



Valide aqui
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA
PORTO ALEGRE
www.lamanapaiva.com.br
João Pedro Lamana Paiva
Registrador

Página 1 de 7

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

CNM: 099226.2.0208296-67

208.296
MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

Porto Alegre, 07 de

abril

de 2020

FICHA	MATRÍCULA
1	208.296

IMÓVEL - APARTAMENTO NÚMERO UM MIL E CENTO E UM (1.101) do EDIFÍCIO LUCAS BY YOO, situado na esquina formada pela Avenida Coronel Lucas de Oliveira e a Rua Tenente Coronel Fabrício Pilar, localizado no décimo primeiro pavimento, de frente, sendo o primeiro a contar da direita para a esquerda de quem olhar o empreendimento pela rua Tenente Coronel Fabrício Pilar, com área real privativa de trinta e três metros quadrados (**33,00m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de vinte e dois metros e setenta e quatro decímetros quadrados (**22,74m²**) e área real total de cinquenta e cinco metros e setenta e quatro decímetros quadrados (**55,74m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,005168** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício e o respectivo **TERRENO URBANO**, localizado no **Bairro Mont' Serrat**, nesta Capital, na esquina formada pela Avenida Coronel Lucas de Oliveira e a Rua Tenente Coronel Fabrício Pilar, com área superficial de mil, novecentos e noventa e seis metros e seis decímetros quadrados (**1.996,06m²**), com as seguintes medidas e confrontações: faz frente a **OESTE** para a Avenida Coronel Lucas de Oliveira, numa extensão de vinte e seis metros e quarenta centímetros (**26,40m**); a divisa **SUL** é composta por três segmentos: o primeiro partindo do alinhamento da Avenida Coronel Lucas de Oliveira, segue no sentido oeste-leste, numa extensão de quarenta e dois metros e noventa centímetros (**42,90m**), confrontando com a Casa nº 432 da Avenida Coronel Lucas de Oliveira (M-88.615); o segundo toma o sentido norte-sul, numa extensão de trinta e nove metros e sessenta centímetros (**39,60m**), confrontando em parte a Casa nº 432 da Avenida Coronel Lucas de Oliveira (M-88.615), parte com o Edifício Tahrir, nº 442 da Avenida Coronel Lucas de Oliveira (M-102.537), parte com o Edifício nº 450 da Avenida Coronel Lucas de Oliveira (3-EH fl.293 Av.49) e parte com o Edifício Ilha de Bali, nº 472 da Avenida Coronel Lucas de Oliveira (M-48.619), e o terceiro e último segmento retoma o sentido oeste-leste, numa extensão de treze metros e dois centímetros (**13,02m**), confrontando com o prédio nº 188 da Rua Anita Garibaldi (M-120.163); a divisa **LESTE** é composta por um único segmento que confronta com o Edifício Ana Terra, nº 327 da Rua Tenente Coronel Fabrício Pilar (M-58.085) numa extensão de sessenta e seis metros (**66,00m**); a divisa **NORTE** é composta por um único segmento que percorre o alinhamento da rua Tenente Coronel Fabrício Pilar, numa extensão de cinquenta e seis metros e cinco centímetros (**56,05m**), até encontrar a esquina formada pela Avenida Coronel Lucas de Oliveira e a Rua Tenente Coronel Fabrício Pilar, fechando assim a descrição do polígono.-

QUARTEIRÃO - É formado pela Avenida Coronel Lucas de Oliveira, Rua Tenente Coronel Fabrício Pilar, Avenida Mariland e Rua Anita Garibaldi.-

PROPRIETÁRIA/INCORPORADORA - CYRELA SUL 004 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede na Rua do Rócio nº 109, 3º andar, sala 1 - Parte, Vila Olímpia, na cidade de São Paulo-SP, com CNPJ/MF sob número 20.710.647/0001-14 e filial na Rua Mostardeiro nº 800, 4º andar, Bairro Moinhos de Vento, nesta Capital.-

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/YQHKK-5EWM2-EAJ7V-464A4

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YQHKK-5EWM2-EAJ7V-464A4>

TÍTULO AQUISITIVO - M-204.986, de 31 de julho de 2018, objeto do **R-2/204.986**, de 21 de setembro de 2018 (**Incorporação Imobiliária**); **AV-5/204.986**, de 26 de setembro de 2019 (**Revalidação de Incorporação**), do Livro 2 - Registro Geral, deste Ofício.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **915.791**, em 7/4/2020, conforme requerimento datado de 2 de abril de 2020, arquivado neste Ofício.-

Ato procedido de acordo com os Provimentos 8 e 9/2020-CGJ/RS.

Porto Alegre, 24 de abril de 2020.-

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

EMOLUMENTOS - R\$20,70. Selo de Fiscalização 0469.00.2000001.30395 - efp

AV-1/208.296(AV-um/duzentos e oito mil e duzentos e noventa e seis), em 7/4/2020.-

DA CONSTRUÇÃO - Procede-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 e CND da Secretaria da Receita Federal do Brasil **e do respectivo registro da instituição condominial.-**

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **915.791**, em 7/4/2020.-

Ato procedido de acordo com os Provimentos 8 e 9/2020-CGJ/RS.

Porto Alegre, 24 de abril de 2020.-

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

EMOLUMENTOS - Gratuito. Selo de Fiscalização 0469.00.2000001.30396 - efp

AV-2/208.296(AV-dois/duzentos e oito mil e duzentos e noventa e seis), em 7/4/2020.-

TRANSPOSIÇÃO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - Procede-se a esta averbação conforme verifica-se da **AV-3** da **M-204.986**, para ficar constando que **constituiu-se como patrimônio de afetação**, nos termos do artigo 31-A e seus parágrafos da Lei 4.591/64, com redação dada pela Lei número 10.931/04, o empreendimento do qual faz parte o imóvel desta matrícula, bem com os demais bens e direitos a ela vinculados, apartados do patrimônio da Incorporadora.-

Ato procedido de acordo com os Provimentos 8 e 9/2020-CGJ/RS.-

Porto Alegre, 24 de abril de 2020,-

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

EMOLUMENTOS - Gratuito. Selo de Fiscalização 0469.00.2000001.30397 - efp

AV-3/208.296(AV-três/duzentos e oito mil e duzentos e noventa e seis), em 7/4/2020.-

TRANSPOSIÇÃO DE HIPOTECA - Procedese a esta averbação conforme verificação de do **R-6** da **M-204.986**, para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se **HIPOTECADO**, a favor do Banco Santander (Brasil) S.A., cujo valor da dívida é de **R\$29.966.471,39** (vinte e nove milhões, novecentos e sessenta e seis mil, quatrocentos e setenta e um reais e trinta e nove centavos), juntamente com outras frações, pelo prazo de quarenta e nove **(49)** meses, com vencimento final em **14/4/2023**.-

- CONTINUA NA FICHA Nº 2

Continúa na Próxima Páxina -:-:-:-:-



CNM: 099226.2.0208296-67

208.296



Porto Alegre, 24 de

abril

de 2020

— FICHA

- MATRÍCULA A

2

208.296

Porto Alegre, 24 de abril de 2020.-

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

EMOLUMENTOS - Gratuito. Selo de Fiscalização 0469.00.2000001.34196 - efp

AV-4/208.296(AV-quatro/duzentos e oito mil e duzentos e noventa e seis), em 24/3/2022 -

CONCLUSÃO/CONSTRUÇÃO E INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO -

Nos termos do requerimento datado de 16 de março de 2022, instruído com a Carta de Habitação expedida pela Prefeitura Municipal desta Capital e Certidão Negativa de Débito - CND do INSS, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula foi **CONCLUÍDO/CONSTRUÍDO E INSTITUÍDO O CONDOMÍNIO EDILÍCIO**, o qual tomou o número trezentos e onze **(311)** pela Rua Tenente Coronel Fabrício Pilar. Ditos documentos ficam arquivados neste Ofício.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **947.419**, em 24/3/2022.-

Porto Alegre, 5 de abril de 2022.-

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

EMOLUMENTOS - R\$44,40. Selo de Fiscalização 0469.00.22000001.39914 - efp

AV-5/208.296(AV-cinco/duzentos e oito mil e duzentos e noventa e seis), em 24/3/2022.-

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Procede-se a esta averbação para ficar constando que a convenção de condomínio do Edifício **Lucas By Yoo**, celebrada em 21 de março de 2022, de acordo com o que dispõe os artigos 1.333 e seguintes do Código Civil, encontra-se registrada neste Ofício sob o número **"18.428"** do Livro 3-Registro Auxiliar, em 5/4/2022.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **947.420**, em 24/3/2022.-

Porto Alegre, 5 de abril de 2022.-

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

EMOLUMENTOS - R\$44,40. Selo de Fiscalização 0469.00.2200001.39915 - efp

AV-6/208.296(AV-seis/duzentos e oito mil e duzentos e noventa e seis), em 27/6/2022.-

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - Procede-se a esta averbação para ficar constando que o CNM desta matrícula é **09922.2.0208296-02.-**

Porto Alegre, 4 de julho de 2022.-

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

EMOLUMENTOS - Gratuito. Selo de Fiscalização 0469.00.22000001.87314 - cmc

AV-7/208.296(AV-sete/duzentos e oito mil e duzentos e noventa e seis), em 27/6/2022.-

CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Nos termos do instrumento particular datado de 8 de abril de 2022, fica **CANCELADA** a hipoteca objeto da **AV-3** desta matrícula. Dito documento fica arquivado neste Ofício.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **952.240**, em 27/6/2022.-

Porto Alegre, 4 de julho de 2022.-

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

- CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

Travessa Francisco de Leonardo Truda, nº 98, 12º andar - Fone: (51) 3221-8747 - CEP: 90.010-050 - Porto Alegre-RS



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YQHKK-5EWM2-EAJ7V-464A4>

FICHA	MATRÍCULA
2	208.296
VERSO	

R-8/208.296(R-oito/duzentos e oito mil e duzentos e noventa e seis), em 19/1/2023.-

TRANSMITENTE - CYRELA SUL 004 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, já qualificada nesta matrícula.-

ADQUIRENTES - GLAUCO CALDEIRA FERNANDES, produtor rural, com CPF/MF sob número 033.069.100-74, com CNH sob número 05271902105, expedida pelo DETRAN/RS e sua esposa **DEISE HELENA RIGO FERNANDES**, servidora pública, com CPF/MF sob número 003.242.000-56, com RG sob número 4073226328, expedido pela SSP/RS, ambos brasileiros, casados pelo regime de comunhão "parcial" de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Sete de Setembro nº 914, Centro, na cidade de Dom Pedrito-RS.-

FORMA DO TÍTULO - Instrumento particular, com força de escritura pública, nos termos do artigo 61 da Lei 4.380/64 (SFH) e da Lei 9.514/97, firmado em 18 de novembro de 2022 e requerimento datado de 13 de janeiro de 2023.-

IMÓVEL - O constante desta matrícula.-

VALOR - Adquirido por **R\$604.000,00** (seiscentos e quatro mil reais) e avaliado para efeitos fiscais em **R\$604.000,00** (seiscentos e quatro mil reais), conforme guia expedida pela Secretaria Municipal da Fazenda, em 21/11/2022, constante do título.-

FORMA DE PAGAMENTO - De acordo com o contrato.-

CONDIÇÕES - Não constam.-

OBSERVAÇÕES - Em virtude da conclusão da obra, da averbação da quitação da garantia e do registro desta transmissão, **fica extinto o patrimônio de afetação da AV-2**, desta matrícula, nos termos do §1º do artigo 31-E da Lei 4.591/64, incluído pela Lei 14.382/2022.-

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

PROTÓCOLOS - Títulos apontados sob os números **964.023** e **964.024**, em 19/1/2023.-

Porto Alegre, 26 de janeiro de 2023.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): Adilson Lima.-

EMOLUMENTOS - R\$2.564,90. Selo de Fiscalização 0469.00.2300001.05987 - pbr

R-9/208.296(R-nove/duzentos e oito mil e duzentos e noventa e seis), em 19/1/2023.-

TÍTULO - Alienação fiduciária em garantia - propriedade fiduciária -

DEVEDORES/FIDUCIANTES - GLAUCO CALDEIRA FERNANDES e sua esposa DEISE HELENA RIGO FERNANDES, já qualificados.-

CREDOR/FIDUCIÁRIO - BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A., com sede na Rua Capitão Montanha nº 177, 4º andar, Centro, nesta Capital, com CNPJ/MF sob número 92.702.067/0001-96.-

FORMA DO TÍTULO - Instrumento particular, com força de escritura pública, nos termos do artigo 61 da Lei 4.380/64 (SFH) e da Lei 9.514/97, firmado em 18 de

- CONTINUA NA FICHA Nº

2

Continúa na Próxima Páxina -:-:-:-:-

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

digital



Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-

Valide aqui

este documento

CNM: 099226.2.0208296-67

208.296

MATRÍCULA



3

Porto Alegre,	26	de	janeiro	de	2023	3	208.296
---------------	----	----	---------	----	------	---	---------

- FICHA

- MATR/CULA

3

208.296

VALOR DA DÍVIDA - R\$398.945,11 (trezentos e noventa e oito mil, novecentos e quarenta e cinco reais e onze centavos).-

PRAZO - De quatrocentos e vinte (420) meses.-

TAXA DE JUROS E 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\$510.000,00** (quinhentos e dez mil reais).-

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 os devedores na forma e para os efeitos do referido artigo.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **964.024**, em 19/1/2023.-

Porto Alegre, 26 de janeiro de 2023.-

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

EMOLUMENTOS - R\$1.830,50. Selo de Fiscalização 0469.00.2300001.05988 - pbr

AV-10/208.296(AV-dez/duzentos e oito mil e duzentos e noventa e seis), em 2/12/2024.-

TRANSIÇÃO DE ESCRITURAÇÃO (ELETRÔNICA) - Procede-se a esta averbação, em razão da edição do Provimento nº 44/2024 da CGJ/RS, para noticiar a transição do sistema atual 'de ficha física para a escrituração exclusivamente em meio eletrônico a partir da próxima lauda, sendo que os atos a partir desta averbação passam a ser digitais/eletrônicos, ficando **ENCERRADA** essa escrituração física.-

EMOLUMENTOS - Gratuito. Selo de Fiscalização 0469.00.2400003.16690 - pbr

Assinado digitalmente por **JOAO PEDRO LAMANA PAIVA:07960824053** em 11/12/2024
às 15:04:31. Hash:

BB0FAD4C1FBB61C8AFF3E1CBBE09B18A561AC2B579B080D4B7A29E83596AF4CA

[illegible]

- CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página - ::::::::::::::::::::

Travessa Francisco de Leonardo Truda, nº 98, 12º andar - Fone: (51) 3221-8747 - CEP: 90.010-050 - Porto Alegre-RS

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

ridigital



CNM: 099226.2.0208296-67

FICHA	MATRÍCULA
3	208.296
VERSO	

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - Proceda-se a esta averbação para ficar constando que o CNM desta matrícula é **099226.2.0208296-67**, e não como constou.-

EMOLUMENTOS - Gratuito. Selo de Fiscalização 0469.00.2400003.16691 - pbr
Assinado digitalmente por **JOAO PEDRO LAMANA PAIVA:07960824053** em 11/12/2024
às 15:05:35. Hash:
8C9FBC37Z7886480016550BA5DA044D14CC1F14D54DBFC626CE579F5845902518

AV-12/208.296(AV-doze/duzentos e oito mil e duzentos e noventa e seis), em 2/12/2024.-

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE (LEI 9.514/97) - Nos termos dos requerimentos firmados em 14 e 25 de novembro de 2024, instruídos com o certificado de decurso do prazo com a constituição em mora dos devedores/fiduciantes, GLAUCO CALDEIRA FERNANDES e DEISE HELENA RIGO FERNANDES, já qualificados, e tendo decorrido o prazo legal, fica **CONSOLIDADA a propriedade do imóvel objeto desta matrícula** a favor do credor/fiduciário **BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A.**, com sede na Rua Capitão Montanha nº 177, 4º andar, Centro, nesta Capital, com CNPJ/MF sob número 92.702.067/0001-96. Foi o imóvel avaliado para efeitos fiscais em **R\$510.000,00** (quinhentos e dez mil reais), conforme guia expedida pela Secretaria Municipal da Fazenda, em 15/10/2024, constante do título. Em conformidade com os artigos 26-A, 27 e 27-A e seus parágrafos da Lei 9.514/97, o credor-proprietário deverá promover a averbação dos autos de leilão negativo a fim de dispor livremente do imóvel. Foi emitida a DOI, nos termos da legislação vigente.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **1.000.264**, em 2/12/2024.-

EMOLUMENTOS - R\$1.104,10. Selo de Fiscalização 0469.00.2400003.16692 - pbr
Assinado digitalmente por **JOAO PEDRO LAMANA PAIVA:07960824053** em 11/12/2024
às 15:05:39. Hash:
113CD648C9B9AA4D15F2AA758B5CBE03DC98475052E2602E558351455DDB37D9

AV-13/208.296(AV-treze/duzentos e oito mil e duzentos e noventa e seis), em 23/6/2025.-

AUTOS DOS LEILÕES NEGATIVOS - Nos termos do requerimento datado de 9 de junho de 2025, instruído com as atas de primeiro e segundo leilões públicos, realizados em 27/2/2025 e 13/3/2025, respectivamente, fica constando que em conformidade com os artigos 26-A, 27 e 27-A e seus parágrafos da Lei 9.514/97, o credor-proprietário promoveu os leilões previstos na referida Lei, sem que houvesse licitantes/arrematantes, ficando livre o imóvel para alienação.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **1.010.671**, em 9/6/2025, reapresentado em 23/6/2025.-

EMOLUMENTOS - R\$52,00. Selo de Fiscalização 0469.00.2500001.85650 - efp
Assinado digitalmente pelo(a) Escrevente Digital **KAREN LUPO FERRARI:44101147000**
em 24/06/2025 às 16:33:09. Hash:

CONTINUA NA FICHA Nº 4 -

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

digital



CNM: 099226.2.0208296-67

208.296
- MATRÍCULA -



CNM: 099226.2.0208296-67

Porto Alegre, 24 de junho de 2025

—FICHA

4

—MATRÍCULA

208.296

D54714F8EF88054D1E2A85DF6F8AF6AD6C4D39869F83516E171F47E5E276AAAC.

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página - ::::

- Último ato - Av-13

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Porto Alegre, 30 de junho de 2025 às 17:13

Buscas realizadas até as 09h.

Total: R\$82.80 - ms

Certidão Matrícula 208.296 - 7 páginas: R\$51,20 (0469.00.2500001.88790 = R\$5,20)

Busca(s) em livros e arquivos: R\$13,20 (0469.00.2500001.88790 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0469.00.2500001.88790 = R\$2,10)

MARCELO SONNTAG PEREIRA - Escrevente Digital



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

099226 53 2025 00103849 99