



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: 099242.2.0094654-30

94.654		MATRÍCULA		REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA — P. ALEGRE		LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL		FLS.		MATRÍCULA	
PORTO ALEGRE, 06		de		julho		de 19 93		1		94.654	
PROPRIETÁRIA: Cooperativa Habitacional Zeferino Dias Ltda., Seccional III, com sede nesta Capital, CGC 88.017.074/0001-81. PROCEDÊNCIA: R.3/26.204, de 14.11.91 e matrícula nº 94.446, de 06.07.93. BAIRRO: Santo Antonio. Uma área de terras possuindo 16.784m², com frente ao oeste, em 180m43, em linha quebrada composto de três segmentos de, respectivamente 148m90, 22m56 e 8m97 no alinhamento da avenida Professor Oscar Pereira; lado direito, em linha quebrada, composta de três segmentos, com 140m42, ao norte, onde confronta com a Companhia Estadual de Energia Elétrica, 5m98 ao leste e 8m64 novamente ao norte, até encontrar o alinhamento da rua Moisés Antunes da Cunha, sendo que estes dois últimos trechos confrontam com área ocupada por terceiros; fundos, ao sudeste, em 240m30 no alinhamento da rua Moisés Antunes da Cunha; lado esquerdo, em linha quebrada, composta de seis segmentos, a saber: 19m00 ao sudoeste no alinhamento da rua Moisés Antunes da Cunha, 2m08 ao sul, confrontando-se com imóvel de terceiros, 0m73 ao leste, 34m36 ao sul, 1m45 ao oeste, todos estes trechos confrontando-se com área ocupada por terceiros e 29m00 novamente ao sul, confrontando-se com imóvel de terceiros. Sobre dito terreno foi construído o CONJUNTO RESIDENCIAL MONTE BELLO, do qual faz parte o apartamento nº 303 do bloco B3 com entrada pelo nº 1080 da avenida Oscar Pereira, com a área real privativa de 52mq60, área real de uso comum de 8mq92, perfazendo a área real total de 62mq51, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,00268690 no terreno e no condomínio, no terceiro pavimento, de fundos e à esquerda de quem entra no bloco. Escrev. <i>[Assinatura]</i> <i>[Assinatura]</i>											
Av.1/ 94.654 HIPOTECA O imóvel está hipotecado à Caixa Econômica Federal, CGC 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF., pelo valor de CR\$ 3.858.190.876,17, com término em 16.07.93, aos juros de 8,5% a.a. Em 06.07.1993. Escrev. <i>[Assinatura]</i> <i>[Assinatura]</i>											
Av.2/94.654 DECLARAÇÃO CUSTO DA UNIDADE Prot. 254.087 Con forme requerimento datado de 24/6/93, foi declarado pela proprietária que o custo desta unidade é de Cr\$1.052.015.788,00. Em 6/7/93. Oficial em exercício <i>[Assinatura]</i>											
Prot. 257.874 Contrato de compra e venda com quitação e cancelamento parcial, datado de 1/7/93. Av.3/94.654 LIBERAÇÃO HIPOTECA Av.1 Fica o imóvel desta matrícula liberado do ônus hipotecário referido na Av.1. Emols.: 2,00 UREs CONTINUA NO VERSO											

Continua no verso.

...continuação

CNM: 099242.2.0094654-30



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2.ª ZONA — P. ALEGRE
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
1v	94.654

R.4/94.654

COMPRA E VENDA

ADQUIRENTE: Evaristo Duarte Araújo, funcionário público, CIC 078210180-15, casado sob o regime da comunhão de bens com Maria Luísa dos Santos Araújo, do lar, CIC 575.163.080-72, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital

TRANSMITENTE: Cooperativa Habitacional Zeferino Dias Ltda.-Seccional III

VALOR: Cr\$1.319.216.302,15 **AV. FISCAL:** CR\$1.813.000,00

Emols.: 10,55 UREs

R.5/94.654

HIPOTECA

CREDORA: Caixa Econômica Federal

DEVEDOR: Evaristo Duarte Araújo, casado com Maria Luísa dos Santos Araújo

VALOR: Cr\$1.055.577.772,64 **AVALIAÇÃO:** Cr\$1.368.462.141,46

PRAZO: 252 meses

JUROS: 9,20% a.a.

Emols.: 7,79 UREs

Em 17/11/93. Oficial em exercício *Marques*

Av.6 - 94.654 - CESSÃO DE CRÉDITOS:

Conforme Escritura Pública de Aditamento, Re-Ratificação e Consolidação de Cláusulas, Termos e Condições do Contrato de Cessão de Créditos e de Assunção de Dívidas que entre si celebram a Caixa Econômica Federal - CEF e a Empresa Gestora de Ativos - EMGEA, com Interveniência da União e da Caixa Econômica Federal, na qualidade de Agente Operador do FGTS, do FAHBRF e do FDS, nos termos da Medida Provisória nº 2.196-3, de 24/08/2001, Escritura essa lavrada no 1º Ofício de Notas de Brasília/DF em 01/06/2004, à fl. 001, Livro 2489-E, procedo esta averbação para constar que foi **alterada a hipoteca constante do R-5**, no que segue: a Caixa Econômica Federal - CEF cede e transfere à EMGEA - Empresa Gestora de Ativos, empresa pública vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 2, Bloco B, Lote 18, 1ª Subloja em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob nº 04.527.335/0001-13, os direitos de créditos próprios da CAIXA, a que se refere o Contrato de Aquisição de Crédito Decorrentes de Operações com Recursos do FGTS, constantes do Contrato registrado no R-5 desta Matrícula. **Valor da Cessão: R\$ 26.928,81.**

Protocolo nº 432894 do Livro 1-O, em 12/07/2007.

Fm 23

Fm 20/07/2007

Regina de Fátima Marques Fernandes
 Registradora

Regina de Fátima Marques Fernandes
 Registradora

RS 73,70 + SELO: 0470.06.0700006.00035 (R\$ 4,00), 0470.01.0700005.11163 (R\$ 0,20)

Av.7 - 94.654 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:

De acordo com o Parágrafo Quarto da Cláusula Terceira do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial, Mútuo com Obrigações, Cancelamento do Registro

CONTINUA A FOLHAS N.º

31

Continua na página 03

...continuação

CNM: 099242.2.0094654-30

94.654

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 outubro de 2011

FICHA

MATRÍCULA

02

94.654

de Ônus e Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito com Recursos do SBPE - Sistema Financeiro da Habitação - SFH - nº 155551631277, datado de 30/09/2011, emitido pela Caixa Econômica Federal - CEF, tendo como interveniente quitante a Empresa Gestora de Ativos - EMGEA, devidamente arquivado neste Serviço, **fica cancelada a hipoteca constante do R.5 e Av.6**, liberando o imóvel desta Matrícula.
Protocolo nº 487.965 do Livro 1, em 20/10/2011.

Em 24/10/2011

Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 29

Emolumentos: R\$ 41,40 - Selo: 0470.04.1000010.09633 (R\$ 0,50); Processamento Eletrônico: R\$ 2,70 Selo: 0470.01.1100007.38360 (R\$ 0,20)

R.8 - 94.654 - COMPRA E VENDA:

Transmitentes: Evaristo Duarte Araújo, brasileiro, funcionário público, CI nº 1009202969-SSP/RS, CPF nº 078.210.180-15, e sua esposa Maria Luísa dos Santos Araújo, brasileira, do lar, CI nº 3025955431-SSP/RS, CPF nº 575.163.080-72, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Porto Alegre/RS.

Adquirente: CARLOS FREDERICO LUDWIG NETO, brasileiro, divorciado, policial militar, CI nº 66676-PMERJ/RJ, CPF nº 542.351.110-00, residente e domiciliado na cidade do Rio de Janeiro/RJ.

Objeto: A totalidade do imóvel desta Matrícula.**Valor:** R\$ 120.000,00.**Valor Fiscal:** R\$ 120.000,00 (em 21/09/2011).**ITBI:** Pago conforme guia nº 021/2011.07404-0.

Forma: Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial, Mútuo com Obrigações, Cancelamento do Registro de Ônus e Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito com Recursos do SBPE - Sistema Financeiro da Habitação - SFH - nº 155551631277, datado de 30/09/2011.

Protocolo nº 487.965 do Livro 1, em 20/10/2011.

Em 24/10/2011

Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 29

Emolumentos: R\$ 495,70 - Selo: 0470.07.1100004.02738 (R\$ 6,00); Processamento Eletrônico: R\$ 2,70 Selo: 0470.01.1100007.38361 (R\$ 0,20)

R.9 - 94.654 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

Credora Fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília/DF.

Devedor Fiduciante: CARLOS FREDERICO LUDWIG NETO, já qualificado.

Objeto: A totalidade do imóvel desta Matrícula.**Valor da Dívida:** R\$ 108.000,00.**Prazo de Amortização:** 360 meses.**Taxa de Juros:** Nominal de 8,5563 % a.a. e Efetiva de 8,9001 % a.a.**Valor da Garantia Fiduciária:** R\$ 120.000,00, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24,

CONTINUA NO VERSO

Continua na página 04

...continuação

CNM: 099242.2.0094654-30

FICHA	MATRÍCULA
02	94.654
VERSO	

da Lei 9.514/97.

Prazo de Carência: 60 dias, nos termos do artigo 26, §2º, da Lei 9.514/97.

Forma: Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial, Mútuo com Obrigações, Cancelamento do Registro de Ônus e Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito com Recursos do SBPE - Sistema Financeiro da Habitação - SFH - nº 155551631277, datado de 30/09/2011.

Protocolo nº 487.965 do Livro 1, em 20/10/2011.

Em 24/10/2011

Usu: 29
Emolumentos: R\$ 495,70 - Selo: 0470.07.1100004.02739 (R\$ 6,00); Processamento Eletrônico: R\$ 2,70 Selo: 0470.01.1100007.38362 (R\$ 0,20)

Av.10 - 94.654 - PENHORA:

Conforme a Certidão para Registro de Penhora, expedida em 05/12/2017, pelo Ilmo. Sr. Willian Couto Machado, escrivão designado da 14ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre/RS, por ordem da Exma. Sra. Dra. Munira Hanna, Juíza de Direito daquela Vara, extraída do processo nº 001/1.15.0154058-1, arquivada neste Serviço, procedo esta averbação para constar que **os direitos e ações do imóvel desta matrícula foram objeto de penhora**, sendo credor o Condomínio Residencial Monte Bello, CNPJ nº 97.262.307/0001-00, e devedor/depositário Carlos Frederico Ludwig Neto, CPF nº 542.351.110-00. **Valor da Dívida:** R\$ 1.121,76.

Protocolo nº 569.489 do Livro 1, em 05/09/2018.

Em 11/09/2018

Usu: 2
Emolumentos: R\$ 70,20 - Selo: 0470.06.1600002.06452 (R\$ 24,50); Processamento Eletrônico: R\$ 4,60 Selo: 0470.01.1800008.47847 (R\$ 1,40)

Av.11 - 94.654 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:

De acordo com os requerimentos, datados de 28/08/2025 e 15/09/2025, instruídos com a certidão de constituição em mora, datada de 27/05/2025, procedo esta averbação para constar que, em face do inadimplemento do fiduciante, Carlos Frederico Ludwig Neto, fica consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula, em nome da fiduciária, **Caixa Econômica Federal - CEF**, já qualificada no R.9, pelo valor de R\$ 131.735,61, avaliado em R\$ 183.100,00 (em 04/12/2024), conforme guia de pagamento do ITBI nº 0051.2024.02864.4.

Observação: Por força do disposto no artigo 27 da Lei 9.514/97, o imóvel desta matrícula deverá ser oferecido em públicos leilões. Continua em vigor a penhora constante na Av.10 desta matrícula.

Protocolo nº 657.734 do Livro 1, em 16/09/2025.

Em 18/09/2025

Usu: 54
Emolumentos: R\$ 455,40 - Selo: 0470.08.2300002.09825 (R\$ 76,40); Processamento Eletrônico: R\$ 6,90 Selo: 0470.01.2500002.40496 (R\$ 2,10)

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 2025 00657734 49

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Porto Alegre, 22 de setembro de 2025.

Certidão Assinada Digitalmente

Este documento foi assinado digitalmente por
GUILHERME FERNANDES ELY - Escrevente
 Autorizado

Emolumentos: R\$ 44,80 Selo: 0470.04.2500004.14602 R\$ 5,20; 2025 - ONR - Busca R\$ 13,20 Selo: 0470.03.2500001.41316 R\$ 4,20; 2025 - ONR - Processamento eletrônico R\$ 6,90 Selo: 0470.01.2500002.41097 R\$ 2,10; Total: R\$ 76,40 09:46



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: SW6SX-BWVAJ-PJL5N-55MS7

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/SW6SX-BWVAJ-PJL5N-55MS7>

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

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