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: 099234.2.0130275-65

Brasil

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

Fls.	Matrícula
1	130.275

Pelotas, 16 de novembro de 2023.- **CNM: 099234.2.0130275-65**

IMÓVEL: Rua Dois do Residencial dos Estados nº 775 - Casa nº 03.-

A CASA nº 03, térrea, situada em zona urbana desta cidade de Pelotas-RS, no Condomínio Residencial Ipanema, no Residencial dos Estados, no Bairro Três Vendas, sendo a terceira casa à esquerda de quem ingressa no condomínio, possuindo a área real privativa de 88,09m², da qual 42,00m² corresponde à área privativa coberta padrão da casa, e 46,09m² à área privativa descoberta, englobando o jardim frontal, no qual está localizada uma vaga de estacionamento descoberta, com capacidade para comportar um veículo de passeio de porte pequeno a médio, e o pátio localizado nos fundos, a área real de uso comum de divisão proporcional de 30,66m², não possuindo área real de uso comum de divisão não proporcional, totalizando a área real de 118,75m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,041400 do terreno onde assenta o condomínio; à dita casa corresponde o uso exclusivo do terreno, sobre o qual está assentada, de forma retangular, com a área superficial de 88,09m², que mede ao noroeste 5,20 metros, fazendo frente para a via interna de circulação condominial, por igual largura nos fundos, ao sudeste, onde entesta com a divisa externa do terreno, por 16,94 metros de extensão da frente aos fundos, por ambas as divisas laterais, dividindo-se ao nordeste com o terreno de uso exclusivo da casa nº 02, e ao sudoeste com o terreno de uso exclusivo da casa nº 04.

O terreno onde assenta a edificação é de formato irregular, com poligonal formada por oito (8) segmentos, situado em zona urbana desta cidade de Pelotas/RS, com área superficial de 2.991,53m2, destinado exclusivamente para a implantação de condomínio residencial com as seguintes medidas e confrontações: o primeiro segmento define a frente NORDESTE onde mede 10m00 para Rua Dois do Residencial dos Estados; o segundo segmento forma a divisa NOROESTE, mede 23m56; e o terceiro segmento mede 15m74, onde forma a divisa NORDESTE, ambos segmentos confrontam-se com imóvel cadastrado na Prefeitura de Pelotas sob nº 795 da Rua Dois (2) do Residencial dos Estados (terreno 08); o quarto segmento faz divisa NOROESTE onde mede 66m44 e confronta-se com o terreno dois (02) cadastrado na Prefeitura de Pelotas sob nº 815 da Rua Dois (2) Residencial dos Estados; o quinto segmento forma a divisa SUDOESTE, medindo 41m48 onde confronta-se com o imóvel cadastrado na Prefeitura de Pelotas sob nº 3.266 do prolongamento da Rua Abrilino Ferreira Cardoso; o sexto segmento forma a divisa SUDESTE que mede

... Segue no verso ...

Continua na próxima página-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/EWANC-ZAKXV-GRADF-X4HBD

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Continuação da página anterior-:-

Valide aqui
este documento

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

Brasil

Fls.	Matrícula
1v	130.275

CNM: 099234.2.0130275-65

66m44 onde confronta-se com o imóvel cadastrado na Prefeitura de Pelotas sob nº 3.120 do Prolongamento da Rua Abrilino Ferreira Cardoso; o sétimo segmento forma a divisa NORDESTE com 15m74; e o oitavo (8) e último segmento fecha a poligonal e forma a divisa SUDESTE com 23m56 ambos segmentos confrontam-se com o imóvel cadastrado na Prefeitura de Pelotas sob nº 765 da Rua Dois (2) do Residencial dos Estados (terreno 09). Dito imóvel está situado no quarteirão formado pela Rua Dois do Residencial dos Estados, Prolongamento da Rua Ormindo Silva, Estrada da Gama e Prolongamento da Rua Abrilino Ferreira Cardoso da qual este terreno dista 55m74.

Proprietária: **CANTO VERDE INCORPORADORA IMOBILIÁRIA LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 17.946.373/0001-52, com sede na Rua Albino Brod nº 172, Sala 507, Bairro Três Vendas, nesta cidade de Pelotas/RS.-

Registro Anterior: incorporação imobiliária registrada hoje (R.2) na Matrícula nº 121.188 do Livro 2-RG, de 17 de fevereiro de 2022, deste Ofício.-

Emolumentos: (Desc. 50% - PMCMV) R$16,50. Selo: 0428.00.2200001.89428 - R$5,40. Protocolo: 350817, Lº 1-BQ em 30/10/2023.

Escrevente Autorizada

rc Bel. Rosemari da Cunha Cavalheiro

Av.1-130.275 - Pelotas, 16 de novembro de 2023. **Averbação.-**

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.2-121.188 de 16/11/2023. Portanto, trata-se de fração ideal vinculada a unidade autônoma futura, cuja construção 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.3-121.188 de 16/11/2023, 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,

... Segue na folha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/EWANC-ZAKXV-GRADF-X4HBD

Continua na próxima página-:-

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Continuação da página anterior-

Valide aqui
este documento

CNM: 099234.2.0130275-65

Brasil

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

Fls.	Matrícula
2	130.275

Pelotas, 16 de novembro de 2023.- **CNM: 099234.2.0130275-65**

direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora Canto Verde Incorporadora Imobiliária Ltda.-
Emolumentos: (Desc. 50% - PMCMV) R$27,10. Selo: 0428.00.2200001.89429 - R$5,40. Protocolo: nº 350817, Lº 1-BQ de 30/10/2023.-
Escrevente Autorizada
rc Bel. Rosemari da Cunha Cavalheiro

Av.2-130.275 - Pelotas, 12 de janeiro de 2024. **Hipoteca.-**
Conforme consta no R.5-121.188, de 12/01/2024, deste Ofício, este imóvel encontra-se gravado com hipoteca de 1º Grau em favor da Caixa Econômica Federal - CEF, em garantia da dívida no valor de R$2.526.904,00, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento denominado Condomínio Residencial Ipanema.-
Emolumentos (AGNR): NIHIL. Selo: 0428.00.2300001.08228 - NIHIL. Protocolo nº 353205 de 09/01/2024.-
Registrador Substituto
FPC Bel. Paulo Fernando Quadros Ribeiro

Av.3-130.275 - Pelotas, 22 de fevereiro de 2024. **Liberação de Hipoteca.-**
Conforme autorização da credora, constante da cláusula 1.5 do instrumento particular infra registrado, que fica arquivado, este imóvel fica liberado da hipoteca referida na **Av.2** supra.-
Emolumentos (desc. 50% - PMCMV): R$52,70. Selo: 0428.00.2300001.16757 - R$6,90. Protocolo: nº 354660, Lº 1-BR de 22/02/2024.-
Registrador Substituto
CMC Bel. Paulo Fernando Quadros Ribeiro

Av.4-130.275 - Pelotas, 22 de fevereiro de 2024. **Inscrição Municipal.-**
Conforme informação obtida no site oficial da Prefeitura Municipal de Pelotas/RS, 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 1327714.-**
Emolumentos (desc. 50% - PMCMV): R$28,00. Selo: 0428.00.2300001.16758 -

... Segue no verso ...

Continua na próxima página-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/EWANC-ZAKXV-GRADF-X4HBD

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Continuação da página anterior-

Valide aqui
este documento

CNM: 099234.2.0130275-65

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

Brasil

Fls.	Matrícula
2v	130.275

R$6,00. Protocolo: nº 354660, Lº 1-BR de 22/02/2024.-
Registrador Substituto
CMC Bel. Paulo Fernando Quadros Ribeiro

R.5-130.275 - Pelotas, 22 de fevereiro de 2024. **Compra e Venda.-**
Transmitente: CANTO VERDE INCORPORADORA IMOBILIÁRIA LTDA., inscrita no CNPJ 17.946.373/0001-52, com sede na Rua Albino Brod, nº 172, Sala 507, Bairro Três Vendas, nesta cidade de Pelotas/RS.-
Adquirente: **MARCOS LUAN WANGLON DE VASCONCELOS**, brasileiro, auxiliar de escritório e assemelhados, solteiro, sem vínculo de união estável, nascido em 07/01/1996, CNH nº 06427631040-DETRAN/RS, inscrito no CPF sob nº 041.265.960-38, residente e domiciliado na Rua Dr. Fernandes Braga, nº 745, Bairro Três Vendas, nesta cidade de Pelotas/RS.-
Conforme contrato por instrumento particular nº **8.7877.1893549-0**, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei nº 4.380/1964, feito no Sistema Financeiro da Habitação - SFH, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma da Lei nº 14.620, de 13/07/2023, celebrado em Pelotas/RS, aos 30 de janeiro de 2024, que fica arquivado, este imóvel foi vendido pelo preço de **R$179.822,82** (sendo R$37.284,88 com recursos próprios, R$33.298,00 valor do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União e R$109.239,94 mediante financiamento da CEF, garantido pela alienação fiduciária abaixo registrada). A avaliação fiscal foi de **R$179.822,82**.-
Emolumentos (desc. 50% - PMCMV): R$480,80. Selo: 0428.00.2300001.16759 - R$74,60. Protocolo: nº 354660, Lº 1-BR de 22/02/2024.-
Registrador Substituto
CMC Bel. Paulo Fernando Quadros Ribeiro

R.6-130.275 - Pelotas, 22 de fevereiro de 2024. **Alienação Fiduciária em Garantia - Propriedade Fiduciária.-**
Devedor: MARCOS LUAN WANGLON DE VASCONCELOS, supra qualificado.-
Credora: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede na Rua Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, na

... Segue na folha 3

Continua na próxima página-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/EWANC-ZAKXV-GRADF-X4HBD

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Continuação da página anterior-

Valide aqui
este documento

CNM: 099234.2.0130275-65

Brasil

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

Fls.	Matrícula
3	130.275

Pelotas, 22 de fevereiro de 2024.-

cidade de Brasília/DF.-
Conforme o instrumento particular especificado no R.5 supra, este imóvel foi alienado fiduciariamente para a credora, em garantia da dívida no valor de **R$109.239,94**, a qual deverá ser paga em **420** meses, com vencimento do primeiro encargo mensal em **25/2/2024**. Taxa de juros e forma de pagamento de acordo com o contrato. Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei nº 9.514/97, as partes avaliam o imóvel em R$175.400,00. Fica estabelecido o prazo de carência **15** (quinze) 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 9.514/97. O saldo devedor e as prestações serão reajustados na forma contratual.-
Emolumentos (desc. 50% - PMCMV): R$301,70. Selo: 0428.00.2300001.16760 - R$55,70. Protocolo: nº 354660, Lº 1-BR de 22/02/2024.-
Registrador Substituto
CMC Bel. Paulo Fernando Quadros Ribeiro

Av.7-130.275 - Pelotas, 02 de junho de 2025. **TRANSIÇÃO DE SISTEMA - PROV. 44/2024 - CGJ/RS** - Procede-se à esta averbação de ofício para fim de noticiar que os próximos atos registrais serão eletrônicos, encerrando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNNR/RS.-
Emolumentos: (AGNR) NIHIL. Selo: 0428.00.2400001.49939 - NIHIL. Protocolo: nº 371851, Lº 1-BU de 26/05/2025.-
Escrevente Autorizada
DSB Bel. Rosemari da Cunha Cavalheiro

...segue no verso...

Continua na próxima página-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/EWANC-ZAKXV-GRADF-X4HBD

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Continuação da página anterior-:-

Valide aqui
este documento

CNM: 099234.2.0130275-65

Brasil

Registro de Imóveis - Pelotas - RS - 1ª zona

Livro nº 2 - Registro Geral

Fls.	Matrícula
3v	130.275

CNM: 099234.2.0130275-65

Av.8-130.275 - Pelotas, 03 de junho de 2025. **Conclusão da Obra**.- Esta unidade teve sua construção concluída. O Condomínio Residencial Ipanema teve habite-se total concedido pela Prefeitura Municipal no alvará nº E006675/2025 de 20/05/2025 e certidão nº 015/2025 de 21/05/2025, tendo sido apresentada CND do INSS - aferição nº 90.018.03415/76-001 emitida aos 26/05/2025, que ficam arquivados neste Serviço Registral. A instituição do condomínio edilício foi registrada sob número R.2/Av.6-121.188.-
Emolumentos: (Desc. 50% - PMCMV) R$29,50. Selo: 0428.00.2400001.50407 - R$6,30. Protocolo: nº 371851, Lº 1-BU de 26/05/2025.-
RC. Escrevente Autorizada - Bel. Rosemari da Cunha Cavalheiro
Ato assinado digitalmente em 03/06/2025 às 16:17:54. Hash SHA256 da assinatura: 74D15F0CE99B5D7CDFBA8CC1D93DADF9C0B18788ED0B58885DF2EFDD02 17A2F3.

Av.9-130.275 - Pelotas, 21 de agosto de 2026. **Dados do Imóvel.-** 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 e do Provimento nº 195 de 03/06/2025, averbo que este imóvel tem a seguinte designação cadastral: **inscrição municipal nº 1339864**, e Código de Endereçamento Postal: **CEP nº 96070-325**.-
Emolumentos: R$ 62,40. Selo: 0428.00.2500001.83113 - R$ 7,70. Protocolo: nº 389245, Lº 1-BY de 18/08/2026.-
GM. Registradora Substituta - Bel. Rosemari da Cunha Cavalheiro
Ato assinado digitalmente em 21/08/2026 às 14:22:53. Hash SHA256 da assinatura: 0A43203C4E9C0445FBDDAF690CDBA4E9A72551B1C521FB69AB39B76314022958.

Av.10-130.275 - Pelotas, 21 de agosto de 2026**. Consolidação da Propriedade**.-
Transmitente: MARCOS LUAN WANGLON DE VASCONCELOS, brasileiro, auxiliar de escritório e assemelhados, maior, solteiro, CNH nº 06427631040-DETRAN/RS, inscrito no CPF sob nº 041.265.960-38, residente e domiciliado na Rua Dr. Fernandes Braga, nº 745, Bairro Três Vendas, nesta cidade de Pelotas/RS.-
Adquirente: **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF**, pessoa jurídica brasileira,

... Segue na folha 4 ...

Continua na próxima página-:-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/EWANC-ZAKXV-GRADF-X4HBD

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Continuação da página anterior-:-

CNM: 099234.2.0130275-65

Brasil

Registro de Imóveis - Pelotas - RS - 1ª zona

Livro nº 2 - Registro Geral

Fls.	Matrícula
4	130.275

Pelotas, 21 de agosto de 2026. **CNM: 099234.2.0130275-65**

inscrita no CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede na Rua Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4na cidade de Brasília/DF.-

A requerimento da adquirente, firmado na cidade de Florianópolis/SC, em 17/08/2026, 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$181.748,33, conforme guia nº 79734, que fica arquivada neste Serviço Registral.-

Emolumentos: R$ 489,40. Selo: 0428.00.2500001.83114 - R$ 83,00. Protocolo: nº 389245, Lº 1-BY de 18/08/2026.-

GM. Registradora Substituta - Bel. Rosemari da Cunha Cavalheiro

Ato assinado digitalmente em 21/08/2026 às 14:22:59. Hash SHA256 da assinatura:
B87D1F0997176DB2303C0290F39BAC4B1718F9F7324A81F05EF45CAB3FDB07F5.

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, 25/08/2026 10:44:18.
Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matr. 130.275: R$ 47,60 (0428.00.2500001.83890 = R$ 5,50)
Busca(s): R$ 14,00 (0428.00.2500001.83890 = R$ 4,40)
Proc. eletrônico de dados: R$ 7,30 (0428.00.2500001.83890 = R$ 2,20)
ISSQN: R$ 2,76
NE: 75834 TOTAL: R$ 83,76 Cod. 707228

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 00070637 90

Bel. Rosemari da Cunha Cavalheiro - Registradora Substituta

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/EWANC-ZAKXV-GRADF-X4HBD

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar