0471.01.1700009.01887: R\$1,40.

**AV-7-164.971, de 25 de junho de 2018. CANCELAMENTO AFETAÇÃO:** Nos termos do art. 31-E da Lei nº 4.591/64, fica extinto o patrimônio de Afetação, relativamente ao imóvel objeto desta matrícula.

Escrevente: Luís Roberto.

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: R\$34,20. Selo 0471.04.1800016.02954: R\$3,30.

Processamento eletrônico de dados: R\$4,60. Selo 0471.01.1800020.07986: R\$1,40.

**AV-8-164.971, de 25 de junho de 2018. DESIGNAÇÃO CADASTRAL:** Conforme Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre Outras Avenças, de 28/05/2018, pela parte interessada, foi dito que o imóvel objeto da presente matrícula está inscrito no Cadastro Imobiliário da Secretaria Municipal da Fazenda sob nº 100085195.

PROTOCOLO: 777.408 de 14/06/2018. Escrevente: Luís Roberto.

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$75,40. Selo 0471.04.1800016.02955: R\$3,30.

Processamento eletrônico de dados: R\$4,60. Selo 0471.01.1800020.07989: R\$1,40.

**R-9-164.971, de 25 de junho de 2018. COMPRA E VENDA**

Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre Outras Avenças, de 28/05/2018. **VALOR:** R\$279.000,00. **AVALIAÇÃO:** R\$310.000,00 (Avaliação juntamente com o imóvel da Matrícula 165.198). **TRANSMITENTE(S):** **GOLDSZTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.**, CNPJ 08.074.750/0001-10, com sede nesta Capital.

**ADQUIRENTE(S):** **VIVIANE SILVA DE OLIVEIRA**, CPF 666.709.340-68, brasileira, divorciada, servidora pública estadual, residente e domiciliada nesta Capital.

PROTOCOLO: 777.408 de 14/06/2018. Escrevente: Luís Roberto.

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

CONTINUA NO VERSO



FLS.	MATRÍCULA
<b>03v</b>	<b>164.971</b>

Registrador(a):

Emolumentos: R\$407,80. Selo 0471.08.1700045.00192: R\$49,50.

Processamento eletrônico de dados: R\$2,30. Selo 0471.01.1800020.07998: R\$1,40.

**R-10-164.971, de 25 de junho de 2018. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre Outras Avenças, de 28/05/2018. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$246.000,00. **AVALIAÇÃO:** R\$320.000,00 (Valores juntamente com o imóvel da Matrícula 165.198). **PRAZO:** 360 parcelas mensais e sucessivas, a primeira no valor de R\$2.540,63, com vencimento em 28/06/2018. **VALOR TOTAL DO ENCARGO MENSAL:** R\$2.657,74. **JUROS:** Taxa Nominal Anual de 9,06% e Taxa Efetiva Anual de 9,45%. **DEVEDOR(ES) (Fiduciante(s)):** VIVIANE SILVA DE OLIVEIRA, CPF 666.709.340-68, brasileira, divorciada, servidora pública estadual, residente e domiciliada nesta Capital.

**CREDOR (Fiduciário):** BANCO BRADESCO S/A, CNPJ 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco/SP.

PROTOCOLO: 777.408 de 14/06/2018. Escrevente: Luís Roberto.

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$299,30. Selo 0471.07.1700036.03770: R\$36,60.

Processamento eletrônico de dados: R\$2,30. Selo 0471.01.1800020.08006: R\$1,40.

**AV-11-164.971, de 12 de dezembro de 2023. CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA:**

Certifico que a presente matrícula está cadastrada sob nº 099267.2.0164971-90.

Escrevente: Ana Luiza

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2300076.00996: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2300075.04877: (Isento).

**AV-12-164.971, de 12 de dezembro de 2023. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:**

Requerimento, de 27/11/2023, expedido pelo BANCO BRADESCO S/A, credor fiduciário da dívida relativa ao Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra, e Constituição de Alienação Fiduciária, entre Outras Avenças, de 28/05/2018.

**VALOR:** R\$320.000,00. **AVALIAÇÃO:** R\$320.000,00 (Valores juntamente com imóvel da Matrícula 165.198). 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 0051.2023.02651.6, de 14/11/2023, mediante recolhimento de R\$9.600,00, 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) (Fiduciantes):** VIVIANE SILVA DE OLIVEIRA, CPF 666.709.340-68, brasileira, divorciada, servidora pública estadual, residente e domiciliada nesta Capital.

Visualização da matrícula em www.regis.org.br

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

164.971

MATRÍCULA

ONR



Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis

CNM: 099267.2.0164971-90

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

PORTO ALEGRE/RS, 12 de dezembro de 2023

FLS.  
04

MATRÍCULA  
164.971

**ADQUIRENTE (Fiduciária): BANCO BRADESCO S/A, CNPJ 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco/SP.**

**Obs:** Este imóvel deverá ser oferecido em públicos leilões.

PROTOCOLO: 945.276 de 29/11/2023. Escrevente: Ana Luiza

Escrevente Autorizado(a)

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 417,90. Selo 0471.08.2300060.00726: R\$ 65,30.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,40. Selo 0471.01.2300075.04880: R\$ 1,80.

**PARA SIMPLES CONSULTA  
NÃO VALE COMO CERTIDÃO  
VALOR: R\$ 25,68**

Visualização disponibilizada  
em [www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis

ONR



PORTO ALEGRE/RS, 05 de Abril de 2012

FLS.

1

MATRÍCULA

165.198

**IMÓVEL:** BOX 130, do "EDIFÍCIO RESIDENCIAL RESERVA IPANEMA", a ser construído, 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 2º à direita, de quem entrar na circulação principal de veículos e acessar o 2º corredor secundário à esquerda, com área real privativa de 10,58m<sup>2</sup>, área real de uso comum de divisão proporcional de 1,41m<sup>2</sup>, perfazendo a área real total de 11,99m<sup>2</sup>, 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 39.246,39m<sup>2</sup>, fazendo frente para a Avenida Juca Batista n<sup>os</sup> 150 e 250 e Avenida Cavahada n<sup>o</sup> 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 n<sup>o</sup> 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 n<sup>os</sup> 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 n<sup>os</sup> 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 n<sup>o</sup> 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 n<sup>o</sup> 40 da Avenida Juca Batista; o terceiro segue no sentido NO-SE, por uma extensão de 70,00m, limitando-se a direita com terrenos n<sup>os</sup> 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 n<sup>o</sup> 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 n<sup>o</sup> 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 n<sup>o</sup> 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 n<sup>o</sup> 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 n<sup>o</sup> 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 n<sup>os</sup> 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 n<sup>o</sup> 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 n<sup>o</sup> 210 da Avenida Juca Batista; o

CONTINUA NO VERSO





décimo terceiro segmento segue no sentido NO-SE, por uma extensão de 21,00m, limitando-se a direita com terrenos n°s 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 n°s 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 n°s 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 n°s 230 e 234 da Avenida Juca Batista; o décimo sétimo e ultimo 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 feta 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 ultimo 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 15.875,93m<sup>2</sup>, fazendo frente ao OESTE na confluência da Avenida Cavahada 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



PORTO ALEGRE/RS, 05 de Abril de 2012

FLS. 2  
MATRÍCULA 165.198

composta por oito segmentos, o primeiro 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 02-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-1-153.898-Livro 02-RG, encontra-se arquivado nesta Serventia.

**PROTOCOLO:** Nº.606.138 de 14/03/2012. Escrevente: Luis Roberto  
Escrevente Autorizado(a):  
Registrador(a) Substituto(a):  
Registrador(a):  
Emolumentos:R\$.12,40 e Selo: 0471.03.1200009.02166 R\$ 0,50.

**AV.1-165.198, de 05 de abril 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.

**PROTOCOLO:** Nº 606.138 de 14/03/2012. Escrevente: Luis Roberto  
Escrevente Autorizado(a):  
Registrador(a) Substituto(a):  
Registrador(a):  
Emolumentos:R\$.22,10 e Selo: 0471.03.1200009.02668 R\$ 0,50.

**R.2-165.198, de 05 de abril 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 30/01/2012. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$.24.363.000,78.

**AVALIAÇÃO:** R\$.40.605.001,30.(valores juntamente com outros 504 imóveis). **PRAZO:** 06 meses a contar do dia primeiro do mês subsequente ao término do prazo de carência. **JUROS:**  
Taxa Mensal Nominal: 9,5689%.a.a. Taxa Efetiva: 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"



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

PROCOLO: Nº 606.138 de 14/03/2012. Escrevente: Luis Roberto

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$.44,20 e Selo: 0471.04.1200011.00433 R\$ 0,60.

**AV-3-165.198, 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.

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

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 27,30. Selo 0471.03.1500003.00849: R\$ 0,55. Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,60. Selo 0471.01.1500003.00534: R\$ 0,30.

**AV-4-165.198, 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.**

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

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 27,30. Selo 0471.03.1500003.04100: R\$ 0,55. Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,60. Selo 0471.01.1500004.03448: R\$ 0,30.

**AV-5-165.198, de 29 de janeiro de 2015. CONVENCÃO 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.

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

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 27,30. Selo 0471.03.1500003.04148: R\$ 0,55. Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,60. Selo 0471.01.1500004.03545: R\$ 0,30.



PORTO ALEGRE/RS, 24 de março de 2017

FLS.  
03MATRÍCULA  
165.198

**AV-6-165.198, de 24 de março de 2017. CANCELAMENTO:** Conforme Instrumento Particular de Autorização de Cancelamento de Hipoteca e Outras Avenças, de 12/08/2016, 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: 743.718 de 07/03/2017. Auxiliar: Larisa

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$67,30. Selo 0471.04.1600020.04691: R\$3,30.

Processamento eletrônico de dados: R\$4,50. Selo 0471.01.1700009.05604: R\$1,40.

**AV-7-165.198, de 25 de junho de 2018. CANCELAMENTO AFETAÇÃO:** Nos termos do art. 31-E da Lei nº 4.591/64, fica extinto o patrimônio de Afetação, relativamente ao imóvel objeto desta matrícula.

Escrevente: Luís Roberto

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: R\$34,20. Selo 0471.04.1800016.02947: R\$3,30.

Processamento eletrônico de dados: R\$4,60. Selo 0471.01.1800020.07962: R\$1,40.

**AV-8-165.198, de 25 de junho de 2018. DESIGNAÇÃO CADASTRAL:** Conforme Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre Outras Avenças, de 28/05/2018, pela parte interessada, foi dito que o imóvel objeto da presente matrícula está inscrito no Cadastro Imobiliário da Secretaria Municipal da Fazenda sob nº 100085387.

PROTOCOLO: 777.408 de 14/06/2018. Escrevente: Luís Roberto.

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$75,40. Selo 0471.04.1800016.02948: R\$3,30.

Processamento eletrônico de dados: R\$4,60. Selo 0471.01.1800020.07965: R\$1,40.

**R-9-165.198, de 25 de junho de 2018. COMPRA E VENDA**

Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre Outras Avenças, de 28/05/2018. **VALOR:** R\$31.000,00. **AVALIAÇÃO:** R\$310.000,00 (Avaliação juntamente com o imóvel da Matrícula 164.971). **TRANSMITENTE(S):** GOLDSZTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A., CNPJ 08.074.750/0001-10, com sede nesta Capital.

**ADQUIRENTE(S):** VIVIANE SILVA DE OLIVEIRA, CPF 666.709.340-68, brasileira, divorciada, servidora pública estadual, residente e domiciliada nesta Capital.

PROTOCOLO: 777.408 de 14/06/2018. Escrevente: Luís Roberto.

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

CONTINUA NO VERSO



FLS.	MATRÍCULA
<b>03v</b>	<b>165.198</b>

Registrador(a):

Emolumentos: R\$407,80. Selo 0471.08.1700045.00191: R\$49,50.

Processamento eletrônico de dados: R\$2,30. Selo 0471.01.1800020.07972: R\$1,40.

**R-10-165.198, de 25 de junho de 2018. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre Outras Avenças, de 28/05/2018. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$246.000,00. **AVALIAÇÃO:** R\$320.000,00 (Valores juntamente com o imóvel da Matrícula 164.971). **PRAZO:** 360 parcelas mensais e sucessivas, a primeira no valor de R\$2.540,63, com vencimento em 28/06/2018. **VALOR TOTAL DO ENCARGO MENSAL:** R\$2.657,74. **JUROS:** Taxa Nominal Anual de 9,06% e Taxa Efetiva Anual de 9,45%. **DEVEDOR(ES) (Fiduciante(s)):** VIVIANE SILVA DE OLIVEIRA, CPF 666.709.340-68, brasileira, divorciada, servidora pública estadual, residente e domiciliada nesta Capital.

**CREDOR (Fiduciário):** BANCO BRADESCO S/A, CNPJ 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco/SP.

PROTOCOLO: 777.408 de 14/06/2018. Escrevente: Luís Roberto.

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$299,30. Selo 0471.07.1700036.03766: R\$36,60.

Processamento eletrônico de dados: R\$2,30. Selo 0471.01.1800020.07982: R\$1,40.

**AV-11-165.198, de 12 de dezembro de 2023. CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA:**

Certifico que a presente matrícula está cadastrada sob nº 099267.2.0165198-88.

Escrevente: Ana Luíza

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2300076.00997: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2300075.04878: (Isento).

**AV-12-165.198, de 12 de dezembro de 2023. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:**

Requerimento, de 27/11/2023, expedido pelo BANCO BRADESCO S/A, credor fiduciário da dívida relativa ao Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra, e Constituição de Alienação Fiduciária, entre Outras Avenças, de 28/05/2018.

**VALOR:** R\$320.000,00. **AVALIAÇÃO:** R\$320.000,00 (Valores juntamente com imóvel da Matrícula 164.971). 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 0051.2023.02651.6, de 14/11/2023, mediante recolhimento de R\$9.600,00, 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) (Fiduciantes):** VIVIANE SILVA DE OLIVEIRA, CPF 666.709.340-68, brasileira, divorciada, servidora pública estadual, residente e domiciliada nesta Capital.

165.198

MATRÍCULA

ONR



Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis

CNM: 099267.2.0165198-88

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

PORTO ALEGRE/RS, 12 de dezembro de 2023

FLS.  
04

MATRÍCULA  
165.198

**ADQUIRENTE (Fiduciária): BANCO BRADESCO S/A, CNPJ 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco/SP.**

**Obs:** Este imóvel deverá ser oferecido em públicos leilões.

PROCOLO: 945.276 de 29/11/2023. Escrevente: Ana Luiza

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 417,90. Selo 0471.08.2300060.00727: R\$ 65,30.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,40. Selo 0471.01.2300075.04885: R\$ 1,80.

**PARA SIMPLES CONSULTA  
NÃO VALE COMO CERTIDÃO  
VALOR: R\$ 25,68**

Visualização disponibilizada  
em [www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis

ONR