



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: 099234.2.0060503-55



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

Fls.	Matrícula
1	60.503

Pelotas, 29 de janeiro de 2003. -

IMÓVEL: Avenida Juscelino K. de Oliveira sob nº 5.080. -

UM TERRENO, sem benfeitorias, de formato regular, situado em zona urbana desta cidade, localizado no quarteirão formado pelas Avenidas Juscelino K. de Oliveira, São Francisco de Paula e Rua Padre Anchieta; distante cento e trinta e cinco metros e quarenta e um centímetros (135m41) do alinhamento predial da Avenida São Francisco de Paula; medindo quinze metros (15m00) de frente oeste pela Avenida Juscelino K. de Oliveira e quinze metros (15m00) nos fundos a leste onde faz divisa com o imóvel nº 5.090; ao norte mede sessenta e cinco metros (65m00) e faz divisa com o imóvel nº 5.090; ao sul mede sessenta e cinco metros (65m00) e faz divisa com o imóvel nº 5.090 e com o imóvel nº 5.040. -

PROPRIETÁRIO: VALTER COSTA POETSCH, brasileiro, solteiro, maior, industrial, CPF nº 424.114.590-68, residente e domiciliado nesta cidade. -

REGISTRO ANTERIOR: este imóvel origina-se do desmembramento do imóvel da matrícula nº 57.560 de 25 de outubro de 2002, feito hoje neste Ofício. -

Registradora Substituta

R\$7,00 - VMC

Bel. Mara Liane Peter

Av.1-60.503 - Pelotas, 29 de janeiro de 2003. USUFRUTO. -

Conforme Av.1-57.560 de 25 de outubro de 2002, deste Ofício, este imóvel está gravado com **usufruto vitalício, de forma reversível**, em favor de **HUGO POETSCH**, engenheiro agrônomo, CPF nº 007.265.590-91 e sua mulher **MARIA DE LOURDES COSTA POETSCH**, do lar, CPF nº 321.908.750-72, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. -

Registradora Substituta

R\$14,00 - VMC

Bel. Mara Liane Peter

Av.2-60.503 - Pelotas, 29 de janeiro de 2003. CLÁUSULA. -

Conforme Av.2-57.560 de 25 de outubro de 2002, deste Ofício, este imóvel está gravado com a cláusula de **incomunicabilidade**. -

Registradora Substituta

R\$14,00 - VMC

Bel. Mara Liane Peter

.... segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZTUMU-YPTKL-5CA5Q-QHPPK>

Continua na próxima página.....



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

CNM: 099234.2.0060503-55

R.3-60.503 - Pelotas, 29 de janeiro de 2003. **COMPRA E VENDA.** -

TRANSMITENTES: DO USUFRUTO: HUGO POETSCH, brasileiro, engenheiro agrônomo, filho de Otto Bernhart. E. Poetsch e de Maria Prudencia M. Poetsch, CPF nº 007.265.590-91 e sua mulher MARIA DE LOURDES COSTA POETSCH, brasileira, do lar, filha de José Bonifácio de Carvalho Costa e de Irene de Oliveira Costa, CPF nº 321.908.750-72, residentes e domiciliados nesta cidade. -

DA NUA-PROPRIEDADE: VALTER COSTA POETSCH, brasileiro, solteiro, maior, industrial, filho de Hugo Poetsch e de Maria de Lourdes Costa Poetsch, CPF nº 424.114.590-68, residente e domiciliado nesta cidade;

ADQUIRENTE: RAFAEL MACHADO AZAMBUJA, brasileiro, hoteleiro, filho de Gilson Ribeiro Azambuja e de Ilka Guimarães Machado, CPF nº 634.765.250-15, casado pelo regime da separação total de bens com CARLA BRANDÃO AZAMBUJA, brasileira, do lar, filha de Carlos Alberto Brandão e de Nara Marley Brandão, CPF nº 780.556.870-72, residentes e domiciliados nesta cidade.-

Conforme escritura pública lavrada aos 28 de janeiro de 2003, às fls. 023 do Livro 159-B, sob nº 22.210/018 no 3º Tabelionato de Pelotas (prenotada hoje sob nº 132.146), este imóvel foi vendido pelo preço de R\$20.000,00 (sendo R\$10.000,00 o usufruto e R\$10.000,00 a nua-propriedade) - quitado. A avaliação fiscal foi de R\$62.019,41. -

Registradora Substituta

R\$241,00 - VMC

Bel. Mara Liane Peter

Av.4-60.503 - Pelotas, 29.JAN.2003. **CANCELAMENTO DA AV.1/2.** -

Em virtude da venda conjunta do usufruto e da nua-propriedade, conforme R.3 supra, ficou consolidada a propriedade plena deste imóvel na pessoa de **RAFAEL MACHADO AZAMBUJA**, brasileiro, hoteleiro, filho de Gilson Ribeiro Azambuja e de Ilka Guimarães Machado, CPF nº 634.765.250-15, casado pelo regime da separação total de bens com CARLA BRANDÃO AZAMBUJA, brasileira, do lar, filha de Carlos Alberto Brandão e de Nara Marley Brandão, CPF nº 780.556.870-72, residentes e domiciliados nesta cidade, ficando **cancelado** o usufruto referido na **Av.1 supra**. Em decorrência, fica cancelada também a cláusula referida na **Av.2 supra**. -

Registradora Substituta

R\$14,00 - VMC

Bel. Mara Liane Peter

Av.5-60.503 - Pelotas, 13 de março de 2019. **Indisponibilidade.-**

Em virtude de determinação constante do ofício nº 218/2019, expedido em

... Segue na folha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZTUMU-YPTKL-5CA5Q-QHPK>

Continua na próxima página-----



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

CNM: 099234.2.0060503-55



Brasil

Registro de Imóveis - Pelotas - RS - 1ª zona

Livro nº 2 - Registro Geral

Fls.

2

Matrícula

60.503

Pelotas, 13 de março de 2019.-

12/03/2019 pelo Dr. Alexandre Moreno Lahude, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Pelotas/RS, que fica arquivado, nos autos do processo nº 022/1.18.0014064-7, que Alexandre Xaubet de Azambuja move contra Ilka Guimarães Machado e outros, averbo a indisponibilidade do imóvel desta matrícula. - Emolumentos (RQPJ): NIHIL. Selo: 0428.00.1800001.61745 - NIHIL. Protocolo: nº 295267, Lº 1-BF de 13/03/2019.-

Registrador Substituto

DRD

Bel. Paulo Fernando Quadros Ribeiro

Av.6-60.503 - Pelotas, 01 de novembro de 2024. **Penhora.**-

Credor: MUNICÍPIO DE PELOTAS, inscrito no CNPJ 87.455.531/0001-57, com sede na Praça Coronel Pedro Osório, nº 101, Centro, nesta cidade de Pelotas/RS.-

Devedor: RAFAEL MACHADO AZAMBUJA, inscrito no CPF sob nº 634.765.250-15, residente e domiciliado nesta cidade.-

Em cumprimento ao Ofício nº 10070808556 exarado pelo Exmo. Dr. Luis Antonio Saud Teles, MM. Juiz de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Pelotas/RS, datado de 29/10/2024 e oriundo dos autos da Ação de Execução Fiscal - processo nº 5001392-37.2015.8.21.0022/RS, este imóvel foi penhorado por dívida. Valor da ação: R\$6.580,22. Depositário: o executado. Avaliação do imóvel: não consta.-

Emolumentos: (PEPO) NIHIL. Selo: 0428.00.2300001.92488 - NIHIL. Protocolo: nº 364332, Lº 1-BT de 30/10/2024.-

Escrevente Autorizada

MCA

Bel. Rosemari da Cunha Cavalheiro

Av.7-60.503 - Pelotas, 06 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.-

Emolumentos: (AGNR) NIHIL. Selo: 0428.00.2400001.42446 - NIHIL. Protocolo: nº 371053, Lº 1-BU de 02/05/2025.-

Escrevente Autorizada

MCA

Bel. Maria Elisa Machado Peil

... Segue no verso ...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZTUMU-YPTKL-5CA5Q-QHPK>

Continua na próxima página-----



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

CNM: 099234.2.0060503-55



Brasil

Registro de Imóveis - Pelotas - RS - 1ª zona

Livro nº 2 - Registro Geral

Fls. 2v	Matrícula 60.503
------------	---------------------

CNM: 099234.2.0060503-55

Av.8-60.503 - Pelotas, 06 de maio de 2025. Indisponibilidade.-

Conforme protocolo nº 202505.0210.03981620-IA-969, recebido da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens mediante e-mail nos termos do Provimento 20/2009-CGJ/RS, extraído dos autos do Processo nº 00208914820245040104, tendo como Emissor da Ordem a 4ª Vara do Trabalho da Comarca de Pelotas/RS, que fica arquivado, averbo a indisponibilidade de bens e direitos de **RAFAEL MACHADO AZAMBUJA**, inscrito no CPF sob nº 634.765.250-15, na forma do art. 185-A do Código Tributário Nacional, os quais não poderão ser transferidos sem prévia autorização judicial. -

Emolumentos: (PEPO) NIHIL. Selo: 0428.00.2400001.42458 - NIHIL. Protocolo: nº 371053, Lº 1-BU de 02/05/2025.-

MCA. Registrador Substituto - Bel. Paulo Fernando Quadros Ribeiro

Ato assinado digitalmente em 06/05/2025 às 16:50:38. Hash SHA256 da assinatura: 3886A1B4A6E5F0835B76234B1063A8F1874C980511254FEB333A1BCE90D1218F.

Av.9-60.503 - Pelotas, 09 de dezembro de 2025. Indisponibilidade.-

Conforme protocolo nº 202512.0514.04416079-IE-889, recebido aos 05/12/2025, da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, nos termos do Provimento 188/2024-CNJ/RS, extraído dos autos do Processo nº 00200216920255040103, tendo como Emissor da Ordem a 3ª Vara do Trabalho de Pelotas/RS, que fica arquivado, averbo a indisponibilidade de bens e direitos de Rafael Machado Azambuja, inscrito no CPF sob nº 634.765.250-15, na forma do art. 185-A do Código Tributário Nacional, os quais não poderão ser transferidos sem prévia autorização judicial.-

Emolumentos: (PEPO) NIHIL. Selo: 0428.00.2500001.08048 - NIHIL. Protocolo: nº 379798, Lº 1-BW de 08/12/2025.-

HDV. Registradora Substituta - Bel. Rosemari da Cunha Cavalheiro

Ato assinado digitalmente em 10/12/2025 às 16:10:07. Hash SHA256 da assinatura: 5E5BD1AAC6A4C7149C7AD1649E930AFE74BEEDE6F559F449758DD71EEE4CDDF0.

... Segue na folha 3 ...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZTUMU-YPTKL-5CA5Q-QHPPK>

Continua na próxima página-----



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

Valide aqui

este documento

CNM: 099234.2.0060503-55



Brasil

Registro de Imóveis - Pelotas - RS - 1ª zona

Livro nº 2 - Registro Geral

Fls. 3	Matrícula 60.503
-----------	---------------------

Pelotas, 09 de fevereiro de 2026.

CNM: 099234.2.0060503-55

Av.10-60.503 - Pelotas, 09 de fevereiro de 2026. Penhora.-

Credores:

- 1) PRISCILA MIRANDA DOS SANTOS**, inscrita no CPF sob nº 824.954.910-49, residente e domiciliada na Rua São Geraldo, nº 604, Três Vendas, nesta cidade de Pelotas/RS;
- 2) TAMIRIS ARAUJO RODRIGUES**, inscrita no CPF sob nº 033.700.880-96, residente e domiciliada na Rua Ulysses Batinga, nº 1655, Fragata, nesta cidade de Pelotas/RS;
- 3) MARIA SELOI RAMOS DE MORAES**, inscrita no CPF sob nº 572.490.590-68, residente e domiciliada na Rua Monsenhor Silvano Souza, nº 121, Areal, nesta cidade de Pelotas/RS;
- 4) GLECI PINTO LILGE**, inscrita no CPF sob nº 505.266.770-15, residente e domiciliada no Passeio Um, nº 17, Areal, nesta cidade de Pelotas/RS;
- 5) DANIELE DA ROSA SILVA**, inscrita no CPF sob nº 032.386.170-95, residente e domiciliada na BR Itamaraca, nº 449, A, São Gonçalo, nesta cidade de Pelotas/RS;
- 6) LUCIANA MEDINA DE OLIVEIRA**, inscrita no CPF sob nº 890.774.310-04, residente e domiciliada na Rua Jornalista Guerreiro Vitoria, nº 294, Areal, nesta cidade de Pelotas/RS;
- 7) GIOVANNA RAMOS BANDEIRA**, inscrita no CPF sob nº 026.341.940-13, residente e domiciliada na Rua Trinta e Cinco, nº 332, Areal, nesta cidade de Pelotas/RS;
- 8) SIDIANE DE OLIVEIRA MAKINS**, inscrita no CPF sob nº 022.164.230-76, residente e domiciliada na Rua Trinta e Seis, nº 36, Areal, nesta cidade de Pelotas/RS;
- 9) MINISTÉRIO PÚBLICO DO TRABALHO**, inscrito no CNPJ sob nº 26.989.715/0001-02, com sede na Rua Vinte e Oito de Setembro, nº 844, Varzea, Santa Cruz do Sul/RS;
- 10) LUCIARA MACHADO DE SOUZA**, inscrita no CPF sob nº 648.542.640-04, residente e domiciliada na Avenida Bahia, nº 259, Laranjal, nesta cidade de Pelotas/RS;
- 11) LISIELE SOARES AMARO**, inscrita no CPF sob nº 050.241.500-23, residente

"... Segue no verso ..."

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZTUMU-YPTKL-5CA5Q-QHPPK>

Continua na próxima página:-:-:-:-:-



Continuação da página anterior-----

Valide aqui

este documento

CNM: 099234.2.0060503-55



Brasil

Registro de Imóveis - Pelotas - RS - 1ª zona

Livro nº 2 - Registro Geral

Fls. 3v	Matrícula 60.503
------------	---------------------

CNM: 099234.2.0060503-55

e domiciliada na Rua Silva Paes, nº 570, Três Vendas, nesta cidade de Pelotas/RS:

12) ELISA DOS SANTOS ROCHA, inscrita no CPF sob nº 024.326.270-16, residente e domiciliada na Rua Vinte e Quatro, nº 155, Três Vendas, nesta cidade de Pelotas/RS;

13) LUCIANA ANTUNES GIMENES, inscrita no CPF sob nº 648.366.810-49, residente e domiciliada na Rua Dr. Luis de Moraes, nº 240, Cohab Dois, Três Vendas, nesta cidade de Pelotas/RS;

14) ALESSANDRA DE ARAUJO SANCHES, inscrita no CPF sob nº 941.898.110-68, residente e domiciliada na Avenida Fernando Osório, nº 7737, bloco 03, apto. 211, Três Vendas, nesta cidade de Pelotas/RS;

15) BERENICE ROSSALES FEIJO, inscrita no CPF sob nº 916.009.360-91, residente e domiciliada na Rua Quatro, nº 648, Getúlio Vargas, nesta cidade de Pelotas/RS;

16) JESSICA SILVA DE PINHO, inscrita no CPF sob nº 024.375.790-52, residente e domiciliada na Rua Leonel Manoel Estanislau, nº 185, Z3, nesta cidade de Pelotas/RS;

17) DENISE SOARES AMARO, inscrita no CPF sob nº 007.132.370-82, residente e domiciliada na Rua Silva Paes, nº 570, Três Vendas, nesta cidade de Pelotas/RS;

18) FABIANE COSTA RODRIGUES, inscrita no CPF sob nº 009.879.020-08, residente e domiciliada na Rua Um, nº 155, 402, Fragata, nesta cidade de Pelotas/RS;

19) TATIANE SIQUEIRA, inscrito no CPF sob nº 012.919.250-31, residente e domiciliada na Rua São Paulo, nº 1530, 612, apto. 03, Três Vendas, nesta cidade de Pelotas/RS;

20) ANA GLADIS DOS SANTOS DE ALMEIDA, inscrita no CPF sob nº 322.519.710-68, residente e domiciliada na Rua Desembargador Andre da Rocha, nº 177, Fragata, nesta cidade de Pelotas/RS; e

21) ETIELE FARIAS MACIEL, inscrita no CPF sob nº 039.675.850-93, residente e domiciliada Rua Cinco, nº 218, Três Vendas, nesta cidade de Pelotas/RS.-

Devedores:

1) RAFAEL MACHADO AZAMBUJA - ME, inscrito no CNPJ sob nº 92.855.345/0001-45, com sede na Avenida Fernando Osório, nº 4675, Três Vendas.

... Segue na folha 4 ...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZTUMU-YPTKL-5CA5Q-QHPPK>

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: 099234.2.00

CNM: 099234.2.0060503-55



Brasil

Registro de Imóveis - Pelotas - RS - 1ª zona

Livro nº 2 - Registro Geral

Fls. 4	Matrícula 60.503
-----------	---------------------

Pelotas, 09 de fevereiro de 2026.

CNM: 099234.2.0060503-55

nesta cidade de Pelotas/RS:

2) ILKA GUIMARÃES MACHADO & CIA LTDA ME, inscrita no CNPJ sob nº 03.364.923/0001-10, com sede na Avenida Ferreira Viana, nº 2856, Areal, nesta cidade de Pelotas/RS.; e

3) BUENOS AIRES APART-HOTEL GERIATRICO LTDA-ME, inscrita no CNPJ sob nº 18.330.194/0001-59, com sede na Avenida Presidente Juscelino K. de Oliveira, nº 5080, Centro, nesta cidade de Pelotas/RS.-

Em cumprimento ao Mandado exarado pelo Exmo. Sr. Dr. Edenilson Ordoque Amaral, MM. Juiz da 4ª Vara do Trabalho da Comarca de Pelotas/RS, datado de 22 de janeiro de 2026 e oriundo dos autos da Ação Trabalhista - processo nº 0020891-48.2024.5.04.0104, este imóvel foi penhorado por dívida no valor de R\$214.623,17, atualizada até 22/01/2026. Depositário: Rafael Machado Azambuja, inscrito no CPF sob nº 634.765.250-15. Avaliação do imóvel: R\$5.500.000,00.-

Emolumentos: (PEPO) NIHIL. Selo: 0428.00.2500001.24439 - NIHIL. Protocolo: nº 381622. Lº 1-BW de 04/02/2026.-

MCA. Registradora Substituta - Bel. Rosemari da Cunha Cavalheiro

Ato assinado digitalmente em 09/02/2026 às 16:56:18. Hash SHA256 da assinatura: B540DCE3137616474067BAF9B2798FBB7C1BF695F851AD6933A9602F2AC5FABF.

/alide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZTUMU-YPTKL-5CA5Q-QHPPK>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



elotas/RS, 13/02/2026 13:46:46.

Verificação digital (Provisionamento CNJ 127/2022) Matr. 60.503: NIHIL
(0428.00.2500001.25872 = NIHIL)

Busca(s): NIHIL (0428.00.2500001.25872 = NIHIL)

Proc. eletrônico de dados: NIHIL (0428.00.2500001.25872 = NIHIL)

LESSON: NIHIL

NE: 68975 TOTAL: NIHIL Cod. 669743

Bel. Rosemari da Cunha Cavalheiro - Registradora Substituta



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 2026 00011931 71

