



Valide aqui este documento

221.953

MATRICULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099267.2.0221953-58

FLS.

MATRICULA

PORTO ALEGRE/RS, 23 de fevereiro de 2023

01

221.953

IMÓVEL: CASA 02, com entrada pelo nº 114 da Rua Jacareí, em alvenaria, com dois pavimentos, sendo nesta posição a 2ª, a contar da esquerda para a direita de quem postado da Rua Jacareí olha de frente para o condomínio, com área real privativa de 182,31m², área real de uso comum de 2,87m² e área real total de 185,18m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,4614 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio. A esta unidade corresponde um TERRENO DE USO EXCLUSIVO, a saber: com área superficial de 252,13m², medindo 5,00m de frente a leste para a Rua Jacareí, por 11,80m de frente a fundos, a oeste, onde entesta com os lotes nºs 7, 8 e 9 e parte do lote nº 6 da quadra 2, de propriedade de José Baptista de Magalhães; dividindo-se por um lado, ao norte, onde mede 23,03m, com o lote nº 14 também de propriedade de José Baptista de Magalhães e pelo outro lado ao sul, onde mede 23,20m, em dois segmentos, o primeiro mede 10,40m tomando o sentido nordeste/sudoeste, o segundo mede 12,80m, tomando o sentido leste/oeste, ambos dividindo-se com o terreno de uso exclusivo da Casa 01, estando distanciado 78,05m da esquina da Rua Oswaldo Cruz. O terreno de uso exclusivo será ocupado pela EDIFICAÇÃO, JARDIM E PÁTIO. **O TERRENO SOBRE O QUAL SERÁ CONSTRUÍDO O CONDOMÍNIO**, assim se descreve: Situado no bairro Ipanema, localizado no quarteirão formado pelas avenidas Oswaldo Gonçalves Cruz, Guaíba, Rua Jacareí; e, Passagens Jacareí e Guaíba-Tramandaí, terreno, com área superficial de 546,43, que tem a forma de trapézio, com 10m00 de frente a Leste, para a mencionada Rua Jacareí, por 36m00 de frente a fundos (sic), a Oeste, onde entesta com os Lotes nºs.7, 8, 9 e parte do Lote nº.6 da Quadra 2, de propriedade de José Baptista de Magalhães; dividindo-se por um lado, ao Norte, onde mede 20m03, com o Lote nº.14, também de propriedade de José Baptista de Magalhães, e pelo outro ao Sul, onde mede 37m10, com o Lote nº.16, da mesma Quadra 2, igualmente de propriedade de José Baptista Magalhães, estando distanciado 78m05 da esquina da Rua Oswaldo Cruz.

PROPRIETÁRIO: LUIZ DARWIN DA SILVA MACIEL, CPF 679.388.330-53, brasileiro, divorciado, corretor de imóveis, residentes e domiciliados nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-RG, Matrícula nº 146.840 do 3º Registro de Imóveis desta Capital.

OBS.: A presente matrícula foi aberta em virtude de INDIVIDUALIZAÇÃO E INSTITUIÇÃO JURÍDICO-FORMAL DE CONDOMÍNIO, sendo apresentada a Carta de Habitação concedida e emitida via internet em 03/01/2023; CND nº 90.013.11213/67-001, de 08/12/2022; e, RRT nº 11966776, CAU/BR nº A565180.

PROTOCOLO: 915.167 de 13/02/2023. Escrevente Autorizado: Leonardo

Escrevente Autorizado(a):

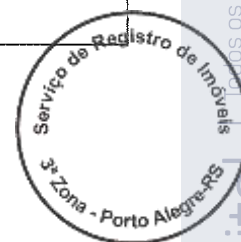
Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 26,60. Selo 0471.03.2200079.03349: R\$ 3,60.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,40. Selo 0471.01.2300004.07832: R\$ 1,80.

AV-1-221.953, de 07 de março de 2023. Certifico nos termos do art. 213, inciso I, da Lei nº 6.015/73, que revendo a documentação que deu origem a abertura da presente matrícula, que a **construção em alvenaria da CASA 02 acima descrita, é térrea, com 01 pavimento.**





Valide aqui
este documento



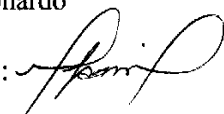
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099267.2.0221953-58

FLS.	MATRÍCULA
01v	221.953

Escrevente Autorizado: Leonardo

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a): 

Registrador(a):

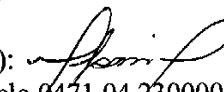
Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2300007.03607: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2300009.04163: (Isento).

AV-2-221.953, de 10 de março de 2023. INCLUSÃO DE ÁREA CONSTRUÍDA: Conforme requerimento datado de 08/03/2023 pelo proprietário, de forma a detalhar que das áreas que constam na abertura da matrícula, fica constando que a Casa nº 02 possui 141,44m² de área real construída, conforme demonstra na Carta de Habitação emitida e concedida para o imóvel objeto da presente matrícula.

Escrevente Autorizado: Leonardo

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a): 


Emolumentos: R\$ 47,70. Selo 0471.04.2300007.04781: R\$ 4,40.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,40. Selo 0471.01.2300009.07098: R\$ 1,80.

AV-3-221.953, de 01 de novembro de 2023. DADOS PESSOAIS: Conforme Requerimento, de 11/10/2023, e Certidão, de 14/12/2022, da Escritura Pública de Declaratória, lavrada no 14º Tabelionato, desta Capital, livro nº 24, fls. 157v, nº 5.569/2014, de 03/07/2014, registrada sob nº 8927, Livro 03, deste Ofício, LUIZ DARWIN DA SILVA MACIEL mantém união estável, pelo regime da separação total de bens, com CRISTINA DOS SANTOS HACK.

PROTOCOLO: 941.125 de 19/10/2023, 941.126 19/10/2023. Escrevente Autorizado: Leonardo

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a): 

Emolumentos: R\$ 105,20. Selo 0471.04.2300063.02261: R\$ 4,40.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,40. Selo 0471.01.2300061.07182: R\$ 1,80.

R-4-221.953, de 01 de novembro de 2023. COMPRA E VENDA

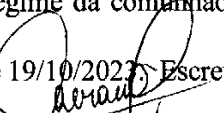
Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, de 11/10/2023. **VALOR:** R\$1.100.000,00.

AVALIAÇÃO: R\$1.100.000,00. **TRANSMITENTE(S):** LUIZ DARWIN DA SILVA MACIEL, CPF 679.388.330-53, administrador, divorciado, o qual mantém união estável sob regime da separação total de bens, com CRISTINA DOS SANTOS HACK, CPF 005.491.980-08, bióloga, solteira, maior, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital.

ADQUIRENTE(S): ANDRÉ PINTO ROCHA, CPF 555.241.170-68, sócio de empresa, e seu cônjuge, ELISIANE CARLETTI ROCHA, CPF 592.996.730-04, agente administrativo, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados nesta Capital.

PROTOCOLO: 941.123 de 19/10/2023. Escrevente Autorizado: Leonardo

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a): 

continua na fl. 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VPP9G-Y3L53-VWGUX-FX6YG>



Valide aqui este documento

221.953

MATRÍCULA



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

CNM: 099267.2.0221953-58

PORTO ALEGRE/RS, 01 de novembro de 2023

FLS.
02

MATRÍCULA
221.953

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 4.752,80. Selo 0471.09.2300033.00970: R\$ 81,00.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,40. Selo 0471.01.2300061.07199: R\$ 1,80.

R-5-221.953, de 01 de novembro de 2023. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, de 11/10/2023. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$880.000,00.

AVALIAÇÃO: R\$1.100.000,00. **FORMA DE PAGAMENTO:** 319 parcelas mensais, vencendo-se a primeira em 10/11/2023, com juros a Taxa Anual Nominal de 9,5598%, Taxa Anual Efetiva de 9,9900%, o qual implicará a primeira parcela no valor de R\$10.532,02, e Taxa Anual Nominal Reduzida de 9,3764%, Taxa Anual Efetiva Reduzida de 9,7900%, que implicará a primeira parcela no valor de R\$10.397,52. **DEVEDOR(ES) (Fiduciante(s)):** ANDRÉ PINTO ROCHA, CPF 555.241.170-68, sócio de empresa, e seu cônjuge, ELISIANE CARLETTI ROCHA, CPF 592.996.730-04, agente administrativo, 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: 941.123 de 19/10/2023. Escrevente Autorizado: Leonardo

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 3.861,70. Selo 0471.09.2300033.00971: R\$ 81,00.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,40. Selo 0471.01.2300061.07200: R\$ 1,80.

AV-6-221.953, de 01 de novembro de 2023. CÉDULA CRÉDITO IMOBILIÁRIO-CCI:

Conforme Cédula de Crédito Imobiliário, de 11/10/2023, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL emitiu cédula de crédito Integral e Cartular, no valor de R\$880.000,00, em 319 parcelas mensais, vencendo-se a primeira em 10/11/2023, com juros a Taxa Anual Nominal de 9,5598%, Taxa Anual Efetiva de 9,9900%, o qual implicará a primeira parcela no valor de R\$10.532,02, e Taxa Anual Nominal Reduzida de 9,3764%, Taxa Anual Efetiva Reduzida de 9,7900%, que implicará a primeira parcela no valor de R\$10.397,52. **AVALIAÇÃO:** R\$1.100.000,00. **DEVEDOR(ES) (Fiduciante(s)):** ANDRÉ PINTO ROCHA, e seu cônjuge, ELISIANE CARLETTI ROCHA, já qualificados. **CÉDULA** Nº.1.4444.2187624-0. **SÉRIE:** 1023.

PROTOCOLO: 941.124 de 19/10/2023. Escrevente Autorizado: Leonardo

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2300063.01248: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2300061.04833: (Isento).

AV-7-221.953, de 16 de setembro de 2025. ADMISSÃO DE AÇÃO DE EXECUÇÃO:

Conforme requerimento, de 09/09/2025, foi solicitada a averbação da Certidão para Fins de Averbação, de 20/08/2025, expedida pela 32ª Vara Cível do Foro Central, da Comarca de São

Continua no verso





Valide aqui
este documento



CNM: 099267.2.0221953-58

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

FLS.	MATRÍCULA
02v	221.953

Paulo, SP, na qual consta que, em 08/10/2024, foi ajuizada e admitida a Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 1162036-26.2024.8.26.0100, em que figura como exequente(s), **BANCO SOFISA S/A**, CNPJ 60.889.128/0001-80, e, como executado(s), **ANDRÉ PINTO ROCHA**, CPF 555.241.170-68 e **ROCHA COMERCIO VAREJISTA DE ELETROELETRONICOS LTDA - ME**, CNPJ 11.595.755/0001-00, com valor de R\$246.249,14. A presente averbação atende ao disposto no art. 828, do Código de Processo Civil.

PROTOCOLO: 1.009.625 de 20/08/2025, 1.012.065 de 10/09/2025. Escrevente: Fabiano

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 620,30. Selo 0471.08.2400026.02143: R\$ 76,40.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,90. Selo 0471.01.2500037.07415: R\$ 2,10.

AV-8-221.953, de 14 de outubro de 2025. CANCELAMENTO: Conforme requerimento, de 29/09/2025, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** autorizou o cancelamento da Cédula de Crédito Imobiliário - CCI, objeto da Av. 6.

PROTOCOLO: 1.014.188 de 29/09/2025. Escrevente: Lana Ayres

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 52,00. Selo 0471.04.2500034.09947: R\$ 5,20.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,90. Selo 0471.01.2500043.05223: R\$ 2,10.

AV-9-221.953, de 14 de outubro de 2025. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:

Requerimento, de 29/09/2025, expedido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, credora fiduciária da dívida relativa ao Contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em Garantia nº 144442187624, firmado em 11/10/2023. **VALOR:** R\$1.125.723,36.

AVALIACÃO: R\$1.125.723,36. 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 0021.2025.03330.8, de 08/09/2025, mediante recolhimento de R\$33.771,70, 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):** **ANDRÉ PINTO ROCHA**, CPF 555.241.170-68, sócio de empresa, e seu cônjuge, **ELISIANE CARLETTI ROCHA**, CPF 592.996.730-04, agente administrativo, ambos brasileiros, 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: 1.014.188 de 29/09/2025. Escrevente: Lana Ayres

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

continua na fl. 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VPP9G-Y3L53-VWGUX-FX6YG>



Valide aqui este documento

221.953

MATRÍCULA



CNM: 099267.2.0221953-58

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

PORTO ALEGRE/RS, 14 de outubro de 2025

FLS.
03

MATRÍCULA
221.953

Emolumentos: R\$ 2.339,70. Selo 0471.09.2500022.00812: R\$ 94,70.
Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,90. Selo 0471.01.2500043.05227: R\$ 2,10.

AV-10-221.953, de 14 de outubro de 2025. PERMANÊNCIA GRAVAME: O imóvel objeto da presente matrícula permanece gravado com admissão de ação de execução conforme a Av.7.

Escrevente: Lana Ayres

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2500034.09954: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2500043.05237: (Isento).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VPP9G-Y3L53-VWGUX-FX6YG>

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

Certidão do conteúdo da Matrícula nº 221.953 do Livro 02-Reg. Geral até o Ato - 10, às 08:59h de 24 de outubro de 2025. (Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos). CNM: 099267.2.0221953-58.

Atos: Certidão: R\$ 44,80 - 0471.04.2500040.05612 - R\$ 5,20, Busca: R\$ 13,20 - 0471.03.2500045.00019 - R\$ 4,20, Proc. Eletrônico: R\$ 6,90 - 0471.01.2500044.07635 - R\$ 2,10. Total: R\$ 79,82

Porto Alegre, 24/10/2025. Os dados pessoais são tratados de acordo com a Lei 13.709/2018.

Documento eletrônico assinado digitalmente, 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 00130146 01

