





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DE URUGUAIANA  
MUNICÍPIO DE URUGUAIANA  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha 2/6

Continuação da página anterior -:-:-:-:-

CNM: 097709.2.0042109-79



**REGISTRO DE IMÓVEIS**

URUGUAIANA-RS  
LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

01v | 42.109

Uruguaiana-RS, foi instituído em favor de **R E S DE MELLO**, uma **SERVIDÃO DE PASSAGEM PERMANENTE** da área de **4.484,32m<sup>2</sup>**, com formato em **"T"**, localizada dentro da área maior da matrícula sob nº **24.825**, Lº **2RG**, deste Ofício.

**Protocolo:** Apontado sob nº 211173, do Livro 1-AJ, em 14/04/2021.

**Emol:** R\$49,30- Averbação sem valor declarado: R\$39,30 (0714.00.2000001.33085 = R\$3,30), Processamento eletrônico de dados: R\$5,30 (0714.00.2000001.33085 = R\$1,40).

O Oficial: \_\_\_\_\_

**Av-3-42.109** - Em 24 de maio de 2021.

**Zona de Urbanização Específica - ZUE – Área Mínima Permitida para Parcelamento de Solo** – Foram instituídas ao Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, Rural e Ambiental - Capítulo III, Seção IV e previsto no Anexo II, da Lei Complementar nº 3, de 06/08/2014, do Município de Uruguaiana, que define o quadro de Uso e Ocupação de Solo, através da **Lei Complementar nº 26, de 12/07/202** e da **Lei Complementar nº 27, de 15/07/2020**, a aprovação da **Zona de Urbanização Específica – ZUE** ao imóvel objeto da matrícula nº **24.825** cuja área está dentro da delimitação da Macrozona de Transição Urbana Rural localizada no 1º Distrito do Imbaá (que originou esta matrícula), permitindo o **parcelamento do solo, somente para licenciamento de condomínios horizontais, devendo os lotes apresentar testada mínima de 20 metros, com área mínima de cada lote de 1.000,00m<sup>2</sup>, cujas edificações com um afastamento de, no mínimo, de 3,00m dos limites do lote; um recuo compulsório de 15,00m entre os imóveis marginais das Rodovias e Ferrovias Federais e o respectivo limite de domínio, proibindo qualquer construção nesta faixa.**

**Condições:** Conforme inciso V, do artigo 137, da Lei Complementar nº 3, de 06/08/2014, do Município de Uruguaiana, **fica vedado o parcelamento do solo de lotes em desacordo com padrões estabelecidos em Lei;** parágrafo único do artigo 142, da Lei Complementar nº 3, de 06/08/2014, **desde a aprovação do parcelamento do solo, as áreas não poderão ter sua destinação alterada,** salvo se for cancelado o registro, ou ocorrer alteração do condomínio registrado, nos termos dos artigos 18, 23 e 28, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e alterações dadas pela Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999; e, parágrafo 4º do artigo 2º da Lei 6.766, que dispõe sobre o Parcelamento de Solo Urbano e dá outras providências, considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica **cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.**

**Protocolo:** Apontado sob nº 211694, do Livro 1-AJ, em 21/05/2021.

**Emol:** Nihil- Averbação sem valor declarado: Nihil (0714.00.2000001.35782 = Nihil).

O Oficial: \_\_\_\_\_

**Av-4-42.109** - Em 23 de novembro de 2021.

**RETIFICAÇÃO/ALTERAÇÃO DE ÁREA** – Por requerimento de 12/11/2021, instruído com Memorial Descritivo, Projeto Urbanístico, Quadro de Áreas, firmados pelo Arquiteto e Urbanista - Miguel A. Brasileiro da Silva - CAU nº 39001-1, RRT/CAU nº SI10231323R01, e, Alvará de

Gráfica Universitária - Fone: (55) 3412-3384

(Continua na Ficha nº 2)

Continua na próxima página -:-:-:-:-



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DE URUGUAIANA  
MUNICÍPIO DE URUGUAIANA  
**REGISTRO DE IMÓVEIS**

Folha 3/6

Continuação da página anterior -:-:-:-:-

CNM: 097709.2.0042109-79



**REGISTRO DE IMÓVEIS**

URUGUAIANA-RS  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS

MATRÍCULA

Uruguaiana-RS, 23 de novembro de 2021

02

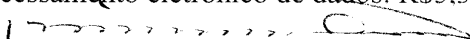
42.109

Matrícula Nº 42.109

Licença nº 209/2020 - 2ª Via com Alterações, emitido pela Prefeitura Municipal de Uruguaiana-RS, em 06/10/2021, arquivados neste Ofício, conforme previsto no artigo 777 e parágrafo único, da CNMR-CGJ/RS, e conforme Av.23 da matrícula nº 24.825, Lº 2RG, deste Ofício, **fica retificada a descrição deste lote nº 17, para que conste a correta**, ou seja: **O Lote nº 17, do Condomínio Horizontal Residencial "BETEL"**, situado na BR 472, lugar denominado **"Itapitocai"**, Km 583+900, Zona de Urbanização Específica – ZUE, desta cidade de Uruguaiana-RS, medindo trinta e seis metros e oitenta e nove decímetros quadrados (**36,89m**) de frente **NORTE**, este dividido em três vértices, 1º 15,84m, 2º 6,39m, 3º 15,56m, sobre a Alameda das Palmeiras, por vinte e oito metros e setenta e cinco decímetros quadrados (**28,75m**) de frente aos fundos, com área de **1.000,33m²**, correspondendo a **fração ideal de 2,879%, na fração de campo** e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio horizontal, sendo 1,819% correspondente ao lote e 1,060% ao uso comum. **Sendo a fração de campo com a área de 55.000,00m² (cinquenta e cinco mil metros quadrados)**, ou seja, 5,50ha, situada na Sesmaria do Meio, lugar denominado Itapitocai, dentro da delimitação da Macrozona de Transição Urbana Rural localizada no 1º Distrito do Imbaá, deste município (Lei Complementar nº 26 de 12/07/2020 e Lei Complementar nº 27, de 15/07/2020), com as seguintes medidas e confrontações: oitenta metros (80,00m) ao **LESTE**, fazendo frente para a BR 472; ao **OESTE**, mede oitenta metros (80,00m) confrontando com propriedade que é ou foi de Ricardo Anes; ao **NORTE**, mede setecentos e quarenta e um metros (741,00m), com propriedade de Moacir Marques Barreira; e, ao **SUL**, mede seiscentos e noventa e oito metros e setenta centímetros (698,70m), confrontando com propriedade de Edu Almeida Lago.

**Protocolo:** Apontado sob nº 213772, do Livro 1-AJ, em 07/10/2021.

**Emol.:** R\$138,90- Processamento de retificação (12010): R\$128,90 (0714.00.2100002.01417 = R\$3,30), Processamento eletrônico de dados: R\$5,30 (0714.00.2100002.01417 = R\$1,40).

O Oficial.: 

**Av-5-42.109** - Em 24 de novembro de 2022.-

**RETIFICAÇÃO DE ERRO EVIDENTE**- Por requerimento de **MELLO INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI - EPP**, inscrito no CNPJ de nº 38.411.551/0001-10, e demais comprovantes em anexo, arquivados neste Ofício, fica **RETIFICADO** para constar a descrição **correta da área da metragem** medindo cinquenta e seis metros e quarenta e seis centímetros (**56,46m**) de frente **NORTE**, sobre a Alameda das Palmeiras, por vinte e oito metros e setenta e cinco centímetros (**28,75m**) de frente aos fundos, com área de **1.623,22m²**, correspondendo a **fração ideal de 4,054%, na fração de campo** e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio horizontal, sendo 2,950% correspondente ao lote e 1,1033% ao uso comum., e **não como constou na descrição, retro.-**

**Artigo 213 da Lei 6.015 de 31 de Dezembro de 1973.**

**Protocolo:** Apontado sob nº 219782, do Livro 1-AL, em 24/11/2022.-

**Emol.:** NIHIL- Processamento de retificação (12030): NIHIL (0714.00.2200008.02897 = NIHIL), -

Continua na próxima página -:-:-:-:-



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DE URUGUAIANA  
MUNICÍPIO DE URUGUAIANA  
**REGISTRO DE IMÓVEIS**

Folha 4/6

Continuação da página anterior -:-:-:-:-

CNM: 097709.2.0042109-79

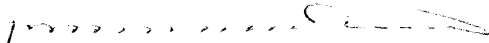


**REGISTRO DE IMÓVEIS**

URUGUAIANA-RS  
LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

02v 42.109

O Oficial.: 

**R-6-42.109** - Em 08 de dezembro de 2022.

**Título:** Compra e Venda. -

**TRANSMITENTE:** MELLO INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELLI - EPP, com sede situada em Rod Br-472 Rodovia Sesmaria do Meio 1 Distrito, S/N, subúrbios nesta cidade de Uruguaiana-RS, inscrito no CNPJ sob nº 38.411.551/0001-10.-

**ADQUIRENTE:** PAULO ROBERTO LEMOS DE SOUZA, brasileiro, solteiro, proprietário de estabelecimento agrícola da pecuária florestal, portador da CNH nº 01416857902- expedido pelo DETRAN/RS, inscrito no CPF nº 709.269.130-34, residente e domiciliado na Rua Duque de Caxias, nº 1564, apto 402, Centro, nesta cidade de Uruguaiana-RS. -

**Forma do Título:** Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em Garantia no SFI- Sistema de Financiamento Imobiliário, número 1.4444.1974588-5, celebrado no dia 22 de novembro de 2022.-

**Imóvel:** O imóvel objeto desta matrícula.-

**Valor:** R\$500.000,00 e para fins fiscais R\$1.000.000,00 – Conforme a GUIA Informativa nº 31564 de 25/11/2022.-

**Forma do Pagamento:** R\$ 100.000,00 referentes a recursos próprios; e R\$ 400.000,00 mediante financiamento da Caixa Econômica Federal.-

**Condições:** As do contrato.-

**Protocolo:** Apontado sob nº 219927, do Livro 1-AL, em 05/12/2022.

**Emol:** R\$4.087,30- Registro com valor declarado: R\$3.998,50 (0714.00.2200009.01173 = R\$81,00), Processamento eletrônico de dados: R\$6,00 (0714.00.2200009.01173 = R\$1,80).-

O Oficial.: 

**R-7-42.109** - Em 08 de dezembro de 2022.

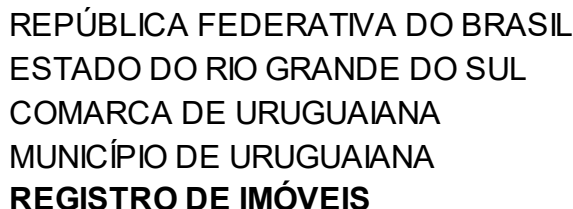
**Título:** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.

Nos termos do Contrato mencionado no **R-6-42.109**, retro, o proprietário **PAULO ROBERTO LEMOS DE SOUZA**, brasileiro, solteiro, proprietário de estabelecimento agrícola da pecuária florestal, portador da CNH nº 01416857902- expedido pelo DETRAN/RS, inscrito no CPF nº 709.269.130-34, residente e domiciliado na Rua Duque de Caxias, nº 1564, apto 402, Centro, nesta cidade de Uruguaiana-RS, acima qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto desta Matrícula, com todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações à CREDORA/FIDUCIÁRIA – **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma pública, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes ¾, na cidade de Brasília-DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, para **GARANTIA** de: **Valor de Venda e Compra do Imóvel objeto do Contrato:** R\$500.000,00. **Valor da Dívida/Financiamento:**

Gráfica Universitária - Fone: (55) 3412-3364

(Continua na Ficha nº 3 - - - - -)

Continua na próxima página -:-:-:-:-



## URUGUAIANA-RS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Uruguaiiana-RS, 08 de dezembro de 2022

FLS

03

MATRÍCUL A

42.109

**Condições:** Às demais constantes do contrato.-

**Protocolo:** Apontado sob nº 219927, do Livro 1-AL, em 05/12/2022.

**Emol.:** R\$1.793,30- Registro com valor declarado: R\$1.704,50 (0714.00.2200009.01174 = R\$81,00), Processamento eletrônico de dados: R\$6,00 (0714.00.2200009.01174 = R\$1,80).

O Oficial.: 1

**Av-8-42.109** - Em 08 de dezembro de 2022.-

**CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** - Emitida nos termos da Lei nº 10931, de 02 de Agosto de 2.004, Número: 1.4444.1974588-5 SÉRIE 1122. . **DADOS DO CONTRATO/ESTATUTO SOCIAL** - Instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12/08/1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1.259 de 19/02/1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente Cédula de crédito Imobiliário. **IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL VINCULADO AO CRÉDITO IMOBILIÁRIO - ENDEREÇO:** Rodovia Br-472 condomínio Horizontal residencial Betel; **CIDADE:** Uruguaiana-RS; **GARANTIA - TIPO:** Real; **MODALIDADE:** Alienação Fiduciária nº Registro: **R-7-42.109**, Liv. 2. **VALOR DO CRÉDITO:** R\$400.000,00; Data Base: 22/11/2022. **CONDIÇÕES DA EMISSÃO:** Integral e Cartular. **CONDIÇÕES GERAIS DA DÍVIDA:** **Prazo total:** 240 meses; **Prazo de amortização:** 240 meses; **Data do vencimento do primeiro encargo:** 23/12/2022; **Valor total da dívida:** R\$400.000,00; **Valor da garantia:** R\$ 1.000.000,00; **Valor total da parcela:** R\$ 5.086,99; **Valor dos seguros de Morte e Invalidez permanente:** R\$ 154,40; **Valor dos seguros de danos físicos ao imóvel:** R\$0,00 ; **Taxa de Juros: Nominal:** 9.7978, **Efetiva:** 10.2500; **Forma de reajuste:** Mensal; **Taxa de juros moratórios:** 0,033% por dia de atraso; **Taxa de juros remuneratórios:** 9.7978%; **Atualização Monetária:** mensal no dia correspondente ao do aniversário do contrato, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança do dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais; **Local de pagamento:** Uruguaiana – RS. **DECLARAÇÃO DO CREDOR:** Declaro que estou ciente de que a existência de prenotação e/ou registro de qualquer ônus real, exceto o da garantia mencionada no campo 4 desta CCI, penhora ou averbação de qualquer mandato ou ação judicial sobre os direitos imobiliários aqui identificados, prejudicará a averbação da emissão desta CCI, nos termos da legislação em vigor. **Local de emissão:** Uruguaiana-RS; **Data de emissão da CCI:** 22 de novembro de 2022. **DEMAIS CONDIÇÕES:** As constantes da cédula.-

**Protocolo:** Apontado sob nº 219927, do Livro 1-AL, em 05/12/2022.-

**Emol.:** NIHIL- Averbção sem valor declarado: NIHIL (0714.00.2200009.01175 = NIHIL), .-

Continua na próxima página



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DE URUGUAIANA  
MUNICÍPIO DE URUGUAIANA  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha 6/6

Continuação da página anterior -

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                           |     |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>REGISTRO DE IMÓVEIS</b><br>URUGUAIANA-RS<br>LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL | FLS | MATRÍCULA |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                           | 03v | 42.109    |
| O Oficial Substituto<br>O Oficial.:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                           |     |           |
| <p><b>Av-9-42.109</b> - Em 30 de junho de 2026.-<br/><b>Título: Consolidação da Propriedade.</b> -<br/>Nos termos do Requerimento de Averbação e Consolidação de Propriedade, datado de 22/06/2026, expedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL- Instituição financeira sob forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ de nº 00.360.305/0001-04, credor fiduciário da dívida relativa, registrada no R-7-42.109. em garantia da Dívida relativa ao contrato de financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em garantia nº 1444441974588-5.-<br/><b>Valor:</b> R\$1.055.533,13 e para fins fiscais R\$1.055.553,13- Conforme a GUIA Informativa nº 38365 de 10/06/2026.-<br/><b>Forma do Título:</b> Este registro é feito à vista dos documentos mencionados nos termos do Art. 26 § 7º da Lei 9.514/97, bem como da comprovação do pagamento pela fiduciária do Importo de Transmissão Intervivos (ITBI), tendo em vista a constituição em mora e o transcurso "in albis" do prazo para a purga da mesma. REGISTRO A TRANSMISSÃO DEFINITIVA da propriedade do imóvel objeto desta matrícula. -<br/><b>TRANSMITENTES:</b> PAULO ROBERTO LEMOS DE SOUZA, CPF nº 70926913034.-<br/><b>ADQUIRENTE:</b> CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF., com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, município de Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04. -<br/><b>Condições:</b> As demais constantes do Ofício ora registrado.-<br/><b>Protocolo:</b> Apontado sob nº 241270, do Livro 1-AS, em 25/06/2026.-<br/><b>Emol:</b> R\$2.337,20- Averbação com valor declarado: R\$2.227,50 (0714.00.2500003.02150 = R\$100,20), Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0714.00.2500003.02150 = R\$2,20).-<br/>O Oficial.: </p> |                                                                           |     |           |
| (Continua na Ficha nº _____)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                           |     |           |

Gráfica Universitária - Fone: (55) 3412-3364

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fê.

Uruguaiana-RS, 01 de julho de 2026.

Total: R\$ 81,00

Certidão digital (Provimto CNJ 127/2022) Matrícula 42.109: R\$ 47,60 (0714.00.2500003.02361 = R\$ 5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0714.00.2500003.02361 = R\$ 4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0714.00.2500003.02361 = R\$ 2,20)

Maria Izabel Gomes Herrera - Oficial Substituta



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  
097709 53 2026 00016730 17