



Registro de Imóveis
4ª ZONA
 Porto Alegre-RS

DR. MARCELO ARTUR MIRANDA CHADA - REGISTRADOR

CNM: 099218.2.0185757-79



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Porto Alegre, 31 de julho de 2017

FLS.

MATRÍCULA

1

185.757

BAIRRO: VILA JARDIM QUARTEIRÃO 11

IMÓVEL: O APARTAMENTO 1702, do empreendimento denominado Condomínio Hom Nilo, situado na Torre Residencial à esquerda de quem de frente olha do empreendimento, com entrada pela Av. Dr. Nilo Peçanha, localizado no décimo sétimo pavimento, sendo o segundo a direita na circulação da direita de quem chega pelos elevadores, com área real privativa de 60,15m², área real de uso comum de 45,68m², sendo 40,46m² de divisão não proporcional e 5,22m² de divisão proporcional, e área real total de 105,83m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002784 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio. O terreno, constituído dos lotes 09,10, 11, 12, 13, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 e 39 da quadra 145, lotado sob números **3291, 3275, 3265, 3255, 3245, 3235, 3225 e 3215 da Avenida Doutor Nilo Peçanha** e números **740, 750, 760, 770 e 786 da Rua General Francisco de Paula Cidade**, medindo 91,03m, ao nordeste, a Avenida Doutor Nilo Peçanha, lado ímpar da numeração; 54,44m ao sudoeste, no alinhamento da Rua General Francisco de Paula Cidade; 95,00m ao sudeste, com o alinhamento de uma passagem para pedestres, sem denominação específica; 119,51m ao noroeste, dividindo-se com propriedade da Encol S/A - Engenharia, Comércio e Indústria, por uma linha quebrada formada por sete segmentos, a saber: o primeiro, partindo do alinhamento da Rua General Francisco de Paula Cidade, segue na direção nordeste, na extensão de 51,21m; o segundo, segue na direção noroeste, na extensão de 7,09m; o terceiro, segue também na direção noroeste, com pequena flexão para a direita, na extensão de 9,33m; o quarto segue na direção nor-noroeste na extensão de 5,63m; o quinto segue também na direção nor-nordeste, com pequena flexão para a direita, na extensão de 6,22m; o sexto segue na direção nordeste na extensão de 36,09m, e o sétimo e último segmento segue também na direção nordeste, com pequena flexão para a direita, na extensão de 3,94m, até alcançar o alinhamento da Avenida Doutor Nilo Peçanha, onde mede 91,03m; distanciando por sua divisa noroeste, pelo alinhamento da Rua General Francisco de Paula Cidade, 33,24m da esquina da Avenida General Barreto Viana. **TÍTULO AQUISITIVO:** Matrícula 176.062 do Livro 2-RG, em 18 de agosto de 2015, desta Zona. **PROPRIETÁRIA E INCORPORADORA: MELNICK EVEN ACÁCIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, com sede nesta Capital, CNPJ sob nº 14.743.241/0001-35, nos termos da incorporação

continua no verso

Continua na próxima página

CNM: 099218.2.0185757-79



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

1V

185.757

registrada sob número 7 na matrícula número 176062, em data de 18 de agosto de 2015.

Emolumentos: R\$18,70 SELO - SDFNR: 0472.00.1700001.71985 = R\$2,70 TC

Registrador Substituto/Escrevente Autorizado: [Assinatura]

Av-1/185.757. Porto Alegre, 31.07.2017. Prenotado sob nº 734370 em 13.07.2017, com retorno em 25.07.2017.

UNIDADE EM CONSTRUÇÃO

Proceda-se a esta averbação para ficar constando que a unidade autônoma acima descrita é **obra projetada a ser construída e pendente de regularização registral quando de sua conclusão**, mediante a apresentação da carta de habitação, CND do INSS e do respectivo registro da instituição de condomínio.

Emolumentos: R\$33,70 SELO - SDFNR: 0472.00.1700001.71986 = R\$2,70 TC

Registrador Substituto/Escrevente Autorizado: [Assinatura]

Av-2/185.757. Porto Alegre, 31.07.2017.

TRANSPORTE - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

De acordo com requerimento datado de 16 de junho de 2015, averbado sob nº 8 na matrícula 176062, em data de 02.09.2016, arquivado neste Serviço, fica o imóvel desta matrícula submetido ao **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, nos termos dos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591 de 1964, passando a incorporação do **Condomínio Hom Nilo**, a ser submetida ao regime instituído pela Lei 10.931, de 02.08.2004.

Emolumentos: R\$33,70 SELO - SDFNR: 0472.00.1700001.71987 = R\$2,70 TC

Registrador Substituto/Escrevente Autorizado: [Assinatura]

Av-3/185.757. Porto Alegre, 31.07.2017.

TRANSPORTE - CONDIÇÕES DE AQUISIÇÃO DO TERRENO

Por escritura de 3 de agosto de 2015, do 5º Tabelionato desta Capital, registrada sob nº 4, na matrícula 176062, em data de 18.08.2015, a empresa **MELNICK EVEN ACÁCIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, adquiriu a fração ideal de 0,673251 do

CONTINUA A FICHA Nº 2

Continua na próxima página

CNM: 099218.2.0185757-79

185.757

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Porto Alegre, 31 de julho de 2017

FLS.

2

MATRÍCULA

185.757

terreno, que compreende a futura unidade desta matrícula, das empresas **URBANA PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.**, com sede nesta Capital, CNPJ sob nº 09.475.838/0001-06 e **PRESETE PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede na cidade de Canoas-RS, CNPJ sob nº 07.003.644/0001-82, pelo preço de R\$42.277.096,96 o qual deverá ser pago exclusivamente em **área construída** no próprio condomínio, conforme condições do referido registro, **pendente de quitação**.

Emolumentos: R\$33,70 SELO - SDFNR: 0472.00.1700001.71988 = R\$2,70 TC

Registrador Substituto/Escrevente Autorizado:

R.4/185.757. Porto Alegre, 31.07.2017. Prenotado sob nº 734370 em 13.07.2017, com retorno em 25.07.2017.

HIPOTECA

Por contrato particular de 8 de março de 2016, foi a fração ideal objeto desta matrícula, juntamente com outras **276 frações ideais**, parte integrantes das unidades da Ala Residencial do Condomínio Hom Nilo, **hipotecadas** para o **BANCO BRADESCO S.A.**, com sede na cidade de Osasco-SP, CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, para garantia de um crédito no valor de R\$27.283.000,00, com vencimento final em 08.03.2019, à taxa nominal de juros de 10,03% ao ano, **tendo como devedora MELNICK EVEN ACÁCIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada.

Emolumentos: R\$67,30 SELO - SDFNR: 0472.00.1700001.71989 = R\$3,30 TC

Registrador Substituto/Escrevente Autorizado:

Av-5/185.757. Porto Alegre, 22.08.2019. Prenotado sob nº 772964 em 25.07.2019, com retorno em 16.08.2019.

CONCLUSÃO

De acordo com requerimento datado de 12 de junho de 2019, instruído com prova hábil, **o empreendimento mencionado nesta matrícula foi concluído e a Torre Residencial recebeu o número 3275 da Avenida Doutor Nilo Peçanha**. Foi apresentada a CND do INSS número 001082019-88888724. Carta de Habitação conforme expediente único nº 002 271593

continua no verso

Continua na próxima página

CNM: 099218.2.0185757-79



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS. MATRÍCULA

2V

185.757

00 7 00000.

Emolumentos: R\$36,10 SELO - SDFNR: 0472.00.1900001.57452 = R\$3,30 **TC**

Registrador Substituto/Escrevente Autorizado:

AV-6/185.757(AV-seis/cento e oitenta e cinco mil e setecentos e cinquenta e sete), em 13 de dezembro de 2019.-

CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Nos termos do instrumento particular datado de 23 de agosto de 2019, fica **CANCELADA** a hipoteca objeto do **R-4** desta matrícula. Dito documento fica arquivado neste Ofício.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **778.855**, em 18.11.2019.-

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

EMOLUMENTOS - R\$ 72,10. Selo de Fiscalização 0472.00.1900002.38444 - KBM

AV-7/185.757(AV-sete/cento e oitenta e cinco mil e setecentos e cinquenta e sete), em 13 de dezembro de 2019.-

CANCELAMENTO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - Por instrumento particular, com força de escritura pública, firmado em 23 de agosto de 2019, e de acordo com o disposto no artigo 31-E, inciso I, da Lei 4.591/64, fica **cancelado o patrimônio de afetação**, objeto da averbação nº 2, da presente matrícula.

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **778.855**, em 18.11.2019.-

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

EMOLUMENTOS - R\$ 36,10. Selo de Fiscalização 0472.00.1900002.38445 - KBM

R-8/185.757(R-oito/cento e oitenta e cinco mil e setecentos e cinquenta e sete), em 13 de dezembro de 2019.-

TÍTULO - **Compra e venda com alienação fiduciária** -

TRANSMITENTE: MELNICK EVEN ACACIA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, com sede na Rua Carlos Trein filho nº 551, Bairro Auxiliadora, nesta Capital, inscrita no CNPJ sob nº 14.743.241/0001-35

ADQUIRENTE: FLAVIO ROGERIO WALLAUER, brasileiro, divorciado, empresário, RG nº 1057386029-SSP/RS, CPF nº 663.896.740-15, residente e domiciliado na Rua Santo Inácio nº 500, Apto 302, Bairro Moinhos de Vento, nesta Capital

FORMA DO TÍTULO - Instrumento particular, com força de escritura pública, firmado em 23 de agosto de 2019.-

IMÓVEL - O constante desta matrícula.-

VALOR - Adquirido por **R\$ 817.904,39** e avaliado para efeitos fiscais em **R\$ 817.904,39**, conforme guia número 718.2019.00153.2, expedida pela Secretaria Municipal da Fazenda, em 03.09.2019, juntamente com os imóveis das **M-185850** e **M-185851**

FORMA DE PAGAMENTO - A importância de **R\$341.062,71** com recursos próprios

CONDIÇÕES - Não constam.-

CONTINUA A FICHA Nº

3

Continua na próxima página

CNM: 099218.2.0185757-79

185.757

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Porto Alegre, 13 de dezembro de 2019

FLS.

3

MATRÍCULA

185.757

EMIÇÃO DA DOI - Foi emitida a DOI, nos termos da legislação vigente.

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **778.855**, em 18.11.2019.

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

EMOLUMENTOS - R\$ 1.253,30. Selo de Fiscalização 0472.00.1900002.38446 - KBM

R-9/185.757(R-nove/cento e oitenta e cinco mil e setecentos e cinquenta e sete), em 13 de dezembro de 2019.-

TÍTULO - Alienação fiduciária em garantia - propriedade fiduciária -

CREDOR: ITAÚ UNIBANCO S.A, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setúbal, na cidade de São Paulo-SP, inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04

DEVEDOR: FLAVIO ROGERIO WALLAUER, já qualificado

FORMA DO TÍTULO - Instrumento particular, com força de escritura pública, firmado em 23 de agosto de 2019.-

VALOR DA DÍVIDA - R\$ 480.261,68, juntamente com os imóveis das **M-185850** e **M-185851**.-

PRAZO - De 360 meses.-

TAXA DE JUROS - Os juros são devidos à taxa nominal de **8,0000%** a.a. e efetiva de **8,3000%** a.a.-

FORMA DE PAGAMENTO - De acordo com o contrato.-

OBJETO DA GARANTIA - Em alienação fiduciária, nos termos do art. 22, da Lei 9.514/97, o imóvel objeto desta matrícula, em caráter fiduciário.-

VALOR DA GARANTIA - Avaliado para efeitos do artigo 24, inciso VI, da Lei 9.514/97, em **R\$800.000,00**.-

PRAZO DE CARÊNCIA - Para os fins previstos no artigo 26 da Lei 9.514/97, ficou estabelecido que o prazo de carência é de trinta (30) dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, conferindo ao credor o direito de intimar o devedor na forma e para os efeitos do referido artigo.-

ANEXO I - Ao instrumento particular de venda e compra de bem imóvel, financiamento com garantia de alienação fiduciária de imóvel e outras avenças

ANEXO II - Planilha de demonstração do custo efetivo total (CET)

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **778.855**, em 18.11.2019.

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

EMOLUMENTOS - R\$ 763,30. Selo de Fiscalização 0472.00.1900002.38447 - KBM

AV-10/185.757(AV-dez/cento e oitenta e cinco mil e setecentos e cinquenta e sete), em 20 de dezembro de 2019.-

CANCELAMENTO DE CONDIÇÕES - Nos termos do instrumento particular datado de 26 de novembro de 2019, firmado por URBANA PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA e PRESETE PARTICIPAÇÕES LTDA, e requerimento datado de 27 de novembro de 2019, em razão da conclusão do Empreendimento denominado HOM NILO, dão quitação das condições citadas

continua no verso

Continua na próxima página



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099218.2.0185757-79

FLS.
3VMATRÍCULA
185.757

no registro **R-3**, desta matrícula. Ditos documentos ficam arquivados neste Ofício.-

PROTOCOLO - Títulos apontados sob os números **779.860 e 779.861**, em 04.12.2019.-

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

EMOLUMENTOS - NIHIL. Selo de Fiscalização 0472.00.1900002.44731 - AMC

AV-11/185.757(AV-onze/cento e oitenta e cinco mil e setecentos e cinquenta e sete), em 17 de novembro de 2022.-

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULAS - CNM - Procede-se a presente averbação para constar que a presente matrícula tem o seguinte Código Nacional de Matrículas - CNM **09921.2.0185757-59**.-

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

EMOLUMENTOS - NIHIL. -AGNR- Selo de Fiscalização 0472.00.2200002.72676 - RA

AV-12/185.757(AV-doze/cento e oitenta e cinco mil e setecentos e cinquenta e sete), em 17 de novembro de 2022.-

CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Nos termos do instrumento particular, datado de 13 de agosto de 2020, fica **CANCELADA** a propriedade fiduciária objeto da alienação fiduciária do **R-9** desta matrícula, juntamente com os imóveis das M-185.850 e M-185.851, em virtude da autorização contida no referido instrumento, arquivado neste Ofício, ficando consolidada a propriedade plena do imóvel.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **836.109**, em 07.11.2022, com retorno em 16.11.2022.-

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

EMOLUMENTOS - R\$ 389,20. -- Selo de Fiscalização 0472.00.2200002.72677 - RA

R-13/185.757(R-treze/cento e oitenta e cinco mil e setecentos e cinquenta e sete), em 17 de novembro de 2022.-

TÍTULO - Dação em pagamento -

TRANSMITENTE: **FLAVIO ROGERIO WALLAUER**, brasileiro, divorciado, empresário sócio de empresa, CNH nº 01554777685-DETRAN/RS, CPF nº 663.896.740-15, residente e domiciliado na Rua Santo Inácio nº 500, apartamento 302, Bairro Moinhos de Vento, nesta Capital.-

ADQUIRENTE: **BLUE STONE HOLDING LTDA**, com sede na Avenida Engenheiro Ary de Abreu Lima nº 500/1402, bloco A, Bairro Jardim Europa, nesta Capital, inscrita no CNPJ sob nº 31.539.735/0001-11.-

FORMA DO TÍTULO - Escritura pública de dação em pagamento lavrada em 20 de outubro de 2022, no 14º Tabelionato de Notas desta Capital, arquivada digitalmente neste Ofício.-

IMÓVEL - O constante desta matrícula.-

VALOR - Adquirido por **R\$ 817.905,00**, juntamente com os imóveis das M-185.850 e M-185.851.-

VALOR FISCAL - Avaliado para efeitos fiscais em **R\$ 817.905,00**, em conjunto, conforme

CONTINUA A FICHA Nº 4

4

Continua na próxima página

 Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/477M5-GGFZX-943T2-QYTKM>.

CNM: 099218.2.0185757-79

185.757
MATRÍCULA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Porto Alegre, 17 de novembro de 2022

FLS.
4MATRÍCULA
185.757

guia número 718.2020.00170.2 e retificativa nº 0718.2022.00002.9, expedidas pela Secretaria Municipal da Fazenda, em 26.10.2020 e 25.01.2022, respectivamente.- EMITIDA DOI.-

CONDIÇÕES - Não constam.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **836.108**, em 07.11.2022, com retorno em 17.11.2022.-

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

EMOLUMENTOS - R\$ 1.542,80. Selo de Fiscalização 0472.00.2200002.72678 - RA

AV-14/185.757(AV-quatorze/cento e oitenta e cinco mil e setecentos e cinquenta e sete), em 30 de maio de 2025.-

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULAS - CNM - Procede-se a presente averbação para constar a alteração do CNM em razão do Provimento 143/23 do CNJ, a qual passa ter o seguinte Código Nacional de Matrículas - **099218.2.0185757-79**.-
 Escrevente: _____

EMOLUMENTOS - NIIL. -AGNR- Selo de Fiscalização 0472.00.2400005.83009 - RLM

R-15/185.757(R-quinze/cento e oitenta e cinco mil e setecentos e cinquenta e sete), em 30 de maio de 2025.-

TÍTULO - Transferência de imóvel por desintegralização de capital social - Digital

TRANSMITENTE: BLUE STONE HOLDING LTDA, com sede na Rua Gilberto Laste, nº 180, casa 10, Bairro Santa Tereza, nesta Capital, inscrita no CNPJ sob nº 31.539.735/0001-11.-

ADQUIRENTE: ANELISE ROSA DE SOUZA GOLDSZTEIN, brasileira, advogada, RG nº 4073005037-SSP/RS, CPF nº 952.999.200-91, casada pelo regime da separação total de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com EDUARDO GOLDSZTEIN, brasileiro, empresário, filho de Sérgio Goldsztein e de Ieda Nudelman, CPF nº 579.975.860-91, residentes e domiciliados na Rua Gilberto Laste, nº 180, casa 10, Bairro Santa Tereza, nesta Capital.-

FORMA DO TÍTULO - Instrumento particular de distrato social, datado de 7 de novembro de 2024, devidamente registrado na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Estado do Rio Grande do Sul sob nº 10697814 em 28 de novembro de 2024, arquivado digitalmente neste Ofício.- **IMÓVEL** - O constante desta matrícula.- **VALOR** - Transferido e avaliado para efeitos fiscais em **R\$ 717.905,00**, conforme guia número 0054.2024.00315.5, expedida pela Secretaria Municipal da Fazenda, em 13.12.2024. Foram exonerados os impostos de transmissão incidentes sobre esta transação nos termos do art. 6º, inciso IV, da Lei Complementar nº 197/89.- **CONDIÇÕES** - Não constam.- **PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **890.218**, em 23.05.2025.- Escrevente: _____

EMOLUMENTOS - R\$ 3.266,60. Selo de Fiscalização 0472.00.2400005.83010 - RLM

AV-16/185.757(AV-dezesseis/cento e oitenta e cinco mil e setecentos e cinquenta e sete), em 30 de maio de 2025.-

PACTO ANTENUPCIAL - ANELISE ROSA DE SOUZA GOLDSZTEIN e EDUARDO GOLDSZTEIN, adotaram o regime da separação de bens, conforme Pacto Antenupcial

CONTINUA NA VERSÃO

Continua na próxima página



CNM: 099218.2.0185757-79

FLS

MATRÍCULA

4V

185.757

- CONTINUA A FICHA Nº

Certidão Matrícula 185.757 - 8 páginas: R\$ 57,60 (0472.00.2400005.83136 = R\$ 5,20)
 Busca(s) em livros e arquivos: R\$ 13,20 (0472.00.2400005.83136 = R\$ 4,20)
 Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0472.00.2400005.83136 = R\$ 2,10)
Total ----->R\$ 89,20 - LFBM - (15:22:51)
 D 2025 05 01050 - 1359515



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 2025 00066758 82



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 477M5-GGFZX-943T2-QYTKM

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Natalia Atti Simoes (CPF ***.357.220-**))

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/477M5-GGFZX-943T2-QYTKM>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>