



Registro de Imóveis  
**4ª ZONA**  
 Porto Alegre-RS

GUILHERME PINHO MACHADO - REGISTRADOR DESIGNADO

CNM: 099218.2.0148418-61

148418  
 MATRÍCULA



**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE**  
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

Porto Alegre, 18 de dezembro de 2008

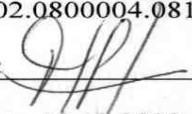
FLS.	MATRÍCULA
1	148418

**BAIRRO: DONA TEODORA**

**IMÓVEL:** A fração ideal de **5793/2463491**, do terreno, com 26.410,52m<sup>2</sup>, constituído de parte do lote 15, lotado sob número **1185 da Avenida José Aloísio Filho** e nº **1850 da Avenida Ernesto Neugebauer**, iniciando sua descrição em um ponto situado no alinhamento SE, da Avenida José Aloísio Filho, ponto esse distante 72,60m da esquina formada pela Avenida José Aloísio Filho, com a Rua Ely Leite Urdapilleta, seguindo a partir do referido ponto inicial rumo 35°57' NE, numa extensão de 158,50m, dividindo-se com o alinhamento da Avenida José Aloísio Filho; após o que segue em linha curva convexa com um raio de 26,50m, ângulo central de 90°, numa extensão de 41,60m, dividindo-se com a confluência dos alinhamentos das Avenidas José Aloísio Filho e I, após o que segue em linha reta no rumo 54°23' SE, numa extensão de 157,00m, pelo alinhamento da já citada Avenida I - após o que segue em linha curva convexa com raio de 26,50m, ângulo central de 90° numa extensão de 41,60m, dividindo-se com a confluência do alinhamento da já citada Avenida I - com a Avenida Ernesto Neugebauer, após segue em linha reta no rumo 35°57' SO numa extensão de 64,50m dividindo-se com o alinhamento da Avenida Ernesto Neugebauer, após segue, formando ângulo reto 90°, em linha reta no rumo 54°23' NO, numa extensão de 129,13m dividindo-se com o terreno da matrícula 64728, daí formando um ângulo reto, segue em linha reta no rumo 35°57' SO, numa extensão de 94,00m, dividindo-se com a área de número 1820 da Avenida Ernesto Neugebauer, de propriedade de Humaitá S/A - Comércio e Indústria, daí formando novamente ângulo reto, segue no rumo 54°23' NO numa extensão de 80,87m, dividindo-se com parte do lote 1, da quadra O, do Loteamento Parque Industrial Benópolis, de propriedade da Urbanizadora Mentz S/A, encontrando-se ao final desta última extensão com o ponto inicial, fechando o perímetro. A dita fração ideal corresponderá ao **apartamento 271, da Torre R**, do empreendimento denominado Condomínio Residencial Croma, a ser construído nos termos da incorporação registrada sob número 2 na matrícula número 144959, em data de 30.04.2008. **TÍTULO AQUISITIVO:** registrado nas matrículas 62133 e 64729, em data de 16.04.2008, e atualmente na matrícula 144959, todas desta Zona. **PROPRIETÁRIA e INCORPORADORA:** CALIANDRA INCORPORADORA LTDA, CNPJ nº 05.433.231/0001-02, com sede na cidade de São Paulo/SP. Dat.6/1.

Emolumentos: R\$9,80 + Processamento Eletrônico: R\$2,30.

SELO - SDFNR: 0472.02.0800004.08198 R\$ 0,30; 0472.01.0800007.39206 R\$ 0,20.

Registradora Substituta: 

**R.1.148418.** Porto Alegre, 18.12.2008. Por instrumento particular de 27.08.2008, protocolado sob número 546408, em 20.11.2008, com retorno em 11.12.2008, foi a fração ideal objeto desta matrícula, juntamente com outras 778 unidades do empreendimento denominado Condomínio Residencial Croma, **hipotecada** para o BANCO SANTANDER S/A, CNPJ 90.400.888/0001-42, com sede na cidade de São Paulo/SP, para garantia de um empréstimo de **R\$21.900.000,00**, com vencimento em 15.05.2012, à taxa nominal de juros de 0,8355% ao ano, **tendo como devedora CALIANDRA INCORPORADORA LTDA**, já qualificada. Avaliação do imóvel para os efeitos

CONTINUA NO VERSO

.....Continua na próxima página

CNM: 099218.2.0148418-61



**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE**  
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

FLS.	MATRÍCULA
1v	148418

do artigo 1484 do Código Civil: R\$8.166.000,00, em conjunto. Dat.6/1.  
 Emolumentos: R\$35,00 + Processamento Eletrônico: R\$2,30.(Prov. 03/08 - CGJ).  
 SELO - SDFNR: 0472.04.0800003.11714 R\$ 0,50; 0472.01.0800007.39625 R\$ 0,20.

Registradora Substituta: \_\_\_\_\_

**Av.2.148418.** Porto Alegre, 28.11.2011. De acordo com requerimento datado de 21.09.2011, protocolado sob nº 604418, em data de 04.11.2011, com retorno em 21.11.2011, e ofício nº 026/2011 - SUMAM/SMAM, expedido pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente em 29.09.2011, em cumprimento ainda ao disposto na averbação nº **05** da matrícula 144959, a área do terreno onde será construído o empreendimento que a unidade objeto desta matrícula integra, está **reabilitada** e, portanto **apta para uso residencial, devendo ser observadas as seguintes restrições:** (I) não ingestão das águas subterrâneas do aquífero freático local, bem como não utilização destas para qualquer tipo de uso; (II) não plantio de árvores frutíferas ou a produção de verduras ou hortaliças na área do empreendimento; e (III) no caso de qualquer obra de escavação no perímetro da quadra, utilizar EPI's - Equipamento de Proteção Individual adequados e acompanhamento ambiental de um profissional habilitado. Dat.1/1.

Emolumentos: R\$20,70 + Processamento Eletrônico: R\$2,70. ISENTOS - (Art. 237/A - § 1º, Lei 6015/73).  
 SELO - SDFNR: 0472.03.1100003.43234 R\$ 0,40; 0472.01.1100008.60606 R\$ 0,20.

Registrador Substituto: \_\_\_\_\_

**Av.3.148418.** Porto Alegre, 03.07.2012. De acordo com instrumento particular datado de 28.09.2010, protocolado sob número 617247, em data de 18.06.2012, com retorno em 27.06.2012, instruído com prova hábil, o credor teve sua razão social alterada para **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.** Dat.1/1.

Emolumentos: R\$48,90 + Processamento Eletrônico: R\$2,90. ISENTOS - (Art.237-A- § 1º, Lei 6015/73)  
 SELO - SDFNR: 0472.04.1000006.59320 R\$ 0,60; 0472.01.1200002.83674 R\$ 0,25.

Escrevente Autorizado: \_\_\_\_\_

**Av.4.148418.** Porto Alegre, 03.07.2012. Por instrumento particular de 28.09.2010, protocolado sob nº 617247, em data de 18.06.2012, com retorno em 27.06.2012, as partes contratantes aditaram o instrumento que deu origem ao registro nº **01**, para declarar que concordaram em alterar o cronograma físico financeiro para readequação da liberação das parcelas do financiamento, passando a ser o vencimento final em 15.02.2013. Dat.1/1.

CONTINUA A FICHA Nº 2

CNM: 099218.2.0148418-61

148418  
MATRÍCULA
**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE**  
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

Porto Alegre, 03 de julho de 2012

FLS.

2

MATRÍCULA

148418

Emolumentos: R\$22,10 + Processamento Eletrônico: R\$2,90. ISENTO - (Art.237/A - § 1º, Lei 6015/73)  
 SELO - SDFNR: 0472.03.1100003.68643 R\$ 0,50; 0472.01.1200002.84579 R\$ 0,25.

Escrevente Autorizado:

**Av.5.148418.** Porto Alegre, 03.07.2012. Por instrumento particular de 20.05.2011, protocolado sob nº 617248, em data de 18.06.2012, com retorno em 27.06.2012, as partes contratantes, aditaram o instrumento que deu origem ao registro nº **01**, para declarar que foi suplementado o crédito no valor R\$5.640.000,00, passando o valor total para **R\$27.540.000,00**, alterando também o cronograma físico financeiro para liberação das parcelas do financiamento, ficando ratificadas as demais condições. Dat.1/1.

Emolumentos: R\$22,10 + Processamento Eletrônico: R\$2,90. ISENTO - (Art 237/A - § 1º, Lei 6015/73)  
 SELO - SDFNR: 0472.03.1100003.69437 R\$ 0,50; 0472.01.1200002.85468 R\$ 0,25.

Escrevente Autorizado:

**Av.6.148418.** Porto Alegre, 27.02.2013. De acordo com requerimento datado de 07.01.2013, protocolado sob nº 632023, em data de 22.01.2013, com retorno em 20.02.2013, instruído com provas hábeis, o empreendimento mencionado nesta matrícula foi concluído e recebeu o número **1185 da Avenida José Aloísio Filho**, e o **apartamento número 271**, assim se individualiza: localizado no segundo pavimento, de fundos, a direita de quem ingressar na torre R, localizada na quinta circulação de veículos, contada da frente ao fundo e paralela a Avenida José Aloísio Filho, considerando o acesso pela circulação de veículos perpendicular e a direita da quarta circulação de veículos, sendo a Torre da esquerda de quem de frente olha as duas Torres localizadas na dita circulação, com a área real privativa de 57,93m<sup>2</sup>, área real de uso comum de 42,18m<sup>2</sup>, área real total de 100,11m<sup>2</sup> e fração ideal de 5793/2463491 no terreno e nas coisas de uso comum. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débito do INSS número 010122012-21200559. Carta de Habitação nº 04102012/0951. **CUSTO: R\$54.957,29.** Dat.55/1.

Emolumentos: R\$23,60 + Processamento Eletrônico: R\$3,10.

SELO - SDFNR: 0472.03.1100009.13953 R\$0,55; 0472.01.1300001.10797 R\$0,30.

Registrador Substituto:

**Av-7/148.418.** Porto Alegre, 13.12.2013. Prenotado sob nº 659933 em 09.12.2013.

**LIBERAÇÃO DE HIPOTECA**

continua no verso

Continua na próxima página

CNM: 099218.2.0148418-61



**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE**  
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

FLS.	MATRÍCULA
2v	148.418

Por termo particular de 27 de fevereiro de 2013, o credor **autorizou liberar da hipoteca** registrada sob número **01**, o imóvel desta matrícula, motivo pelo qual fica também cancelada a averbação nº **05**.

Emolumentos: R\$47,20 SELO - SDFNR: 0472.00.1300005.06185 = R\$0,70 AS

Registrador Substituto/Escrevente Autorizado: \_\_\_\_\_

**R-8/148.418.** Porto Alegre, 13.12.2013. Prenotado sob nº 659935 em 09.12.2013.

**COMPRA E VENDA**

Por contrato particular, datado de 14 de novembro de 2013, foi o imóvel **vendido** para **VAGNER ZANATTA**, brasileiro, CPF nº 015.315.070-00, coordenador, solteiro, maior, domiciliado nesta Capital, pelo preço de R\$165.428,65 (cento e sessenta e cinco mil, quatrocentos e vinte e oito reais e sessenta e cinco centavos), pagos da seguinte forma: R\$68.098,87 com recursos próprios, R\$20.125,36 com a utilização do FGTS e o saldo mediante financiamento, juntamente com o imóvel da matrícula **148777**.

Avaliação: R\$168.000,00 (cento e sessenta e oito mil reais), em conjunto.

Emolumentos: R\$164,50 SELO - SDFNR: 0472.00.1300005.06186 = R\$8,10 (Portaria 12/2011-Direção Foro Central) AS

Registrador Substituto/Escrevente Autorizado: \_\_\_\_\_

**R.9/148.418.** Porto Alegre, 13.12.2013. Prenotado sob nº 659935 em 09.12.2013.

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Por contrato particular, datado de 14 de novembro de 2013, **foi o imóvel dado em alienação fiduciária** para o **ITAÚ UNIBANCO S/A**, com sede na cidade de São Paulo-SP, CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, na forma dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, para garantia de uma dívida no valor de **R\$77.204,42** (setenta e sete mil, duzentos e quatro reais e quarenta e dois centavos), a ser paga no prazo de 120 meses, à taxa nominal de juros de 10,9349% ao ano, e demais condições constantes do contrato, **tendo como devedor VAGNER ZANATTA**, já qualificado, juntamente com o imóvel da matrícula **148777**. Para os efeitos do artigo 24, inciso VI da mesma lei, foi indicado o valor de R\$215.000,00 (duzentos e quinze mil reais).

CONTINUA A FICHA Nº

3

Continua na próxima página

CNM: 099218.2.0148418-61

148.418  
MATRÍCULA
**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE**  
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

Porto Alegre, 13 de dezembro de 2013

FLS.

3

MATRÍCULA

148.418

Emolumentos: R\$100,20 SELO - SDFNR: 0472.00.1300005.06187 = R\$5,40 (Portaria 12/2011-Direção Foro Central) AS

Registrador Substituto/Escrevente Autorizado: \_\_\_\_\_

**Av.10/148.418.** Porto Alegre, 06.03.2018. Prenotado sob nº 745063 em 01.03.2018.

**CANCELAMENTO**

Por termo particular de 23 de junho de 2017, **fica cancelado o registro número 09, que constituiu a propriedade fiduciária do imóvel** objeto desta matrícula, tendo em vista o pagamento da dívida que originou a sua constituição e conseqüente resolução da propriedade fiduciária, voltando o imóvel objeto desta matrícula ao regime normal de propriedade, juntamente com o imóvel da matrícula **148777**.

Emolumentos: R\$72,30 SELO - SDFNR: 0472.00.1700002.73839 = R\$24,50 (Art. 12H - § 1º - CNNR) NM

Registrador Substituto/Escrevente Autorizado: \_\_\_\_\_

**R.11/148.418.** Porto Alegre, 20.11.2018. Prenotado sob nº 759574 em 12.11.2018.

**COMPRA E VENDA**

Por contrato particular, datado de 12 de setembro de 2018, foi o imóvel **vendido para SERGIO WAGNER PRESA PEREIRA**, brasileiro, RG nº 8042911928-SSP/RS, CPF nº 919.423.900-25, secretário executivo, solteiro, maior, domiciliado nesta Capital, pelo preço de R\$215.000,00 (duzentos e quinze mil reais), pagos da seguinte forma: R\$52.192,92 com recursos próprios, R\$12.307,08 com a utilização do FGTS, e o saldo mediante financiamento.

Avaliação em 27.09.2018: R\$215.000,00 (duzentos e quinze mil reais).

Emolumentos: R\$938,90 SELO - SDFNR: 0472.00.1800002.25725 = R\$49,50 AS

Registrador Substituto/Escrevente Autorizado: \_\_\_\_\_

**R.12/148.418.** Porto Alegre, 20.11.2018. Prenotado sob nº 759574 em 12.11.2018.

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Por contrato particular, datado de 12 de setembro de 2018, **foi o imóvel dado em alienação**

continua no verso

Continua na próxima página

CNM: 099218.2.0148418-61



**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE**  
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

FLS.	MATRÍCULA
3v	148.418

**fiduciária para a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede na cidade de Brasília-DF, CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, na forma dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, para garantia de uma dívida no valor de **R\$150.500,00** (cento e cinquenta mil e quinhentos reais), a ser paga no prazo de 360 meses, à taxa nominal de juros de 8,1600% ao ano, e demais condições constantes do contrato, **tendo como devedor SERGIO WAGNER PRESA PEREIRA**, já qualificado. Para os efeitos do artigo 24, inciso VI da mesma lei, foi indicado o valor de R\$219.200,00 (duzentos e dezenove mil e duzentos reais).

Emolumentos: R\$722,70 SELO - SDFNR: 0472.00.1800002.25726 = R\$49,50 AS

Registrador Substituto/Escrevente Autorizado: \_\_\_\_\_

**AV-13/148.418**(AV-treze/cento e quarenta e oito mil e quatrocentos e dezoito), em 21 de maio de 2021.-

**PENHORA** - Nos termos do termo de penhora de 26 de março de 2021, extraído dos autos do processo número **5000337-48.2020.8.21.1001/RS** natureza - Execução de Título Extrajudicial, da 1ª Vara Cível do Foro Regional do 4º Distrito desta Capital, fica constando que os direitos e ações do imóvel objeto desta matrícula de propriedade de **SERGIO WAGNER PRESA PEREIRA**, foi penhorado no processo supra referido, em que figuram como exequente **CONDOMINIO EDIFICIO CROMA**, inscrito no CNPJ sob nº 17.295.996/0001-02 e executado **SERGIO WAGNER PRESA PEREIRA**, CPF nº 919.423.900-25, para pagamento do débito no valor de **R\$ 27.614,66**, calculado em 26.02.2021.-

**PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **801.463**, em 14.04.2021.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): \_\_\_\_\_

**EMOLUMENTOS** - R\$ 139,50. Selo de Fiscalização 0472.00.2000002.71938 - MS

**AV-14/148.418**(AV-quatorze/cento e quarenta e oito mil e quatrocentos e dezoito), em 31 de outubro de 2023.-

**CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE (LEI 9.514/97)** - Nos termos do requerimento, firmado em 16 de outubro de 2023, instruído com a certidão de constituição em mora do devedor/fiduciante, **SERGIO WAGNER PRESA PEREIRA**, já qualificado, e tendo decorrido o prazo legal, fica **CONSOLIDADA a propriedade do imóvel objeto desta matrícula a favor da credora/fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Foi o imóvel avaliado para efeitos fiscais em **R\$ 222.905,53**, conforme guia número 0051.2023.00204.8, expedida pela Secretaria Municipal da Fazenda, em 25.01.2023. Em conformidade com o artigo 27 e seus parágrafos da Lei 9.514/97, a credora-proprietária deverá promover a averbação dos autos de leilão negativo a fim de dispor livremente do imóvel. Foi emitida a DOI, nos termos

CONTINUA A FICHA Nº 4

Continua na próxima página

CNM: 099218.2.0148418-61

148.418

MATRÍCULA



**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE**  
**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**  
 Porto Alegre, 31 de outubro de 2023

CNM: 099218.2.0148418-61

FLS.	MATRÍCULA
4	148.418

da legislação vigente.-

**PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **856.012**, em 17.10.2023.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a):

**EMOLUMENTOS - R\$ 569,20. Selo de Fiscalização 0472.00.2300001.36415 - TRR**

Certifico, a pedido da parte interessada, que a presente certidão foi lavrada em inteiro teor e extraída em forma reprográfica nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6015/73. Nada mais consta. O referido é verdade e Dou Fé.

Documento eletrônico assinado digitalmente por Eloisa Fernanda Lauck, Escrevente Autorizada, conforme MP nº2.200-2/2001 de 24/08/2001, que instituiu a infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira-ICP Brasil.

Porto Alegre, 31 de outubro de 2023.

Certidão Matrícula 148.418 - 7 páginas: R\$ 47,20 (0472.00.2300001.36682 = R\$ 4,40)  
 Busca(s) em livros e arquivos: R\$ 12,10 (0472.00.2300001.36682 = R\$ 2,50)  
 Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,40 (0472.00.2300001.36682 = R\$ 1,80)  
**Total ----->R\$ 74,40 - ME -(15:41:19)**  
 D 2023 10 00644 - 1218695



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  
**099218 53 2023 00131023 10**