



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: 099234.2.0124813-58



Registro de Imóveis - Pelotas - RS - 1ª zona

Livro nº 2 - Registro Geral

Fls.

Matrícula

1

124.813

Pelotas, 17 de agosto de 2022.-

IMÓVEL: Avenida Fernando Osório nº 4.200 - Apartamento 403 - Bloco C.-

O APARTAMENTO nº 403 (quatrocentos e três) do Bloco C, do LIFE CLUB FERNANDO OSÓRIO, situado nesta cidade de Pelotas/RS, na Avenida Fernando Osório, nº 4.200, localizado no quarto pavimento do Bloco C, de fundos norte e no lado leste do bloco, possuindo a área real privativa de 45,22000m², a área real de uso comum de divisão não proporcional de 12,00000m², correspondente à vaga de estacionamento descoberta nº 281, a área real de uso comum de divisão proporcional de 6,62983m², totalizando a área real de 63,84983m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,00333 do terreno onde assenta a edificação e áreas e coisas de uso comum.-

BLOCO C - Localiza-se na única fita constituída pelos Blocos A a C, à esquerda de quem entra no condomínio, situando-se entre o Bloco B e um passeio condominial que o separa das vagas de estacionamento nºs 261 a 266.-

O Terreno, sem benfeitorias, com a área superficial de 17.011,18m², situado em zona urbana desta cidade de Pelotas-RS, no lugar denominado Terras Altas, de formato irregular, medindo doze metros (12m00) de frente oeste pela Avenida Fernando Osório; a divisa lateral norte é formada por cinco segmentos de reta, o primeiro segmento parte do alinhamento predial da Avenida Fernando Osório, em direção leste, medindo cento e sete metros (107m00); o segundo segmento parte do final do primeiro, em direção norte, e mede cinco metros e quarenta centímetros (5m40), o terceiro segmento parte do final do segundo segmento, em direção leste, e mede quarenta e três metros e vinte e seis centímetros (43m26), o quarto segmento parte do final do terceiro segmento, em direção norte, e mede quarenta e nove metros e noventa e seis centímetros (49m96), confrontando-se nestes quatro segmentos, com o imóvel de nº 4.238 da Avenida Fernando Osório, antes com parte dos imóveis de nºs 4.202, 4.236, 4.252 e 4.260 da mesma Avenida; e o quinto segmento parte do final do quarto segmento, em direção leste, e mede treze metros e três centímetros (13m03), confrontando-se com o imóvel de nº 4.284 da Avenida Fernando Osório, antes com Francisco Sebastião Medina ou sucessores; a divisa lateral sul é formada por três segmentos de reta, o primeiro segmento parte do alinhamento predial da Avenida Fernando Osório, na direção leste, e mede cem metros (100m00), confrontando-se com o imóvel de nº 4.184 da Avenida Fernando Osório, que é ou foi de Heldina Buss; o segundo segmento parte do final do primeiro segmento, em direção sul, e

... Segue no verso ...

Continua na próxima página-----



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

CNM: 099234.2.0124813-58

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

Fls.

1v

Matrícula

124.813

mede trinta e dois metros (32m00), confrontando-se com os imóveis de nºs 4.178 e 4.184 da Avenida Fernando Osório, e o terceiro segmento parte do final do segundo segmento, em direção leste, e mede duzentos e noventa e quatro metros e nove centímetros (294m09), confrontando-se com o imóvel de nº 4.148 da Avenida Fernando Osório, que é ou foi de Willy Pieper; e o fundo, ao leste, é formado por seis segmentos de reta, o primeiro segmento parte da divisa lateral norte, em direção sudeste, em linha inclinada, e mede cento e cinco metros e cinquenta e sete centímetros (105m57); o segundo segmento parte do final do primeiro segmento, em direção sul, e mede oito metros e trinta e oito centímetros (8m38); o terceiro segmento parte do final do segundo segmento, em direção leste, e mede dezesseis metros e vinte e quatro centímetros (16m24); o quarto segmento parte do final do terceiro segmento, em direção sudeste, em linha diagonal, e mede sessenta metros e trinta e oito centímetros (60m38); o quinto segmento parte do final do quarto segmento, em direção sudeste, em linha diagonal, e mede sessenta e cinco metros e cinquenta e sete centímetros (65m57); e o sexto segmento parte do final do quinto segmento, em direção sul, e mede onze metros e vinte e um centímetros (11m21), confrontando-se, nestes seis segmentos, que formam a divisa do fundo, ao leste, com diversos imóveis com frente para o Leito da Via Férrea Francesa; dito imóvel está localizado no quarteirão formado pelas Avenidas Fernando Osório, Assis Brasil e Zeferino Costa e pelo Leito da Via Férrea Francesa, do qual fica distante cento e sessenta e três metros e trinta e oito centímetros (163m38). **Inscrição imobiliária municipal: 1323684.-**

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 120.663 do Livro 2-RG, de 23 de novembro de 2021, deste Ofício.-

Emolumentos (desc. 50% - PCVA): R\$15,40. Selo: 0428.00.2100001.69151 - R\$5,40. Protocolo: 333791, Lº 1-BM em 21/07/2022.

Registrador Substituto
FPC

Bel. Paulo Fernando Quadros Ribeiro

... Segue na folha 2

Continua na próxima página-----



6



Livro nº 2 - Registro Geral

Fls.

Matricula

2

124.813

Pelotas, 17 de agosto de 2022.-

Av.1-124.813 - Pelotas, 17 de agosto de 2022. 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.1-120.663 de 25/11/2021. 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.2-120.663 de 25/11/2021, constitui-se em patrimônio de afetação o conjunto de bens, o terreno e as acessões, os direitos e obrigações vinculados à incorporação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, destinam-se única e exclusivamente à consecução da incorporação do empreendimento e à entrega das unidades imobiliárias aos futuros adquirentes e manter-se-ão apartados, tornando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora Construtora ACPO Ltda.- Emolumentos (LRP, art. 237-A / AGNR): NIHIL. Selo: 0428.00.2100001.69152 - NIHIL. Protocolo: nº 333791, Lº 1-BM de 21/07/2022.-

Registrador Substituto
FPC

Bel. Paulo Fernando Quadros Ribeiro

R.2-124.813 - Pelotas, 17 de agosto de 2022. 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: ALEX SANDER TAJES DOMINGUES, brasileiro, trabalhador de fabricação de artefatos de madeira, solteiro, nascido em 16/07/1998, CNH nº 06743081960-DETRAN/RS, inscrito no CPF sob nº 011.329.720-35, residente e domiciliado na Rodovia BR 293, nº 1671, Bairro Jardim América, na cidade de Capão do Leão/RS.-

Conforme contrato por instrumento particular nº 8.7877.1379691-3, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei nº 4.380/1964, alterada pela Lei

... Segue no verso ...

Continua na próxima página:-:-:-:-:-

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

digital



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

CNM: 099234.2.0124813-58



Registro de Imóveis - Pelotas - RS - 1ª zona

Livro nº 2 - Registro Geral

Fls.

Matrícula

2v

124.813

nº 5.049/1966, feito no SFH, na forma da Lei nº 14.118/2021, celebrado em Pelotas/RS, aos 10 de junho de 2022, que fica arquivado, este imóvel foi vendido pelo preço de **R\$145.000,00** (sendo R\$29.654,00 com recursos próprios, R\$13.629,00 valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União e R\$101.717,00 mediante financiamento da CEF, garantido pela alienação fiduciária abaixo registrada). A avaliação fiscal foi de R\$145.000,00.-

Emolumentos (desc. 50% - PCVA): R\$392,20. Selo: 0428.00.2100001.69153 - R\$50,10. Protocolo: nº 333791, Lº 1-BM de 21/07/2022.-

Registrador Substituto
FPC

Bel. Paulo Fernando Quadros Ribeiro

R.3-124.813 - Pelotas, 17 de agosto de 2022. Alienação Fiduciária em Garantia - Propriedade Fiduciária. -

Devedor: ALEX SANDER TAJES DOMINGUES, 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\$101.717,00**, a qual deverá ser paga em 360 meses, sendo de R\$656,35 o valor total do primeiro encargo mensal, com vencimento em 11/07/2022. Prazo de construção/legalização: 21 meses. Incidem juros à taxa nominal de 6,00% e efetiva de 6,1677% 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\$145.000,00. 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\$311,70. Selo: 0428.00.2100001.69154 - R\$50,10. Protocolo: nº 333791, Lº 1-BM de 21/07/2022.-

Registrador Substituto
FPC

Bel. Paulo Fernando Quadros Ribeiro

... segue na folha 03 ...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/65WQC-44JVT-YVAPX-4B8XB>

Continua na próxima página-----



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

CNM: 099234.2.0124813-58



Brasil

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

Fls.

Matrícula

3**124.813****Pelotas, 17 de janeiro de 2025.-****Av.4-124.813 - Pelotas, 17 de janeiro de 2025. Conclusão da Obra.-**

Esta unidade teve sua construção concluída. O edifício "Life Club Fernando Osório" teve habite-se total concedido pela Prefeitura Municipal no alvará nº E006173/2024 de 16 de dezembro de 2024, tendo sido apresentada CND do INSS nº 90.009.65395/74-001 emitida aos 18/12/2024, que ficam arquivados neste Serviço Registral. A instituição do condomínio edilício foi registrada sob número R.299-120.663. -

Emolumentos (Desc. 50% - PMCMV): R\$29,50. Selo: 0428.00.2400001.15008 - R\$6,00. Protocolo: nº 366768, Lº 1-BT de 23/12/2024.-

Escrevente Autorizada

PSSP

Bel. Rosemari da Cunha Cavalheiro

Av.5-124.813 - Pelotas, 14 de abril de 2026. 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 CNRR/RS.-

Emolumentos: (AGNR) NIHIL. Selo: 0428.00.2500001.43238 - NIHIL. Protocolo: nº 383725, Lº 1-BW de 31/03/2026.-

Registradora Substituta

GM

Bel. Rosemari da Cunha Cavalheiro

... Segue no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/65WQC-44JVT-YVAPX-4B8XB>

Continua na próxima página-----





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

CNM: 099234.2.0124813-58



Brasil

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

Fls. 3v	Matrícula 124.813
------------	----------------------

CNM: 099234.2.0124813-58**Av.6-124.813 - Pelotas, 14 de abril de 2026. Dados do imóvel.-**

Conforme informações obtidas Guia de ITBI, para os efeitos do disposto no artigo 176, § 1º, II, 3, b, da Lei nº 6.015/73 e do Provimento nº 195 de 03/06/2025, averbo que este imóvel tem a seguinte designação cadastral: **inscrição municipal nº 1336433**, e Código de Endereçamento Postal: **CEP nº 96065-000**. -

Emolumentos: R\$ 62,40. Selo: 0428.00.2500001.43239 - R\$ 7,70. Protocolo: nº 383725, Lº 1-BW de 31/03/2026.-

GM. Registradora Substituta - Bel. Rosemari da Cunha Cavalheiro

Ato assinado digitalmente em 15/04/2026 às 15:19:07. Hash SHA256 da assinatura: 57815F37FD9DC907DEBFF2642773E838E2F53FC929D206E37B0E6EF2AED692B2.

Av.7-124.813 - Pelotas, 14 de abril de 2026. Consolidação da Propriedade.-

Transmitente: ALEX SANDER TAJES DOMINGUES, brasileiro, trabalhador de fabricação de artefatos de madeira, maior, solteiro, CNH nº 06743081960-DETRAN/RS, inscrito no CPF sob nº 011.329.720-35, residente e domiciliado na Rodovia BR 293, nº 1671, Bairro Jardim América, no município de Capão do Leão/RS.-

Adquirente: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ 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 30/03/2026, 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\$153.580,50, conforme guia nº 75057, que fica arquivada neste Serviço Registral.-

Emolumentos: R\$ 439,60. Selo: 0428.00.2500001.43240 - R\$ 83,00. Protocolo: nº 383725, Lº 1-BW de 31/03/2026.-

GM. Registradora Substituta - Bel. Rosemari da Cunha Cavalheiro

Ato assinado digitalmente em 15/04/2026 às 15:19:10. Hash SHA256 da assinatura: C67A6195BA0412FF87ED720F29409D1586764C865BF8A976AEABBD8285AD1F1C.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/65WQC-44JVT-YVAPX-4B8XB>

Para que o(a) proprietário(a) possa dispor do imóvel, deverá averbar a realização dos leilões previstos no artigo 27 da Lei nº 9.514/97.-

Pelotas/RS, 17/04/2026 10:57:53.

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matr. 124.813: R\$47,60 (0428.00.2500001.44918 = R\$5,50)

Busca(s): R\$14,00 (0428.00.2500001.44918 = R\$4,40)

Proc. eletrônico de dados: R\$7,30 (0428.00.2500001.44918 = R\$2,20)

ISSQN: R\$2,76

NE: 70857 TOTAL: R\$83,76 Cod. 680835

Bel. Rosemari da Cunha Cavalheiro - Registradora Substituta

Rua Anchieta, 2122 - sala 801 - Pelotas/RS - CEP: 96.015-420 - Fone/Fax: (53) 3225 8867

E-mail: certidao@mezzari.com.br



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 2026 00031173 06