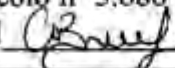


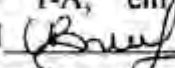
CERTIDÃO

CERTIFICO, em razão de meu cargo e a pedido da parte interessada, que, revendo o LIVRO 2 – REGISTRO GERAL deste Registro de Imóveis da 3ª Zona de Pelotas/RS, nele verifiquei constar a matrícula de seguinte teor:

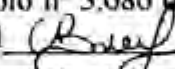
	REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL COMARCA DE PELOTAS REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PELOTAS LIVRO 2 - REGISTRO GERAL	Matrícula 2552 Folha: 1 <i>uf</i> CNM: 162081.2.0002552-40
2552		Pelotas, 07 de abril de 2021
IMÓVEL – O APARTAMENTO nº 404 (quatrocentos e quatro) do Bloco N, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CIDADE DE GUIMARÃES 2, situado nesta cidade de Pelotas/RS, na Avenida Manoel Antonio Peres, nº 2.590, localizado no quarto pavimento do Bloco N, de frente sudoeste e no lado noroeste do bloco, possuindo a área real privativa de 47,73m², a área real de uso comum de divisão não proporcional de 12,00m², correspondente à vaga de estacionamento descoberta nº 404-N, a área real de uso comum de divisão proporcional de 33,49m², totalizando a área real de 93,22m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,0025 do terreno onde assenta a edificação e áreas e coisas de uso comum. Inscrição imobiliária municipal: 127113.0 - BLOCO N - Localiza-se na quarta fita constituída pelos Blocos M e N, à esquerda de quem entra no condomínio, no lado noroeste do terreno, situando-se entre o Bloco M, a noroeste, e o passeio de pedestres, a sudeste. - O terreno, em que assenta o empreendimento é situado em zona urbana desta cidade de Pelotas, área superficial de 20.000,00m², medindo 107,88m de frente SUDOESTE, pela Avenida Manoel Antônio Peres (antes Avenida do Obelisco e antes ainda Estrada das Tropas); ao SUDESTE divide-se em três segmentos de reta: o primeiro partindo do alinhamento predial da Avenida Manoel Antônio Peres, segue na direção nordeste, por onde mede 160,56m, formando o primeiro segmento, daí segue na direção noroeste, por onde mede 18,71m, formando o segundo segmento, daí segue na direção nordeste, por onde mede 30,05m, formando o terceiro segmento, lindando estes três segmentos, com o imóvel remanescente do presente desmembramento, nos fundos, ao NORDESTE, mede 89,17m e linda com a área remanescente do presente desmembramento; a NOROESTE mede 190,61m e linda com o imóvel descrito na Matrícula 89.096, fechando o perímetro. Dista 1.013,998m da esquina formada pela Avenida Engenheiro Ildefonso Simões Lopes e pela Avenida Manoel Antônio Peres, imóvel cadastrado no INCRA sob nº 950.106.295.698-6, área total 15,0000; nº de módulos rurais 0,00; nº de módulos fiscais 0,9375; fração mínima de parcelamento 2,00; detentor: Marisa Oliveira Aranalde; denominação do imóvel: não consta; localização: Obelisco em Pelotas/RS; e nº 950.157.750.425-5, área total 23,2000; nº de módulos rurais 0,00; nº de módulos fiscais 1,4500; fração mínima de parcelamento 2,00; detentor: H.F.M Consultoria Imobiliária Ltda; denominação do imóvel: não consta; localização: Avenida do Obelisco em Pelotas/RS. - PROPRIETÁRIO - JUAN DIAS SOARES, brasileiro, estivador, maior, solteiro, nascido em 30/06/1997, RG nº 2116192085-SSP/RS em 21/06/2018, inscrito no CPF sob nº 041.218.290-42, residente e domiciliado na Rua Iara Silva, nº 258, Bairro Fragata, nesta cidade de Pelotas/RS. - ORIGEM - R.2 da Matrícula nº 110.141, do Livro 2 – Registro Geral, do Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Pelotas/RS, em 29 de abril de 2019. (Prazo de vigência do protocolo prorrogado nos termos do art. 432 da CNNR/2020-CGJ/RS c/c art. 11 do Provimento nº 94/2020-CNJ). PCVA-50% - Emolumentos: R\$ 11,00. Selo digital TJ nº 0783.02.1900001.12714 (R\$ 1,90). Protocolo nº 3.686 do Livro 1-A, em 08 de março de 2021. Oficial Registradora: Andrea Palmeiro Brasil <i>(Assinatura)</i> Av.1/2.552. Pelotas, 08 de abril de 2021. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. Procedo à presente averbação para constar que o presente imóvel não está construído, sendo parte do projeto		

- continua no verso -

cujá incorporação imobiliária encontra-se registrada conforme R.3/102-704 do 1º Registro de Imóveis de Pelotas/RS, no regime do artigo 55, da Lei nº 4.591/64; tudo consoante Av.1/110.141 (matrícula de origem). Emolumentos: Nihil. Selo digital TJ nº 0783.04.1900001.05322 (Nihil). Protocolo nº 3.686 do Livro 1-A, em 08 de março de 2021. Oficial Registradora: Andrea Palmeiro Brasil 

Av.2/2.552. Pelotas, 09 de abril de 2021. **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO.** Procedo à presente averbação para constar que, consoante Av.4 da matrícula nº. 102.704 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Pelotas/RS, de 29 de janeiro de 2018, constitui-se em patrimônio de afetação sobre o empreendimento, tornando-se incomunicável aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da Incorporadora Porto5 Investimentos Imobiliários Ltda.; tudo conforme Av.1/110.141 (matrícula de origem). Esta averbação foi feita com fulcro no art. 230 da Lei nº. 6.015/73. Emolumentos: Nihil. Selo digital TJ nº 0783.04.1900001.05323 (Nihil). Protocolo nº 3.686 do Livro 1-A, em 08 de março de 2021. Oficial Registradora: Andrea Palmeiro Brasil 

Av.3/2.552. Pelotas, 09 de abril de 2021. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** - Procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula foi **alienado fiduciariamente** pelo **devedor fiduciante JUAN DIAS SOARES**, já qualificado, em favor da **credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, no município de Brasília/DF.-

Conforme o instrumento particular nº. 8.7877.0481580-3 especificado no R.2/110.141 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Pelotas de 29 de abril de 2019, este imóvel foi alienado fiduciariamente para a credora, em garantia de dívida no valor de **R\$89.600,00**, a qual deverá ser paga em 360 meses, sendo de R\$498,71 o valor total do primeiro encargo mensal, com vencimento em 06/03/2019. Prazo de construção/legalização: 22 meses. 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\$120.000,00. 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; tudo conforme R.3/110.141 (matrícula de origem). Esta averbação foi feita com fulcro no art. 230 da Lei nº. 6.015/73. Emolumentos: Nihil. Selo digital TJ nº 0783.04.1900001.05324 (Nihil). Protocolo nº 3.686 do Livro 1-A, em 08 de março de 2021. Oficial Registradora: Andrea Palmeiro Brasil 

Av.4/2.552. Pelotas, 09 de abril de 2021. **CONSTRUÇÃO.** Nos termos de requerimento firmado pela incorporadora **PORTO5 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ 15.368.618/0001-86, com sede na Rua Dom Pedro II, nº 9-A, Bairro Centro, nesta cidade de Pelotas/RS., por meio de seu representante legal Rafael de Figueiredo Rodrigues, brasileiro, empresário, CPF nº. 959.253.090-49, e pelo responsável técnico pela execução da obra, Paulo Henrique da Silva Farias Filho, CAU A66542-8, datado de 19 de janeiro de 2021, instruído com cópias autenticadas do Alvará de Habite-se Total nº 695/2020 e da Certidão nº. 027/2020, ambos emitidos pela Prefeitura Municipal de Pelotas/RS em 31 de julho de 2020, Certidão Negativa de

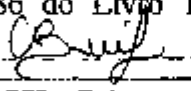
- continua na folha 2 -

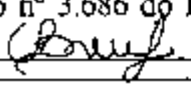


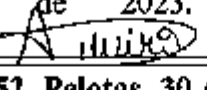
Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 001642020-88888987, emitida em 19 de agosto de 2020, Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Federais e da Dívida Ativa da União emitida em 26 de agosto de 2020 e Registro de Responsabilidade Técnica – RRT nº 0000009803010, datado de 13 de novembro de 2020, e demais documentos, todos arquivados nesta Serventia Registral, averbo que, sobre o terreno em que se assenta o empreendimento de que faz parte esta unidade autônoma, foi edificado um conjunto habitacional de uso exclusivamente residencial denominado **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CIDADE DE GUIMARÃES 2**, constituído de 20 (vinte) blocos designados como Blocos A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S e T, contendo 5 (cinco) pavimentos cada, sendo um pavimento térreo, quatro pavimentos tipo e, num nível superior ao quinto pavimento, um pavimento de cobertura (telhado), contendo cada bloco 20 (vinte) apartamentos, perfazendo um total de 400 unidades autônomas, e demais dependências de uso comum, com a área total (ABNT) de 37.288,00 m²; área equivalente (ABNT) 24.284,00m². Além dos blocos de apartamentos residenciais, o conjunto habitacional possui as seguintes dependências, compartimentos e equipamentos: um pórtico de entrada com sala de controle (guarita) e banheiro; um portão para acesso de pedestres; um portão para acesso de veículos; espaço para lixeiras; os passeios para pedestres; as vias internas de acesso e circulação de veículos; quatrocentas (400) vagas de estacionamento descobertas já previamente vinculadas aos apartamentos, oito (08) vagas de estacionamento descobertas para visitantes; os bicicletários; o salão comunitário 1, localizado na parte frontal e à direita de quem entra no condomínio, contendo um sanitário feminino e um sanitário masculino adaptados para portadores de deficiência motora, uma circulação, uma cozinha/churrasqueira e um salão; o salão comunitário 2, localizado nos fundos, após o playground, dividido em duas partes: uma delas, com acesso independente e destinada à área de lazer, contendo um sanitário masculino adaptados para portadores de deficiência motora, uma circulação, uma cozinha/churrasqueira e um salão, e a outra parte, destinada à administração do condomínio, contendo um sanitário feminino, com alpendres e acessos independentes, destinados aos funcionários do condomínio, uma copa para funcionários, com acesso independente, um depósito para ferramentas e um depósito para material de limpeza, com acesso independente; o salão comunitário 3, localizado nos fundos e à direita de quem entra no condomínio, aberto e coberto com sistema de telhamento, contendo um sanitário feminino e um sanitário masculino adaptados para portadores de deficiência motora, e duas churrasqueiras; um playground, uma quadra poliesportiva, um espaço para horta comunitária, uma piscina adulto, uma piscina infantil, o pergolado, a torre dos reservatórios inferiores e superior, e as áreas verdes. Custo de construção global: R\$31.192.454,17. Custo de construção de cada unidade autônoma: R\$77.981,14. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Pelotas pela **Avenida Manoel Antônio Peres, nº 2.590 – Condomínio Residencial Cidade de Guimarães 2**. PCVA-50% - Emolumentos: R\$ 118,60. Selo digital TJ nº 0783.07.1900001.01856 (R\$ 36,60). Protocolo nº 3.686 do Livro I-A, em 08 de março de 2021. Oficial Registradora: **Andrea Palmeiro Brasil**

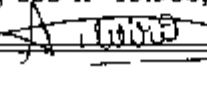
R.5/2.552. Pelotas, 09 de abril de 2021. **INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO**. Nos termos do requerimento mencionado na Av.4/2.552, firmado em 19 de janeiro de 2021 pela incorporadora

- continua no verso -

PORTOS INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e pelo responsável técnico pela execução da obra, Paulo Henrique da Silva Farias Filho, ambos já qualificados, instruído com os demais documentos suprarreferidos, o empreendimento denominado **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CIDADE DE GUIMARÃES 2** foi **INSTITUÍDO EM CONDOMÍNIO**, em consonância com o artigo 1.331 e seguintes do Código Civil Brasileiro, sendo mantidas inalteradas as características das unidades autônomas e das áreas e coisas de uso comum especificadas na incorporação imobiliária constante do R.3 da matrícula nº 102.704 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Pelotas. Por consequência, fica alterado o status jurídico do imóvel desta matrícula, tornando-se sem efeito a AV.1 supra, tendo em vista a conclusão da mesma. Custo de construção global: R\$31.192.454,17. Custo de construção de cada unidade autônoma: R\$77.981,14. PCVA-50% - Emolumentos: R\$ 237,20. Selo digital TJ nº 0783.07.1900001.01857 (R\$ 36,60). Protocolo nº 3.686 do Livro 1-A, em 08 de março de 2021. Oficial Registradora: Andrea Palmeiro Brasil 

Av.6/2.552. Pelotas, 09 de abril de 2021. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.** Procedo à presente averbação para constar que foi registrada, na data de hoje, sob o nº 414 do Livro 3 – RA nesta Serventia Registral, a Convenção de Condomínio do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CIDADE DE GUIMARÃES 2**. PCVA-50% - Emolumentos: R\$ 18,10. Selo digital TJ nº 0783.03.1900001.07786 (R\$ 2,70). Protocolo nº 3.686 do Livro 1-A, em 08 de março de 2021. Oficial Registradora: Andrea Palmeiro Brasil 

Av.7/2.552. Pelotas, 30 de novembro de 2023. **DADOS DO IMÓVEL.** Em virtude de requerimento firmado pela parte interessada, datado de 19 de setembro de 2023, na cidade de Bauru/SP, instruído com Certidão Característica do Imóvel nº 105470/2023, emitida pela Prefeitura Municipal de Pelotas/RS em 28/11/2023, procedo à presente averbação para constar que o imóvel constante da matrícula possui a **Inscrição Municipal nº 1319939**. Emolumentos: R\$ 105,20. Selo digital TJ nº 0783.04.2100001.04501 (R\$ 4,40). Protocolo nº 13.588 do Livro 1-B, em 26 de outubro de 2023. Escrevente Autorizada: Ana Paula Rodrigues Corrêa Ibeiro  (LBF)

Av.8/2.552. Pelotas, 30 de novembro de 2023. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.** Nos termos do requerimento firmado pela credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, em 19 de setembro de 2023, na cidade de Bauru/SP, instruído com certidão de decurso do prazo sem a purgação da mora datada de 15 de agosto de 2023, comprovante de recolhimento do imposto de transmissão *inter vivos* (ITBI), conforme Guia nº 49009 e Termo de Quitação expedido pela Prefeitura Municipal de Pelotas em 29 de setembro de 2023, faço constar que, tendo havido a regular intimação do devedor fiduciante **Juan Dias Soares** para o pagamento das prestações vencidas e demais encargos relativos ao contrato de alienação fiduciária constante da Av.3/2.552, deste Serviço Registral, transcorrendo *in albis* o prazo de 15 dias, com base no art. 26, §7º, da Lei nº. 9.514/97, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula em favor da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. **Avaliação fiscal:** R\$113.366,87 (cento e treze mil, trezentos e sessenta e seis reais e oitenta e sete centavos). Emolumentos: R\$331,50. Selo digital TJ nº 0783.07.1900001.07207 (R\$48,30). Protocolado no Livro 1-B, sob nº 13.588, em 26/10/2023. Escrevente Autorizada: Ana Paula Rodrigues Corrêa Ibeiro  (LBF)

Último ato Av.8



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
162081.53.2023.00013682.67

O referido é verdade e dou fé.
Pelotas, 30 de novembro de 2023.

Certidão R\$ 29,50
Selo Digital TJ nº 0783.03.2100001.11230 (R\$ 3,60)
Busca R\$ 12,10
Selo Digital TJ nº 0783.02.2300001.08557 (R\$ 2,50)
Processamento eletrônico de dados R\$ 6,40
Selo Digital TJ nº 0783.01.2300002.16498 (R\$ 1,80)
Valor Total dos Emolumentos: R\$ 55,90