



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

FERNANDO PFEFFER
Oficial Registrador

Valide aqui
este documento

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: 159871.2.0014370-29



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

CNM: 159871.2.0014370-29

Xangri-Lá/RS, 20 de março de 2023

Fls	Matrícula
1	14.370

Código Nacional de Matrícula - CNM nº 15987.2.0014370-94.
IMÓVEL: Casa 06 (seis), do Condomínio Residencial Evergreen Villas, situado no Condomínio Horizontal de Lotes Green Village, localizado na Praia do Remanso, neste Município de Xangri-Lá/RS, de frente para a Área Condominial, na orientação Sul, entre as casas 05 (cinco) e 07 (sete), possuindo escada interna que dá acesso ao pavimento superior, com a área real privativa total de 335,32m² (trezentos e trinta e cinco metros e trinta e dois décimos quadrados), sendo 152,95m² (cento e cinquenta e dois metros e noventa e cinco décimos quadrados) de área privativa coberta padrão e 182,37m² (cento e oitenta e dois metros e trinta e sete décimos quadrados) de área privativa descoberta ou diferenciada, área real de uso comum de 22,72m² (vinte e dois metros e setenta e dois décimos quadrados), perfazendo a área real total de 358,04m² (trezentos e cinquenta e oito metros e quatro décimos quadrados), correspondendo-lhe a fração ideal de 0,083743 no terreno e nas coisas de uso comum. **A esta unidade corresponde 01 (um) pátio privativo de uso exclusivo desta unidade**, tendo as seguintes medidas e confrontações: Partindo da divisa Sul, no sentido Oeste/Leste, medindo 13,00m (treze metros); daí faz ângulo no Sentido Sul/Norte, medindo 20,80m (vinte metros e oitenta centímetros); daí faz ângulo no sentido Leste/Oeste, medindo 13,00m (treze metros); daí faz ângulo no sentido Norte/Sul, medindo 7,00m (sete metros); daí faz ângulo no sentido Oeste/Leste, medindo 10,00m (dez metros); daí faz ângulo no sentido Norte/Sul, medindo 8,80m (oito metros e oitenta centímetros); daí faz ângulo no sentido Leste/Oeste, medindo 10,00m (dez metros); daí faz ângulo no sentido Norte/Sul, medindo 5,00m (cinco metros); chegando ao ponto de partida, fechando o perímetro, com a área total de 182,37m² (cento e oitenta e dois metros e trinta e sete décimos quadrados). **DESCRIÇÃO DA ÁREA SOBRE A QUAL O CONDOMÍNIO ACHA-SE CONSTRUÍDO:** Um terreno urbano, localizado no Condomínio Horizontal de Lotes Green Village, constituído do lote 06 (seis), antigos lotes 06 (seis) e 07 (sete), da quadra "F", Setor 375 (trezentos e setenta e cinco), com a área superficial de 15.659,96m² (quinze mil, seiscentos e cinquenta e nove metros e noventa e seis décimos quadrados), situado na esquina do acesso D (antiga Rua D), medindo 48,32m (quarenta e oito metros e trinta e dois centímetros) de frente ao Sul, e 51,46m (cinquenta e um metros e quarenta e seis centímetros), onde faz frente ao Sul, confrontando com o acesso D; nos fundos ao Norte, mede 94,88m (noventa e quatro metros e oitenta e oito centímetros), confrontando com o Muro de Divisa; do lado direito a Oeste, mede 24,31m (vinte e quatro metros e trinta e um centímetros), confronta-se com o muro de divisa, 30,41m (trinta metros e quarenta e um centímetros), confrontando com o acesso D; e do lado esquerdo, a Leste, mede 64,66m (sessenta e quatro metros e sessenta e seis centímetros) confrontando com o lote 05 (cinco), estando o quarteirão formado pelo acesso D ao Sul, Muro de Divisa ao Norte, com a Quadra E a Leste e acesso D a Oeste, com a área real privativa de 3.919,38m² (três mil, novecentos e dezenove metros e trinta e oito décimos quadrados), área de uso comum de 11.740,58m² (onze mil, setecentos e quarenta metros e cinquenta e oito décimos quadrados), participando nas coisas de uso comum com o

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PGVT8-JN44B-G7KP9-8PPBN>

Continua na próxima página - - - - -



Continuação da página anterior

Valide aqui

este documento

CNM: 159871.2.0014370-29

CNM: 159871.2.0014370-29

Fls	Matrícula
1v	14.370

coeficiente de proporcionalidade de 0,017038.

PROPRIETÁRIO: JOSÉ REINALDO RITTER, brasileiro, hoteleiro, solteiro, maior, portador da CI/RG nº 1002748851, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob o nº 315.912.640-49, residente e domiciliado na cidade de Porto Alegre/RS.

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 88.297, do Livro 2-RG, do Registro de Imóveis de Capão da Canoa/RS. Matrícula aberta nos termos dos arts. 197 e 229 da Lei nº 6.015/1973 e arts. 446 e 473 da CNRR-CGJ/RS, mediante apresentação de Certidão de Existência do Imobiliário, expedida em 20 de março de 2023, pela Prefeitura Municipal desta cidade e Certidão de Matrícula, expedida em 23 de fevereiro de 2023, pelo Registro de Imóveis de Capão da Canoa/RS, arquivadas neste Ofício.

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 375.0006.0006.0006. Prot. 1-H. nº 21989, de 24/02/2023. Emol. R\$47,90. Selo: 0764.01.2200008.07231 - R\$1,80; 0764.03.2200005.04938 - R\$3,60; 0764.03.2200005.04939 - R\$3,60

Veridiane da Silva Dutra - Escrevente Autorizada

R.1/14.370, em 20 de março de 2023.

Prot.1-H, nº 21989, de 24/02/2023.

ÔNUS: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

CREDEORA FIDUCIÁRIA: MACAMO ALIMENTOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 25.080.804/0001-79, com sede na Rua Guatemala, nº 56, Bairro Santo Afonso, na cidade de Novo Hamburgo/RS.

DEVEDORA: GEMAI GLOBAL TRADE COMÉRCIO ATACADISTA LTDA, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 08.472.336/0001-69, com sede na Rodovia José Carlos Daux, nº 4150, Bairro Saco Grande, na cidade de Florianópolis/SC.

INTERVENIENTE GARANTIDOR: JOSÉ REINALDO RITTER, brasileiro, empresário, solteiro, maior, portador da CI/RG nº 1002748851, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob o nº 315.912.640-49, residente e domiciliado na Rua Castro Alves, nº 849, apto. 201, Bairro Rio Branco, na cidade de Porto Alegre/RS.

FORMA DO TÍTULO: Contrato de Mútuo com Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia, regido pela Lei nº 9.514/97, pela Lei nº 10.406/02 (Código Civil), pelas demais normas aplicáveis, datado de 10 de fevereiro de 2023.

VALOR DO CRÉDITO: R\$ 1.450.000,00 (um milhão e quatrocentos e cinquenta mil reais).

VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$ 2.100.000,00 (dois milhões e cem mil reais).

PRAZO DO LIMITE: A devedora restituirá o empréstimo à credora fiduciária até no final do 6º (sexto) mês, a contar da assinatura do contrato, ou seja, até o dia 31 de agosto de 2023, podendo ser prorrogável automaticamente por no máximo mais 6 (seis) meses, ou seja, com vencimento em 29 de fevereiro de 2024.

TAXA DE JUROS: 12% (doze por cento) ao ano, a contar de cada desembolso até o pagamento.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA: Em garantia do pagamento da dívida

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PGVT8-JN44B-G7KP9-8PPBN>

Continua na próxima página



Continuação da página anterior

Valide aqui

este documento

CNM: 159871.2.0014370-29



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

CNM: 159871.2.0014370-29

Xangri-Lá/RS, 20 de março de 2023

Fls Matrícula

2 14.370

confessada, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais assumidas no contrato, o interveniente garantidor aliena à CREDORA FIDUCIÁRIA em caráter fiduciário, o imóvel da presente matrícula, nos termos e para os efeitos dos arts. 22 e seguintes da Lei 9.514/97 e da Lei nº 13.476/17.

PRAZO DE CARÊNCIA DE INADIMPLÊNCIA: Vencida e não paga, no todo ou em parte, qualquer parcela da dívida, depois de transcorrido o período de carência de 10 (dez) dias.

OBJETO: A PROPRIEDADE RESOLÚVEL do imóvel da presente matrícula.

DEMAIS CONDIÇÕES: As do Contrato.

OBSERVAÇÕES: Foi apresentada as seguintes Certidões: Certidão Negativa do Imobiliário, expedida em 20 de março de 2023, pela Prefeitura Municipal desta cidade, válida até 19 de abril de 2023, Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União em nome do interveniente garantidor, expedida em 23 de janeiro de 2023, válida até 22 de julho de 2023 e Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União em nome da credora, expedida em 10 de janeiro de 2023, válida até 09 de julho de 2023, todas arquivadas na Pasta nº 3 de Certidões e Declarações.

ARQUIVAMENTO: Pasta nº 41 de Contratos. O referido é verdade, do que dou fé. Emol. R\$4.759,20. Selo: 0764.01.2200008.07232 - R\$1,80; 0764.09.1800001.08733 - R\$81,00.

Veridiane da Silva Dutra - Escrevente Autorizada

Av.2/14.370, em 27 de junho de 2023.

TÍTULO: RETIFICAÇÃO DO CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM.

Procede-se esta averbação, para constar que fica retificado o **Código Nacional de Matrícula - CNM**, relativo a este imóvel, para: **159871.2.0014370-29**. O referido é verdade, do que dou fé. Emol.: NIHIL. Selo: 0764.04.2200008.00128 - NIHIL

João Pedro da Silva Macedo – Escrevente Autorizado

Av.3/14.370, em 27 de junho de 2023.

Prot. 1-H, nº 23357, de 09/06/2023.

TÍTULO: EXISTÊNCIA DE AÇÃO DE EXECUÇÃO.

Procede-se esta averbação, em virtude do requerimento datado de 07 de junho de 2023, instruído com Certidão Para Fins de Averbação, expedida em 07 de junho de 2023, pelo 1º Juízo da 10ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre/RS, conforme o disposto no Art. nº 828 do Código de Processo Civil, extraído dos Autos de Ação Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 5019721-19.2022.8.21.0001, para constar a existência de referida **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, na qual figura como exequente PORTO SHOP S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.047.690/0002-39 e como executado JOSÉ REINALDO RITTER, inscrito no CPF/MF sob o nº 315.912.640-49.

VALOR DA AÇÃO: R\$ 211.200,00 (duzentos e onze mil e duzentos reais).

ARQUIVAMENTO: Pasta nº 37 de Averbações. O referido é verdade, do que dou fé. Emol.: R\$510,90. Selo: 0764.01.2300001.07384 - R\$1,80; 0764.08.1800001.05761 -

Continua na próxima página



Continuação da página anterior

Valide aqui

este documento

CNM: 159871.2.0014370-29

14.370 - Matrícula -



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

CNM: 159871.2.0014370-29

Xangri-Lá, 31 de outubro de 2025

Fls. 3	Matrícula 14.370
-----------	---------------------

Av.6/14.370, em 31 de outubro de 2025.

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:0764.04.2500004.00101 = NIHIL

Ato digital assinado pela escrevente autorizada **TAINA HOFFMANN RODRIGUES:01445622009** em 31/10/2025 às 15:46:08. O hash SHA256 do documento é **9D1E30A9E3AEA961B306495927358E52B2F9718E582C02DC81E73611DB9FC800**.

Av.7/14.370, em 31 de outubro de 2025.

Prot. 1-L, nº 35294, de 09/10/2025.

TÍTULO: CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE.

TRANSMITENTE: JOSE REINALDO RITTER, brasileiro, empresário, solteiro, maior, portador da CI/RG nº 1002748851, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob o nº 315.912.640-49, residente e domiciliado na Rua Castro Alves, nº 849, apto. 201, Bairro Rio Branco, na cidade de Porto Alegre/RS.

ADQUIRENTE: MACAMO ALIMENTOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 25.080.804/0001-79, com sede na Rua Guatemala, nº 51, Bairro Santo Afonso, na cidade de Novo Hamburgo/RS.

FORMA DO TÍTULO: Requerimento firmado em 07 de outubro de 2025, nos termos do art. 26, § 7º da Lei nº 9.514/1997.

AVALIAÇÃO FISCAL: R\$ 1.688.988,73 (um milhão, seiscentos e oitenta e oito mil, novecentos e oitenta e oito reais e setenta e três centavos), conforme guia de ITBI nº 27031/2025.

OBJETO: O terreno e a construção.

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:0764.09.2300004.00154 = R\$ 94,70

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90

Selo:0764.01.2500005.04334 = R\$ 2,10

Ato digital assinado pela escrevente autorizada **TAINA HOFFMANN RODRIGUES:01445622009** em 31/10/2025 às 15:46:42. O hash SHA256 do documento é **3F1DB4BFD920BCE0A4D093E3214EDAD956A7DB5282B1928D914A12D733C9EBA2**.

REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Xangri-Lá, 1 de julho de 2026.

Total: R\$ 81,00

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 14.370: R\$ 47,60 (0764.04.2500006.08815 = R\$ 5,30)

Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0764.03.2500006.09693 = R\$ 4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0764.01.2600002.06269 = R\$ 2,20)

Para fins da Lei nº6.015/73, art19, Iº, e art 426 da CNR/RS, prazo de validade de 20 (vinte) dias úteis.



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 **159871 53 2026 00026362 81**

Elaine C. M. Hoffmann - 2ª Registradora Substituta