



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

Folha 1/4

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, no cartório a meu cargo, o Lº 2 - Registro Geral, encontrei a matrícula do teor seguinte:

CNM: 097709.2.0044093-44	
REGISTRO DE IMÓVEIS	
URUGUAIANA-RS	
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	FLS 01
15 de maio de 2024	MATRÍCULA 44.093
Uruguaiana-RS,	
Imóvel: O APARTAMENTO 101 – Localizado no Bloco R do "CONDOMÍNIO SANTOS DUMONT", sito na Avenida Santos Dumont nº 353, no pavimento térreo, com acesso pela primeira circulação de escadas da Torre, sendo à direita de quem ingressa na dita circulação, com área real privativa de 47,21 m², área real de uso comum de divisão proporcional de 37,93 m², e área real total de 85,14 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00591 no terreno e na coisa de uso comum e fim proveitoso do condomínio. Este apartamento possui um terraço descoberto, cujas áreas e fração ideal estão somadas as do mesmo e possui direito de uso privativo da vaga de garagem nº 81. Sendo o terreno constituído de uma fração de terras de formato irregular, com oito mil e duzentos e vinte metros e vinte decímetros quadrados (8.220,20), de área superficial, situado nos subúrbios desta cidade, nas proximidades do Loteamento "Cidade Alegria", com as seguintes medidas, azimutes e ângulos internos: partindo-se do Vértice 1, distando doze metros e cinquenta centímetros (12,50m) da esquina da rua Dr. Roberval Beheregaray de Azevedo, com azimutes 331° e distância de vinte e cinco metros e sessenta e oito centímetros (25,68m) faz frente ao SUDOESTE sobre o alinhamento da Av. Santos Dumont, chegando ao Vértice 2 (V2); deste, seguindo distância sessenta e sete metros e oitenta e quatro centímetros (67,84) ao NOROESTE, com azimute de 51° e ângulo interno de 100° chega-se ao Vértice 3 (V3); deste seguindo distância de treze metros e cinquenta centímetros (13,50m) ao SUDOESTE com azimute 333° e ângulo interno de 258° chega-se ao Vértice (V4); deste, seguindo distância de noventa e um metros e dois centímetros (91,02m) ao NOROESTE, com azimute 53° e ângulo interno de 100° chega-se ao Vértice 5 (V5); deste, seguindo distância de cento e quatro metros e oitenta e um centímetros (104,81m) ao LESTE, com azimute 171° e ângulo interno de 61°: chega-se ao Vértice 6 (V6); deste, seguindo distância de cinquenta e seis metros e sessenta e cinco centímetros (56,65m) ao SUDESTE, com azimute 246° e ângulo interno de 105° chega-se ao Vértice 7 (V7); deste, seguindo distância de cinquenta e seis metros e quarenta e seis centímetros (56,46) ao SUL, com azimute 257° e ângulo interno de 169° chega-se ao Vértice 8 (V8); deste, seguindo distância de sete metros e sessenta centímetros (7,70m) ao SUDOESTE, com azimute 350° e ângulo interno de 87° chega-se ao Vértice 9 (V9); deste, seguindo distância de oito metros e quarenta centímetros (8,40m) ao SUDOESTE, com azimute 328° e ângulo interno de 202° chega-se ao Vértice 10 (V10); deste, seguindo distância de treze metros (13,00) ao NOROESTE, com azimute 240° e ângulo interno de 268°, até atingir o alinhamento da Av. Santos Dumont, chega-se ao Vértice 1 (V1), ponto inicial desta descrição, fechando o polígono.	
PROPRIETÁRIOS: JONAS PELIZZARO , proprietário de estabelecimento comercial, CI nº 2080712504-SSP/RS em 18/01/2018, inscrito no CPF nº 005.899.670-29 e sua esposa ANA PAULA PAIM PELIZZARO , auxiliar de escritório, CI nº 5095165915-SSP/RS em 02/04/2009, inscrita no CPF nº 008.731.240-90, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Luiz Betinelli, nº 263, Bairro Cidade Nova, nesta cidade de Uruguaiana-RS.	
Pº. Anterº.: Matrícula nº 41.807 Lº2RG, deste ofício.-	

Continua na próxima página - - - - -



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

Folha 2/4

Continuação da página anterior -----



REGISTRO DE IMÓVEIS

URUGUAIANA-RS
LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

01v 44.093

Protocolo: Apontado sob nº 227565, do Livro 1-AO, em 20/03/2024.-

Emol: R\$ 40,10- Abertura de matrícula: R\$ 27,50 (0714.00.2400003.02316 = R\$ 4,00),
Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,60 (0714.00.2400003.02316 = R\$ 2,00).-

O Oficial:

Av-1-44.093 - Em 15 de maio de 2024.

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - A CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO que
regulamenta o "CONDOMÍNIO SANTOS DUMONT", está devidamente registrada sob
o nº **52.695, do Livro 3 - Registro Auxiliar**, deste Serviço.

Protocolo: Apontado sob nº 227565, do Livro 1-AO, em 20/03/2024.

Emol: R\$ 62,90- Averbação sem valor declarado: R\$ 49,40 (0714.00.2400003.02317 = R\$
4,90), Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,60 (0714.00.2400003.02317 = R\$ 2,00).-

O Oficial:

Av- 44.093 - Em 15 de maio de 2024.-

HIPOTECA - Nos termos do Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo Para
Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras
Avenças, nº 1.7877.0112536-0, de 11 de junho de 2021, registrado na matrícula nº
R-6-41.807, Lº2RG, a devedora hipotecante **SPE MORADAS BENTO MARTINS 58F**
LTDA, inscrita no CNPJ 25.308.643/0001-28, situada na Rua Dom Pedro II, 210, 03,
São João, em Porto Alegre-RS; tendo como fiadores **BGRW SERVIÇOS**
PARTICIPAÇÕES - EIRELI, inscrita no CNPJ 24.963.393/0001-05, situada na Rua
José Albano Volkmer, nº 230, Apartamento 1304, Bairro Jardim do Salso, em Porto
Alegre/R; **FW TERRA BASE INCORPORADORA LTDA**, inscrita no CNPJ
25.308.865/0001-40, situada à Rua Dom Pedro II, nº 210, Sala 02, Bairro São João, em
Porto Alegre/RS, com seus atos constitutivos arquivados na JUNTA COMERCIAL DO
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, registrada sob NIRE nº 43207988973; e **REF**
CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ 13.157.928/0001-26,
situada à Rua Dom Pedro II, nº 210, Bairro São João, em Porto Alegre/RS; a
Construtora FW TERRA BASE INCORPORADORA LTDA, já qualificada, deu à
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira constituída sob a forma
de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto Lei nº
759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede
em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob nº
00.360.305/0001-04, em primeira e especial hipoteca, a fração ideal de 0,99858 do
terreno correspondente a 168 (cento e sessenta e oito) apartamentos que
integraram o Módulo I composto por 21 blocos (A ao U) do empreendimento
denominado **CONDOMÍNIO SANTOS DUMONT**, situado no município de
Uruguaiana-RS, na Rua Santos Dumont, 353, Bairro Cidade Alegria, para garantia
da dívida de R\$ 13.681.352,00, tendo objetivo financiar a construção do

(Continua na Ficha nº 2)

Gráfica Universitária - Fone: (55) 3412-3364

Continua na próxima página -----



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



REGISTRO DE IMÓVEIS

URUGUAIANA-RS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
15 de maio de 2024

Uruguaiana-RS,

FLS
02

MATRÍCULA
44.093

CNM: 097709.2.0044093-44

em empreendimento CONDOMÍNIO SANTOS DUMONT, composto de 174 unidades autônomas, sendo 168 apartamentos, 1 loja e 5 Boxes.

Protocolo: Apontado sob nº 227565, do Livro 1-AO, em 20/03/2024.-

Emol: R\$ 62,90- Averbação sem valor declarado: R\$ 49,40 (0714.00.2400003.02318 = R\$ 4,90), Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,60 (0714.00.2400003.02318 = R\$ 2,00).-

O Oficial.:

Av-3-44.093 - Em 15 de maio de 2024.-

Título: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - Nos termos do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em Garantia e outras obrigações - Recursos SBPE, número 1.7877.0157818-7, celebrado no dia 24 de março de 2022, registrado na matrícula nº **R-47/48-41.807**, Lº2RG, os proprietários **JONAS PELIZZARO** e sua esposa **ANA PAULA PAIM PELIZZARO**, acima qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto desta Matrícula, com todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe foram acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos à CREDORA/FIDUCIÁRIA - **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF**, 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 da Dívida: R\$210.000,00.- Valor da Garantia: R\$ 250.000,00. - Sistema de Amortização: SAC - SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO CONSTANTE - Prazo de Amortização: 420 MESES.- Taxa Anual de Juros: Nominal = 8,6395%; Efetiva = 8,9900%. - Valor total do primeiro encargo mensal inicial: R\$ 2.096,84.- Vencimento do Primeiro Encargo Mensal Inicial: Em 25/04/2022.- **CONDIÇÕES:** As demais constantes do Contrato Particular ora Registrado.

Protocolo: Apontado sob nº 227565, do Livro 1-AO, em 20/03/2024.-

Emol: R\$ 62,90- Averbação sem valor declarado: R\$ 49,40 (0714.00.2400003.02319 = R\$ 4,90), Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,60 (0714.00.2400003.02319 = R\$ 2,00).-

O Oficial.:

Av-4-44.093 - Em 21 de agosto de 2024.-

ERRO EVIDENTE - Certifico de acordo com o Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, mencionado no **AV-3**, acima, que "**Na hipótese de aquisição de fração ideal de terreno já hipotecado/alienado fiduciariamente à CAIXA, por força de Contrato anteriormente formalizado(a) com o(s) ALIENANTE(S), a CAIXA, na qualidade de CREDORA HIPOTECÁRIA/FIDUCIÁRIA autoriza expressamente o cancelamento de dito gravame constituído pelo(s) ALIENANTE(S), condicionando tal ato, à concomitante constituição do novo gravame estabelecido neste**

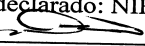
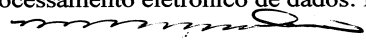
Continua na próxima página -:-:-:-:-



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

Folha 4/4

Continuação da página anterior - - - - -

		REGISTRO DE IMÓVEIS	
URUGUAIANA-RS		LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL	
		FLS MATRÍCULA	
		02v	44.093
contrato." com o que fica CANCELADA a HIPOTECA mencionada no AV-2, desta matrícula Art.213, I, a da Lei 6.015/73.-			
Protocolo: Apontado sob nº 230605, do Livro 1-AP, em 19/08/2024.-			
Emol: NIHIL- Averbação sem valor declarado: NIHIL (0714.00.2400005.01981 = NIHIL), -			
O Oficial: 			
Av-5-44.093 - Em 30 de junho de 2026.-			
Título: Consolidação da Propriedade. -			
Nos termos do Requerimento de Averbação e Consolidação de Propriedade, datado de 17/06/2026, expedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL- Instituição financeira sob forma de empresa publica, 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 Av-3-44.093. em garantia da Dívida relativa ao contrato de financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em garantia nº 178770157818-7.-			
Valor: R\$267.137,18 e para fins fiscais R\$267.232,28- Conforme a GUIA Informativa nº 38364 de 10/06/2026.-			
Forma do Título: 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. -			
TRANSMITENTES: JONAS PELIZZARO, CPF de nº 00589967029 e sua esposa ANA PAULA PAIM PELIZZARO, CPF de nº 00873124090.-			
ADQUIRENTE: 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. -			
Condições: As demais constantes do Ofício ora registrado.-			
Protocolo: Apontado sob nº 241269, do Livro 1-AS, em 25/06/2026.-			
Emol: R\$747,00- Averbação com valor declarado: R\$656,70 (0714.00.2500003.02152 = R\$80,80), Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0714.00.2500003.02152 = R\$2,20).-			
O Oficial: 1 			

(Continua na Ficha nº _____)

CERTIFICO MAIS que encontra-se protocolado neste Ofício sob nº 241237, em 24/06/2026, o(a) TERMO DE PENHORA em nome de CONDOMÍNIO SANTOS DUMONT. NA SITUAÇÃO Em andamento Nada mais consta. O referido é verdade e dou fê.

Uruguaiana-RS, 01 de julho de 2026.

Total: R\$ 81,00

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 44.093: R\$ 47,60 (0714.00.2500003.02363 = R\$ 5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0714.00.2500003.02363 = R\$ 4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0714.00.2500003.02363 = R\$ 2,20)



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 00016732 62

Endereço: Rua Bento Martins nº2497, 4º Andar - Sala 402 - Fone: (55) 3412-6050 - Uruguaiana-RS - CEP: 97.501-546

Email: atendimento@riuruguaiana.com.br