



141.944

- MATRÍCULA -

CNM: 099267.2.0141944-10
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE/RS, 10 de Julho de 2009

FLS.

1

MATRÍCULA

141.944

IMÓVEL: UNIDADE HABITACIONAL 48, a ser construída, do "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTO DO SOL**", localizada no sexto grupo de casas situado a direita de quem da Avenida Juca Batista olhar o condomínio, sendo de quem pela Avenida Juca Batista ingressa no condomínio, segue pelo acesso 1, a segunda unidade a direita, de quem da Avenida Juca Batista olhar o condomínio, correspondendo-lhe um **TERRENO DE USO EXCLUSIVO**, parte do todo maior, com área superficial de 265,41m², medindo ao nordeste 30,36m e divide-se com o terreno da unidade habitacional 47; ao NO, mede 8,00m, limitando-se com terras que são ou foram de Jaul, Joel e Jail Machado Silveira; ao SO, mede 35,57m e divide-se com o terreno da unidade habitacional 49; e, ao SE, mede 9,37m e limita-se com o acesso 01. Correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,010607 ocupada pelas partes de propriedade de uso coletivo e mais uma proporção equivalente as benfeitorias e utilidades de uso comum do condomínio e no terreno. **O TERRENO SOBRE O QUAL SERÁ CONSTRUÍDO O CONDOMÍNIO**, situa-se no bairro Aberta dos Morros, com a área superficial de 44.454,85m², a saber: a nordeste, mede 44,63m de extensão por dois segmentos: o 1º partindo da divisa com terras de Allon Krebs no sentido da divisa com terras de Julio Francisco da Silva, mede 40,10m de extensão por uma linha curva convexa de raio 850,00m, corda 40,10m, ângulo central de 02°42'11" e o segundo partindo do segmento anterior e no mesmo sentido, mede 4,53m de extensão em linha reta no alinhamento projetado da Avenida Juca Batista, ao sul, por linhas de marcos e rumos magnéticos de 62°33'SO e 60°06'SO em extensão respectivamente de 428,41m e 449,64m desde o alinhamento projetado, limitando-se com terras de Allon Krebs, o oeste, por cerca de arame a rumo magnético de 14°51'NE numa extensão de 105,48m desde a divisa com terras de Allon Krebs até a divisa com terras de Jaul, Joel e Jail Machado da Silveira, limitando-se com terras do Dr. João Paulo Correa Soares, ao norte, por cerca de arame e de linhas de marcos, a rumos magnéticos de 64°53'NE e 62°34'NE em extensão de respectivamente de 378,98m e 421,49m, desde a divisa com terras de João Paulo Correa Soares até a Estrada de Rodagem Porto Alegre-Belém Novo, hoje Avenida Juca Batista, limitando-se com terras de Jaul, Joel e Jail Machado Silveira e de Julio Francisco da Silva. Incide no terreno do empreendimento, duas áreas de preservação permanente (APP) e três áreas não edificáveis, assim descritas: **ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE 1** - Um terreno medindo a oeste, no alinhamento da Rua Giorgio Negroni 76,35m, ao norte, por uma linha quebrada de seis segmentos, o primeiro partindo do alinhamento da Rua Giorgio Negroni, sentido oeste-leste, mede 90,16m, o segundo no sentido norte-sul, mede 29,24m e divide-se com o terreno exclusivo da unidade habitacional 71, o terceiro no sentido oeste-leste, mede 16,02m, e divide-se com o terreno exclusivo das unidades habitacionais 71 e 70, o quarto no sentido sudeste-nordeste mede 19,10m e divide-se com o terreno exclusivo das unidades habitacionais 70 e 69, o quinto no sentido sul-norte, mede 16,23m e divide-se com o terreno exclusivo da unidade habitacional 69, o sexto no sentido oeste-leste, mede 35,88m e divide-se com o terreno exclusivo da unidade habitacional 68, nos fundos a leste, mede em linha curva 42,21m e divide-se com o terreno exclusivo das unidades habitacionais 61, 62, 63, 64 e 65, e, ao sul, na extensão de 230,99m, divide-se com imóvel que é ou foi de Allon Krebs. **ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE 2** - Um terreno medindo

CONTINUA NO VERSO





CNM: 099267.2.0141944-10

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

FLS.

MATRÍCULA

1v

141.944

a oeste, no alinhamento da Rua Giogio Negroni 20,06m, ao norte, mede 35,62m e divide-se com imóvel que é ou foi de João Paulo Correa Soares, ao sul, mede 48,36m e divide-se com o acesso 02 do condomínio, e a leste, mede 15,50m e divide-se com o terreno de uso exclusivo da unidade habitacional 72. **ÁREA NÃO EDIFICÁVEL 1** - A primeira situada dentro da área de preservação permanente 1, distando 12,88m da divisa sul. **ÁREA NÃO EDIFICÁVEL 2** - A segunda situada dentro da área condominial 6, situada próxima a unidade habitacional 37. **ÁREA NÃO EDIFICÁVEL 3** - A terceira situada dentro da área condominial 4, situada próxima a unidade habitacional 30.

PROPRIETÁRIA / INCORPORADORA: SINOSSERRA S/A - IMÓVEIS, CNPJ 88.585.955/0001-07, com sede em Novo Hamburgo/RS.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-Registro Geral, matrícula nº 109.803, da 3ª Zona.

OBS: A presente matrícula foi aberta a pedido da incorporadora, conforme requerimento datado de 25/06/2009.

PROTOCOLO: 538.361 (03/07/2009)

Escrevente: Ana Paula

Escrevente Autorizada (o):

Registradora (o) Substituta (o):

Emolumentos: R\$ 10,70 e Selo: 0471.02.0900005.09133 R\$ 0,30

AV.1-141.944, de 05 de Setembro de 2012. ALTERAÇÃO RAZÃO SOCIAL: Conforme requerimento, datado de 18/07/2012 e, provas arquivadas neste Ofício junto à matrícula nº.138.133, pela parte interessada, foi dito que, em virtude de alteração da razão social, a SINOSSERRA S/A. IMÓVEIS passou denominar-se **VOLCANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

PROTOCOLO: Nº 619.642 de 30/08/2012. Escrevente: S.

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: R\$.48,90 e Selo: 0471.04.1200014.03834 R\$ 0,60.

R.2-141.944, de 05 de Setembro de 2012.

COMPRA E VENDA

Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no 5º Tabelionato desta Capital, Livro nº.16-G, fls.019, nº.143050-006, em 20/07/2012. **VALOR:** R\$.92.232,62. **AVALIACÃO:** R\$.92.232,62. **TRANSMITENTE:** VOLCANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ 88.585.955/0001-07, com sede em Canela/RS.

ADQUIRENTE: BETINA ROSEMBERGAS CASTAN, CNPJ 002.034.340-05, dentista, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, com ALEXANDRE ROEDEL SPERB, CNPJ 779.985.960-15, dentista, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital.

PROTOCOLO: Nº 619.641 de 30/08/2012. Escrevente: S.

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: R\$.469,00 e Selo: 0471.07.1200011.04297 R\$ 7,25.

CONTINUA A FOLHAS

.br

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

141.944
- MATRÍCULA -REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE/RS, 08 de maio de 2013

FLS.

MATRÍCULA

02

141.944

R-3-141.944, de 08 de maio de 2013.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Contrato por Instrumento Particular de Mútuo para Obras e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito com Recursos do SBPE, Fora do SFH - no Âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI, de 26/04/2013. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$472.473,47. **AVALIAÇÃO:** R\$690.000,00. **PRAZO:** 420 meses, em parcelas mensais no valor inicial de R\$4.822,93, vencendo-se a primeira em 26/05/2013. **JUROS:** Taxa Anual Nominal de 9,0178%, Taxa Anual Efetiva de 9,4000%, Taxa Anual Nominal Reduzida de 8,2785% e Taxa Anual Efetiva Reduzida de 8,5999%. **DEVEDORES (Fiduciários):** **BETINA ROSEMBERGAS CASTAN**, CPF 002.034.340-05, proprietária de estabelecimento comercial, e seu cônjuge, **ALEXANDRE ROEDEL SPERB**, CPF 779.985.960-15, dentista, 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: 638.508 de 30/04/2013. Auxiliar: Caroline

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 1.487,10. Selo 0471.09.1300015.00162: R\$ 13,55.

Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,10. Selo 0471.01.1300020.01631: R\$ 0,30.

AV-4-141.944, de 22 de dezembro de 2015. CONCLUSÃO DA CONSTRUÇÃO: Conforme requerimento de 29/10/2015, instruído de provas hábeis, por **ALEXANDRE ROEDEL SPERB**, CPF 779.985.960-15, brasileiro, casado, dentista, residente e domiciliado nesta Capital, foi dito que a unidade autônoma objeto da presente matrícula, foi totalmente construída com a área de 309,13m², bem como submetida ao Regime de Condomínio, conforme Instituição Jurídico-Formal de Condomínio, lançada no R.53-109.803. Dita unidade recebeu entrada pelo nº 2705 da Avenida Juca Batista, tudo em conformidade com a Carta de Habitação nº 1022, de 15/10/2015; CND nº 003382015-88888065, de 06/11/2015; e, ART nº 7902292, CREA nº RS066763.

PROTOCOLO: 712.616 de 10/12/2015. Auxiliar: Leonardo

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 27,30. Selo 0471.03.1500049.08890: R\$ 0,70. Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,60. Selo 0471.01.1500053.06046: R\$ 0,40.

AV-5-141.944, de 25 de outubro de 2019. CANCELAMENTO: Conforme Autorização para Cancelamento da Propriedade Fiduciária - Financiamento de Crédito Imobiliário, de 27/08/2019, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** autorizou o cancelamento da alienação fiduciária objeto do R.3.

PROTOCOLO: 813.468 de 17/10/2019. Auxiliar: Wander

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

CONTINUA NO VERSO





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

FLS.

MATRÍCULA

02v**141.944**

Emolumentos: R\$ 970,20. Selo 0471.09.1700045.00251: R\$ 61,40.

Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,90. Selo 0471.01.1900036.02871: R\$ 1,40.

R-6-141.944, de 25 de outubro de 2019. COMPRA E VENDA

Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, de 15/10/2019. **VALOR:** R\$940.000,00. **AVALIAÇÃO:** R\$940.000,00. **TRANSMITENTE(S):** **BETINA ROSEMBERGAS CASTAN**, CPF 002.034.340-05, proprietária de estabelecimento comercial, e seu cônjuge, **ALEXANDRE ROEDEL SPERB**, CPF 779.985.960-15, dentista, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados nesta Capital.

ADQUIRENTE(S): **MATEUS FETTER DE ALMEIDA**, CPF 011.193.270-08, brasileiro, solteiro, maior, advogado, residente e domiciliado nesta Capital.

PROTOCOLO: 813.466 de 17/10/2019. Auxiliar: Wander

Escrevente Autorizado(a): *[Assinatura]*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 3.595,30. Selo 0471.09.1700045.00253: R\$ 61,40.

Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,90. Selo 0471.01.1900036.02874: R\$ 1,40.

R-7-141.944, de 25 de outubro de 2019. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, de 15/10/2019. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$353.600,00. **AVALIAÇÃO:** R\$820.000,00. **FORMA DE PAGAMENTO:** 300 parcelas mensais, vencendo-se a primeira em 15/11/2019, com juros a Taxa Anual Nominal de 9,1098%, Taxa Anual Efetiva de 9,5000%, o qual implicará a primeira parcela no valor de R\$4.064,42, e Taxa Anual Nominal Reduzida de 7,9536%, Taxa Anual Efetiva Reduzida de 8,25%, que implicará a primeira parcela no valor de R\$3.723,72. **DEVEDOR(ES) (Fiduciante(s)):** **MATEUS FETTER DE ALMEIDA**, CPF 011.193.270-08, brasileiro, solteiro, maior, advogado, residente e domiciliado nesta Capital.

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

PROTOCOLO: 813.466 de 17/10/2019. Auxiliar: Wander

Escrevente Autorizado(a): *[Assinatura]*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 1.613,60. Selo 0471.09.1700045.00254: R\$ 61,40.

Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,90. Selo 0471.01.1900036.02884: R\$ 1,40.

AV-8-141.944, de 25 de outubro de 2019. CÉDULA CRÉDITO IMOBILIÁRIO-CCI:

Conforme Cédula de Crédito Imobiliário, de 15/10/2019, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** emitiu cédula de crédito Integral e Cartular, no valor de R\$353.600,00, em 300 parcelas mensais, vencendo-se a primeira em 15/11/2019, com juros a Taxa Anual Nominal de 9,1098%, Taxa Anual Efetiva de 9,5000%, o qual implicará a primeira parcela no valor de

CONTINUA A FOLHAS

141.944

MATRÍCULA



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

PORTO ALEGRE/RS, 25 de outubro de 2019

FLS.
03MATRÍCULA
141.944

R\$4.064,42, e Taxa Anual Nominal Reduzida de 7,9536%, Taxa Anual Efetiva Reduzida de 8,25%, que implicará a primeira parcela no valor de R\$3.723,72. **AVALIAÇÃO:** R\$820.000,00.

DEVEDOR(ES) (Fiduciante(s)): MATEUS FETTER DE ALMEIDA, já qualificado.

CÉDULA: Nº.1.4444.1190725/8. **SÉRIE:** 1019.

PROTOCOLO: 813.467 de 17/10/2019. Auxiliar: Wander

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.1900030.04687: (Isento).

Processamento eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.1900036.02888: (Isento).

AV-9-141.944, de 12 de agosto de 2026. CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: Certifico que a presente matrícula está cadastrada sob nº 099267.2.0141944-10.

Escrevente Autorizada: Karen

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2600025.04604: (Isento).

Proc. eletr. de dados: Nihil. Selo 0471.01.2600030.04602: (Isento).

AV-10-141.944, de 12 de agosto de 2026. CANCELAMENTO: Conforme Requerimento Consolidação e Cancelamento da CCI, de 28/07/2026, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** autorizou o cancelamento da cédula de crédito imobiliário - CCI objeto da Av-8.

PROTOCOLO: 1.047.652 de 28/07/2026. Escrevente Autorizada: Karen

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 55,10. Selo 0471.04.2600025.04607: R\$ 5,50.

Proc. eletr. de dados: R\$ 7,30. Selo 0471.01.2600030.04610: R\$ 2,20.

AV-11-141.944, de 12 de agosto de 2026. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Requerimento, de 28/07/2026, expedido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, credora fiduciária da dívida relativa ao Contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em Garantia nº144441190725, firmado em 15/10/2019. **VALOR:** R\$879.138,00.

AVALIAÇÃO: R\$940.000,00. 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 nº 0021.2026.03296.8, de 14/07/2026, mediante recolhimento de R\$28.200,00, 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) (Fiduciantes):** MATEUS FETTER DE ALMEIDA, CPF 011.193.270-08, brasileiro, solteiro, maior, advogado, 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: 1.047.652 de 28/07/2026. Escrevente Autorizada: Karen

CONTINUA NO VERSO



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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



CNM: 099267.2.0141944-10

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERALFLS.
03vMATRÍCULA
141.944

Escrevente Autorizado(a)

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 1.978,10. Selo 0471.09.2500035.00169: R\$ 100,20.

Proc. eletr. de dados: R\$ 7,30. Selo 0471.01.2600030.04633: R\$ 2,20.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL	
REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE	
Certidão do conteúdo da Matrícula nº 141.944 do Livro 02-Reg. Geral. (Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos). CNM: 099267.2.0141944-10	
Atos: Certidão: R\$ 40,80 - 0471.04.2600025.06144 - R\$ 5,50, Busca: R\$ 14,00 - 0471.03.2600027.07863 - R\$ 4,40, Proc. Eletrônico: R\$ 7,30 - 0471.01.2600030.08336 - R\$ 2,20. Total: R\$ 77,47 Porto Alegre, 12/08/2026	
Documento eletrônico assinado digitalmente por Carlos Eduardo R. Oliveira – Registrador Substituto, 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 2026 00115525 25	

.br

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec