



CERTIDÃO

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

CNM: 099291.2.0114189-37

114189
MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAVATAÍ - RS
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

GRAVATAÍ, 09 de abril de 2018

FLS.

MATRÍCULA

01

114189

M.114.189 - A FRAÇÃO IDEAL DE 0,003785, no terreno urbano, sem benfeitorias, de forma irregular, constituído da fração "A", com a área de 10.731,12m², proveniente do desmembramento de parte do terreno 03, situado no lugar denominado PASSO DAS PEDRAS, neste município, medindo 49,34m de frente a travessa Herbert, lado ímpar, por um lado a direita a divisa é composta por 02 segmentos, o primeiro mede 44,05m e o segundo mede 256,78m, confrontando-se nestes dois segmentos com a fração "B"; nos fundos mede 35,43m e confronta com o arroio dos Cachorros; a esquerda a divisa é composta por 02 segmentos: o primeiro mede 262,00m e confronta com terras de sucessores de Bernardina Jacinta Ferreira e terras de sucessores de Quitéria Ferreira e o segundo mede 44,25m, confrontando com parte do terreno 03 de propriedade de Eco Construção e Incorporação Ltda. Distante 66,15m da esquina com a rua 01. Quarteirão: rua 01, travessa Herbert, terras de Júlio de Castilhos Barcelos, terras de sucessores de Bernardina Jacinta Ferreira, terras de sucessores de Quitéria Ferreira e arroio dos Cachorros. Dita fração ideal corresponderá ao **Apartamento 206 da Torre 03 do Condomínio Clube Residencial Paseo Città**, a ser construído nos termos da incorporação objeto do R.2 da matrícula nº 95.952 com a seguinte descrição: Se localizará no primeiro andar ou segundo pavimento, de fundos, o quinto da esquerda para a direita de quem postado em frente a torre olhar para a mesma, com área real privativa de 57,39m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 9,48m², área real de uso comum de divisão proporcional de 24,55m², perfazendo a área real global de **91,41m²**. A esta unidade está vinculado o **Espaço de Estacionamento 167**, localizado no térreo, descoberto, simples, o trigésimo oitavo a direita de quem adentra o recinto de estacionamento e segue pela rampa de acesso de circulação de veículos até o final do acesso, cujas áreas e frações estão englobadas nas áreas do apartamento. Origem: matrícula nº 95.952 de 05.07.2013. **Incorporadora: ENCORP - ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ nº 94.126.364/0001-66, com sede na avenida Getúlio Vargas, nº 1.184, sala 601, em Porto Alegre/RS. **Proprietários: De 66,0378% - SANTA PAULA CONSTRUÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ nº 87.101.077/0001-36, com sede na avenida Carlos Gomes, nº 328, conjunto 1001, bairro Mont' Serrat, em Porto Alegre/RS e **de 33,9622% - GUSTAVO ALMEIDA BADO**, brasileiro, engenheiro mecânico, inscrito no CPF nº 516.344.650-91, casado pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77 com **Patricia Zanchi Cunha**, brasileira, promotora de justiça, inscrita no CPF nº 693.512.100-06, residentes e domiciliados na rua Luciana de Abreu, nº 300, apartamento 301, bairro

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página - - - - -

Continuação da página anterior-----

CNM: 099291.2.0114189-37



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAVATAÍ - RS
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
01v	114189

Moinhos de Vento, em Porto Alegre/RS e **GILMAR MOSCHEM**, brasileiro, solteiro, maior, economista, inscrito no CPF nº 215.526.140-34, residente e domiciliado na Arthur Rocha, nº 1121, apartamento 401, em Porto Alegre/RS.

Abertura de matrícula: Requerimento datado de 23.03.2018.

Protocolo nº 337.507, Livro 1-AJ de 04/04/2018.

Emol.R\$9,50

Selo: nº 0253.02.1600004.01746 = R\$1,90

PED: R\$2,30

Selo: nº 0253.01.1700003.73470 = R\$1,40

Av.1/114.189 - Certifico que a fração ideal matriculada trata-se de obra projetada e pendente de regularização no que tange a sua conclusão. Gravataí, 09 de abril de 2018. Dat: ARA.

Protocolo nº 337.507, Livro 1-AJ de 04/04/2018.

Emol.Nihil - Prov. 21/2017.

Selo: nº 0253.04.1600004.09528 = Nihil

Av.2/114.189

09 de abril de 2018

Dat: ARA

PRESERVAÇÃO FLORESTAL: Conforme Termo de Anuência Prévia expedido em 13.02.2013 pela METROPLAN e Licença de Instalação datada de 14.06.2013 fornecida pela FMMA, o terreno sobre o qual será edificado o condomínio ao qual pertence a fração ideal matriculada, fica gravado com uma área de preservação permanente de 1.326,17m², medindo 30,00m de largura, junto a divisa com o arroio dos Cachorros.

Protocolo nº 337.507, Livro 1-AJ de 04/04/2018.

Emol.R\$17,10

Selo: nº 0253.03.1800002.00030 = R\$2,70

PED: R\$2,30

Selo: nº 0253.01.1700003.73471 = R\$1,40

Av.3/114.189 - Certifico que foi apresentada Certidão Positiva da Justiça do Trabalho em nome de Encorp - Engenharia e Construções Ltda., noticiando a existência de 42 processos, Certidão Positiva do Distribuidor Cível também em nome de Encorp - Engenharia e Construções Ltda., noticiando a existência de 99 processos; Certidão Positiva da Justiça do Trabalho noticiando a existência de 21 processos, Certidão Positiva do Distribuidor Cível noticiando a existência de 34 processos, Certidão Positiva do Cartório de Protestos de Porto Alegre/RS contendo a indicação de 04 protestos e Certidão Positiva de Tributos Municipais de Gravataí, todas em nome de Santa Paula Construções Ltda; Certidão Positiva do Distribuidor Cível em nome de Gilmar Moschem, noticiando a existência de 07 processos e Certidão Positiva de Tributos Municipais

CONTINUA A FLS Nº 2

Continua na próxima página -----

Continuação da página anterior-----

CNM: 099291.2.0114189-37

114189
MATRÍCULA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAVATAÍ - RS
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

GRAVATAÍ, 09 de abril de 2018

FLS.

MATRÍCULA

02

114189

de Gravataí em nome de Gustavo Almeida Bado. Gravataí, 09 de abril de 2018. Dat: ARA.

Protocolo nº 337.507, Livro 1-AJ de 04/04/2018.

Emol.Nihil - Prov.21/2017.

Selo: nº 0253.04.1600004.09529 = Nihil

Roberto Goerl
Reg. Substituto

R.4/114.189 13 de novembro de 2018 Dat: RBCN

HIPOTECA: Instrumento particular firmado em 09.08.2018, PMCMV.

DEVEDORA: **ENCORP - ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 94.126.364/0001-66, com sede na avenida Getulio Vargas, nº 1.184, sala 601, bairro Menino Deus, em Porto Alegre/RS.

CREDORA: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF.

INTERVENIENTE GARANTIDORES: **GUSTAVO ALMEIDA BADO**, engenheiro mecânico, inscrito no CPF nº 516.344.650-91 e sua esposa **PATRICIA ZANCHI CUNHA**, promotora de justiça, inscrita no CPF nº 693.512.100-06, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na rua Luciana de Abreu, nº 300, apartamento 301, bairro Moinhos de Vento, em Porto Alegre/RS; **GILMAR MOSCHEM**, brasileiro, solteiro, maior, economista, inscrito no CPF nº 215.526.140-34, residente e domiciliado na rua Arthur Rocha, nº 1.121, apartamento 401, em Porto Alegre/RS e **SANTA PAULA CONSTRUÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 87.101.077/0001-36, com sede na avenida Carlos Gomes, nº 328, sala 1.001, bairro Mont'Serrat, em Porto Alegre/RS.

VALOR: R\$24.952.050,64.

AVALIAÇÃO DA GARANTIA: R\$48.780.600,00, com outros imóveis.

JUROS: 8,0000%a.a.

PRAZO: 24 meses.

ÔNUS: A preservação florestal constante do Av.2.

Certidões Positiva com Efeitos de Negativa expedidas pela Receita Federal em 24.07.2018 e 27.07.2018.

Certidões Negativas expedidas pela Receita Federal em 11.09.2018 e 13.11.2018.

1ª HIPOTECA

Protocolo nº 344.234, Livro 1-AL de 01/11/2018.

Emol.Nihil - Prov. 21/2017.

Selo: nº 0253.09.1800001.00836 = Nihil

Av.5/114.189 04 de dezembro de 2018

Roberto Goerl
Reg. Substituto

Dat: IRSL

CANCELAMENTO DE REGISTRO HIPOTECÁRIO: Nos termos do instrumento

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página -----

Continuação da página anterior-----

CNM: 099291.2.0114189-37



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAVATAÍ - RS
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS. MATRÍCULA

02v 114189

particular firmado em 23.10.2018, a credora autorizou o cancelamento da hipoteca objeto do R.4.

Protocolo nº 344.679, Livro 1-AL de 14/11/2018.

Emol.Nihil - Prov. 21/2017.

Selo: nº 0253.04.1800003.12088 = Nihil

Roberto Goeri
Reg. Substituto

R.6/114.189

04 de dezembro de 2018

Dat: IRSL

COMPRA E VENDA: Instrumento particular firmado em 23.10.2018, PMCMV.

TRANSMITENTES: SANTA PAULA CONSTRUÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 87.101.077/0001-36, com sede na avenida Carlos Gomes, nº 328, 1.001, bairro Mont'Serrat, em Porto Alegre/RS; GUSTAVO ALMEIDA BADO, engenheiro mecânico, inscrito no CPF nº 516.344.650-91, sua esposa PATRICIA ZANCHI CUNHA, promotora de justiça, inscrita no CPF nº 693.512.100-06, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na rua Luciana de Abreu, nº 300, apartamento 301, bairro Moinhos de Vento, em Porto Alegre/RS e GILMAR MOSCHEM, brasileiro, solteiro, maior, economista, inscrito no CPF nº 215.526.140-34, residente e domiciliado na rua Arthur Rocha, nº 1.121, apartamento 401, em Porto Alegre/RS, não matriculados no INSS como empregadores.

ADQUIRENTE: CARLOS ROBERTO LEMOS DE OLIVEIRA FILHO, brasileiro, solteiro, maior, agente administrativo, inscrito no CPF nº 030.085.700-46, não matriculado no INSS como empregador, residente e domiciliado na rua Dario Alves, nº 47, bairro Monte Belo, em Gravataí/RS.

INTERVENIENTE CONSTRUTORA: ENCORP ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ nº 94.126.364/0001-66, com sede na avenida Getúlio Vargas, nº 1.184, conjunto 601, em Porto Alegre/RS.

VALOR: R\$185.200,00, dos quais R\$15.332,21 da conta vinculada do FGTS do adquirente.

AVALIAÇÃO FISCAL: R\$185.200,00.

ÔNUS: A preservação florestal constante do Av.2.

Certidão Positiva com Efeitos de Negativa expedida pela Receita Federal em 24.07.2018.

Protocolo nº 344.679, Livro 1-AL de 14/11/2018.

Emol.R\$469,50

Selo: nº 0253.08.1700004.01521 = R\$49,50

PED: R\$2,30

Selo: nº 0253.01.1800004.93761 = R\$1,40

Roberto Goeri
Reg. Substituto

R.7/114.189

04 de dezembro de 2018

Dat: IRSL

CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Instrumento particular firmado

CONTINUA A FLS Nº 3

Continua na próxima página -----

Continuação da página anterior-----

CNM: 099291.2.0114189-37

114189 -
MATRÍCULA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAVATAÍ - RS
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

GRAVATAÍ, 04 de dezembro de 2018

FLS.

MATRÍCULA

03

114189

em 23.10.2018, PMCMV.

DEVEDOR FIDUCIANTE: CARLOS ROBERTO LEMOS DE OLIVEIRA FILHO, já qualificado.**CREDORA FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF.**VALOR:** R\$132.892,25.**JUROS:** 5,00%a.a.**PRAZO:** 360 meses.**VALOR PARA EFEITOS DE 1º PÚBLICO LEILÃO:** R\$185.200,00.

Protocolo nº 344.679, Livro 1-AL de 14/11/2018.

Emol.R\$330,40

Selo: nº 0253.07.1800005.02385 = R\$36,60

PED: R\$2,30

Selo: nº 0253.01.1800004.93762 = R\$1,40

Av.8/114.189 13 de maio de 2021

Conforme requerimento datado de 15.04.2021, acompanhado de Carta de Habitação expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade em 18.03.2021, o imóvel matriculado situa-se no **lado par** da numeração e não como antes constou, bem como a construção do **Apartamento 206 da Torre 03**, mencionado na abertura da presente matrícula foi concluída com as mesmas características, áreas e localizações retro mencionadas e o condomínio recebeu o nº 26 da **travessa Herbert**.

CND/INSS: nº 000802021-88888177 de 05.04.2021.

Certidão Positiva com Efeitos de Negativa expedida pela Receita Federal em 14.04.2021, em nome de Encorp Engenharia e Construções Ltda.

Certidão Positiva com Efeitos de Negativa expedida pela Receita Federal em 16.12.2020, em nome de Santa Paula Construções Ltda.

Protocolo nº 371.067, Livro 1-AU de 20/04/2021. - Dat: IRSL

Emol.R\$19,70

Selo: nº 0253.03.2000003.08427 = R\$2,70

PED: R\$2,70

Selo: nº 0253.01.2100001.25065 = R\$1,40

Av.9/114.189 - Certifico que nesta data foi registrada sob nº 9.870 do livro 3-RA deste Ofício, a Convenção do Condomínio Clube Residencial Paseo Città. Gravataí, 13 de maio de 2021.

Protocolo nº 371.902, Livro 1-AU de 13/05/2021. - Dat: IRSL

Emol.R\$39,30

Selo: nº 0253.04.1800003.61416 = R\$3,30

PED: R\$5,30 Selo: nº 0253.01.2100001.25066 = R\$1,40

Roberto Goerl
Reg. Substituto

Roberto Goerl
Reg. Substituto

Roberto Goerl
Reg. Substituto

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página -----



FL8.

MATRÍCULA

03v

114.189

05 de setembro de 2025

Emol.Nihil - AGNR.

Selo: n° 0253.04.2400001.16645 = Nihil

Roberto Goerl
Reg. Substituto

CONTINUA A FLS Nº 4

Continua na próxima página -

114.189
MATRICULA-



GRAVATAf, 05 de setembro de 2025

FLS.

MATRÍCULA

04

114.189

05 de setembro de 2025

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Requerimento firmado em 28.08.2025 instruído com prova da intimação do devedor por inadimplência, certidão do decurso do prazo sem purgação da mora e guia de recolhimento do imposto de transmissão.

TRANSMITENTE: CARLOS ROBERTO LEMOS DE OLIVEIRA FILHO, brasileiro, solteiro, maior, agente administrativo, inscrito no CPF nº 030.085.700-46, residente e domiciliado na rua Dario Alves, nº 47, bairro Monte Belo, em Gravataí/RS.

ADQUIRENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF.

AVALIAÇÃO FISCAL: R\$230.000,00.

OBSERVAÇÃO: Por força do estabelecido no artigo 27 da Lei 9.514/97, este imóvel deverá ser oferecido em Públicos Leilões.

ÔNUS: A preservação florestal constante do Av.2.

Protocolo nº 421.838, Livro 1-BK de 11/11/2024. - Dat: MA

Ato assinado digitalmente por ROBERTO GOERL:43111653072. Hash
validador: 685675A6B954EBF812D687C311B39ED929C604937F441219A94D8DCBE2698B8A.

Emol. R\$589,30

Selo: nº 0253.08.1700004.29730 = R\$72,60

PED: R\$6,60

Selo: nº 0253.01.2400001.99946 = R\$2,00

Gravataí/RS, 08 de setembro de 2025, às 12:19:36.

EMOLUMENTOS: R\$78,80 - DS -

Certidão Matrícula 114.189 - 7 páginas: R\$48,80 (0253.04.2400001.16780 = R\$4,90)

Busca em livros e arquivos: R\$12.50 (0253.03.2400001.76392 = R\$4.00)

Processamento eletrônico de dados: R\$6.60 (0253.01.2500001.00293 = R\$2.00)



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
099291 53 2025 00091216 56