



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-----



CNM: 099234.2.0124813-58



Registro de Imóveis - Pelotas - RS - 1ª zona

Livro nº 2 - Registro Geral

Fls.

Matrícula

1v

124.813

mede trinta e dois metros (32m00), confrontando-se com os imóveis de n.ºs 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 n.º 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

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital