



CERTIDAO

CERTIFICO e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei nº 6.015, de 31/12/73.

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ESTEIO
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

CNM: 100172.2.0022473-89

ESTEIO, 29

de maio

de 2008.

FLS.

1

MATRÍCULA

22.473

MATRÍCULA 22.473

Em 29 de maio de 2008.

Substituta

IMÓVEL: APARTAMENTO 352, do Residencial Vitória Régia, sito nesta Cidade, localizado no Bloco M, Terceiro Pavimento, sendo o primeiro à esquerda de quem adentrar ao edifício pela entrada principal; Composto de dois (2) dormitórios, banho, sala de estar e jantar, cozinha e área de serviço; com uma área real privativa de 39,05m², área de uso comum de 10,333m², área real total de 49,383m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002496 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, bem como no terreno. O Residencial Vitória Régia será construído sobre **UMA ÁREA DE TERRAS**, sita nesta Cidade, na zona urbana, quadra oitenta (80) da planta geral da Cidade, de formato irregular, e que mede trinta e sete metros (37,00m) de frente, ao Leste, no alinhamento da rua Rio Grande, lado dos números ímpares, e noventa e nove metros (99,00m) no fundo, ao Oeste, a entestar com terras da Companhia de Indústrias Gerais, Obras e Terras S.A.; a face Norte é quebrada, formada por 3 segmentos, sendo que o primeiro parte da Rua Rio Grande, segue na direção Leste-Oeste com trinta e cinco metros (35,00m), fazendo divisa neste trecho com o imóvel n° 2.175 da rua Rio Grande, de Bruno Sventnikas, dobrando em seguida na direção Sul-Norte em mais vinte e dois metros (22,00m), fazendo divisa neste trecho com o imóvel n° 2.175 de Bruno Sventnikas e o n° 2.165 de Eduardo Lema, ambos da rua Rio Grande, retomando finalmente a direção Leste-Oeste em mais cento e cinquenta e três metros (153,00m), até encontrar o ponto terminal Norte da linha de largura da face Oeste (fundos), fazendo divisa neste trecho com terras da Companhia de Indústrias Gerais, Obras e Terras S.A.; a face Sul é quebrada, formada por 5 segmentos, o primeiro partindo do alinhamento da rua Rio Grande, segue na direção Leste-Oeste, com quinze metros (15,00m), fazendo divisa neste trecho com a área de propriedade de Edison Tadeu Troglio e Jane Beatriz Brunetto, dobrando em seguida, na direção Norte-Sul em mais cinco metros (5,00m), fazendo também divisa neste trecho com a área de propriedade de Edison Tadeu Troglio e Jane Beatriz Brunetto, dobrando em seguida, na direção Leste-Oeste em mais cento e treze metros e oitenta e seis metros (113,86m), fazendo também divisa neste trecho com a área de propriedade de Edison Tadeu Troglio e Jane Beatriz Brunetto, dobrando em seguida, na direção Norte-Sul em mais trinta e cinco metros (35,00m), fazendo também divisa neste trecho com a área de propriedade de Edison Tadeu Troglio e Jane Beatriz Brunetto, retomando finalmente a direção inicial Leste-Oeste, em mais cinquenta e nove metros e quatorze centímetros (59,14m) até encontrar o ponto terminal Sul, da

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Continuação da página anterior



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ESTEIO
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

CNM: 100172.2.0022473-89

FLS.	MATRÍCULA
1v	22.473

linha de largura da face Oeste (fundos) fazendo divisa neste trecho com o condomínio Morada de Esteio II, sob n.ºs 1244 e 1246, da rua Bento Gonçalves, fechando-se desta forma o perímetro e resultando uma superfície de treze mil, duzentos e setenta e quatro metros e oito decímetros quadrados (13.274,08m²). A área está inserida na quadra formada pelas ruas Rio Grande, Bento Gonçalves, Ezequiel Nunes Filho e Travessa Capital Thomaz de Carvalho Osório e futuro prolongamento da avenida Érico Veríssimo, paralela ao Arroio Esteio e Arroio Sapucaia.

PROPRIETÁRIA: RICARDO RAMOS CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob n.º 92.688.860/0001-88, com sede na rua Marechal Deodoro, n.º 1.165, bairro centro, na cidade de Pelotas/RS.

Registro anterior: Matrícula 22.032, L.º 2, desta Serventia. Esteio, 29 de maio de 2008.

Reg. Subst^a.: *Silvia Maria de Souza Silveira* E. R\$ 12,10
 Selo: 0204.01.0700016.26912 - R\$ 0,20
 0204.02.0700016.01173 - R\$ 0,30

Av-1-22.473 - Em 29 de maio de 2008. **EM FASE DE CONSTRUÇÃO.**

Certifico, que o empreendimento Residencial Vitória Régia, do qual faz parte o apartamento constante desta matrícula, **se acha em fase de construção**, e sua Incorporação está registrada sob número seis (6), na matrícula 22.032. Certifico, mais, nos termos do § 5º, Artigo 32 da Lei N.º 4.591/64 e Art. 541 da Consolidação Normativa Notarial e Registral da Corregedoria Geral da Justiça, que a Incorporadora, Construtora Ricardo Ramos Ltda., apresentou em seu nome Certidão Positiva de Ações Cíveis, da Comarca de Pelotas/RS, expedida em 23/05/2008, na qual consta a distribuição do Processo N.º 022/1.07.0008143-8, 4ª Vara Cível da Comarca de Pelotas/RS, proposto em 22/05/2007, natureza Nunciação de Obra Nova, e do Processo N.º 022/1.07.0023565-6, 4ª Vara Cível da Comarca de Pelotas/RS, proposto em 09/11/2007, natureza Cobrança, e Certidão expedida em 27 de maio de 2008, pelo Serviço de Distribuição dos feitos da Justiça do Trabalho de Pelotas, na qual consta que existem contra seu nome, as seguintes ações: Processos N.ºs 00023-2008-101-04-00-2, 01271-2007-103-04-00-2 e 00448-2003-102-04-00-3. O referido é verdade e dou fé. Título protocolado sob n.º 90741, em 08/05/2008, reapresentado nesta data.

Esteio, 29 de maio de 2008.

Reg. Subst^a.: *Silvia Maria de Souza Silveira* E. R\$ 19,80
 Selo: 0204.01.0700016.26913 - R\$ 0,20
 0204.03.0700016.01546 - R\$ 0,40

CONTINUA A FOLHAS N.º.....2

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ESTEIO
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

CNM: 100172.2.0022473-89

ESTEIO, 21 de outubro de 2008.	FLS.	MATRÍCULA
	2	22.473

R-2-22.473 - Em 21 de outubro de 2008. **COMPRA E VENDA.**

TRANSMITENTE: RICARDO RAMOS CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob n° 92.688.860/0001-88, situada na cidade de Pelotas/RS, na rua Marechal Deodoro, n° 1.165, Casa, Centro.
ADQUIRENTES: RONALDO SANTOS NETO, brasileiro, nascido em 01/03/1961, industrial, portador da carteira de identidade n° 1030145187, expedida por SJS/RS em 19/05/2005, inscrito no CPF/MF sob n° 399.624.820-20, e sua esposa ROSELAINÉ DA SILVA FAGUNDES, brasileira, nascida em 11/12/1961, empregada doméstica, portadora da carteira de identidade n° 8029315267, expedida por SSP/RS em 28/07/1982, inscrita no CPF/MF sob n° 368.728.140-04, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na cidade de Sapucaia do Sul/RS, na rua Franca, n° 378, Pedro Simões. **COMPRA E VENDA:** Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Financiamento de Imóvel na Planta - Recursos FGTS - Utilização do FGTS dos Devedores/Fiduciantes, datado de 21 de agosto de 2008, arquivado nesta Serventia. **OBJETO:** A fração ideal do terreno constante desta matrícula. **PREÇO:** R\$ 1.687,55 (um mil, seiscentos e oitenta e sete reais e cinquenta e cinco centavos). O imposto de transmissão foi pago conforme DARM número 147800. O referido é verdade e dou fé. Título protocolado sob n° 92123, nesta data.

Esteio, 21 de outubro de 2008.

Sílvia Maria de Souza Silveira

Registradora-Substituta E. R\$ 76,00

Selo: 0204.01.0700016.48332 - R\$ 0,20

0204.06.0700016.01945 - R\$ 4,00

R-3-22.473 - Em 21 de outubro de 2008. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

CREDORES: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília, Distrito Federal, inscrita no CNPJ/MF sob n° 00.360.305/0001-04.
DEVEDORES: RONALDO SANTOS NETO e sua esposa ROSELAINÉ DA SILVA FAGUNDES, acima qualificados. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Financiamento de Imóvel na Planta - Recursos FGTS - Utilização do FGTS dos Devedores/Fiduciantes, datado de 21 de agosto de 2008, arquivado nesta Serventia. **OBJETO:** A unidade constante desta matrícula que se acha em fase de construção. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 40.515,46

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Continuação da página anterior



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ESTEIO
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

CNM: 100172.2.0022473-89

FLS.	MATRÍCULA
2v	22.473

(quarenta mil, quinhentos e quinze reais e quarenta e seis centavos). Sendo o valor da Aquisição de R\$ 43.000,00, dos quais R\$ 2.484,54 oriundos dos recursos da conta vinculada de FGTS. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** SAC-Sistema de Amortização Constante Novo. **PRAZOS: De produção:** 14 meses; **De Amortização:** 240 meses. **TAXA ANUAL DE JUROS:** Nominal de 5,5000% e Efetiva de 5,6409%. **VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL:** De acordo com a cláusula sétima do contrato ora registrado. **ÉPOCA DE REAJUSTE DOS ENCARGOS:** De acordo com a cláusula décima quarta do contrato ora registrado. **VALOR TOTAL DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL:** R\$ 392,84. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:** R\$ 43.000,00. **DEMAIS CONDIÇÕES:** As constantes no contrato ora registrado. O referido é verdade e dou fé. Título protocolado sob número 92123, nesta data.

Esteio, 21 de outubro de 2008.

Sílvia Maria de Souza Silveira

Registradora-Substituta E. R\$ 214,50

Selo: 0204.01.0700016.48333 - R\$ 0,20

0204.06.0700016.01946 - R\$ 4,00

Av-4-22.473 - Em 05 de novembro de 2009. **CONCLUSÃO DA CONSTRUÇÃO**

E NÚMERO DO EMPREENDIMENTO. Certifico, nos termos do Artigo 44, da Lei N° 4.591/64, que foi concluída a construção do Empreendimento Residencial Vitória Régia, do qual faz parte a Unidade constante desta matrícula. Certifico, mais, que o Empreendimento Residencial Vitória Régia tomou o número 2.195 da rua Rio Grande, tudo conforme requerimento datado de 16 de outubro de 2009, instruído com certidão da Prefeitura Municipal n° 108/2009 e CND do INSS n° 100732009-19026040, arquivados nesta Serventia. O referido é verdade e dou fé. Título protocolado sob número 94963, em 20/10/2009, reapresentado em 30/10/2009.

Esteio, 05 de novembro de 2009.

Sílvia Maria de Souza Silveira

Registradora-Substituta

Emol: Averbação sem valor declarado: R\$ 19,10 (0204.03.0700016.04596 = R\$ 0,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,50 (0204.01.0900006.02452 = R\$ 0,20)

R-5-22.473 - Em 05 de novembro de 2009. **INSTITUIÇÃO DO**

CONDOMÍNIO. Certifico, que **Ricardo Ramos Construtora Ltda.**, já qualificada, querendo atribuir destinação condominial ao Empreendimento Residencial Vitória Régia, do qual o imóvel constante desta matrícula faz parte, para que cada uma das economias passe a constituir uma unidade autônoma, nos termos e para fins do disposto no Artigo 1.331 e seguintes, do Código

CONTINUA A FOLHAS N.º 3

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

MATRÍCULA


REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ESTEIO
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

CNM: 100172.2.0022473-89

ESTEIO, 05 de novembro de 2009.

FLS.

3

MATRÍCULA

22.473

Civil Brasileiro, no Artigo 7º, da Lei N° 4.591/64, e ainda Artigo 552 da CNMR da CGJ, **INSTITUIU O CONDOMÍNIO** do citado Empreendimento, o qual tem como áreas de uso comum indivisíveis e inalienáveis destacadamente da respectiva unidade, acessórias a elas, as já descritas no registro da Incorporação Imobiliária, registrada na matrícula 22.032, conforme requerimento arquivado nesta Serventia. Valor da Unidade: R\$ 42.934,21, conforme planilha IV, datada de 10 de março de 2008, que faz parte do Processo de Incorporação Imobiliária. O referido é verdade e dou fé. Título protocolado sob número 95042, em 30/10/2009.

Esteio, 05 de novembro de 2009.

Sílvia Maria de Souza Silveira

Registradora-Substituta

Emol: Registro com valor declarado: R\$ 231,00 (0204.06.0700016.04476 = R\$ 4,00)
 Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,50 (0204.01.0900006.02453 = R\$ 0,20)

Av-6-22.473 - Em 25 de julho de 2018. **PENHORA.**

Certifico, nos termos da Certidão Para Penhora, datada de 21 de maio de 2018, assinada pela Exma. Sra. Dra. Cristina Nosari Garcia, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca, extraída dos Autos do Processo n° 014/1.15.0000579-2 (CNJ:.0001582-12.2015.8.21.0014) Cobrança - Fase de cumprimento de sentença, em que figuram, como Autor **Condomínio Residencial Vitória Régia**, inscrito no CNPJ sob n° 12.339.956/0001-00, e como Réus **Ronaldo Santos Neto**, brasileiro, industrial, inscrito no CPF/MF sob n° 399.624.820-20, e sua esposa **Roselaine da Silva Fagundes**, brasileira, empregada doméstica, inscrita no CPF/MF sob n° 368.728.140-04, residentes e domiciliados nesta Cidade, na rua Grande, n° 2195, Ap. 352, Bloco M, que procedo a averbação da **PENHORA** do imóvel constante desta matrícula, para garantia do pagamento da dívida no valor de R\$ 8.741,22. Foi nomeado depositário o réu, compromissado nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé. Título protocolado sob número 129128, em 13/07/2018.

Esteio, 25 de julho de 2018.

Valzedir Siqueira de Menezes

Registrador Designado

Emol: Averbação com valor declarado: R\$84,10 (0204.06.0700016.22160 = R\$24,50)
 Processamento eletrônico de dados: R\$4,60 (0204.01.1800004.07301 = R\$1,40)

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Continuação da página anterior



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ESTEIO
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

CNM: 100172.2.0022473-89

FLS.	MATRÍCULA
3v	22.473

Av-7-22.473 - Em 19 de dezembro de 2024. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA DO IMÓVEL.** Certifico, que após promover a intimação dos confitentes devedores e fiduciantes Ronaldo Santos Neto e sua esposa Roselaine da Silva Fagundes, antes qualificados, devidamente cumprida por esta Serventia, conforme requerimento protocolado em 15 de maio de 2024, sob n.º 149493, às folhas 102, desta Serventia, e Carta de Notificação datada de 24 de maio de 2024, tendo sido as intimações promovidas em 24 de junho de 2024 e 02 de julho de 2024, ocorreu o decurso do prazo legal sem que houvesse purgação da mora por parte dos confitentes devedores e fiduciantes. A requerimento da credora e fiduciária, nos termos do disposto no Parágrafo 7º, do Artigo 26, da Lei n.º 9.514/1997, fica consolidada a propriedade do imóvel constante desta matrícula em favor de **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, nos termos do Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno, Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e outras Obrigações - Financiamento de Imóvel na Planta - Recursos FGTS - Utilização do FGTS dos Devedores/Fiduciantes, datado de 21 de agosto de 2008, registrado em 21 de outubro de 2008, sob números dois e três, na matrícula 22.473, Livro 2, desta Serventia; tudo conforme requerimento de averbação de consolidação da propriedade, datado de 05 de dezembro de 2024, instruído com provas hábeis, arquivados nesta Serventia. **VALOR:** R\$ 49.045,62. **ITBI:** O imposto de transmissão foi pago sobre o valor de R\$ 49.045,62, conforme DARM n.º 455379. **Emitida a DOI** conforme Instrução Normativa da SRF. O referido é verdade e dou fé. Título protocolado sob número 152229, em 06/12/2024.

Esteio, 19 de dezembro de 2024.

Valzedir Siqueira de Menezes
 Valzedir Siqueira de Menezes
 Registrador Designado

Emol: Averbação com valor declarado: R\$ 209,16 (0204.06.2000006.00184 = R\$ 35,90)
 Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,60 (0204.01.2400013.07008 = R\$ 2,00)

CONTINUA A FOLHAS Nº

NADA MAIS CONSTA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
 Esteio, 20 de dezembro de 2024.

Valzedir Siqueira de Menezes - Registrador Designado
 Certidão 6 páginas: R\$ 42,70 (0204.04.2400018.00729 = R\$ 4,90)
 Busca em livros e arquivos: R\$ 12,50 (0204.03.2400009.16144 = R\$ 4,00)
 Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,60 (0204.01.2400013.07122 = R\$ 2,00)

Total de Emolumentos: R\$ 72,70 - Em 20 de dezembro de 2024, às 15:53:39.



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
100172 53 2024 00032581 45