



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CAPÃO DA CANOA - MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ
FERNANDO PFEFFER
Oficial Registrador

Página 1 de 6

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Serviço Registral, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

CNM: 159871.2.0018846-84



SERVIÇO REGISTRAL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE XANGRI-LÁ - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MP

Xangri-Lá/RS, 06 de junho de 2025

Fls	Matrícula
1	18.846

IMÓVEL: UNIDADE CONDOMINIAL LOTE 03 (TRÊS) - Um terreno urbano, situado no **Condomínio Horizontal de Lotes Malibu Beach Residence**, localizado na Estrada do Mar, RS 389, na Praia e Município de Xangri-Lá/RS, constituído do **lote 03 (três)**, da **quadra "C"**, tendo as seguintes medidas e confrontações: medindo 16,63m (dezesseis metros e sessenta e três centímetros) de frente a Leste, confrontando com a Alameda 2 (dois), onde faz frente; medindo 13,81m (treze metros e oitenta e um centímetros) nos fundos a Oeste, confrontando com a Bacia de Amortecimento B1; por um lado medindo 28,00m (vinte e oito metros), confrontando ao Sul, com o lote número 02 (dois); e, por outro lado medindo 28,00m (vinte e oito metros), confrontando ao Norte, com o lote número 04 (quatro); tendo área real privativa de 426,07m² (quatrocentos e vinte e seis metros e sete decímetros quadrados), área real de uso comum de 557,38m² (quinhentos e cinquenta e sete metros e trinta e oito decímetros quadrados), perfazendo a área real total de 983,45m² (novecentos e oitenta e três metros e quarenta e cinco decímetros quadrados), participando nas coisas de uso comum com o coeficiente de proporcionalidade de 0,00515; distando 36,66m (trinta e seis metros e sessenta e seis centímetros) da esquina da Alameda 5 (cinco), localizando-se no quarteirão formado pela Avenida A, Alameda 2 (dois), Alameda 5 (cinco), Área de Uso Comum C4 e Bacia de Amortecimento B1, com construção constante de **um prédio residencial em alvenaria**, com a área total construída de **202,14m²** (duzentos e dois metros e quatorze decímetros quadrados). **DESCRIÇÃO DA ÁREA SOBRE A QUAL O CONDOMÍNIO ACHA-SE CONSTRUÍDO:** Um terreno urbano, situado nos fundos da Praia e Município de Xangri-lá/RS, denominado de Área 1 A (um A), com as seguintes medidas e confrontações: Partindo-se do vértice 1=(M0) que é a intersecção do alinhamento da propriedade com a faixa de domínio da Estrada do Mar RS 389 e com terras de Quintas do Lago Empreendimentos Imobiliários Ltda., o alinhamento segue no quadrante Nordeste até o vértice 2 percorrendo uma distância de 243,73m (duzentos e quarenta e três metros e setenta e três centímetros); daí deflete para a direita com ângulo de 260°17'39" no sentido Sudeste e percorrendo uma distância de 586,30m (quinhentos e oitenta e seis metros e trinta centímetros) até o vértice 2 A, confrontando à direita com terras de Intercontinental Incorporadora Ltda., hoje Quintas do Lago Empreendimentos Imobiliários; daí deflete para a esquerda com ângulo de 92°21'15" no sentido Nordeste e percorrendo uma distância de 287,70m (duzentos e oitenta e sete metros e setenta centímetros) até o vértice 6 A, confrontando à direita com a área 2A; daí deflete para a esquerda com ângulo de 87°34'51" no sentido Noroeste e percorrendo uma distância de 657,63m (seiscentos e cinquenta e sete metros e sessenta e três centímetros) até o vértice 6=M2 confrontando à direita com a faixa de terras de 20,00m (vinte metros) de propriedade dos vendedores ou estrada de acesso da Vila Figueirinha, daí deflete para a esquerda com ângulo de 87°49'54" no sentido Sudoeste e percorrendo uma distância de 529,01m (quinhentos e vinte e nove metros e um centímetro), confrontando à direita com faixa de domínio da Estrada do Mar RS 389, perfazendo uma área de 190.835,69m² (cento e noventa mil, oitocentos e trinta e cinco metros e sessenta e nove decímetros

Continua na próxima página - - - - -

Continuação da página anterior -----

CNM: 159871.2.0018846-84

Fls	Matrícula
1v	18.846

quadrados), ou 19,083569 ha.

PROPRIETÁRIOS: MARCOS PAULO DE SOUZA, brasileiro, médico, inscrito no CRM/RS sob o nº 26275, inscrito no CPF/MF sob o nº 909.294.200-63 e sua mulher PATRICIA THOMASI MACEDO, brasileira, odontóloga, inscrita no CRO/RS sob o nº RS-CD-13147, inscrita no CPF/MF sob o nº 928.844.310-04, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Gonçalves Dias, nº 615, apto 1.501, Menino Deus, na cidade de Porto Alegre/RS.

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 82.983, do Livro 2-RG, do Registro de Imóveis de Capão da Canoa/RS. Matrícula aberta em virtude do requerimento datado de 20 de dezembro de 2024, instruído com a Certidão de Existência do Imobiliário, expedida em 20 de março de 2025, pela Prefeitura Municipal desta cidade e Certidão de Matrícula, expedida em 14 de maio de 2025 pelo Registro de Imóveis de Capão da Canoa/RS, arquivadas neste Ofício.

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 358.0003.0003.0000. Prot. 1-K. nº 33096, de 16/05/2025. Emol. R\$52,00. Selo: 0764.01.2500002.06641 - R\$2,10; 0764.03.2400005.09688 - R\$4,20; 0764.03.2400005.09689 - R\$4,20

Mariana Evaldt de Matos - Escrevente Autorizada

Av. 1/18.846, em 6 de junho de 2025.

Prot. 1-K, nº 33096 de 16/05/2025.

TÍTULO: AVERBAÇÃO DE TRANSPORTE.

Procede-se esta averbação, nos termos dos arts. 197 e 230 da Lei nº 6.015/73 e do art. 416, VIII da CNMR-CGJ/RS, para constar que continua em vigor a ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, constante do registro cinco (R.5) da matrícula nº 82.983, do Livro 2-RG, do Registro de Imóveis de Capão da Canoa/RS, conforme segue:

TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

DEVEDORES FIDUCIANTES: MARCOS PAULO DE SOUZA, médico, inscrito no Cadastro de Pessoa Física sob número 909.294.200-63, portador da Carteira Funcional número 26275, expedida pelo Conselho Regional de Medicina/RS e sua esposa PATRICIA THOMASI MACEDO, odontóloga, inscrita no Cadastro de Pessoa Física sob número 928.844.310-04, portadora da Carteira Funcional número RS-CD-13147, expedida pelo Conselho Regional de Odontologia/RS, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Gonçalves Dias, 615, Ap 1501, Menino Deus, na cidade de Porto Alegre/RS.

CREDORES FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ/MF sob número 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF.

FORMA DO TÍTULO: Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, número 1.4444.1017576-8, datado de 23 de maio de 2017, com caráter de escritura pública na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64, Cédula de Crédito Imobiliário, emitida em 23 de maio de 2017.

Continua na próxima página -----

Continuação da página anterior -----

CNM: 159871.2.0018846-84



SERVIÇO REGISTRAL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE XANGRI-LÁ - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Xangri-Lá/RS, 06 de junho de 2025

Fls	Matrícula
2	18.846

OBJETO: A PROPRIEDADE RESOLÚVEL do imóvel da presente matrícula.
VALOR DA DÍVIDA: R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais).
JUROS COMPENSATÓRIOS: Taxa Nominal Balcão de 10,4815% a.a. e Taxa Efetiva Balcão de 11,00% a.a..
PRAZO: 420 meses.
VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO: R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais).
CONDIÇÕES: As constantes do contrato.
ARQUIVAMENTO: Pasta número 202 de contratos, do Registro de Imóveis de Capão da Canoa/RS. O referido é verdade, do que dou fé. Emol. R\$58,90. Selo: 0764.01.2500002.06642 - R\$2,10; 0764.04.2500003.02410 - R\$5,20

Mariana Evaldt de Matos - Escrevente Autorizada

Av.2/18.846, em 6 de junho de 2025.

Prot. 1-K, nº 33096, de 16/05/2025.

TÍTULO: AVERBAÇÃO DE TRANSPORTE.

Procede-se esta averbação, nos termos dos arts. 197 e 230 da Lei nº 6.015/73 e do art. 416, VIII da CNR-CGJ/RS, para constar que continua em vigor a CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, constante da averbação seis (Av.6) da matrícula nº 82.983, do Livro 2-RG, do Registro de Imóveis de Capão da Canoa/RS, conforme segue:

TÍTULO: CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.

Certifico que a credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF sob número 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Bairro Asa Sul, em Brasília/DF, conforme prevê a Lei 10.931, **emitiu a cédula de crédito imobiliário representativa do crédito imobiliário constante do registro cinco (R.5) da matrícula número 82.983, Livro 2-RG, do Registro de Imóveis de Capão da Canoa/RS**, composta da CCI número 1.4444.1017576-8, série 0517, Integral e Cartular, sendo local da emissão a cidade de Porto Alegre/RS, sendo devedores fiduciários **MARCOS PAULO DE SOUZA** e sua esposa **PATRICIA THOMASI MACEDO**, já qualificados nos registros quatro e cinco (R.4 e R.5) da matrícula número 82.983, Livro 2-RA, do Registro de Imóveis de Capão da Canoa/RS. As demais condições constam na referida cédula.

ARQUIVAMENTO: Pasta número 202 de contratos, do Registro de Imóveis de Capão da Canoa/RS. O referido é verdade, do que dou fé. Emol. R\$58,90. Selo: 0764.01.2500002.06643 - R\$2,10; 0764.04.2500003.02411 - R\$5,20

Mariana Evaldt de Matos - Escrevente Autorizada

Av.3/18.846, em 4 de março de 2026.

TÍTULO: TRANSIÇÃO PARA O MEIO ELETRÔNICO.

Procede-se esta averbação, na forma do disposto no artigo 464-A da Consolidação Normativa Notarial e Registral, para constar que os próximos atos a serem lançados

Continua na próxima página -----

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

CNM: 159871.2.0018846-84

Fls	Matrícula
2v	18.846

nesta matrícula serão feitos de **forma eletrônica**, encerrando-se, assim, a escrituração em meio físico. O próximo ato continuará na página seguinte. O referido é verdade, do que dou fé.

Emolumentos Averbação: NIHIL

Selo:0764.04.2500006.00917 = NIHIL

Mariana Evaldt de Matos – Escrevente Autorizada

M. Matos

Continua na próxima página -:-:-:-:-

Continuação da página anterior -----

CNM: 159871.2.0018846-84

18.846
- Matrícula -

REGISTRO DE IMÓVEIS DE XANGRI-LÁ
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 159871.2.0018846-84

Xangri-Lá, 04 de março de 2026

Fls. 3	Matrícula 18.846
-----------	---------------------

Av.4/18.846, em 4 de março de 2026.

TÍTULO: CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP.

Procede-se esta averbação, para constar que o **Código de Endereçamento Postal - CEP**, do imóvel da presente matrícula é: **95588-000**. O referido é verdade, do que dou fé.
 Emolumentos Averbação: NIHIL

Selo:0764.04.2500006.00918 = NIHIL

Ato digital assinado pela escrevente autorizada **MARIANA EVALDT DE MATOS:84621001000** em 04/03/2026 às 15:55:55. O hash SHA256 do documento é **1AEAEACFDD68547C645EF0D57057EC887BC6DB24C915731175FA78CDA82404D**.

Av.5/18.846, em 4 de março de 2026.

Prot. 1-M, nº 37190, de 19/02/2026.

TÍTULO: CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE.

TRANSMITENTES: MARCOS PAULO DE SOUZA, brasileiro, médico, inscrito no CRM/RS sob o nº 26275, inscrito no CPF/MF sob o nº 909.294.200-63 e sua mulher PATRICIA THOMASI MACEDO, brasileira, odontóloga, inscrita no CRO/RS sob o nº RS-CD-13147, inscrita no CPF/MF sob o nº 928.844.310-04, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Gonçalves Dias, nº 615, apto 1.501, Menino Deus, na cidade de Porto Alegre/RS.

ADQUIRENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília/DF.

FORMA DO TÍTULO: Requerimento firmado em 13 de fevereiro de 2026, nos termos do Art. 26, § 7º da Lei nº 9.514/1997, acompanhado da certidão de não purgação da mora, datada de 16 de outubro de 2025.

VALOR: R\$ 2.150.000,00 (dois milhões e cento e cinquenta mil reais). **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$ 2.150.000,00 (dois milhões e cento e cinquenta mil reais), conforme guia de ITBI nº 27356/2025.

OBJETO: O terreno e a construção com a área de 202,14m² (duzentos e dois metros e quatorze decímetros quadrados).

OBSERVAÇÃO: Nos termos do art. 27 da Lei nº 9.514/1997, **a livre disposição do imóvel pelo adquirente dependerá da realização de dois leilões.**

ARQUIVAMENTO: Pasta nº 2 de Intimações de Alienação Fiduciária. O referido é verdade, do que dou fé.

Emolumentos Averbação: R\$ 2.589,70

Selo:0764.09.2300004.01129 = R\$ 94,70

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90

Selo:0764.01.2600001.01472 = R\$ 2,10

Ato digital assinado pela escrevente autorizada **MARIANA EVALDT DE MATOS:84621001000** em 04/03/2026 às 15:55:58. O hash SHA256 do documento é **A8DC4D2A3D05E52324CE1E9B0565B7071FD4D40E3B4108E6167C3A146F940861**.

Continua no verso

Continua na próxima página -----

Fls. 3v	Matrícula 18.846
------------	---------------------

Ato digital assinado pela escrevente autorizada **MARIANA EVALDT DE MATOS:84621001000** em 04/03/2026 às 15:56:01. O hash SHA256 do documento é **3A3F6BAAEBFA516E4B33D8E369DCD3C6C0EAB8C63D13AE142F6EB102DE55C580**

Avenida Central, nº 775 - Atlântida - Xangri-Lá/RS - CEP.: 95.588-000 - Fone: (51) 3416-3954