



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: 099242.2.0157385-17

157.385 MATRÍCULA		ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL COMARCA DE PORTO ALEGRE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		FICHA	MATRÍCULA
		Porto Alegre, 26 de setembro de 2018		01	157.385

IMÓVEL: O terreno, situado no lado par da rua Machado de Assis, no quarteirão formado pelas ruas La Plata, Projetada rua e avenida Ipiranga, bairro Jardim Botânico, com as seguintes medidas e confrontações: 8,80m de frente ao leste, para a rua Machado de Assis, por 26,40m da frente ao fundo, ao oeste, a entestar com imóvel que é ou foi de Antonio Luiz da Piedade Filho, com quem também divide ou dividia por um lado, ao norte, dividindo-se pelo outro lado, ao sul, com imóvel de Marcelino Antonio dos Santos. **Edificação:** O chalé de madeira, com suas dependências, benfeitorias e instalações, sob nº 630 da rua Machado de Assis.

PROPRIETÁRIOS: ANGELINA DE SOUZA FETZER, brasileira, doméstica, e seu esposo WALTER FETZER, brasileiro, comerciante, residentes e domiciliados na cidade de Porto Alegre/RS.

PROCEDÊNCIA: Transcrição nº 74.506, à fl. 11 do Livro 3-BX/1, deste Serviço Registral, datada de 30/06/1964.
Protocolo nº 570.022 do Livro 1, em 24/09/2018.
Em 26/09/2018

Usu: 43
Emolumentos: R\$ 19,00 - Selo: 0470.03.1800005.24519 (R\$ 2,70); Processamento Eletrônico: R\$ 4,60 Selo: 0470.01.1800009.07726 (R\$ 1,40)

Av.1 - 157.385 - DEMOLIÇÃO:
De acordo com o requerimento, datado de 08/08/2018, no qual consta a declaração em atendimento aos termos do art. 30, inciso VIII, da Lei 8.212/91 e art. 278 do Decreto 3048/99, e Certidão nº 031.220/2018, expedida pela Secretaria Municipal da Fazenda da cidade de Porto Alegre/RS, em 04/05/2018, arquivados neste Serviço, procedo esta averbação para indicar que o chalé de madeira sob nº 630 da rua Machado de Assis, constante desta matrícula, **FOI DEMOLIDO.**
Protocolo nº 570.022 do Livro 1, em 24/09/2018.
Em 26/09/2018

Usu: 43
Emolumentos: R\$ 34,20 - Selo: 0470.04.1800007.06609 (R\$ 3,30); Processamento Eletrônico: R\$ 4,60 Selo: 0470.01.1800009.07727 (R\$ 1,40)

Av.2 - 157.385 - CONSTRUÇÃO:
De acordo com o requerimento, datado de 08/08/2018, certidão, datada de 25/09/2018, da Carta de Habitação nº 002 207154 00 1 00000, expedida pela Municipalidade de Porto Alegre/RS, em 26/04/2000, e CND de Contribuições Previdenciárias da Secretaria da Receita Federal nº 001222018-88888740, emitida em 25/05/2018, arquivados neste Serviço, procedo esta averbação para indicar que **foi construído**, sobre o terreno constante desta matrícula, **um prédio de alvenaria**, com um pavimento, com área total de **115,92m²**, que recebeu o nº 630 da rua Machado de Assis. **Valor da Construção:** R\$ 20.000,00.
Protocolo nº 570.023 do Livro 1, em 24/09/2018.
Em 26/09/2018

Usu: 43
Emolumentos: R\$ 105,80 - Selo: 0470.06.1600002.06593 (R\$ 24,50); Processamento Eletrônico: R\$ 4,60 Selo: 0470.01.1800009.07728 (R\$ 1,40)

CONTINUA NO VERSO

Continua no verso.

...continuação

CNM: 099242.2.0157385-17

FICHA	MATRÍCULA
01 VERSO	157.385

Av.3 - 157.385 - RETIFICAÇÃO DE QUARTEIRÃO:
De acordo com a Escritura Pública de Inventário, Partilha e Sobrepartilha com Cessão de Direitos, sob nº 035-8.921, à fl. 127 do Livro 529 de Transmissões; e Escritura Pública de Aditivo, sob nº 063-59.028, à fl. 075, do Livro nº 549 de Contratos, ambas lavradas no 3º Tabelionato de Notas da cidade de Porto Alegre/RS, em 27/07/2018 e 31/07/2018, respectivamente e Certidão nº 4044803/2018 expedida pela Secretaria Municipal de Urbanismo da cidade de Porto Alegre/RS, em 01/06/2018, procedo esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula está localizado no quarteirão formado pelas ruas Machado de Assis, Gonçalves Ledo, La Plata e pela avenida Ipiranga.
Protocolo nº 570.024 do Livro 1, em 24/09/2018.
Em 26/09/2018
Usu: 43
Emolumentos: R\$ 75,40 - Selo: 0470.04.1800007.06610 (R\$ 3,30); Processamento Eletrônico: R\$4,60 Selo: 0470.01.1800009.07729 (R\$1,40)
Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Av.4 - 157.385 - CPF:
De acordo com a Escritura Pública de Inventário, Partilha e Sobrepartilha com Cessão de Direitos, sob nº 035-8.921, à fl. 127 do Livro 529 de Transmissões; e Escritura Pública de Aditivo, sob nº 063-59.028, à fl. 075, do Livro nº 549 de Contratos, ambas lavradas no 3º Tabelionato de Notas da cidade de Porto Alegre/RS, em 27/07/2018 e 31/07/2018, respectivamente e Certidões Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, procedo esta averbação para constar que **Angelina de Souza Fetzer** e seu esposo **Walter Fetzer** estão inscritos no CPF sob os nºs **713.659.580-00** e **259.594.250-68**, respectivamente.
Protocolo nº 570.024 do Livro 1, em 24/09/2018.
Em 26/09/2018
Usu: 43
Emolumentos: R\$ 75,40 - Selo: 0470.04.1800007.06611 (R\$ 3,30); Processamento Eletrônico: R\$4,60 Selo: 0470.01.1800009.07730 (R\$1,40)
Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto


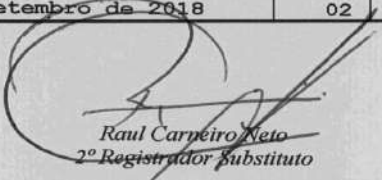
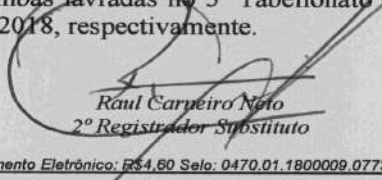
R.5 - 157.385 - MEAÇÃO:
Transmitente: Espólio de **Walter Fetzer**, CPF nº 259.594.250-68, falecido em 15/04/1999.
Adquirente: **ESPÓLIO DE ANGELINA DE SOUZA FETZER**, CPF nº 713.659.580-00.
Objeto: A fração ideal de 50% do imóvel desta matrícula.
Valor: R\$ 136.735,00.
Valor Fiscal: R\$ 136.735,00 (em 29/01/2018).
ITCD: Isento conforme escritura.
Forma: Escritura Pública de Inventário, Partilha e Sobrepartilha com Cessão de Direitos, sob nº 035-8.921, à fl. 127 do Livro 529 de Transmissões; e Escritura Pública de Aditivo, sob nº 063-59.028, à fl. 075, do Livro nº 549 de Contratos, ambas lavradas no 3º Tabelionato de Notas da cidade de Porto Alegre/RS, em 27/07/2018 e 31/07/2018, respectivamente.
Inscrição Municipal: 1382780.

CONTINUA NA FICHA Nº 2

Continua na página 03

...continuação

CNM: 099242.2.0157385-17

157.385 MTRICULA		ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL COMARCA DE PORTO ALEGRE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	FICHA 02	MATRÍCULA 157.385
	Porto Alegre, 26 de setembro de 2018			
<p>Protocolo nº 570.024 do Livro 1, em 24/09/2018. Em 26/09/2018</p> <p style="text-align: right;">  <i>Raul Carneiro Neto</i> 2º Registrador Substituto </p> <p> Usu: 43 Emolumentos: R\$ 660,70 - Selo: 0470.07.1800004.01609 (R\$ 36,60); Processamento Eletrônico: R\$4,60 Selo: 0470.01.1800009.07731 (R\$1,40) </p> <p>R.6 - 157.385 - LEGÍTIMA PATERNA: Transmitente: Espólio de Walter Fetzer, CPF nº 259.594.250-68, falecido em 15/04/1999. Adquirente: ESPÓLIO DE LUIZ ROBERTO FETZER, CPF nº 137.637.330-00. Objeto: A fração ideal de 25% do imóvel desta matrícula. Valor: R\$ 68.367,50. Valor Fiscal: R\$ 68.367,50 (em 29/01/2018). ITCD: Isento conforme escritura. Forma: Escritura Pública de Inventário, Partilha e Sobrepartilha com Cessão de Direitos, sob nº 035-8.921, à fl. 127 do Livro 529 de Transmissões; e Escritura Pública de Aditivo, sob nº 063-59.028, à fl. 075, do Livro nº 549 de Contratos, ambas lavradas no 3º Tabelionato de Notas da cidade de Porto Alegre/RS, em 27/07/2018 e 31/07/2018, respectivamente. Protocolo nº 570.024 do Livro 1, em 24/09/2018. Em 26/09/2018</p> <p style="text-align: right;">  <i>Raul Carneiro Neto</i> 2º Registrador Substituto </p> <p> Usu: 43 Emolumentos: R\$ 412,80 - Selo: 0470.07.1800004.01610 (R\$ 36,60); Processamento Eletrônico: R\$4,60 Selo: 0470.01.1800009.07732 (R\$1,40) </p> <p>R.7 - 157.385 - PARTILHA: Transmitente: Espólio de Walter Fetzer, CPF nº 259.594.250-68, falecido em 15/04/1999. Adquirentes/cessionários: ANA LUÍSA MODENA FETZER, brasileira, solteira, maior, auxiliar financeira, CI nº 4085064014-SJS/RS, CPF nº 997.151.120-72, residente e domiciliada na cidade de Florianópolis/SC, <i>adquire a fração ideal de 8,333% do imóvel desta matrícula;</i> JONATHAN MODENA FETZER, brasileiro, solteiro, maior, autônomo, CI nº 3091898662-SJS/RS, CPF nº 021.559.390-19, residente e domiciliado na cidade de Porto Alegre/RS, <i>adquire a fração ideal de 8,333% do imóvel desta matrícula;</i> e LISIANE MODENA FETZER, brasileira, solteira, maior, designer de moda, CI nº 3086654575-SSP/RS, CPF nº 004.108.890-59, residente e domiciliada na cidade de Porto Alegre/RS, <i>adquire a fração ideal de 8,333% do imóvel desta matrícula.</i> Objeto: A fração ideal de 25% do imóvel desta matrícula. Valor: R\$ 68.367,50. Valor Fiscal: R\$ 68.367,50 (em 29/01/2018). ITCD: Pago conforme escritura. Forma: Escritura Pública de Inventário, Partilha e Sobrepartilha com Cessão de Direitos, sob nº 035-8.921, à fl. 127 do Livro 529 de Transmissões; e Escritura Pública de Aditivo, sob nº 063-59.028, à fl. 075, do Livro nº 549 de Contratos, ambas lavradas no 3º Tabelionato de Notas da cidade de Porto Alegre/RS, em 27/07/2018 e 31/07/2018, respectivamente.</p>				
CONTINUA NO VERSO				

Continua na página 04

...continuação

CNM: 099242.2.0157385-17

FICHA	MATRÍCULA
02 VERSO	157.385

Protocolo nº 570.024 do Livro 1, em 24/09/2018.
 Em 26/09/2018

Usu: 43
 Emolumentos: R\$ 412,80 - Selo: 0470.07.1800004.01611 (R\$ 36,60); Processamento Eletrônico: R\$4,60 Selo: 0470.01.1800009.07733 (R\$1,40)

R.8 - 157.385 - LEGÍTIMAS PATERNAS:
Transmitente: Espólio de Luiz Roberto Fetzer, CPF nº 137.637.330-00, falecido em 03/02/2003.
Adquirentes/cessionários: ANA LUÍSA MODENA FETZER, *adquire a fração ideal de 8,333% do imóvel desta matrícula;* JONATHAN MODENA FETZER, *adquire a fração ideal de 8,333% do imóvel desta matrícula;* e LISIANE MODENA FETZER, *adquire a fração ideal de 8,333% do imóvel desta matrícula.*
Objeto: A fração ideal de 25% do imóvel desta matrícula.
Valor: R\$ 68.367,50.
Valor Fiscal: R\$ 68.367,50 (em 29/01/2018).
ITCD: Pago conforme escritura.
Forma: Escritura Pública de Inventário, Partilha e Sobrepartilha com Cessão de Direitos, sob nº 035-8.921, à fl. 127 do Livro 529 de Transmissões; e Escritura Pública de Aditivo, sob nº 063-59.028, à fl. 075, do Livro nº 549 de Contratos, ambas lavradas no 3º Tabelionato de Notas da cidade de Porto Alegre/RS, em 27/07/2018 e 31/07/2018, respectivamente.
Protocolo nº 570.024 do Livro 1, em 24/09/2018.
 Em 26/09/2018

Usu: 43
 Emolumentos: R\$ 412,80 - Selo: 0470.07.1800004.01612 (R\$ 36,60); Processamento Eletrônico: R\$4,60 Selo: 0470.01.1800009.07734 (R\$1,40)

R.9 - 157.385 - LEGÍTIMAS AVOENGAS:
Transmitente: Espólio de Angelina de Souza Fetzer, CPF nº 713.659.580-00, falecida em 13/06/2013.
Adquirentes/cessionários: ANA LUÍSA MODENA FETZER, *adquire a fração ideal de 16,666% do imóvel desta matrícula;* JONATHAN MODENA FETZER, *adquire a fração ideal de 16,666% do imóvel desta matrícula;* e LISIANE MODENA FETZER, *adquire a fração ideal de 16,666% do imóvel desta matrícula.*
Objeto: A fração ideal de 50% do imóvel desta matrícula.
Valor: R\$ 136.735,00.
Valor Fiscal: R\$ 136.735,00 (em 29/01/2018).
ITCD: Pago conforme escritura.
Forma: Escritura Pública de Inventário, Partilha e Sobrepartilha com Cessão de Direitos, sob nº 035-8.921, à fl. 127 do Livro 529 de Transmissões; e Escritura Pública de Aditivo, sob nº 063-59.028, à fl. 075, do Livro nº 549 de Contratos, ambas lavradas no 3º Tabelionato de Notas da cidade de Porto Alegre/RS, em 27/07/2018 e 31/07/2018, respectivamente.

CONTINUA NA FICHA Nº 3

Continua na página 05

...continuação

CNM: 099242.2.0157385-17

157.385 MATRÍCULA		ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL COMARCA DE PORTO ALEGRE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		FICHA	MATRÍCULA
		Porto Alegre, 26 de setembro de 2018		03	157.385
<p>Protocolo nº 570.024 do Livro 1, em 24/09/2018. Em 26/09/2018</p> <p style="text-align: right;"><i>Raul Carneiro Neto</i> 2º Registrador Substituto</p> <p>Usu: 43 Emolumentos: R\$ 660,70 - Selo: 0470.07.1800004.01613 (R\$ 36,60); Processamento Eletrônico: R\$4,60 Selo: 0470.01.1800009.07735 (R\$1,40)</p> <p>R.10 - 157.385 - COMPRA E VENDA: Transmitentes: Ana Luísa Modena Fetzer, Lisiane Modena Fetzer e Jonathan Modena Fetzer, já qualificados. Adquirente: LEANDRO DE OLIVEIRA BRAGA, brasileiro, solteiro, maior, empresário individual, CI nº 6068357265-SSP/RS, CPF nº 898.703.010-53, CNPJ nº 11.630.146/0001-37, residente e domiciliado na cidade de Porto Alegre/RS. Objeto: A totalidade do imóvel desta matrícula. Valor: R\$ 530.000,00. Valor fiscal: R\$ 530.000,00 (em 08/02/2019). ITBI: Pago conforme guia nº 051.2019.00242.0. Forma: Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre Outras Avenças - nº 9003749, datado de 01/02/2019, nos termos da Lei 4.380/64. Emol.: emolumentos reduzidos em 50%, nos termos do art. 290, Lei 6.015/73 e do art. 12-H, Consolidação Normativa Notarial e Registral-CGJ/RS (Provimento 006/2017-CGJ/RS). Protocolo nº 574.088 do Livro 1, em 08/02/2019 Em 19/02/2019</p> <p style="text-align: right;"><i>Bel. Raul Carneiro Neto</i> 2º Registrador Substituto</p> <p>Usu: 2 Emolumentos: R\$ 1.133,80 - Selo: 0470.09.1800002.01080 (R\$ 61,40); Processamento Eletrônico: R\$2,50 Selo: 0470.01.1800011.26972 (R\$1,40)</p> <p>R.11 - 157.385 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Credor fiduciário: BANCO BRADESCO S.A., CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede na cidade de Osasco/SP. Devedor fiduciante: LEANDRO DE OLIVEIRA BRAGA, já qualificado. Objeto: A totalidade do imóvel desta matrícula. Valor da dívida: R\$ 424.000,00. Prazo de amortização: 360 meses. Taxa de juros: Nominal de 8,5101% a.a. e efetiva de 8,8500% a.a. Valor da garantia fiduciária: R\$ 530.000,00, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei 9.514/97. Prazo de carência para a intimação do devedor: 30 dias, nos termos do artigo 26, §2º, da Lei 9.514/97. Forma: Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre Outras Avenças - nº 9003749, datado de 01/02/2019, nos termos da Lei 4.380/64.</p>					
CONTINUA NO VERSO					

Continua na página 06

...continuação

CNM: 099242.2.0157385-17

	FICHA	MATRÍCULA
	03	157.385
	VERSO	

CND: do INSS, Tributos Federais e da Dívida Ativa da União, apresentada e arquivada neste Serviço.

Emol: emolumentos reduzidos em 50%, nos termos do art. 290, Lei 6.015/73 e do art. 12-H, Consolidação Normativa Notarial e Registral-CGJ/RS (Provimento 006/2017-CGJ/RS).

Protocolo nº 574.088 do Livro 1, em 08/02/2019.

Em 19/02/2019

Bel. Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 2
Emolumentos: R\$ 970,20 - Selo: 0470.09.1800002.01081 (R\$ 61,40); Processamento Eletrônico: R\$2,50 Selo: 0470.01.1800011.26973 (R\$1,40)

Av.12 - 157.385 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:

De acordo com o requerimento, datado de 16/01/2026, instruído com certidão de constituição em mora, datada de 23/12/2025, procedo esta averbação para constar que, em face do inadimplemento do fiduciante Leandro de Oliveira Braga, já qualificado no R.10, fica consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula, em nome do fiduciário **Banco Bradesco S.A.**, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus s/n, bairro Vila Yara, na cidade de Osasco/SP, pelo valor de R\$ 530.000,00, avaliado em R\$ 530.000,00 (em 29/12/2025), conforme guia de pagamento do ITBI nº 0051.2025.03591.1.

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

Protocolo nº 662.748 do Livro 1, em 16/01/2026

Em 11/02/2026

Bel. Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 43
Emolumentos: R\$ 1.230,40 - Selo: 0470.09.2300004.07961 (R\$ 100,20); Processamento Eletrônico: R\$7,30 Selo: 0470.01.2500007.27889 (R\$2,20)

Av.13 - 157.385 - EFETIVAÇÃO DOS LEILÕES:

De acordo com requerimento, datado de 31/03/2026, firmado pelo proprietário Banco Bradesco S.A., já qualificado na Av.12, instruído com as atas de primeiro e segundo leilões, realizados em 23/03/2026 e 26/03/2026, respectivamente, procedo esta averbação para constar que foram cumpridas as exigências constantes do art. 27 da Lei nº 9.514/97, tendo sido realizados os dois leilões sem que tenha havido licitantes.


Protocolo nº 665.379 do Livro 1, em 31/03/2026.

Em 06/04/2026

Bel. Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 43
Emolumentos: R\$ 55,10 - Selo: 0470.04.2600001.00646 (R\$ 5,50); Processamento Eletrônico: R\$7,30 Selo: 0470.01.2500007.44417 (R\$2,20)

CONTINUA NA FICHA Nº



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 2026 00665379 35**

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
Porto Alegre, 08 de abril de 2026.
Certidão Assinada Digitalmente
Este documento foi assinado digitalmente por **GUILHERME FERNANDES ELY** - Escrevente Autorizado

Emolumentos: R\$ 47,60 Selo: 0470.04.2600001.01231 R\$ 5,50; 2026 - ONR - Busca R\$ 14,00 Selo: 0470.03.2500006.40559 R\$ 4,40; 2026 - ONR - Processamento eletrônico R\$ 7,30 Selo: 0470.01.2500007.45584 R\$ 2,20; Total: R\$ 81,00 14:03



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: EG74T-YA5GC-UKNJA-LEYNZ

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

Guilherme Fernandes Ely (CPF ***.093.580-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/EG74T-YA5GC-UKNJA-LEYNZ>

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

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