



Valide aqui este documento



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DE PORTO ALEGRE  
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA  
Bel. Regina de Fátima Marques Fernandes  
Registradora

# CERTIDÃO

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere:

CNM: 099242.2.0143695-56

143.695  
MATRÍCULA



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DE PORTO ALEGRE  
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL  
Porto Alegre, 24 de março de 2014

*[Handwritten signature]*

FICHA	MATRÍCULA
01	143.695

**IMÓVEL:** Conjunto 610, do *Subcondomínio Duo Concept Office Porto Alegre*, localizado no sexto pavimento do *Edifício Duo Concept Porto Alegre*, situado na avenida Loureiro da Silva e na rua Avaí, bairro Centro Histórico, zona urbana desta cidade; conjunto este de frente, sendo o sexto a contar da esquerda para a direita de quem de frente olhar o Subcondomínio Office pela avenida Loureiro da Silva, com área real privativa de 35,37m<sup>2</sup>, área real de uso comum de divisão não proporcional de 37,05m<sup>2</sup>, área real de uso comum de divisão proporcional de 0,69m<sup>2</sup> e área real total de 73,11m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002415 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício. O TERRENO, onde se acha construído o referido edifício, está situado no quarteirão formado pelas avenidas Loureiro da Silva e João Pessoa e rua Avaí, com a área superficial de 3.486,15m<sup>2</sup>, de forma irregular, com as seguintes medidas e confrontações: 76,00m de frente, ao SUL, com a avenida Loureiro da Silva; 39,50m, ao LESTE, com o acesso ao Viaduto Imperatriz Leopoldina; 35,00m, ao NORDESTE, com uma passagem para pedestres; 70,00m, ao NOROESTE, onde também faz frente, com a rua Avaí; e, 20,00m, ao OESTE, com largo público.

**PROPRIETÁRIAS:** OPEN - ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., CNPJ nº 03.749.764/0001-72, com sede na cidade de Porto Alegre/RS - *proprietária da fração ideal de 74% do imóvel desta Matrícula*; e JARDIM LOUREIRO DA SILVA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., CNPJ nº 14.750.744/0001-38, com sede na cidade de Porto Alegre/RS - *proprietária da fração ideal de 26% do imóvel desta Matrícula*.

**PROCEDÊNCIA:** Matrícula nº 24.258 do Livro 2-RG, deste Serviço Registral, datada de 25/09/1978.

**Protocolo nº 519.294** do Livro 1, em 28/02/2014.

Em 24/03/2014

*[Handwritten signature]*  
Raul Carneiro Neto  
2º Registrador Substituto

Usu: 4

Emolumentos: R\$ 14,30 - Selo: 0470.03.1300008.11990 (R\$ 0,55); Processamento Eletrônico: R\$ 3,40 Selo: 0470.01.1400004.03554 (R\$ 0,30)

**Av.1 - 143.695 - IMÓVEL EM FASE DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA:**

A unidade a que se refere esta Matrícula encontra-se em fase de construção, estando a incorporação imobiliária do empreendimento devidamente registrada no R.7 da Matrícula nº 24.258 deste Serviço, ainda pendente sua conclusão e registro da instituição do condomínio edilício, na forma da Lei nº 4.591/64.

**Protocolo nº 519.294** do Livro 1, em 28/02/2014.

Em 24/03/2014

*[Handwritten signature]*  
Raul Carneiro Neto  
2º Registrador Substituto

Usu: 4

Emolumentos: R\$ 25,60 - Selo: 0470.03.1300008.12328 (R\$ 0,55); Processamento Eletrônico: R\$ 3,40 Selo: 0470.01.1400004.03892 (R\$ 0,30)

**Av.2 - 143.695 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO:**

De acordo com a Av.8 da Matrícula 24.258, deste Serviço Registral, procedo esta averbação para

CONTINUA NO VERSO

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QNVZD-8T9SA-3XPBG-N96WB>



Valide aqui  
este documento

...continuação

CNM: 099242.2.0143695-56

FICHA	MATRÍCULA
01	143.695
VERSO	

constar que o empreendimento do qual faz parte o imóvel desta Matrícula, durante o período da incorporação, encontra-se sob o regime de patrimônio de afetação, nos termos do art. 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64, não podendo ser dado em garantia de outras dívidas ou obrigações que não estejam vinculadas diretamente a sua execução, inclusive em caso de falência do incorporador.

**Protocolo nº 519.294** do Livro 1, em 28/02/2014.

Em 24/03/2014

*Raul Carneiro Neto*  
2º Registrador Substituto

Usu: 4

Emolumentos: R\$ 25,60 - Selo: 0470.03.1300008.12861 (R\$ 0,55); Processamento Eletrônico: R\$ 3,40 Selo: 0470.01.1400004.04425 (R\$ 0,30)

**R.3 - 143.695 - HIPOTECA:**

**Credor:** BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede na cidade de São Paulo/SP.

**Devedora:** JARDIM LOUREIRO DA SILVA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., CNPJ nº 14.750.744/0001-38, com sede na cidade de Porto Alegre/RS.

**Interveniente Hipotecante:** OPEN - ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., CNPJ nº 03.749.764/0001-72, com sede na cidade de Porto Alegre/RS.

**Objeto:** A totalidade do imóvel desta Matrícula, em primeira e especial hipoteca.

**Valor da Dívida:** R\$ 44.030.000,00.

**Vencimento:** 13/12/2016.

**Taxa de Juros:** Efetiva de 9,2000% a.a.; Nominal de 0,7361% a.m.

**Valor da Garantia Hipotecária:** R\$ 7.316.000,00, nos termos do artigo 1.484 do CC.

**Forma:** Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Financiamento, para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária, Alocação de Recursos e Outras Avenças - Contrato nº 1829/2013, datado de 29/11/2013.

**CND:** do INSS, Tributos Federais e da Dívida Ativa da União, apresentadas e arquivadas neste Serviço.

**Protocolo nº 519.294** do Livro 1, em 28/02/2014.

Em 24/03/2014

*Raul Carneiro Neto*  
2º Registrador Substituto

Usu: 4

Emolumentos: R\$ 51,20 - Selo: 0470.04.1200010.09796 (R\$ 0,70); Processamento Eletrônico: R\$ 3,40 Selo: 0470.01.1400004.04787 (R\$ 0,30)

**Av.4 - 143.695 - CONCLUSÃO DE UNIDADE E INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO:**

De acordo com o requerimento datado de 13/12/2016, Carta de Habite-se, CND do INSS e demais documentos já arquivados neste Serviço, junto ao Processo de Incorporação, **houve a conclusão desta unidade autônoma** do empreendimento denominado **Edifício Duo Concept Porto Alegre**, o qual foi **instituído em condomínio** nos moldes da Lei 4.591/64, conforme R.15 da Matrícula nº 24.258. O edifício tomou os números 1930, 1940, 1950 e 1960 da avenida Loureiro da Silva. Esta unidade tem entrada pelo nº 1940 da avenida Loureiro da Silva

CONTINUA NA FICHA Nº ...2...

Continua na página 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QNVZD-8T9SA-3XPBG-N96WB>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui este documento

...continuação

CNM: 099242.2.0143695-56

143.695 MATRÍCULA	 <p><b>ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL</b> COMARCA DE PORTO ALEGRE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA <b>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</b></p>	FICHA	MATRÍCULA
		02	143.695
Porto Alegre, 21 de dezembro de 2016			
<p><b>Protocolo nº 550.699 do Livro 1, em 15/12/2016.</b> Em 21/12/2016</p> <p style="text-align: right;"><i>Raul Carneiro Neto</i> 2º Registrador Substituto</p> <p>Usu: 11 Emolumentos: R\$ 30,80 - Selo: 0470.03.1600004.15361 (R\$ 0,85); Processamento Eletrônico: R\$ 4,10 Selo: 0470.01.1600006.49908 (R\$ 0,45)</p> <p><b>Av.5 - 143.695 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:</b> Registrada a Convenção de Condomínio do <i>Edifício Duo Concept Porto Alegre</i>, sob nº 6.229 do Livro 3 - Registro Auxiliar deste Serviço Registral, em 21/12/2016. <b>Protocolo nº 550.710 do Livro 1, em 15/12/2016.</b> Em 21/12/2016</p> <p style="text-align: right;"><i>Raul Carneiro Neto</i> 2º Registrador Substituto</p> <p>Usu: 11 Emolumentos: R\$ 30,80 - Selo: 0470.03.1600004.15893 (R\$ 0,85); Processamento Eletrônico: R\$ 4,10 Selo: 0470.01.1600007.00432 (R\$ 0,45)</p> <p><b>Av.6 - 143.695 - RETIFICAÇÃO EX-OFFICIO:</b> De acordo com levantamento efetuado neste Serviço e com o R.5, da matrícula nº 24.258, Livro 2-RG, procedo esta averbação, nos termos do artigo 213, inciso I, letra "a", da Lei 6.015/73, para retificar os percentuais de propriedade, sendo correto que: OPEN - ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. é proprietária da fração ideal de 26% do imóvel desta matrícula, e JARDIM LOUREIRO DA SILVA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. é proprietária da fração ideal de 74% do imóvel desta matrícula, e não como constou.</p> <p style="text-align: right;"><i>Bel. Mari Laura Venturini</i> 1ª Registradora Substituta</p> <p>Em 19/01/2017</p> <p>Usu: 2 Emolumentos: Nihil - Selo: 0470.01.1600007.21889 (isento)</p> <p><b>Av.7 - 143.695 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:</b> De acordo com o Termo de Liberação de Garantia Hipotecária do Banco Santander (Brasil) S.A., datado de 26/12/2016, devidamente arquivado neste Serviço, fica cancelada a hipoteca constante no R.3 desta matrícula. <b>Protocolo nº 553.372 do Livro 1, em 15/03/2017.</b> Em 21/03/2017</p> <p style="text-align: right;"><i>Raul Carneiro Neto</i> 2º Registrador Substituto</p> <p>Usu: 43 Emolumentos: R\$ 67,30 - Selo: 0470.04.1500003.05649 (R\$ 3,30); Processamento Eletrônico: R\$ 4,50 Selo: 0470.01.1600008.12757 (R\$1,40)</p> <p><b>R.8 - 143.695 - COMPRA E VENDA:</b> <b>Transmitentes:</b> Open - Administração Imobiliária, Empreendimentos e Participações Ltda. e Jardim Loureiro da Silva Empreendimento Imobiliário Ltda, já qualificadas.</p>			
CONTINUA NO VERSO			

Continua na página 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QNVZD-8T9SA-3XPBG-N96WB>



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
este documento

...continuação

CNM: 099242.2.0143695-56

FICHA	MATRÍCULA
02	143.695
VERSO	

**Adquirente:** SILVIA DIAS DA COSTA MACHADO, brasileira, divorciada, advogada, CI nº 47.236-OAB/RS, CPF nº 764.772.070-87, residente e domiciliada na cidade de Porto Alegre/RS.

**Objeto:** A totalidade do imóvel desta matrícula.

**Valor:** R\$ 426.000,00.

**Valor Fiscal:** R\$ 426.000,00 (em 05/06/2017).

**ITBI:** Pago conforme guia nº 083/2017.00165-9.

**Forma:** Venda e Compra de Imóvel Financiamento - nº 071777230011229, Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública - Leis nºs 4.380/64 e 5.049/66 - Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei nº 9.514/97, datado de 28/04/2017.

**CND:** do INSS, Tributos Federais e da Dívida Ativa da União, apresentadas e arquivadas neste Serviço.

**Protocolo nº 557.109** do Livro 1, em 13/07/2017.

Em 14/07/2017

*Raul Carneiro Neto*  
2º Registrador Substituto

Usu: 43

Emolumentos: R\$ 1.811,00 - Selo: 0470.09.1600006.00666 (R\$ 61,40); Processamento Eletrônico: R\$4,50 Selo: 0470.01.1700001.36619 (R\$1,40)

**R.9 - 143.695 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:**

**Credor Fiduciário:** BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, com sede na cidade de São Paulo/SP.

**Devedora Fiduciante:** SILVIA DIAS DA COSTA MACHADO, já qualificada.

**Objeto:** A totalidade do imóvel desta matrícula.

**Valor da Dívida:** R\$ 277.242,00.

**Prazo de Amortização:** 144 meses.

**Taxa de Juros:** Nominal de 12,2842% a.a. e Efetiva de 13,00% a.a.

**Valor da Garantia Fiduciária:** R\$ 426.000,00, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei 9.514/97.

**Prazo de Carência:** 30 dias, nos termos do artigo 26, §2º, da Lei 9.514/97.

**Forma:** Venda e Compra de Imóvel Financiamento - nº 071777230011229, Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública - Leis nºs 4.380/64 e 5.049/66 - Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei nº 9.514/97, datado de 28/04/2017.

**Protocolo nº 557.109** do Livro 1, em 13/07/2017.

Em 14/07/2017

*Raul Carneiro Neto*  
2º Registrador Substituto

Usu: 43

Emolumentos: R\$ 1.292,40 - Selo: 0470.08.1600005.02268 (R\$ 49,50); Processamento Eletrônico: R\$4,50 Selo: 0470.01.1700001.36620 (R\$1,40)

**Av.10 - 143.695 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:**

De acordo com o requerimento, datado de 21/11/2024, instruído com certidão de constituição em mora, datada de 24/10/2024, procedo esta averbação para constar que, em face do inadimplemento da fiduciante, Silvia Dias da Costa Machado, já qualificada no R.8, fica

CONTINUA NA FICHA Nº ..... 3

Continua na página 05

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QNVZD-8T9SA-3XPBG-N96WB>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar


ri digital



Valide aqui este documento

...continuação

CNM: 099242.2.0143695-56

	<b>ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL</b> COMARCA DE PORTO ALEGRE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA <b>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</b>		FICHA	MATRÍCULA
	Porto Alegre, 27 de novembro de 2024		03	143.695

143.695 MATRÍCULA

consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula, em nome do fiduciário **Banco Santander (Brasil) S.A.**, já qualificado no R.9, pelo valor de R\$ 426.000,00, avaliado em R\$ 426.000,00 (em 31/10/2024), conforme guia de pagamento do ITBI nº 0051.2024.02524.6.

**Observação:** Por força do disposto no artigo 27 da Lei 9.514/97, o imóvel desta matrícula deverá ser oferecido em públicos leilões.

**Protocolo nº 646.305 do Livro 1, em 22/11/2024.**

Em 27/11/2024

*Bél. Raul Carneiro Neto*  
2º Registrador Substituto

Usu: 49  
Emolumentos: R\$ 947,50 - Selo: 0470.09.2300004.03430 (R\$ 90,00); Processamento Eletrônico: R\$6,60 Selo: 0470.01.2400007.10516 (R\$2,00)

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QNVZD-8T9SA-3XPBG-N96WB>

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 **099242 53 2025 81634412 61**

**O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.**  
 Porto Alegre, 31 de outubro de 2025.  
**Certidão Assinada Digitalmente**  
 Este documento foi assinado digitalmente por **GUILHERME FERNANDES ELY - Escrevente Autorizado**

Emolumentos: R\$ 44,80 Selo: 0470.04.2500004.21598 R\$ 5,20; 2025 - ONR - Busca R\$ 13,20 Selo: 0470.03.2500006.02140 R\$ 4,20; 2025 - ONR - Processamento eletrônico R\$ 6,90 Selo: 0470.01.2500002.54117 R\$ 2,10; Total: R\$ 76,40 09:26:52