



Valide aqui
este documento



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: **2318**

Folha: **1**

CNM: 162081.2.0002318-63

2318

Pelotas, 07 de abril de 2021

IMÓVEL - O APARTAMENTO nº 503 (quinhentos e três) do Bloco B, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CIDADE DE GUIMARÃES 2, situado nesta cidade de Pelotas/RS, na Avenida Manoel Antonio Peres nº 2.590, localizado no quinto pavimento do Bloco B, de fundos nordeste 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 503-B**, 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 B** - Localiza-se na primeira fita constituída pelos Blocos A e B, à direita de quem entra no condomínio, no lado sudeste do terreno, situando-se entre o Bloco A, a noroeste, e uma área verde, 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.-

PROPRIETÁRIA - VENEZA RODRIGUES DE RODRIGUES, brasileira, empregada doméstica, maior, solteira, nascida em 05 de outubro de 1977, RG nº 1082445006-SSP/RS em 17/04/2018, inscrita no CPF sob nº 990.138.270-04, residente e domiciliada na Rua Comendador Rafael Mazza, nº 398, nesta cidade de Pelotas/RS.-

ORIGEM - R.3 da Matrícula nº 107.996, do Livro 2 - Registro Geral, do Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Pelotas/RS, em 23 de outubro de 2018. (Prazo de vigência do protocolo prorrogado nos termos do art. 432 da CNR/2020-CGJ/RS c/c art. 11 do Provimento nº 94/2020-CNJ) PCVA-50% - Emolumentos: R\$ 11,00. Selo digital TJ nº 0783.02.1900001.12257 (R\$ 1,90). Protocolo nº 3.686 do Livro 1-A, em 08 de março de 2021. Oficial Registradora: Andrea Palmeiro Brasil

Av.1/2.318. Pelotas, 08 de abril de 2021. **INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA.** Procedo à presente averbação para constar que a presente matrícula refere-se à unidade autônoma a ser

- continua no verso -

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PELOTAS/RS
Andrea Palmeiro Brasil - Oficial Registradora



Valide aqui
este documento

edificada, nos termos do projeto arquivado no 1º Registro de Imóveis de Pelotas/RS, por ocasião do registro da incorporação imobiliária do empreendimento, conforme R.3/102-704 daquela Serventia Registral. A unidade será considerada pronta quando da averbação do habite-se respectivo, bem como com o registro da instituição do condomínio edilício; tudo consoante Av.1/107.996 (matrícula de origem). Emolumentos: Nihil. Selo digital TJ nº 0783.04.1900001.04510 (Nihil). Protocolo nº 3.686 do Livro 1-A, em 08 de março de 2021. Oficial Registradora: Andrea Palmeiro Brasil

Av.2/2.318. 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 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, e destinam-se única e exclusivamente à consecução do empreendimento, tornando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral incorporadora Porto5 Investimentos Imobiliários Ltda.; tudo conforme Av.2/107.996 (matrícula de origem). Esta averbação foi feita com fulcro no art. 230 da Lei nº. 6.015/73. Emolumentos: Nihil. Selo digital TJ nº 0783.04.1900001.04511 (Nihil). Protocolo nº 3.686 do Livro 1-A, em 08 de março de 2021. Oficial Registradora: Andrea Palmeiro Brasil

Av.3/2.318. 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** pela **devedora fiduciante VENEZA RODRIGUES DE RODRIGUES**, já qualificada, **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, em Brasília/DF.- Conforme o instrumento particular nº. 8.7877.0400745-6 especificado no R.3/107.996 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Pelotas de 23 de outubro de 2018, este imóvel foi alienado fiduciariamente para a credora, em garantia de dívida no valor de **R\$70.804,11**, a qual deverá ser paga em 360 meses, sendo de R\$400,17 o valor total do primeiro encargo mensal, com vencimento em 01/09/2018. Prazo de construção/legalização: 31 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.4/107.996 (matrícula de origem). Esta averbação foi feita com fulcro no art. 230 da Lei nº. 6.015/73. Emolumentos: Nihil. Selo digital TJ nº 0783.04.1900001.04512 (Nihil). Protocolo nº 3.686 do Livro 1-A, em 08 de março de 2021. Oficial Registradora: Andrea Palmeiro Brasil

Av.4/2.318. Pelotas, 09 de abril de 2021. **CONSTRUÇÃO.** Nos termos de requerimento firmado pela incorporadora **PORTOS 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

- continua na folha 2 -

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PELOTAS/RS
Andrea Palmeiro Brasil – Oficial Registradora

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QZWZK-94H6B-6AKZQ-BS63V>



Valide aqui
este documento



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

3º REGISTRO DE
IMÓVEIS DE PELOTAS
ANDREA PALMEIRO BRASIL - OFICIAL DE REGISTRO

Matrícula: 2318

Folha: 2

CNM: 162081.2.0002318-63

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 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 0783.07.1900001.01380 (R\$ 36,60). Protocolo nº 3.686 do Livro 1-A, em 08 de março de 2021. Oficial Registradora: Andrea Palmeiro

- continua no verso -

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PELOTAS/RS
Andrea Palmeiro Brasil – Oficial Registradora

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QZWZK-94H6B-6AKZQ-BS63V>

onr

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

- continuação do anverso -

Brasil

R.5/2.318. Pelotas, 09 de abril de 2021. **INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO.** Nos termos do requerimento mencionado na Av.4/2.318, firmado em 19 de janeiro de 2021 pela incorporadora **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 0783.07.1900001.01381 (R\$ 36,60). Protocolo nº 3.686 do Livro 1-A, em 08 de março de 2021. Oficial Registradora: Andrea Palmeiro Brasil

Av.6/2.318. 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 0783.03.1900001.07387 (R\$ 2,70). Protocolo nº 3.686 do Livro 1-A, em 08 de março de 2021. Oficial Registradora: Andrea Palmeiro Brasil

Av.7/2.318. Pelotas, 30 de janeiro de 2026. **TRANSIÇÃO DE SISTEMA - ESCRITURAÇÃO ELETRÔNICA.** Nos termos do art. 464-A, §4º, da CNNR/RS, procede-se à esta averbação de ofício para noticiar que os próximos atos registrares serão eletrônicos, encerrando-se a escrituração física. Emolumentos: Nihil - AGNR. Selo digital TJ nº 0783.04.2500005.06540 (Nihil) - AGNR; Processamento eletrônico de dados: Nihil - AGNR. Selo digital TJ nº 0783.01.2600001.01170 (Nihil) - AGNR. Protocolo nº 22.021 do Livro 1-D, em 12 de janeiro de 2026. Escrevente Autorizada: Gabriela Garcia de Paula *gabrielagarcia* (M.F.M.B.)

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PELOTAS/RS

Andrea Palmeiro Brasil – Oficial Registradora

onr

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QZWZK-94H6B-6AKZQ-BS63V>



Valide aqui
este documento



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PELOTAS
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PELOTAS**

CNM: 162081.2.0002318-63

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Fl.	Matrícula
3	2.318

Av.8/2.318. Pelotas, 30 de janeiro de 2026. DADOS DO IMÓVEL. Nos termos do requerimento abaixo mencionado, acompanhado de Certidão de Característica do Imóvel sob nº 139098/2025, emitida em 03 de dezembro de 2025 e Guia de ITBI sob nº 72432, procedo à presente averbação para constar que o endereço de localização do imóvel possui o **Código de Endereçamento Postal-CEP nº 96.081-300; b)** possui a **Inscrição Municipal nº 1319656**. Emolumentos: R\$ 121,30. Selo digital TJ nº 0783.04.2500005.06448 (R\$ 5,50); Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30. Selo digital TJ nº 0783.01.2600001.00995 (R\$ 2,20). Protocolo nº 22.021 do Livro 1-D, em 12 de janeiro de 2026.(M.F.M.B.) - Escrevente Autorizada: Gabriela Garcia de Paula
Ato assinado digitalmente em 30/01/2026 às 17:39:48. Hash: 735ac943345800290be45e2343343894b66f9a799ef7b2987d3ea14951cac580

Av.9/2.318. Pelotas, 30 de janeiro de 2026. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. Nos termos do requerimento firmado pela credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, em 01 de dezembro de 2025, na cidade de Florianópolis/SC, instruído com certidão de decurso do prazo sem a purgação da mora datada de 09 de dezembro de 2025, comprovante de recolhimento do imposto de transmissão *inter vivos* (ITBI), conforme Guia nº 72432 e Termo de Quitação expedido pela Prefeitura Municipal de Pelotas/RS em 03 de dezembro de 2025, faço constar que, tendo havido a regular intimação da os as devedora fiduciante **VENEZA RODRIGUES DE RODRIGUES**, para o pagamento das prestações vencidas e demais encargos relativos ao contrato de alienação fiduciária constante da Av.3/2.318, 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\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais). Emolumentos: R\$ 382,40. Selo digital TJ nº 0783.07.1900001.10614 (R\$ 59,80); Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30. Selo digital TJ nº 0783.01.2600001.00997 (R\$ 2,20). Protocolo nº 22.021 do Livro 1-D, em 12 de janeiro de 2026.(M.F.M.B.) - Escrevente Autorizada: Gabriela Garcia de Paula
Ato assinado digitalmente em 30/01/2026 às 17:41:06. Hash: 9d7e909e46dcc5bbb76c09acf7a5a498e96edc5ca5ba34a559d685a913b6ffc8

MATRÍCULA Nº 2.318

3º Registro de Imóveis de Pelotas/RS

Rua Quinze de Novembro, 667 - 406 – Centro –
(53) 3305-8707

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DE MATRÍCULA

Confere com o documento original arquivado
até último ato nº 9

O referido é verdade e dou fé.

Pelotas, 03 de fevereiro de 2026.

Andrea Palmeiro Brasil
Oficial Registradora

Emolumentos:

Certidão R\$ 47,60
Selo Digital TJ nº
0783.04.2500005.06608 (R\$ 5,50)
Busca R\$ 14,00
Selo Digital TJ nº
0783.03.2500007.03228 (R\$ 4,40)
Processamento eletrônico de
dados R\$ 7,30
Selo Digital TJ nº
0783.01.2600001.01330 (R\$ 2,20)
ISSQN: R\$ 2,76
Valor Total dos Emolumentos:
R\$ 83,76



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 2026 00001654 86

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QZWZK-94H6B-6AKZQ-BS63V>