



Valide aqui
este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 5ª ZONA DE PORTO ALEGRE
Rogério Fernando Pires da Silva Filho - Registrador

Rua Coronel Genuíno, nº 421, conjunto 802, Centro Histórico, Porto Alegre/RS. Telefone: (51) 3221-2854
www.5ri.com.br

Página 1/5

Certifico, por solicitação do interessado, que analisei os arquivos deste Serviço Registral, e este livro nº 2 - RG, com Código Nacional de Matrículas - CNM 099937.2.0057227-74, possui o seguinte teor:

CNM: 099937.2.0057227-74



REGISTRO DE IMÓVEIS - 5ª ZONA
MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

[Assinatura]

Porto Alegre, 20 de dezembro de 2022

FICHA	MATRÍCULA
1	57.227

IMÓVEL: A suíte nº 911 do Setor Hotel do Condomínio Pontal, sob nº 2703 da Avenida Padre Cacique, localizada no nono pavimento, à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue na circulação à esquerda, sendo a quarta à direita, com área real privativa de 30,61m², área real de uso comum de divisão não-proporcional de 54,93m², área real de uso comum de divisão proporcional de 1,40m², área real total de 86,94m², correspondendo à fração ideal de 0,000791 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio. O terreno possui área superficial total de 19.761,34m² cuja descrição inicia em um ponto dito vértice P66 com coordenadas (276.129,230; 1.671.121,130), segue em direção oeste com distância de 4,76m até o vértice P67 com coordenadas (276.056,540; 1.671.030,269), confrontando com área destinada ao alargamento da Avenida Padre Cacique; segue com distância em curva de 124,92m, raio de 96,40m, até o vértice P44 com coordenadas (276.047,067; 1.670.947,045), confrontando com área destinada à implantação da diretriz viária; segue com distância em curva de 85,85m, raio de 112,00m, até o vértice P39 com coordenadas (276.055,364; 1.670.920,718), confronta com área destinada à implantação da diretriz viária; segue com distância em curva de 28,60m, raio de 31,10m, até o vértice P43 com coordenadas (276.0.88,185; 1.670.890,691), confrontando com área destinada à implantação da diretriz viária; segue com distância em curva de 44,53m, raio de 282,00m, até o vértice P37 com coordenadas (276.121,495; 1.670.873,931), confrontando com área destinada à implantação da diretriz viária; segue com distância em curva de 37,57m, raio de 89,00m, até o vértice P58 com coordenadas (276.138,488; 1.670.889,433), confrontando com área destinada à implantação da diretriz viária; segue com distância em curva de 23,07m, raio de 85,00m, até o vértice P75 com coordenadas (276.174,640; 1.670.902,314), confrontando com área destinada à implantação da diretriz viária; segue com distância em curva de 38,73m, raio de 83,00, até o vértice P74 com coordenadas (276.188,376; 1.670.922,055), confrontando com área destinada à implantação da diretriz viária; segue em direção nordeste com distância de 24,05m até o vértice P73 com coordenadas (276.187,950; 1.670.940,732), confrontando com área destinada ao alargamento da Avenida Padre Cacique; segue com distância em curva de 19,98m, raio de 15,82m até o vértice P72 com coordenadas (276.179,069; 1.670.952,369), confrontando com área destinada ao alargamento da Avenida Padre Cacique; segue em direção noroeste com distância de 14,64m até o vértice P71 com coordenadas (276.168,243; 1.670.976,643), confrontando com área destinada ao alargamento da Avenida Padre Cacique; segue em direção noroeste com distância de 26,58m até o vértice P70 com coordenadas (276.153,222; 1.671.030,802), confrontando com área destinada ao alargamento da Avenida Padre Cacique; segue com distância em curva de 56,76m, raio de 117,00m, até o vértice P69 com coordenadas (276.153,482; 1.671.078,955), confrontando com área destinada ao alargamento da Avenida Padre Cacique; segue com distância em curva de 48,17m, raio de 640,35m até o vértice P68 com coordenadas (276.154,535; 1.671.097,317), confrontando com área destinada ao alargamento da Avenida Padre Cacique; segue com distância em curva de 18,39m, raio de 637,91m, até o vértice P100, com coordenadas (276.133,985; 1.671.120,832), confrontando com área destinada ao alargamento da Avenida Padre Cacique; segue com distância em curva de 34,73m, raio de 21,98m, até o vértice P66, início da descrição, confrontando-se com área destinada ao alargamento da Avenida Padre Cacique, fechando o perímetro.

QUARTEIRÃO: Avenida Padre Cacique, área do Parque Pontal/áreas públicas às margens do Lago Guaíba.

BAIRRO: Cristal.

PROPRIETÁRIA: MELNICK EVEN CASTANHEIRA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, CNPJ 16.816.234/0001-41, com sede nesta Capital.

Continua no verso

- Continua na próxima página -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V8XX7-BRA48-7F8NL-6E7C5>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 099937.2.0057227-74

FICHA	MATRÍCULA
1	57.227
VERSO	

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 35.877, Livro 2RG deste 5º SRI.

Matrícula aberta por instituição jurídico-formal de condomínio edilício.

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM: 09993.2.0057227-38.

Em 20/12/2022. Provas arquivadas neste SRI. Protocolo nº 129.655, de 25 de novembro de 2022.

Emol.: R\$ 24,80 / 0473.00.2200001.33209 = R\$ 3,60

Proc.eletrônico: R\$ 6,00 / 0473.00.2200001.33209 = R\$ 1,80

Reg.:

Reprodução Av.13/35.877-2RG, 5º SRI

AV.1/57.227. Protocolo nº 129.655, de 25 de novembro de 2022.

TÍTULO: PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Procede-se esta averbação com base no requerimento emitido por Melnick Even Castanheira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda e por BM PAR Empreendimentos S/A aos 27/06/2018, e nos termos dos artigos 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/1964, com redação incluída pela Lei nº 10.931/2004, para constar que a Incorporação imobiliária do empreendimento Pontal está submetida ao regime especial tributário de afetação pelo qual o terreno, as acessões e os demais bens e direitos vinculados à incorporação manter-se-ão apartados do patrimônio das incorporadoras e constituirão patrimônio de afetação destinado à consecução do empreendimento e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

Em 20/12/2022. Provas arquivadas neste SRI.

Emol.: R\$ 44,40 / 0473.00.2200001.33210 = R\$ 4,40

Proc.eletrônico: R\$ 6,00 / 0473.00.2200001.33210 = R\$ 1,80

Reg.:

AV.2/57.227. Protocolo nº 129.655, de 25 de novembro de 2022.

Reprodução R.19/35.877-2RG, 5º SRI

TÍTULO: HIPOTECA

CREDOR: ITAÚ UNIBANCO S/A, CNPJ 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo/SP.

DEVEDORA: MELNICK EVEN CASTANHEIRA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, CNPJ 16.816.234/0001-41, com sede em Porto Alegre/RS.

AVALISTA: Even Construtora e Incorporadora S/A, CNPJ 43.470.988/0001-65, com sede em São Paulo/SP.

FORMA DO TÍTULO: Cédula de crédito bancário de abertura de crédito para construção de empreendimento imobiliário com garantia de hipoteca e outras avenças nº 1016083790 emitida aos 12/11/2019.

VALOR: R\$ 80.579.000,00 **DATA DO VENCIMENTO:** 15/06/2023

JUROS: Taxa efetiva anual 10,200000%, taxa efetiva mensal 0,812614%

HIPOTECA DE PRIMEIRO, ÚNICO E ESPECIAL GRAU

Em 20/12/2022. Provas arquivadas neste SRI.

Emol.: R\$ 44,40 / 0473.00.2200001.33211 = R\$ 4,40

Proc.eletrônico: R\$ 6,00 / 0473.00.2200001.33211 = R\$ 1,80

Reg.:

AV.3/57.227. Protocolo nº 129.655, de 25 de novembro de 2022.

TÍTULO: CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

A convenção de condomínio do Condomínio Pontal, datada de 08/11/2022, encontra-se registrada sob nº 2.712, Livro 3RA deste 5º SRI.

Em 20/12/2022. Arquivada neste SRI.

Emol.: R\$ 44,40 / 0473.00.2200001.33212 = R\$ 4,40

Proc.eletrônico: R\$ 6,00 / 0473.00.2200001.33212 = R\$ 1,80

Reg.:

Continua na ficha nº 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V8XX7-BRA48-7F8NL-6E7C5>

Continua na próxima página

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 099937.2.0057227-74



REGISTRO DE IMÓVEIS - 5ª ZONA
MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL



FICHA	MATRÍCULA
2	57.227

Porto Alegre, 14 de fevereiro de 2023

AV.4/57.227. Protocolo nº 130.539, de 14 de fevereiro de 2023.

TÍTULO: CANCELAMENTO HIPOTECA AV.2

Conforme termo de liberação de garantia hipotecária emitido pelo ITAÚ UNIBANCO S/A aos 03/11/2022, **fica cancelada a hipoteca objeto da AV.2.**

Em 14/02/2023. Arquivado neste SRI.

Emol.: R\$ 95,40 / 0473.00.2200001.40487 = R\$ 4,40

Proc.eletrônico: R\$ 6,40 / 0473.00.2200001.40487 = R\$ 1,80

Reg.:

AV.5/57.227. Protocolo nº 132.465, de 06 de julho de 2023.

TÍTULO: CANCELAMENTO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO AV.1

Por força do artigo 31-E, inciso I, da Lei 4.591/64, **fica cancelado o patrimônio de afetação sob AV.1.**

Em 20/07/2023.

Emol.: R\$ 47,70 / 0473.00.2300001.14364 = R\$ 4,40

Proc.eletrônico: R\$ 6,40 / 0473.00.2300001.14364 = R\$ 1,80

Reg.:

R.6/57.227. Protocolo nº 132.465, de 06 de julho de 2023.

TÍTULO: COMPRA E VENDA

TRANSMITENTE: MELNICK EVEN CASTANHEIRA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., CNPJ nº 16.816.234/0001-41, com sede nesta Capital.

ADQUIRENTES: **MARCOS ETGES**, autônomo, CNH nº 02276474921-DETRAN/RS, CPF nº 608.616.570-04, e s/m **MARLI BEHLING ETGES**, sócia de empresa, CNH nº 00506100696-DETRAN/RS, CPF nº 890.452.540-34; brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados em Santa Cruz do Sul/RS.

TÍTULO DE TRANSMISSÃO: Instrumento particular de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia nº 10000626-4, com emissão de cédula de crédito imobiliário nº 11327, datado de 06/10/2022 e 1º aditivo ao Instrumento particular datado de 09/06/2023.

VALOR ATRIBUÍDO: R\$ 283.369,12.

AVALIACÃO FISCAL: R\$ 297.000,00.

OBJETO: A fração ideal de 25% do imóvel.

Em 20/07/2023. Provas arquivadas neste SRI.

Emol.: R\$ 1.311,00 / 0473.00.2300001.14365 = R\$ 65,30

Proc.eletrônico: R\$ 6,40 / 0473.00.2300001.14365 = R\$ 1,80

Reg.:

R.7/57.227. Protocolo nº 132.465, de 06 de julho de 2023.

TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

DEVEDORES FIDUCIANTES: MARCOS ETGES, CPF nº 608.616.570-04, e s/m MARLI BEHLING ETGES, CPF nº 890.452.540-34; já qualificados.

CREDORA FIDUCIÁRIA: COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP, CNPJ nº 18.282.093/0001-50, com sede nesta Capital.

FORMA DO TÍTULO: O mesmo do R.6.

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V8XX7-BRA48-7F8NL-6E7C5>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
em Brasil em um só lugar

ridigital



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 099937.2.0057227-74

CNM: 099937.2.0057227-74

FICHA

MATRÍCULA

2

57.227

VERSO

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 246.022,81. **PRAZO:** 120 parcelas mensais.

TAXA DE JUROS: 0,87346%; nominal: 10,48152% e efetiva: 11,0000%

GARANTIA: A fração ideal de 25% do imóvel desta matrícula. Lei nº 9.514/97.

AVALIACÃO DA GARANTIA: R\$ 316.319,01. **PRAZO CARÊNCIA P/ EXPEDICÃO INTIMAÇÃO:** 30 dias.

Em 20/07/2023.

Emol.: R\$ 1.138,40 / 0473.00.2300001.14366 = R\$ 65,30

Proc.eletrônico: R\$ 6,40 / 0473.00.2300001.14366 = R\$ 1,80

Reg.:

AV.8/57.227. Protocolo nº 132.465, de 06 de julho de 2023.

TÍTULO: CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Procede-se esta averbação nos termos do § 5º do artigo 18 da Lei 10.931/04, e do contrato registrado sob nºs 6 e 7 desta matrícula, para constar que a credora emitiu Cédula de Crédito Imobiliário nº 11327, série 2022, em 06/10/2022, de forma integral e escritural, sobre o valor total e condições gerais da dívida do R.7.

INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE: COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP, já qualificada.

Em 20/07/2023. Provas arquivadas neste SRI.

Emol.: Nihil / 0473.00.2300001.14367 = Isento - Ato único (Lei 10.931/04, artigo 18, § 6º)

Reg.:

R.9/57.227. Protocolo nº 135.811, de 29 de fevereiro de 2024.

TÍTULO: COMPRA E VENDA

TRANSMITENTE: MELNICK EVEN CASTANHEIRA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., CNPJ nº 16.816.234/0001-41, com sede nesta Capital.

ADQUIRENTE: FABIO ADRIANO BERLITZ, empresário, CNH nº 00245824540-DETRAN/RS, CPF nº 717.649.090-20, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com MARA DENISE THOME BERLITZ, professora, CNH nº 03605993404-DETRAN/RS, CPF nº 657.726.100-82; brasileiros, residentes e domiciliados em Dois Irmãos/RS.

TÍTULO DE TRANSMISSÃO: Escritura pública de compra e venda nº 62.213/028 lavrada aos 01/02/2024, livro nº 265, folhas nºs 104 a 106v, 10º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS.

VALOR ATRIBUÍDO: R\$ 251.750,00

AVALIACÃO FISCAL: R\$ 287.249,00

OBJETO: A fração ideal de 25% do imóvel.

Em 06/03/2024.

Emol.: R\$ 1.357,10 / 0473.00.2400001.00871 = R\$ 72,60

Proc.eletrônico: R\$ 6,60 / 0473.00.2400001.00871 = R\$ 2,00

Reg.:

AV.10/57.227. Protocolo nº 140.902, de 17 de março de 2025.

TÍTULO: AQUISIÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS

Procede-se esta averbação com base na confirmação do detentor de título, datada de 28/10/2024, emitida pela B3 S.A. BRASIL, BOLSA, BALCÃO, CNPJ nº 09.346.601/0001-25, para constar que a instituição custodiante da CCI sob AV.8 desta matrícula, efetuou seu registro naquele balcão de negociações (11327, Série: 2022). A detentora dos créditos da referida CCI, aos 25/10/2024, é VOLPI MORTGAGE 1 FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO, CNPJ nº 41.240.381/0001-63, com sede em São Paulo/SP.

Em 31/03/2025. Provas arquivadas neste SRI.

Emol.: Nihil / 0473.00.2400001.49772 = Isento - Art. 22, § 2º da Lei 10.931/2004.

Reg.:

Continua na ficha nº 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V8XX7-BRA48-7F8NL-6E7C5>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
no Brasil em um só lugar

ridigital



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 099937.2.0057227-74

CNM: 099937.2.0057227-74



REGISTRO DE IMÓVEIS - 5ª ZONA
MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

[Assinatura]

FICHA	MATRÍCULA
3	57.227

Porto Alegre, 31 de março de 2025

AV.11/57.227. Protocolo nº 140.902, de 17 de março de 2025.

TÍTULO: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Conforme requerimento emitido aos 22/01/2025 pelo credor fiduciário R.7, acompanhado de Guia de ITBI nº 0005.2025.00515.7, em razão do inadimplemento de parcelas contratuais vencidas no período 06/02/2024 a 06/11/2024, cumpridas as formalidades da Lei 9.514/1997, no protocolo 139.392, a parte ideal de 25% do imóvel desta matrícula sob R.7, fica consolidada em favor do credor fiduciário **VOLPI MORTGAGE 1 FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO**, CNPJ nº 41.240.381/0001-63, com sede em São Paulo/SP. **VALOR ATRIBUÍDO e AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$ 283.369,12.

Em 31/03/2025. Provas arquivadas neste SRI.

Emol.: R\$ 714,30 / 0473.00.2400001.49773 = R\$ 76,40

Proc.eletrônico: R\$ 6,90 / 0473.00.2400001.49773 = R\$ 2,10

Reg.: *[Assinatura]*

AV.12/57.227. Protocolo nº 140.902, de 17 de março de 2025.

TÍTULO: CANCELAMENTO CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO AV.8

Conforme requerimento emitido aos 22/01/2025, fica cancelada a cédula de crédito imobiliário constituída na AV.8. Em 31/03/2025. Provas arquivadas neste SRI.

Emol.: R\$ 52,00 / 0473.00.2400001.49774 = R\$ 5,20

Proc.eletrônico: R\$ 6,90 / 0473.00.2400001.49774 = R\$ 2,10

Reg.: *[Assinatura]*

Continua no verso

Prenotação: Nada consta. Esta certidão é válida por 30 dias. Dec. 93.240, de 1986, art. 1º, IV, c/c arts. 426 e 874, IV da CNRR-CGJ/RS.

Dou fé. Porto Alegre, 7 de abril de 2025, às 11:47:46.

Total: R\$ 70,00 - Nota de Entrega nº 37497- MV

Certidão Matrícula 57.227 - 5 páginas: R\$ 38,40 (0473.00.2500001.00401 = R\$ 5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$ 13,20 (0473.00.2500001.00401 = R\$ 4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0473.00.2500001.00401 = R\$ 2,10)

CERTIDÃO ASSINADA DIGITALMENTE

Para validação vide QR code na parte superior esquerda.



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
099937 53 2025 00011616 53

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V8XX7-BRA48-7F8NL-6E7C5>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital