



Valide aqui
este documento

3º REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS

ANDREA PALMEIRO BRASIL - OFICIAL DE REGISTRO

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

Matrícula: **1201**

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PELOTAS
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Folha: 1

CNM: 162081.2.0001201-19

1201

Pelotas, 17 de setembro de 2020

IMÓVEL - Rua Comendador Rafael Mazza nº 1.074 - APARTAMENTO 328 - ACESSO 7. Apartamento nº 328 - Acesso 7 - localizado no 2º andar ou 3º pavimento, sendo o 2º apartamento à esquerda de quem chega ao pavimento, com área privativa real de 43,1900m², área de uso comum de divisão proporcional real de 4,286133m², área de uso comum de divisão não proporcional de 12,00m² (vaga de estacionamento), com área total real de 47,476133m², e cabendo-lhe a fração ideal de 0,003841 do terreno e das coisas de uso comum. **Inscrição Imobiliária Municipal: 680559.** O terreno em que assenta o empreendimento é situado na zona urbana desta cidade de formato irregular, com frente sul para a Rua Comendador Rafael Mazza, por onde mede quinze metros (15m00); a lateral oeste é formada por uma linha quebrada de três partes, assim descritas: a primeira parte do alinhamento predial da Rua Comendador Rafael Mazza na direção sul-norte, por onde mede quarenta e um metros e cinquenta e nove centímetros (41m59) e confronta-se com o imóvel nº 1.082 da Rua Comendador Rafael Mazza; a segunda segue na direção leste-oeste por uma extensão de setenta metros e noventa e seis centímetros (70m96) confrontando-se com os imóveis nºs 1.082, 1.104, 1.114 e 1.138 da Rua Comendador Rafael Mazza; a terceira linha retoma a direção sul-norte e mede cento e vinte metros e vinte e seis centímetros (120m26), confrontando com o imóvel nº 1.250 da Rua Comendador Rafael Mazza; a lateral leste igualmente é formada por uma linha quebrada de três partes, assim descritas: a primeira partindo do fundo do terreno, segue na direção norte-sul por uma extensão de cento e vinte e sete metros e trinta centímetros (127m30), confrontando-se com o imóvel nº 281, interior 01 da Avenida João Gomes Nogueira; a segunda inflete na direção leste-oeste e mede trinta e dois metros (32m00), confrontando com os imóveis nºs 1.030, 1.040 e 1.050 da Rua Comendador Rafael Mazza; e finalmente a terceira linha retoma a direção norte-sul, até atingir o alinhamento predial da Rua Comendador Rafael Mazza e mede quarenta metros (40m00), confrontando-se com o imóvel nº 1.050 da Rua Comendador Rafael Mazza. Dito imóvel está contido no quarteirão formado pela Rua Comendador Rafael Mazza, Avenida Ildefonso Simões Lopes e Avenida João Gomes Nogueira, distante duzentos e cinquenta e cinco metros (255m00) da Avenida João Gomes Nogueira.

PROPRIETÁRIO - RICARDO RAMOS CONSTRUTORA LTDA., inscrito no CNPJ nº 92.688.860/0001-88, com sede na Rua Marechal Deodoro, 1.165, Bairro Centro, nesta cidade de Pelotas/RS.

ORIGEM - Matrícula nº 106.586 do Livro 2 – Registro Geral, do 1º Registro de Imóveis de Pelotas/RS, em 24 de maio de 2018. Emolumentos: R\$ 10,40. Selo digital TJ nº 0783.02.1900001.06498 (R\$ 1,90). Pelotas, 17 de setembro de 2020. Registrador Substituto: Maicon Gonçalves Weber (LPT)

Av.1/1.201 - Protocolo nº 2.472 do Livro 1-A, em 17 de setembro de 2020. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. Nos termos do artigo 230 da Lei nº 6.015/73, procedo à presente averbação para constar que, conforme disposto na Av.13-65.151 de 24 de agosto de 2015, do 1º Registro de Imóveis de Pelotas/RS, 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-

- continua no verso -

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

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

se comunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora Spe Toscana II Ltda. Emolumentos: R\$ 18,10. Selo digital TJ nº 0783.03.1900001.03630 (R\$ 2,70). Pelotas, 17 de setembro de 2020. Registrador Substituto: Maicon Gonçalves Weber *[assinatura]* (LPT)

Av.2/1.201 - Protocolo nº 2.472 do Livro 1-A, em 17 de setembro de 2020. INSCRIÇÃO MUNICIPAL. Em atenção ao disposto no artigo 176, §1º, II, 3,b, da Lei nº 6.015/73, procedo à presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula possui a **Inscrição Municipal nº 1294385**, conforme informação obtida por meio de documento expedido pela Prefeitura Municipal de Pelotas/RS e arquivado nesta Serventia Registral. Emolumentos: R\$ 18,10. Selo digital TJ nº 0783.03.1900001.03633 (R\$ 2,70). Pelotas, 17 de setembro de 2020. Registrador Substituto: Maicon Gonçalves Weber *[assinatura]* (LPT)

R.3/1.201 - Protocolo nº 2.472 do Livro 1-A, em 17 de setembro de 2020. COMPRA E VENDA. Nos termos do Contrato de Compra e Venda de Unidade Concluída, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV – Recursos FGTS com utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do devedor nº 8.7877.0837537-9, celebrado em 03 de agosto de 2020, na cidade de Pelotas/RS, o imóvel constante desta matrícula foi **vendido** por RICARDO RAMOS CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ nº 92.688.860/0001-88, com sede na Rua Marechal Deodoro 1165, Centro, em Pelotas/RS, representado pelo procurador Clovis Ione Santos Caetano, CPF nº 242.214.730-53, conforme procuração arquivada nesta Serventia, **para DIOGO ALMEIDA CASTRO**, brasileiro, nascido em 02/04/1985, solteiro, trabalhador de fabricação e preparação de alimentos e bebida, CI nº 2093962476-SSP/RS, CPF nº 006.704.380-14, residente e domiciliado em Par. Francisco R. da Silva, 501, Areal, em Pelotas/RS, pelo valor de R\$147.000,00 (cento e quarenta e sete mil reais), sendo R\$117.600,00 (cento e dezessete mil e seiscentos reais) pagos por meio de financiamento garantido pela alienação fiduciária abaixo registrada; R\$11.496,00 (onze mil, quatrocentos e noventa e seis reais) pagos por meio de desconto complemento concedido pelo FGTS/União; R\$17.100,00 (dezessete mil e cem reais) pagos com recursos próprios e R\$804,00 (oitocentos e quatro reais) pagos com recursos da conta vinculada de FGTS. Avaliação Fiscal: R\$147.000,00 (cento e quarenta e sete mil reais), sendo isento do pagamento de ITBI conforme termo de quitação emitido pela Prefeitura Municipal de Pelotas em 01 de setembro de 2020. Condições: As demais condições constam do contrato. Emolumentos: R\$ 359,40. Selo digital TJ nº 0783.07.1900001.00728 (R\$ 36,60). Pelotas, 17 de setembro de 2020. Registrador Substituto: Maicon Gonçalves Weber *[assinatura]* (LPT)

R.4/1.201 - Protocolo nº 2.472 do Livro 1-A, em 17 de setembro de 2020. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. Nos termos do Contrato de Compra e Venda de Unidade Concluída, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV – Recursos FGTS com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do devedor, referido no R.3/1.201 supra, o imóvel objeto desta matrícula foi **alienado fiduciariamente** pelo devedor fiduciante **DIOGO ALMEIDA CASTRO**, anteriormente qualificado, à credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, representada por ORLI DA ROSA RODRIGUES, CPF nº 522.782.040-68, conforme procuração e substabelecimentos arquivados

- continua na folha 2 -

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



Valide aqui
este documento

3º REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS

ANDREA PALMEIRO BRASIL - OFICIAL DE REGISTRO

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: **1201**

Folha: **2**

nesta Serventia, em garantia da dívida no valor de R\$117.600,00 (cento e dezessete mil e seiscentos reais), com taxa anual de juros nominal de 5,00% e efetiva de 5,1161%, devendo o pagamento ser feito em trezentos e sessenta (360) encargos mensais e sucessivos, vencendo o primeiro em 08 de setembro de 2020, no valor de R\$655,55. O reajuste monetário e demais encargos e condições constam no contrato. Fica estabelecido o prazo de carência para a expedição de intimação de 30 (trinta) dias, contados a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. Constituição da propriedade fiduciária: Fica constituída, por este registro, a propriedade fiduciária do imóvel constante desta matrícula em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, acima qualificada, sendo assegurado ao devedor fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária. Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: Para os efeitos do artigo 24, VI, da Lei nº. 9.514/97, as partes avaliam o imóvel em R\$147.000,00 (cento e quarenta e sete mil reais). Emolumentos: R\$ 325,60. Selo digital TJ nº 0783.07.1900001.00729 (R\$ 325,60). Pelotas, 17 de setembro de 2020. Registrador Substituto: Maicon Gonçalves Weber (LPT)

Av.5/1.201. Pelotas, 29 de julho de 2026. TRANSIÇÃO DE SISTEMA - ESCRITURAÇÃO ELETRÔNICA. Nos termos do art. 464-A, §4º, da CNRR/RS, procede-se a 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 0783.04.2600002.06374 (Nihil) - AGNR; Processamento eletrônico de dados: Nihil - AGNR. Selo digital TJ nº 0783.01.2600004.00368 (Nihil) - AGNR. Protocolo nº 24.686 do Livro 1-D, em 22 de julho de 2026. Escrevente Autorizado: Lucas Nobia Alves (ASV)

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

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



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: 162081.2.0001201-19

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

FL.
2v

Matrícula
1.201

Av.6/1.201. Pelotas, 29 de julho de 2026. DADOS DO IMÓVEL. Nos termos do requerimento abaixo mencionado, procedo à presente averbação para constar que o Código de Endereçamento Postal – **CEP** do imóvel é **96.085-090**. Emolumentos: Nihil - AGNR. Selo digital TJ nº 0783.04.2600002.06375 (Nihil) - AGNR; Processamento eletrônico de dados: Nihil - AGNR. Selo digital TJ nº 0783.01.2600004.00370 (Nihil) - AGNR. Protocolo nº 24.686 do Livro 1-D, em 22 de julho de 2026.(ASV) - Escrevente Autorizado: Lucas Nobia Alves

Ato assinado digitalmente em 29/07/2026 às 14:20:44. Hash: 61697d2013159fa259de1c83c5c151de0edfe89999bdc112c795370e4db31c01

Av.7/1.201. Pelotas, 29 de julho de 2026. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. Nos termos do requerimento firmado pela credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, no ato representada por Milton Fontana, CPF nº 575.672.049-91, em 22 de junho de 2026, na cidade de Florianópolis/SC, instruído com certidão de decurso do prazo sem a purgação da mora datada de 11 de maio de 2026, comprovante de recolhimento do imposto de transmissão *inter vivos* (ITBI), conforme Guias nºs 47970 e 54875; e, Termos de Quitação expedidos pela Prefeitura Municipal de Pelotas/RS, em 16 de agosto de 2023 e 02 de maio de 2024, faço constar que, tendo havido a regular intimação do devedor fiduciante **DIOGO ALMEIDA CASTRO**, já qualificado, para o pagamento das prestações vencidas e demais encargos relativos ao contrato de alienação fiduciária constante do R.4/1.201, 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\$147.000,00 (cento e quarenta e sete mil reais). Emolumentos: R\$ 382,40. Selo digital TJ nº 0783.07.1900001.11314 (R\$ 59,80); Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30. Selo digital TJ nº 0783.01.2600001.19974 (R\$ 2,20). Protocolo nº 24.686 do Livro 1-D, em 22 de julho de 2026.(ASV) - Escrevente Autorizado: Lucas Nobia Alves

Ato assinado digitalmente em 29/07/2026 às 14:22:22. Hash: a63119c6e632ddfa0ba27241645fc5ccccdd6074d3527c904f039af574716bef

MATRÍCULA Nº 1.201

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 7

O referido é verdade e dou fé.

Pelotas, 29 de julho de 2026.

Andrea Palmeiro Brasil
Oficial Registradora

Emolumentos:

Certidão R\$ 47,60
Selo Digital TJ nº
0783.04.2600002.06406 (R\$ 5,50)
Busca R\$ 14,00
Selo Digital TJ nº
0783.03.2600003.02927 (R\$ 4,40)
Processamento eletrônico de
dados R\$ 7,30
Selo Digital TJ nº
0783.01.2600004.00422 (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 00011961 48

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2VFS4-MG34P-HY744-ELEFC>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

