



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: 099234.2.0081273-19



Brasil

Registro de Imóveis - Pelotas - RS - 1ª zona

Livro nº 2 - Registro Geral

Fls.

1

Matrícula

81.273

Pelotas, 25 de julho de 2012. -

Imóvel:

O apartamento nº 318 do acesso 5 do RESIDENCIAL GRANADA, situado à **Rua João Jacob Bainy nº 401**, zona urbana desta Cidade de Pelotas, localizado no 2º andar ou 3º pavimento, sendo o 1º apartamento à direita de quem chega ao pavimento com área privativa real de 43,1900m², área de uso comum de divisão proporcional real de 4,15618150m², área de uso comum de divisão não proporcional de 12,00m² (vaga de estacionamento), com área total real de 59,34618150m², e cabendo-lhe a fração ideal de 0,00499451 do terreno e das coisas de uso comum.

Um terreno, de forma irregular, sem benfeitorias, situado na Vila Silveira, zona urbana de Pelotas/RS, com área superficial de 14.328,70m², com as seguintes medidas e confrontações: de frente NOROESTE, à Rua João Jacob Bainy, com medida de 13,57 metros; ao SUDOESTE, é formado por três segmentos de reta: o primeiro segmento parte do alinhamento predial segue na direção sudeste com uma medida de 47,00 metros, o segundo segmento parte do primeiro na direção nordeste, com medida de 35,00 metros, o terceiro segmento parte do segundo na direção sudeste, com medida de 267,30 metros, os três segmentos de reta confrontam-se com o imóvel nº 401-A da Rua João Jacob Bainy; ao SUDESTE, com medida de 52,58 metros confronta-se com o Leito Antigo da Viação Férrea do Monte Bonito; ao NORDESTE, é formado por três segmentos de reta: o primeiro partindo do alinhamento predial por uma linha reta com medida de 30,00 metros e confronta-se com o imóvel nº 399 da Rua João Jacob Bainy, o segundo segmento parte do primeiro na direção nordeste com uma medida de 70,00 metros e confronta-se com os imóveis nºs 399, 303, 293 e 283 da Rua João Jacob Bainy, o terceiro segmento parte do segundo na direção sudeste por uma linha reta de 264,21 metros e confronta-se com o imóvel de Augusto dos Santos Fernandes. Dito imóvel localiza-se no quarteirão formado pela Rua João Jacob Bainy e pelas Avenidas Fernando Osório e Vinte e Cinco de Julho, distante 423,26m da Avenida Vinte e Cinco de Julho.-

Proprietário: RICARDO RAMOS CONSTRUTORA LTDA, empresa com sede na Rua Marechal Deodoro, nº 1.165, CNPJ nº 92.688.860-0001-88.-

Registro Anterior: Incorporação Imobiliária registrada neste Ofício Imobiliário sob nº R.1-77.714, em 01 de junho de 2011. -

... segue no verso ...

Continua na próxima página-----



Continuação da página anterior-----

Valide aqui

este documento

CNM: 099234.2.0081273-19



Registro de Imóveis - Pelotas - RS - 1ª zona

Livro nº 2 - Registro Geral

Fls.
1vMatrícula
81.273

A presente matrícula foi aberta no âmbito do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Minha Casa Minha Vida, na forma da Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009, e a cobrança de emolumentos foi reduzida em 50% em virtude de determinação constante na Lei 12.424 de 16/06/2011. -

Emolumentos: R\$6,20. Selo Nº 0428.01.1100008.40596. -

Registrador Substituto
PSP

Paulo Fernando Quadros Ribeiro

Av.1-81.273 - Pelotas, 25 de julho de 2012. **Imóvel sob Incorporação Imobiliária:**

Este imóvel não está construído, sendo parte do projeto cuja incorporação imobiliária encontra-se registrada sob nº R.1-77.714, no regime do artigo 55, da Lei nº 4.591/64, a preço reajustável. -

Patrimônio de Afetação:

Pela averbação Av.2-77.714, feita aos 01/06/2011, ficou instituído Patrimônio de Afetação sobre o empreendimento, tornando-se incomunicável aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio da Incorporadora. -

A presente averbação foi feita no âmbito do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Minha Casa Minha Vida, na forma da Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009, e a cobrança de emolumentos foi reduzida em 50% em virtude de determinação constante na Lei 12.424 de 16/06/2011. -

Emolumentos: R\$11,05. Selo Nº 0428.02.1100008.03634. -

Registrador Substituto
PSP

Paulo Fernando Quadros Ribeiro

R.2-81.273 - Pelotas, 25 de julho de 2012. **Compra e Venda.** -

Transmitente: RICARDO RAMOS CONSTRUTORA LTDA., inscrito no CNPJ nº 92.688.860/0001-88, sito à Rua Marechal Deodoro nº 1165, centro, em Pelotas/RS.-

Adquirente: ALINE GOULARTE DUARTE, brasileira, solteira, nascida em 11/04/1984, empresária, CI nº 5073838277-OTOE/RS, CPF nº 002.252.980-23, residente e domiciliada na Rua Três de Maio nº 967, Centro, em Pelotas/RS.-

Conforme contrato por instrumento particular nº 855552217902, com caráter de escritura pública, na forma do do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/1964, alterada pela Lei nº 5.049/1966, celebrado em Pelotas/RS aos 13/07/2012, que fica

... segue na folha 02 ...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XNQJX-ZVC6P-DGMK4-RAAP8>

Continua na próxima página-----



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

CNM: 099234.2.0081273-19



Registro de Imóveis - Pelotas - RS - 1ª zona

Livro nº 2 - Registro Geral

Fls.

2

Matrícula

81.273

Pelotas, 25 de julho de 2012.

arquivado, este imóvel foi vendido pelo preço R\$85.000,00 (sendo R\$3,80 pagos com recursos próprios; R\$10.999,00 pagos com recursos do FGTS na forma de desconto e R\$73.997,20 mediante financiamento garantido pela alienação fiduciária abaixo registrada). O valor da compra e venda do terreno foi de R\$1.947,86. A avaliação fiscal foi de R\$85.000,00.-

O presente registro foi feito no âmbito do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Minha Casa Minha Vida, na forma da Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009, e a cobrança de emolumentos foi reduzida em 50% em virtude de determinação constante na Lei 12.424 de 16/06/2011. -

Emolumentos: R\$214,40. Selo Nº 0428.07.1200003.00275. Protocolo nº 215.646 de 19/07/2012. -

Registrador Substituto
PSP

Paulo Fernando Quadros Ribeiro

R.3-81.273 – Pelotas, 25 de julho de 2012. Alienação Fiduciária em Garantia - Propriedade Fiduciária. -

Devedora: ALINE GOULARTE DUARTE, supra qualificada. -

Credor: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília. -

Conforme o instrumento particular especificado no R.2 supra, este imóvel foi alienado fiduciariamente para o credor, em garantia de dívida no valor de R\$73.997,20, a qual deverá ser paga em 300 meses, sendo de R\$566,28 o valor total do primeiro encargo mensal, com vencimento de acordo com o disposto na cláusula sétima do presente contrato. Prazo de construção: 17 meses. Incidem juros à taxa nominal de 5,0000% e efetiva de 5,1163%. Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei nº 9.514/97, as partes avaliam este imóvel em R\$85.000,00. Fica estabelecido o prazo de carência de sessenta (60) 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. -

O presente registro foi feito no âmbito do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Minha Casa Minha Vida, na forma da Lei nº 11.977 de 07

... segue no verso ...

Continua na próxima página-----



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

CNM: 099234.2.0081273-19



Registro de Imóveis - Pelotas - RS - 1ª zona

Livro nº 2 - Registro Geral

Fls.

2v

Matrícula

81.273

de julho de 2009, e a cobrança de emolumentos foi reduzida em 50% em virtude de determinação constante na Lei 12.424 de 16/06/2011. -

Emolumentos: R\$194,25. Selo nº 0428.07.1200003.00274. Protocolo nº 215.646 de 19/07/2012. -

Registrador Substituto
PSP

Paulo
Paulo Fernando Quadros Ribeiro

Av.4-81.273— Pelotas, 04 de novembro de 2013. **Conclusão da Obra.** -

Esta unidade teve sua construção **concluída**. O edifício **"RESIDENCIAL GRANADA"** teve habite-se total concedido pela Prefeitura Municipal no alvará nº 749/2013 de 13/09/2013, tendo sido apresentada CND do INSS nº 000372013-19026572 emitida aos 03/09/2013, que ficam arquivados neste Ofício.

Emol: R\$11,80. Selo 0428.02.1300004.02803. Protocolo 230093 de 24/10/2013.

Registrador Substituto
rc

Paulo
Paulo Fernando Quadros Ribeiro

Av.5-81.273 - Pelotas, 25 de setembro de 2014. **Convenção de Condomínio.**-

Foi registrado hoje neste Ofício, no Livro **3-RA** sob nº **11.523** a convenção de condomínio do RESIDENCIAL GRANADA.-

Emolumentos: R\$29,00. Selo: 0428.00.1400008.12209 - R\$0,85. Protocolo: nº 239268, Lº 1-AU de 15/09/2014.-

Registrador Substituto
rc

Paulo
Paulo Fernando Quadros Ribeiro

Av.6-81.273 - Pelotas, 24 de novembro de 2020. **Inscrição Municipal.**-

Conforme informação obtida a vista de documento oficial da Prefeitura de Pelotas, 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 114608.4.**-

Emolumentos: R\$42,20. Selo: 0428.00.2000001.01158 - R\$4,70. Protocolo: nº 313769, Lº 1-BI de 23/11/2020.-

Registrador Substituto
TA

Paulo
Bel. Paulo Fernando Quadros Ribeiro

... Segue na folha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XNQJX-ZVC6P-DGMK4-RAAP8>

Continua na próxima página-----



Continuação da página anterior-----

Valide aqui

este documento

CNM: 099234.2.0081273-19



Brasil

Registro de Imóveis - Pelotas - RS - 1ª zona

Livro nº 2 - Registro Geral

Fls.

3

Matrícula

81.273

Pelotas, 24 de novembro de 2020.-**Av.7-81.273 - Pelotas, 24 de novembro de 2020. Cancelamento do R.3.-**

Conforme autorização da credora, constante da cláusula 2.2 do instrumento particular infra registrado, este imóvel foi liberado da alienação fiduciária feita em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, ficando **cancelada** a transmissão da propriedade fiduciária registrada no R.3. Constitui-se assim, o direito de propriedade plena do imóvel em favor de **ALINE GOULARTE DUARTE**, já qualificada no R.2 supra.-

Emolumentos (Des. 50% - PMCMV): R\$114,80. Selo: 0428.00.2000001.01159 - R\$38,00. Protocolo: nº 313769, Lº 1-BI de 23/11/2020.-

Registrador Substituto

TA

Bel. Paulo Fernando Quadros Ribeiro

R.8-81.273 - Pelotas, 24 de novembro de 2020. Compra e Venda.-

Transmitente: ALINE GOULARTE DUARTE, brasileira, administradora, maior, solteira, nascida em 11/04/1984, RG nº 5073838277-SSP/RS, inscrita no CPF sob nº 002.252.980-23, residente e domiciliada na Rua Três de Maio, nº 967, Bairro Centro, nesta cidade de Pelotas/RS.-

Adquirente: LEONARDO LUCARDO PINHEIRO, brasileiro, agente administrativo, separado judicialmente, RG nº 6039887374-SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 636.317.410-49, residente e domiciliado na Rua Joao Jacob Bainy, nº 401, Apto. 318/Bl. 5, Bairro Três Vendas, nesta cidade de Pelotas/RS.-

Conforme contrato por instrumento particular nº 8.4444.2326278-6, com caráter de escritura pública na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/1964, alterada pela Lei nº 5.049/1966, celebrado em São Lourenço do Sul/RS aos 23 de junho de 2020, que fica arquivado, este imóvel foi vendido pelo preço de **R\$170.000,00** (sendo R\$87.000,00 com recursos próprios, e R\$83.000,00 mediante financiamento da CEF, garantido pela alienação fiduciária abaixo registrada). A avaliação fiscal foi de R\$170.000,00.-

Emolumentos: R\$892,10. Selo: 0428.00.2000001.01160 - R\$50,90. Protocolo: nº 313769, Lº 1-BI de 23/11/2020.-

Registrador Substituto-TA

Bel. Paulo Fernando Quadros Ribeiro

... Segue no verso ...

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XNQJX-ZVC6P-DGMK4-RAAP8

Continua na próxima página-----

Continuação da página anterior-:-:-:-:-

Valide aqui

este documento

CNM: 099234.2.0081273-19



Registro de Imóveis - Pelotas - RS - 1ª zona

Livro nº 2 - Registro Geral

Fls.

3v

Matrícula

81.273

R.9-81.273 - Pelotas, 24 de novembro de 2020. Alienação Fiduciária em Garantia - Propriedade Fiduciária.-

Devedor: LEONARDO LUCARDO PINHEIRO, supra qualificado.-

Credor: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, no município de Brasília/DF -

Conforme o instrumento particular especificado no R.8 supra, este imóvel foi alienado fiduciariamente para a credora, em garantia de dívida no valor de **R\$83.000,00**, a qual deverá ser paga em 360 meses, sendo de R\$660,24 o valor total do primeiro encargo mensal, com vencimento em 23/07/2020. Taxa de Juros Sem Desconto: 8,1600% a.a. (nominal) e 8,4722% (efetiva). Taxa de Juros Com Desconto: 6,0000% a.a. (nominal) e 6,1678% a.a. (efetiva). Taxa de Juros com Redutor 0,5% FGTS: 5,5000% a.a. (nominal) e 5,6408% a.a. (efetiva). Taxa de Juros Contratada: 5,5000% a.a. (nominal) e 5,6408% a.a. (efetiva). Sistema de Amortização: SAC. Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei nº 9.514/97, as partes avaliam este imóvel em R\$155.000,00. 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: R\$454,10. Selo: 0428.00.2000001.01161 - R\$38,00. Protocolo: nº 313769, Lº 1-BI de 23/11/2020.-

Registrador Substituto

TA

Bel. Paulo Fernando Quadros Ribeiro

Av.10-81.273 - Pelotas, 28 de maio de 2025. **TRANSIÇÃO DE SISTEMA - PROV. 44/2024 - CGJ/RS** - Proceda-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 CNNR/RS.-

Emol: (AGNR) NIHIL. Selo: 0428.00.2400001.48992 - NIHIL. Protocolo: nº 371936. Lº 1-BU de 27/05/2025.-

Escrevente Autorizada DSB

Bel. Rosemari da Cunha Cavaleiro

... segue na folha 04 ...

Continua na próxima página-:-:-:-:-

**Livro nº 2 - Registro Geral**

Fls. 4	Matrícula 81.273
-----------	---------------------

CNM: 099234.2.0081273-19

Credor: CONDOMÍNIO DO RESIDENCIAL GRANADA, inscrito no CNPJ 21.556.946/0001-09, com sede na Rua João Jacob Bainy, nº 401, Bairro Três Vendas, nesta cidade de Pelotas/RS.-

Devedor: LEONARDO LUCARDO PINHEIRO, brasileiro, agente administrativo, maior, separado judicialmente, RG nº 6039887374-SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 636.317.410-49, residente e domiciliado na Rua João Jacob Bainy, nº 401, Apto. 318/Bl. 5, Bairro Três Vendas, nesta cidade de Pelotas/RS.-

Em cumprimento ao Termo de Penhora exarado pela Exma. Sra. Dra. Rita de Cassia Muller, MMa. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Pelotas/RS, datado de 31/03/2025 e oriundo dos autos da Ação de Cumprimento de Sentença - processo nº 5042493-73.2023.8.21.0022, este imóvel foi penhorado por dívida no valor de R\$31.524,46. Depositário: o executado. Avaliação do imóvel: não consta.-

Emolumentos: R\$167,90. Selo: 0428.00.2400001.49059 - R\$39,90. Protocolo: nº 371936, Lº 1-BU de 27/05/2025.-

DSB. Escrevente Autorizada - Bel. Rosemari da Cunha Cavaleiro

Ato assinado digitalmente em 30/05/2025 às 10:00:51. Hash SHA256 da assinatura:
31A26DD3F63A4A2680F7E678618E8ABE6FFB8D482AE78C9C752B11DAB522
ECCA.

Av.12-81.273 - Pelotas, 06 de novembro de 2025. Código de Endereçamento Postal.-

Conforme informação obtida na Guia de ITBI, para os efeitos do disposto no Provimento nº 195 de 03/06/2025, averbo que este imóvel tem o seguinte Código de Endereçamento Postal: **CEP nº 96065-340.** -

Emolumentos: (AGNR) NIHIL. Selo: 0428.00.2400001.98157 - NIHIL. Protocolo: nº 377942, Lº 1-BV de 28/10/2025.-

GM. Registradora Substituta - Bel. Rosemari da Cunha Cavalheiro

Ato assinado digitalmente em 07/11/2025 às 13:37:36. Hash SHA256 da assinatura: 14322A734D667A98B8BA8BB9001A526D4E79099F9155113254F38C7F2F240792.

Av.13-81.273 - Pelotas, 06 de novembro de 2025. Consolidação da Propriedade.-
 "... Segue no verso ..."

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XNQJX-ZVC6P-DGMMK4-RAAP8>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

Continua na próxima página-



Continuação da página anterior-----
Valide aqui este documento CNM: 099234.2.0081273-19

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

Fls.	Matrícula
4v	81.273

CNM: 099234.2.0081273-19

Transmitente: LEONARDO LUCARDO PINHEIRO, brasileiro, agente administrativo, maior, separado judicialmente, RG nº 6039887374-SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 636.317.410-49, residente e domiciliado na Rua João Jacob Bainy, nº 401, Apto. 318/Bl. 5, Bairro Três Vendas, nesta cidade de Pelotas/RS.-

Adquirente: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ sob nº 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 15/10/2025, 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\$155.000,00, conforme guia nº 55313, que fica arquivada neste Serviço Registral.-

Emolumentos: R\$ 415,30. Selo: 0428.00.2400001.98158 - R\$ 78,50. Protocolo: nº 377942, Lº 1-BV de 28/10/2025.-

GM. Registradora Substituta - Bel. Rosemari da Cunha Cavalheiro

Ato assinado digitalmente em 07/11/2025 às 13:37:39. Hash SHA256 da assinatura: 6CDCA5895EAD033B800CCF94F9B828E03606E80E56B97B8BD05AA715B1684591.

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

Pelotas/RS, 11/11/2025 09:29:17.

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matr. 81.273: R\$44,80
(0428.00.2400001.99009 = R\$5,20)

Busca(s): R\$13,20 (0428.00.2400001.99009 = R\$4,20)

Proc. eletrônico de dados: R\$6,90 (0428.00.2400001.99009 = R\$2,10)

ISSQN: R\$2,60

NE: 65621 TOTAL: R\$79,00 Cod. 651236



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 2025 00092608 44

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XNQJX-ZVC6P-DGMK4-RAAP8>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital