



Valide aqui
este documento



MARIO PAZUTTI MEZZARI - OFICIAL

CERTIDÃO

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

CNM: 099234.2.0120577-59



Brasil

Registro de Imóveis - Pelotas - RS - 1ª zona Livro nº 2 - Registro Geral

Fls.

1

Matrícula

120.577

Pelotas, 03 de novembro de 2021.-

IMÓVEL: O APARTAMENTO nº 402 (quatrocentos e dois) do Bloco K, do RESIDENCIAL HOME CLUB ZONA NORTE 2, situado nesta cidade de Pelotas/RS, na Avenida Cristóvão José dos Santos, nº 639, localizado no quarto pavimento do Bloco K, de frente sudeste e no lado nordeste do bloco, possuindo a área real privativa de 45,70000m², a área real de uso comum de divisão não proporcional de 12,00000m², correspondente à **vaga de estacionamento descoberta nº 137**, a área real de uso comum de divisão proporcional de 8,88319m², totalizando a área real de 66,58319m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,00415 do terreno onde assenta a edificação e áreas e coisas de uso comum. **Inscrição imobiliária municipal: 1116517.-**

BLOCO K - Localiza-se na primeira fita constituída pelos Blocos J, K e L, à direita de quem entra no condomínio, no lado noroeste do terreno, situando-se entre os Blocos J e L.-

O terreno, de formato irregular, sem benfeitorias, com área superficial total de 14.850,40m², medindo 8,00 metros de frente sudeste à Avenida Cristóvão José dos Santos; a lateral nordeste é formada por três segmentos de reta: o primeiro segmento parte do alinhamento predial da Avenida Cristóvão José dos Santos na direção noroeste, mede 163,00 metros e confronta-se com os imóveis de nºs 645 e 651 da Avenida Cristóvão José dos Santos; o segundo segmento parte do final do primeiro na direção nordeste, mede 154,50 metros e confronta-se com o imóvel de nº 651 da Avenida Cristóvão José dos Santos; e o terceiro segmento parte do final do segundo em direção noroeste, mede 80,00 metros e confronta-se com os imóveis de nºs 171, 181, 191, 201, 211, 221, 231 e 241 do Passeio Ana Nery; a lateral sudoeste, é formada por cinco segmentos de reta: o primeiro segmento parte do alinhamento predial da Avenida Cristóvão José dos Santos na direção noroeste, mede 47,10 metros; o segundo segmento parte do final do primeiro na direção sudoeste, mede 8,00 metros; o terceiro segmento parte do final do segundo em direção noroeste, mede 132,10 metros; o quarto segmento parte do final do terceiro em direção nordeste, mede 16,00 metros; e o quinto segmento parte do final do quarto em direção noroeste, mede 63,80 metros, confrontando nos cinco segmentos com o imóvel nº 631 da Avenida Cristóvão José dos Santos; e o fundo a noroeste, mede 154,50 metros e confronta-se com os imóveis de nºs 110 (parte), 120, 130, 140, 150, 160, 170, 180,

... Segue no verso ...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5JN8W-DM6GM-ZHM9N-EWC4E>

continua na próxima página-----



Continuação da página anterior-----
Valide aqui
este documento

CNM: 099234.2.0120577-59

**Registro de Imóveis - Pelotas - RS - 1ª zona****Livro nº 2 - Registro Geral**Fls.
1vMatrícula
120.577

190, 200, 210, 220, 230, 240, 250, 260 e 270 (parte) da Rua Dr. Luiz de Moraes; este imóvel fica distante 109,50 metros da esquina com a Rua Coronel Augusto de Carvalho; localiza-se no quarteirão formado por esta última Rua, pela Avenida Cristóvão José dos Santos, pelas Ruas: Coronel Augusto de Carvalho, Dr. Luiz de Moraes e Leopoldo de Souza Soares; e pelos Passeios Ana Nery e Pereira Rebouças; cadastrado pela Avenida Cristóvão José dos Santos sob nº 639.-

Proprietária: CONSTRUTORA ACPO LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 10.351.894/0001-18, com sede na Rua Siqueira Campos, nº 275, Bairro Fragata, nesta cidade de Pelotas/RS.-

Registro Anterior: Matrícula 106.538 do Livro 2-RG, de 15/05/2018, deste Ofício.-
Emolumentos (Desc. 50% - PCVA): R\$13,70. Selo: 0428.00.2000001.92264 - R\$3,30. Protocolo: 324343, Lº 1-BL em 18/10/2021.

Registrador Substituto
FPC

Bel. Paulo Fernando Quadros Ribeiro

Av.1-120.577 - Pelotas, 03 de novembro de 2021. **Imóvel sob Incorporação Imobiliária:**

Esta unidade não está concluída, sendo que neste serviço registral há apenas o registro do projeto de construção, ou seja, da incorporação imobiliária constante do R.3-106.538 de 20/12/2018. Portanto, trata-se de fração ideal vinculada a unidade autônoma futura, cuja construção e instituição do condomínio deverá ser objeto de registros futuros. Esta matrícula é aberta em decorrência do que dispõe o Provimento nº 21/95 da CGJ-RS de 29/05/1995.-

Patrimônio de Afetação:

Conforme consta na Av.4-106.538 de 20/12/2018, constitui-se em patrimônio de afetação sobre o empreendimento, tornando-se incomunicável aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da Incorporadora Construtora ACPO Ltda.-
Emolumentos (LRP, art. 237-A / AGNR): NIHIL. Selo: 0428.00.2000001.92265 - NIHIL. Protocolo: nº 324343, Lº 1-BL de 18/10/2021

Registrador Substituto
FPC

Bel. Paulo Fernando Quadros Ribeiro

... Segue na folha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5JN8W-DM6GM-ZHM9N-EWC4E>

Continua na próxima página-----



Continuação da página anterior-----

Valide aqui

este documento

CNM: 099234.2.0120577-59



Brasil

Registro de Imóveis - Pelotas - RS - 1ª zona

Livro nº 2 - Registro Geral

Fls.

2

Matrícula

120.577

Pelotas, 03 de novembro de 2021.-**R.2-120.577 - Pelotas, 03 de novembro de 2021. Compra e Venda.-**

Transmitente: CONSTRUTORA ACPO LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 10.351.894/0001-18, com sede na Rua Siqueira Campos, nº 275, Bairro Simões Lopes, nesta cidade de Pelotas/RS.-

Adquirente: ANDRE LUIS CARDOZO RODRIGUES, brasileiro, operador de produção, solteiro, nascido em 11/08/1979, RG nº 9091851742-SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 025.782.080-93, residente e domiciliado na Rua Alfredo Satta Allam, nº 44, Bairro Três Vendas, nesta cidade de Pelotas/RS.-

Conforme contrato por instrumento particular nº 8.7877.1162718-9, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei nº 4.380/1964, alterada pela Lei nº 5.049/1966, feito no SFH, na forma da Lei nº 14.118/2021, celebrado em Pelotas/RS, aos 22 de setembro de 2021, que fica arquivado, este imóvel foi vendido pelo preço de **R\$128.000,00** (sendo R\$7.901,23 com recursos próprios, R\$1.493,77 com recursos da conta vinculada do FGTS, R\$16.205,00 valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União, e R\$102.400,00 mediante financiamento da CEF, garantido pela alienação fiduciária abaixo registrada). A avaliação fiscal foi de R\$128.000,00.-

Emolumentos (Desc. 50% - PCVA): R\$346,70. Selo: 0428.00.2000001.92266 - R\$38,00. Protocolo: nº 324343, Lº 1-BL de 18/10/2021.-

Registrador Substituto**FPC**

Bel. Paulo Fernando Quadros Ribeiro

R.3-120.577 - Pelotas, 03 de novembro de 2021. Alienação Fiduciária em Garantia - Propriedade Fiduciária. -**Devedor:** ANDRE LUIS CARDOZO RODRIGUES, supra qualificado.-

Credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília/DF.-

Conforme o instrumento particular especificado no R.2 supra, este imóvel foi alienado fiduciariamente para a credora, em garantia de dívida no valor de **R\$102.400,00**, a qual deverá ser paga em 360 meses, sendo de R\$585,30 o valor total do primeiro encargo mensal, com vencimento em 21/10/2021. Prazo de construção/legalização:

... Segue no verso ...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5JN8W-DM6GM-ZHM9N-EWC4E>

Continua na próxima página-----



Continuação da página anterior-----
Valide aqui
este documento

CNM: 099234.2.0120577-59



Registro de Imóveis - Pelotas - RS - 1ª zona

Livro nº 2 - Registro Geral

Fls.
2vMatrícula
120.577

23/09/2021. Incidem juros à taxa nominal de 5,00% e efetiva de 5,1161% ao ano. Sistema de amortização: PRICE. Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei nº 9.514/97, as partes avaliam este imóvel em R\$128.000,00. Fica estabelecido o prazo de carência de trinta (30) dias, contado do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, findo o qual a credora ou seu cessionário poderá iniciar o procedimento de intimação, na forma e para os efeitos do art. 26 da Lei nº 9.514/97. O saldo devedor e as prestações serão reajustados na forma contratual.-

Emolumentos (Desc. 50% - PCVA): R\$275,50. Selo: 0428.00.2000001.92267 - R\$38,00. Protocolo: nº 324343, Lº 1-BL de 18/10/2021.-

Registrador Substituto

FPC

Bel. Paulo Fernando Quadros Ribeiro

Av.4-120.577 - Pelotas, 16 de março de 2022. Conclusão da Obra.-

Esta unidade teve sua construção concluída. O edifício Residencial Home Club Zona Norte 2, teve habite-se total concedido pela Prefeitura Municipal no alvará nº 031/2022 emitida aos 21/01/2022, tendo sido apresentada CND do INSS - Aferição nº 90.000.11286/71.001 emitida aos 09/03/2022, que ficam arquivados neste Serviço Registral. A instituição do condomínio edilício foi registrada sob nº 234-106.538.-

Emolumentos: (desc. 50% - PCVA) R\$25,20. Selo: 0428.00.2100001.26623 - R\$5,40. Protocolo: nº 328217, Lº 1-BL de 18/02/2022.-

Escrevente Autorizada

rc

Bel. Rosemari da Cunha Cavalheiro

Av.5-120.577 - Pelotas, 11 de dezembro de 2025. Transição de Sistema - Provimento 44/2024 - CGJ/RS - Procede-se à esta averbação de ofício para fim de noticiar que os próximos atos registrares serão eletrônicos, encerrando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNNR/RS.-

Emolumentos: (AGNR) NIHIL. Selo: 0428.00.2500001.08661 - NIHIL. Protocolo: nº 379258, Lº 1-BW de 27/11/2025.-

Registradora Substituta

GM

Bel. Rosemari da Cunha Cavalheiro

... Segue na folha 3

Continua na próxima página-----



Continuação da página anterior-----
Valide aqui este documento

CNM: 099234.2.0120577-59

**Registro de Imóveis - Pelotas - RS - 1ª zona****Livro nº 2 - Registro Geral**

Fls.	Matrícula
3	120.577

Pelotas, 11 de dezembro de 2025.

CNM: 099234.2.0120577-59**Av.6-120.577** - Pelotas, 11 de dezembro de 2025. **Inscrição Municipal e CEP.-**

Conforme informações obtidas na Guia de ITBI, para os efeitos do disposto no artigo 176, § 1º, II, 3, b, da Lei nº 6.015/73, averbo que este imóvel tem a seguinte designação cadastral: **inscrição municipal nº 1324968 e Cadastro de Endereçamento Postal nº 96060-000.-**

Emolumentos: R\$ 58,90. Selo: 0428.00.2500001.08662 - R\$ 7,30. Protocolo: nº 379258, Lº 1-BW de 27/11/2025.-

GM. Registradora Substituta - Bel. Rosemari da Cunha Cavalheiro

Ato assinado digitalmente em 12/12/2025 às 09:31:58. Hash SHA256 da assinatura: 8E48AFD27723DAE9655CC92D105D9A34AE58BA609EF7DB934259BAD2B3BF876A.

Av.7-120.577 - Pelotas, 11 de dezembro de 2025. **Consolidação da Propriedade.-**

Transmitente: ANDRE LUIS CARDOZO RODRIGUES, brasileiro, operador de produção, maior, solteiro, RG nº 9091851742-SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 025.782.080-93, residente e domiciliado na Rua Alfredo Satte Allam, nº 44, Bairro Três Vendas, nesta cidade de Pelotas/RS.-

Adquirente: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede na Rua Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, na cidade de Brasília/DF.-

A requerimento da adquirente, firmado na cidade de Florianópolis/SC, em 27/11/2025, instruído com prova da intimação do devedor por inadimplência, certidão do decurso do prazo sem purgação da mora e de pagamento do imposto respectivo, averbo a transmissão definitiva da propriedade desde imóvel. O ITBI foi pago sobre a avaliação de R\$154.408,70, conforme guia nº 71599, que fica arquivada neste Serviço Registral.-

Emolumentos: R\$ 415,30. Selo: 0428.00.2500001.08663 - R\$ 78,50. Protocolo: nº 379258, Lº 1-BW de 27/11/2025.-

GM. Registradora Substituta - Bel. Rosemari da Cunha Cavalheiro

Ato assinado digitalmente em 12/12/2025 às 09:32:01. Hash SHA256 da assinatura: 65578554257B849E18EE7D2DECAAD730638054396043A56880C42ECE78AF280B.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5JN8W-DM6GM-ZHM9N-EWC4E>

Pelotas/RS, 12/12/2025 15:35:59.

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matr. 120.577: R\$44,80
0428.00.2500001.09125 = R\$5,20)

Busca(s): R\$13,20 (0428.00.2500001.09125 = R\$4,20)

Proc. eletrônico de dados: R\$6,90 (0428.00.2500001.09125 = R\$2,10)

ISSQN: R\$2,60

NE: 66794 TOTAL: R\$79,00 Cod. 658775

Bel. Rosemari da Cunha Cavalheiro - Registradora 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
099234 53 2025 00102897 71