



2º REGISTRO DE IMÓVEIS

PELOTAS - RS



MARTIANE JAQUES LA FLOR - OFICIAL REGISTRADORA

**CERTIDÃO**

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

CNM: 101592.2.0061919-60

61.919 - MATRÍCULA -



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA - PELOTAS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PELOTAS, 23 de novembro de 2017

FLS. 1

MATRÍCULA 61.919

**IMÓVEL:** A FRAÇÃO IDEAL DE 0,0062371 do terreno e das coisas de uso comum que corresponderá ao APARTAMENTO Nº 427 do BLOCO 7, do condomínio denominado RESIDENCIAL MARCO POLO, situado nesta cidade, na Rua Manoel Lucas de Oliveira, nº 2.222, localizado no 3º andar ou 4º pavimento, sendo o 1º apartamento à esquerda de quem chega ao pavimento, com área privativa real de 43,1900000m<sup>2</sup>, área de uso comum de divisão proporcional real de 4,6947564m<sup>2</sup>, área de uso comum de divisão não proporcional de 12,00m<sup>2</sup> (vaga de estacionamento), com área total real de 59,8847564m<sup>2</sup>; cabendo-lhe a fração ideal supra citada do terreno onde assentará a edificação e áreas e coisas de uso comum. O TERRENO onde assentará a construção, é sem benfeitorias, com a área de 7.313,32m<sup>2</sup>, situado nessa cidade no quarteirão compreendido pelas Ruas Cônego Siqueira Canabarro a norte, Manoel Lucas de Oliveira a sul, Conselheiro Brusque a leste e Tenente Lira, antes Rua Um do Jardim Atlético a oeste; distante 51,45 metros da Rua Tenente Lira medindo 91,24 metros de testada sul, no sentido anti-horário mede 70,79 metros na divisa leste; ao norte, por uma linha quebrada formada por três segmentos: o primeiro parte da divisa leste com 46,23 metros em direção leste/oeste, o segundo mede 9,79 metros em direção sul/norte, e o terceiro mede 45,72 metros na direção leste/oeste até encontrar a divisa oeste que mede 89,72 metros com as seguintes confrontações: a norte com o imóvel nº 2.263 da Rua Cônego Siqueira Canabarro; ao sul com a Rua Manoel Lucas de Oliveira; ao oeste com Geraldo Von Amelh ou sucessores e a leste com sucessores do Barão de São Luiz.

**PROPRIETÁRIA:** ROBERTO FERREIRA COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA., empresa brasileira, com sede nesta cidade, à Rua Félix da Cunha nº 755, sala 203, inscrita no CNPJ sob nº 92.204.593/0001-26.

**REGISTROS ANTERIORES:** Números 2 e 3/59.183 do Livro 2, de 17/03/2016 e 10/08/2017, respectivamente, deste Cartório.

Emolumentos: R\$9,40 Selo Digital nº 0429.00.1700002.24642 = R\$1,90.

Processamento eletrônico de dados: R\$2,30 Selo Digital nº 0429.00.1700002.24642 = R\$1,40

Registrador Substituto: *Paulo Renato André Caldeira*  
(Paulo Renato André Caldeira)

AV. 1/61.919, em 23 de novembro de 2017.

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página :-----

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

CNM: 101592.2.0061919-60



## REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA - PELOTAS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

1v

61.919

Certifico e dou fé que, conforme R. 5/59.183 do Livro 2, deste Cartório, feito em 01/11/2017, a fração descrita nesta matrícula está hipotecada em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira, constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Brasília/DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04.

Emolumentos: R\$16,90 Selo Digital nº 0429.00.1700002.24643 = R\$2,70.

Processamento eletrônico de dados: R\$2,30 Selo Digital nº 0429.00.1700002.24643 = R\$1,40

Averbado por: *Paulo Renato André Caldeira*  
(Paulo Renato André Caldeira - Registrador Substituto)

AV. 2/61.919, em 23 de novembro de 2017.

Fica cancelada a AV. 1/61.919, em virtude de autorização dada pela credora, conforme o item 1.7 do contrato a seguir registrado.

Emolumentos: R\$33,70 Selo Digital nº 0429.00.1700002.24644 = R\$2,70.

Processamento eletrônico de dados: R\$2,30 Selo Digital nº 0429.00.1700002.24644 = R\$1,40

Averbado por: *Paulo Renato André Caldeira*  
(Paulo Renato André Caldeira - Registrador Substituto)

R. 3/61.919, em 23 de novembro de 2017.

TÍTULO: Compra e venda.

TRANSMITENTE: ROBERTO FERREIRA COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA., anteriormente qualificada, representada por seu procurador Gustavo Moraes Ferreira, conforme procuração arquivada neste Cartório.

ADQUIRENTE: FILIPE ESPILMAN GAMA, brasileiro, solteiro, nascido em 24/04/1990, instalador, CNH nº 05889240667-DETRAN/RS, CPF nº 026.574.050-96, residente e domiciliado nesta cidade.

FORMA DO TÍTULO: Contrato por instrumento particular de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) - recursos do FGTS, com utilização dos recursos da conta vinculada de FGTS do devedor fiduciante, celebrado nesta cidade, em 20/10/2017, protocolado sob nº 253665 no Livro 1-AK, em 14/11/2017, arquivado neste Cartório.

CONTINUA NA FICHA Nº

2

Continua na próxima página :-:-:-:-:-

Continuação da página anterior:-----

CNM: 101592.2.0061919-60

61.919  
- MATRÍCULA -

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA - PELOTAS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PELOTAS, 23 de novembro de 2017

FLS.

2

MATRÍCULA

61.919

**VALOR DE COMPOSIÇÃO DOS RECURSOS:** R\$110.000,00 a ser integralizado da seguinte forma: valor do recursos próprios: R\$1.859,78; valor dos recursos da conta vinculada de FGTS: R\$3.902,77; valor do desconto complemento concedido pelo FGTS: R\$36.945,00 e financiamento concedido pela CAIXA: R\$67.292,45.

**VALOR DA AQUISIÇÃO DO TERRENO:** R\$10.228,91.

**CONDIÇÕES:** As constantes do contrato.

Emolumentos: R\$86,10 Selo Digital nº 0429.00.1700002.24645 = R\$24,50.

Processamento eletrônico de dados: R\$2,30 Selo Digital nº 0429.00.1700002.24645 = R\$1,40

Registrado por: *Paulo Renato André Caldeira*  
(Paulo Renato André Caldeira - Registrador Substituto)

R. 4/61.919, em 23 de novembro de 2017.

**ÔNUS:** Alienação fiduciária.

**DEVEDOR FIDUCIANTE:** FILIPE ESPILMAN GAMA, anteriormente qualificado.

**CREDORA FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Brasília-DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, representada por seu procurador substabelecido Marco Antonio Magalhães Possa, conforme procuração e substabelecimentos arquivados neste Cartório.

**INTERVENIENTE INCORPORADORA, CONSTRUTORA, ENTIDADE ORGANIZADORA E FIADORA:** ROBERTO FERREIRA COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA., anteriormente qualificada e representada.

**FORMA DO TÍTULO:** A mesma anteriormente mencionada e protocolada.

**VALOR E PRINCIPAIS CONDIÇÕES:** R\$67.292,45 que serão pagos por meio de encargos mensais no valor total de R\$357,02, calculados pelo Sistema de Amortização: PRICE, com uma taxa anual de juros nominal de 4,5000% e efetiva de 4,5939%, no prazo de amortização de 360 meses. Prazo de construção: 37 meses. Vencimento do primeiro encargo mensal: 20/11/2017. Época de reajuste dos encargos: De acordo com o item 6.3. O crédito fiduciário resultante do contrato ora registrado poderá ser cedido ou caucionado pela CAIXA, no todo ou em parte, independentemente de notificação ao devedor.

**VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO:** R\$128.000,00.

**GARANTIA FIDUCIÁRIA:** O devedor aliena à CAIXA, a fração descrita nesta

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página:-----

Continuação da página anterior:-----

CNM: 101592.2.0061919-60



## REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA - PELOTAS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

2v

61.919

matrícula, em garantia do cumprimento das obrigações do contrato ora registrado, conforme Lei nº 9.514/97, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações.

**FORO:** Foi eleito o da Seção Judiciária da Justiça Federal da localidade do imóvel objeto da garantia. Obrigam-se as partes contratantes pelas demais cláusulas e condições do contrato, aqui não transcritas.

**OBSERVAÇÃO:** Em virtude da Lei Federal nº 11.977, de 07/07/2009, Programa "Minha Casa, Minha Vida", alterada pela Lei nº 12.424, de 16/06/2011, os registros nºs 3 e 4/61.919 e os demais atos decorrentes dos mesmos passam a ter 50% de redução de emolumentos.

Emolumentos: R\$203.50 Selo Digital nº 0429.00.1700002.24646 = R\$36.60

Processamento eletrônico de dados: R\$2.30 Selo Digital nº 0429.00.1700002.24646 = R\$1.40

Registrado por:

*Paulo Renato André Caldeira*  
(Paulo Renato André Caldeira - Registrador Substituto)

**Av.5-61.919 - Pelotas, 13 de dezembro de 2019. Patrimônio de Afetação (Transporte).-** Conforme consta na **Av.4-59.183**, de 10 de agosto de 2017, constitui-se em patrimônio de afetação o terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, ficando apartados do patrimônio geral da incorporadora **ROBERTO FERREIRA COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA.**, destinando-se unicamente à consecução da referida incorporação, comprometendo-se a incorporadora, diante de tal regime de afetação, a vinculação de receitas, mediante o qual as prestações pagas pelos adquirentes, até o limite do orçamento da obra, ficam vinculadas à construção do empreendimento, vedado o desvio para outras obras, sendo liberados os recursos excedentes ao orçamento da obra.-

Emolumentos: (ERTR) Nihil. Selo: 0429.00.1900001.19956 - Nihil.- VCG

Escrevente Autorizada

Maiara de Sá Britto Soares

**Av.6-61.919 - Pelotas, 13 de dezembro de 2019. Instituição de Condomínio.-**

Em virtude da averbação da conclusão das obras, mediante habite-se total datado de 01 de novembro de 2019 e do registro da instituição de condomínio, conforme R.7/59.183, sujeitando o empreendimento ao regime regulado no Código Civil, artigo 1.331 e seguintes, averbo que o imóvel desta matrícula passou a constituir-se em unidade autônoma para

CONTINUA NA FICHA Nº3

Continua na próxima página:-----

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

CNM: 101592.2.0061919-60

61.919

- MATRÍCULA -



**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA - PELOTAS**  
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

PELOTAS, 13 de dezembro de 20 19

FLS.

3

MATRÍCULA

61.919

todos os efeitos legais. -

Emolumentos: (desc. 50% - PMCMV) R\$20,60. Selo: 0429.00.1900001.19957 - R\$4,10.

Protocolo: nº 271879, Lº 1-AQ de 06/12/2019.- FHB

Escrevente Autorizada

Maiara de Sá Britto Soares

**Av.7-61.919 - Pelotas, 10 de junho de 2022. Cancelamento de Alienação Fiduciária.**

Conforme autorização da parte credora, constante da cláusula 12.1.4, do instrumento particular abaixo registrado, este imóvel foi liberado da alienação fiduciária feita em favor da Caixa Econômica Federal, dessa forma, procede-se ao cancelamento do R.4. Constitui-se, assim, o direito de propriedade plena do imóvel em favor de **FILIFE ESPILMAN GAMA**, qualificado no R.3.

Emolumentos (Desc. 50% - PMCMV): R\$117,20. Selo: 0429.00.2000001.54147 - R\$50,10. Protocolo: nº 293167, de 01/06/2022. AGR

Escrevente Autorizada

Francine dos Santos da Silva

**Av.8-61.919 - Pelotas, 10 de junho de 2022. Retificação-Qualificação.**

Nos termos do artigo 213, I, "g", da Lei 6.015/73, retifico o R.3 para fazer constar que: **FILIFE ESPILMAN GAMA, RG nº 1076183845-SJS/RS**, residente e domiciliado na Rua Manuel Lucas de Oliveira, nº 2.222, bloco 7, apartamento 427, bairro Fragata, em Pelotas/RS. A presente averbação é feita à vista do instrumento particular abaixo registrado.

Emolumentos: R\$104,00. Selo: 0429.00.2000001.54148 - R\$6,20. Protocolo: nº 293167, de 01/06/2022. AGR

Escrevente Autorizada

Francine dos Santos da Silva

**Av.9-61.919 - Pelotas, 10 de junho de 2022. Retificação-Inscrição Municipal.**

Conforme informação obtida na guia de ITBI nº 34314, expedida pela Prefeitura Municipal de Pelotas/RS, para os efeitos do disposto no artigo 176, § 1º, II, 3, b, da Lei nº 6.015/73, averbo que este imóvel tem a seguinte designação cadastral: inscrição municipal nº **1315975**.

> Emolumentos: R\$104,00. Selo: 0429.00.2000001.54149 - R\$6,20. Protocolo: nº 293167, de 01/06/2022. AGR

Escrevente Autorizada

Francine dos Santos da Silva

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página :-:-:-:-:-

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

CNM: 101592.2.0061919-60



**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA - PELOTAS**  
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

FLS.	MATRÍCULA
<b>3v</b>	<b>61.919</b>

**R.10-61.919 - Pelotas, 10 de junho de 2022. Compra e Venda.**

**Objeto:** O imóvel desta matrícula.

**Transmitente:** FILIPE ESPILMAN GAMA, qualificado no R.3 e Av.8.

**Adquirente:** ANGELO ANDRE DA SILVA LEAL, brasileiro, solteiro, maior, gerente, RG nº 1081751371-SJS/RS, CPF nº 004.952.080-60, residente e domiciliado na Rua Milton Franconi, nº 112, apartamento 02, bairro Fragata, em Pelotas/RS.

**Título:** Instrumento particular nº 0010306106, de 18 de abril de 2022, celebrado em São Paulo/SP, firmado com base nas Leis nºs 4.380/1964, 5.049/1966 e 13.465/2017, nos termos do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, com garantia de alienação fiduciária, nos termos dos artigos da Lei nº 9.514/1997.

**Valor:** R\$170.000,00 (cento e setenta mil reais).

**Valor fiscal:** R\$170.000,00 (cento e setenta mil reais), em 13 de abril de 2022.

**Disposições:** O valor da operação é de R\$170.000,00, sendo R\$34.000,00 pagos com recursos próprios e R\$136.000,00 mediante recursos de mútuo, garantido pela alienação fiduciária abaixo registrada.

**CNM:** 10159.2.0061919-41.

**Emolumentos:** R\$865,00. **Selo:** 0429.00.2000001.54150 - R\$67,10. **Protocolo:** nº 293167, de 01/06/2022. **AGR**

**Escrevente Autorizada**

Francine dos Santos da Silva

**R.11-61.919 - Pelotas, 10 de junho de 2022. Alienação Fiduciária em Garantia - Propriedade Fiduciária.**

**Objeto:** O imóvel desta matrícula.

**Devedor Fiduciante:** ANGELO ANDRE DA SILVA LEAL, qualificado no R.10.

**Credor Fiduciário:** BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.235 e 2.041, em São Paulo/SP.

**Título:** Instrumento particular especificado no R.10.

**Valor da dívida:** R\$136.000,00 (cento e trinta e seis mil reais).

**Valor de avaliação:** Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei nº 9.514/97, as partes avaliam este imóvel em R\$170.000,00 (cento e setenta mil reais).

**Disposições:** O imóvel foi alienado fiduciariamente para o credor, em garantia da dívida acima referida, a qual deverá ser paga em 420 (quatrocentos e vinte) meses, sendo de R\$1.442,99 (um mil, quatrocentos e quarenta e dois reais e noventa e nove

CONTINUA NA FICHA Nº 4

Continua na próxima página :-:-:-:-:-

