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: 099234.2.0098478-08

Brasil

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

Fls.	Matrícula
1	98.478

Pelotas, 07 de outubro de 2016.-

IMÓVEL: Avenida Dom Joaquim nº 1.515 - Sala 205.-
A Sala nº 205, do Edifício Moinho Office, situada nesta cidade de Pelotas-RS, localizada, no 2º pavimento, situada a direita de quem sai do elevador e de fundos com relação à Avenida Dom Joaquim, fazendo divisa com: sala 203 ao sudeste; núcleo de escada e antecâmara ao noroeste; circulação do condomínio e área de iluminação e ventilação ao nordeste; e recuo de fundos ao sudoeste. Possuindo, uma área privativa real de 179,07m², uma área real de uso comum de divisão proporcional de 43,8875m², totalizando uma área real de 222,9574m², e uma área equivalente de construção de 177,8316m², correspondendo-lhe individualmente uma fração ideal de 0,00795 nas coisas de uso comum e no terreno onde assenta o edifício.
O terreno onde assenta a edificação está situado nesta cidade, de forma irregular, medindo 106m00 de frente leste ao alinhamento predial da Avenida Dom Joaquim, tendo na lateral sul uma linha quebrada com as seguintes dimensões e confrontações: partindo do alinhamento predial da Avenida Dom Joaquim segue na direção leste oeste por uma linha reta de 55m00, por onde se divide, com propriedade de Emilio Ebersol, daí inflete a noventa graus na direção sul norte por uma linha reta de 50m00 e divide-se sucessivamente com propriedades de Banco do Estado do Rio Grande do Sul, Augusto Monteiro e; daí inflete na direção leste oeste por uma linha reta de 42m50, onde divide-se com propriedade de Erwino Miritz; daí inflete na direção sul norte por uma linha reta de 15m00, por onde faz frente com a Avenida Fernando Osório, daí inflete na direção leste oeste por uma linha reta de 3m80, por onde faz frente com a Avenida Fernando Osório, daí encontra o outro trecho com frente pela Avenida Fernando Osório que mede 28m00; na lateral norte possui uma linha quebrada que partindo do alinhamento predial da Avenida Dom Joaquim segue por uma linha reta na direção nordeste sudoeste de 20m60 por onde divide-se com imóvel de Tillmann & Companhia, daí inflete na direção leste oeste por uma linha reta de 27m20 por onde divide-se com imóvel de Tillmann & Companhia, até encontrar a linha do alinhamento predial da Avenida Fernando Osório fechando assim a poligonal. Dito imóvel possui uma área superficial de 4.545,80m², e acha-se situado a 54m00 de distância da esquina oeste-norte da Avenida Dom Joaquim. -
Proprietária: BASE ZW INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ 13.866.476/0001-51, com sede na Avenida Dom Joaquim, nº 1601,

... **Segue no verso** ...

Continua na próxima página-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/PEHSP-M42SV-JDK28-ZAZ9E

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Continuação da página anterior-:-

CNM: 099234.2.0098478-08

Registro de Imóveis - Pelotas - RS - 1ª zona

Livro nº 2 - Registro Geral

Brasil

Fls.	Matrícula
1v	98.478

Bairro Centro, nesta cidade de Pelotas/RS. -
REGISTRO ANTERIOR: instituição de condomínio da matrícula nº 79.992 do Livro 2-RG, de 01 de dezembro de 2011, deste Ofício. -
Emolumentos: R$21,20. Selo: 0428.00.1500002.65669 - R$1,30. Protocolo: 266924, Lº 1-AZ em 28/09/2016. -
Registrador Substituto
rc Bel. Paulo Fernando Quadros Ribeiro

Av.1-98.478 - Pelotas, 08 de maio de 2019. **Convenção de Condomínio.** -
Foi registrada hoje neste Ofício, no **Livro 3-RA sob nº 13.633**, a convenção de condomínio do **EDIFÍCIO MOINHO OFFICE.** -
Emolumentos: R$41,00. Selo: 0428.00.1800001.75912 - R$4,70. Protocolo: nº 296859, Lº 1-BF de 24/04/2019.-
Registrador Substituto
PSSP Bel. Paulo Fernando Quadros Ribeiro

Av.2-98.478 - Pelotas, 14 de setembro de 2020. **Inscrição Municipal.**-
Conforme informação obtida na escritura pública infra registrada, 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 120870-5.**-
Emolumentos: R$42,20. Selo: 0428.00.1900001.84262 - R$4,70. Protocolo: nº 311383, Lº 1-BI de 03/09/2020.-
Registrador Substituto
PFQR Bel. Paulo Fernando Quadros Ribeiro

R.3-98.478 - Pelotas 14 de setembro de 2020. **Dação em Pagamento.**-
Transmitente: BASE ZW INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ 13.866.476/0001-51, com sede na Avenida Dom Joaquim, nº 1601, Bairro Centro, nesta cidade de Pelotas/RS. -
Adquirentes:
1- FERNANDO LAMPERT WEIAND, brasileiro, empresário, maior, solteiro, RG nº 7046159898-SJS/RS, inscrito no CPF sob nº 829.223.570-15, residente e

... Segue na folha 2

Continua na próxima página-:-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/PEHSP-M42SV-JDK28-ZAZ9E

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Continuação da página anterior-:-

Valide aqui
este documento

CNM: 099234.2.0098478-08

Brasil

Registro de Imóveis - Pelotas - RS - 1ª zona

Livro nº 2 - Registro Geral

Fls.	Matrícula
2	98.478

Pelotas, 14 de setembro de 2020.-

domiciliado na Rua Capitão Leopoldo Heineck, nº 766, Ap. 701, Bairro Centro, na **cidade de Lajeado/RS; e**
2- MAURICIO LAMPERT WEIAND, brasileiro, empresário, maior, solteiro, RG nº 3046159905-SJS/RS, inscrito no CPF sob nº 917.573.630-68, residente e domiciliado na Rua Beija Flor, nº 351, Bairro Universitário, na cidade de **Lajeado/RS.-**
Conforme Escritura Pública de Dação em Pagamento lavrada aos 24 de agosto de 2020, às folhas 069 do livro 001, sob nº 032 no Tabelionato de Notas Fragata, em Pelotas/RS, este imóvel foi dado em pagamento de dívida pelo valor de **R$503.500,00. A avaliação fiscal foi de R$1.217,176,80.-**
Emolumentos: R$3.708,20. Selo: 0428.00.1900001.84263 - R$62,80. Protocolo: nº 311383, Lº 1-BI de 03/09/2020.-
Registrador Substituto
PFQR Bel. Paulo Fernando Quadros Ribeiro

R.4-98.478 - Pelotas, 06 de agosto de 2021. **Compra e Venda.-**
Transmitentes:
1- FERNANDO LAMPERT WEIAND, brasileiro, empresário, maior, solteiro, RG nº 7046159898-SJS/RS, inscrito no CPF sob nº 829.223.570-15, residente e domiciliado na Rua Capitão F. Leopoldo Heineck, nº 766, Ap. 701, Bairro Centro, na cidade de Lajeado/RS; e
2- MAURICIO LAMPERT WEIAND, brasileiro, empresário, maior, solteiro, RG nº 3046159905-SJS/RS, inscrito no CPF sob nº 917.573.630-68, residente e domiciliado na Rua Beija Flor, nº 351, Bairro Universitário, na cidade de Lajeado/RS.-
Adquirente: **LEANDRO LEMOS RIBEIRO**, brasileiro, empresário, maior, solteiro, RG nº 3059647697-SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 942.511.340-87, residente e domiciliado na Avenida Dom Joaquim, nº 1601, Bairro Centro, nesta cidade de Pelotas/RS.-
Conforme contrato por instrumento particular nº 10165042707, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/1964, alterada pela Lei nº 9.514/97, celebrado em São Paulo/SP aos 22 de julho de 2021, que fica arquivado, este imóvel foi vendido pelo preço de **R$850.000,00** (sendo

... Segue no verso ...

Continua na próxima página-:-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/PEHSP-M42SV-JDK28-ZAZ9E

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Continuação da página anterior-:-

CNM: 099234.2.0098478-08

Brasil

Registro de Imóveis - Pelotas - RS - 1ª zona

Livro nº 2 - Registro Geral

Fls.	Matrícula
2v	98.478

R$278.020,00 com recursos próprios, e R$571.980,00 mediante financiamento do Itaú Unibanco S.A., garantido pela alienação fiduciária abaixo registrada). A avaliação fiscal foi de R$850.000,00.-
Emolumentos: R$3.539,40. Selo: 0428.00.2000001.62153 - R$62,80. Protocolo: nº 321219, Lº 1-BK de 03/08/2021.-
Registrador Substituto
FPC Bel. Paulo Fernando Quadros Ribeiro

R.5-98.478 - Pelotas, 06 de agosto de 2021. **Alienação Fiduciária em Garantia - Propriedade Fiduciária.-**
Devedor: LEANDRO LEMOS RIBEIRO, supra qualificado.-
Credor: **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, na cidade de São Paulo/SP.-
Conforme o instrumento particular especificado no R.4 supra, este imóvel foi alienado fiduciariamente para o credor, em garantia de dívida no valor de **R$575.400,00** (sendo R$571.980,00 do preço de venda do imóvel, e R$3.420,00 de despesas acessórias), a qual deverá ser paga em 240 meses, sendo de R$6.805,44 o valor total do primeiro encargo mensal, com vencimento em 22/08/2021. Data de Vencimento da Última Prestação: 22/07/2041. Taxa Efetiva Anual de Juros: 9,0000%. Taxa Nominal Anual de Juros: 8,6487%. Taxa Efetiva Mensal de Juros: 0,7207%. Taxa Nominal Mensal de Juros: 0,7207%. Imposto sobre Operações Financeiras – IOF: R$19.015,24. Custo Efetivo Total (CET) Anual – Taxa de Juros: 10,6000%. Custo Efetivo Total (CET) Mensal – Taxa de Juros: 0,8400%. Sistema de Amortização: SAC. Periodicidade de Atualização da Prestação: Mensal. Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei nº 9.514/97, as partes avaliam o imóvel em R$822.000,00. Fica estabelecido o prazo de carência de trinta (30) dias, contado do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, findo o qual a credora ou seu cessionário poderá iniciar o procedimento de intimação, na forma e para os efeitos do art. 26 da Lei 9.514/97. O saldo devedor e as prestações serão reajustados na forma contratual.-

... Segue na folha 3

Continua na próxima página-:-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/PEHSP-M42SV-JDK28-ZAZ9E

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

.onr

Valide aqui
este documento

Continuação da página anterior-:-

CNM: 099234.2.0098478-08

Registro de Imóveis - Pelotas - RS - 1ª zona

Livro n° 2 - Registro Geral

Brasil

Fls.	Matrícula
3	98.478

Pelotas, 06 de agosto de 2021.-

Emolumentos: R$2.472,40. Selo: 0428.00.2000001.62154 - R$62,80. Protocolo: nº 321219, Lº 1-BK de 03/08/2021.-
Registrador Substituto
FPC Bel. Paulo Fernando Quadros Ribeiro

Av.6-98.478 - Pelotas, 08 de agosto de 2022. **Averbação Premonitória.-** Conforme certidão passada aos 25/07/2022 pela 1º Vara Cível do Foro Regional do 4º Distrito da Comarca de Porto Alegre/RS, a requerimento do interessado, averbo nos termos da Lei nº 11.382, de 06/12/2006 e do artigo 828 do CPC, a existência de ação de Execução de Título Extrajudicial - processo nº 5003335-18.2022.8.21.1001 movida por Itau Unibanco S.A - CNPJ nº 60.701.190/0001-04 em face de Leandro Lemos Ribeiro - CPF nº 942.511.340-87; e Prosouth Consultoria em Gestão Empresarial Eirelli - CNPJ nº 35.626.095/0001-38. Valor da causa: R$250.670,24.-
Emolumentos: R$616,40. Selo: 0428.00.2100001.65719 - R$67,10. Protocolo: nº 333928, Lº 1-BN de 25/07/2022.-
Escrevente autorizada
RLB Bel. Rosemari da Cunha Cavalheiro

Av.7-98.478 - Pelotas, 08 de agosto de 2022. **Averbação Premonitória.-** Conforme certidão passada aos 25/07/2022 pela 1º Vara Cível do Foro Regional do 4º Distrito da Comarca de Porto Alegre/RS, a requerimento do interessado, averbo nos termos da Lei nº 11.382, de 06/12/2006 e do artigo 828 do CPC, a existência de ação de Execução de Título Extrajudicial - processo nº 5003334-33.2022.8.21.1001 movida por Itau Unibanco S.A - CNPJ nº 60.701.190/0001-04 em face de Leandro Lemos Ribeiro - CPF nº 942.511.340-87; e Prosouth Consultoria em Gestão Empresarial Eirelli - CNPJ nº 35.626.095/0001-38. Valor da causa: R$101.015,10.-
Emolumentos: R$314,70. Selo: 0428.00.2100001.65777 - R$50,10. Protocolo: nº 333929, Lº 1-BN de 25/07/2022.-
Escrevente autorizada
RLB Bel. Rosemari da Cunha Cavalheiro

...segue no verso...

Continua na próxima página-:-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/PEHSP-M42SV-JDK28-ZAZ9E

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Continuação da página anterior-:-

Valide aqui
este documento

CNM: 099234.2.0098478-08

Brasil

Registro de Imóveis - Pelotas - RS - 1ª zona

Livro n° 2 - Registro Geral

Fls.	Matrícula
3v	98.478

Av.8-98.478 - Pelotas, 02 de setembro de 2022. **Averbação Premonitória.-** Conforme certidão passada aos 18/08/2022 pela 2º Vara Cível do Foro Regional do 4º Distrito da Comarca de Porto Alegre/RS, a requerimento do interessado, averbo nos termos da Lei nº 11.382, de 06/12/2006 e do artigo 828 do CPC, a existência de ação de Execução de Título Extrajudicial - processo nº 5003333-48.2022.8.21.1001 movida por ITAU UNIBANCO S.A - CNPJ nº 60.701.190/0001-04 em face de Leandro Lemos Ribeiro - CPF nº 942.511.340-87; e Prosouth Consultoria em Gestão Empresarial Eireli - CNPJ nº 35.626.095/0001-38. Valor da causa: R$156.835,40. Foi requerida a averbação premonitória somente sobre este imóvel.-
Emolumentos: R$395,20. Selo: 0428.00.2100001.73795 - R$67,10. Protocolo: nº 335073, Lº 1-BN de 22/08/2022.-
Escrevente autorizada
RLB Bel. Rosemari da Cunha Cavalheiro

Av.9-98.478 - Pelotas, 24 de janeiro de 2023. **Averbação Premonitória.-** Conforme certidão passada aos 06/01/2023 pelo 1º Juizo da 1º Vara Cível desta comarca de Pelotas/RS, a requerimento do interessado, averbo nos termos da Lei nº 11.382, de 06/12/2006 e do artigo 828 do CPC, a existência de ação de Execução de Título Extrajudicial - processo nº 5019759-65.2022.8.21.0022 movida por ITAU UNIBANCO S.A - CNPJ nº 60.701.190/0001-04 em face de Leandro Lemos Ribeiro - CPF nº 942.511.340-87; LLR Assessoria Promocional Ltda-ME - CNPJ nº 01.090.436/0001-81. Valor da causa: R$185.945,50. Foi requerida a averbação premonitória sobre este imóvel.-
Emolumentos: R$467,70. Selo: 0428.00.2200001.13839 - R$67,10. Protocolo: nº 340430, Lº 1-BO de 16/01/2023.-
Escrevente autorizada
RLB Bel. Rosemari da Cunha Cavalheiro

Av.10-98.478 - Pelotas, 03 de fevereiro de 2025. **TRANSIÇÃO DE SISTEMA - PROV. 44/2024 - CGJ/RS -** Procede-se à esta averbação de ofício para fim de noticiar que os próximos atos registrais serão eletrônicos, encerrando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNNR/RS.-

... Segue na folha 4

Continua na próxima página-:-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/PEHSP-M42SV-JDK28-ZAZ9E

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Continuação da página anterior-:-

Valide aqui
este documento

CNM: 099234.2.0098478-08

Registro de Imóveis - Pelotas - RS - 1ª zona

Livro nº 2 - Registro Geral

Brasil

Fls.	Matrícula
4	98.478

Pelotas, 03 de fevereiro de 2025.-

Emolumentos: (AGNR) NIHIL. Selo: 0428.00.2400001.19273 - NIHIL. Protocolo: nº 367493, Lº 1-BT de 17/01/2025.-
Escrevente Autorizada
PSSP Bel. Rosemari da Cunha Cavalheiro

Continua na próxima página-:-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/PEHSP-M42SV-JDK28-ZAZ9E

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital
Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Continuação da página anterior-:-

Registro de Imóveis - Pelotas - RS - 1ª zona

Livro nº 2 - Registro Geral

Brasil

Fls.	Matrícula
4v	98.478

CNM: 099234.2.0098478-08

Av.11-98.478 - Pelotas, 03 de fevereiro de 2025**. Consolidação da Propriedade**.-
Transmitente: LEANDRO LEMOS RIBEIRO, brasileiro, empresário, maior, solteiro, RG nº 3059647697-SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 942.511.340-87, residente e domiciliado na Avenida Dom Joaquim, nº 1601, Bairro Centro, nesta cidade de Pelotas/RS.-
Adquirente: **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Bairro Vila Cruzeiro, no município de São Paulo/SP.-
A requerimento do adquirente, firmado na cidade de Curitiba/PR, em 16 de janeiro de 2025, instruído com prova da intimação do devedor por inadimplência, certidão do decurso do prazo sem purgação da mora e de pagamento do imposto respectivo, averbo a transmissão definitiva da propriedade desde imóvel. O ITBI foi pago sobre a avaliação de R$1.200.000,00, conforme guia nº 62830, que fica arquivada neste Serviço Registral.-
Emolumentos: R$2.596,60. Selo: 0428.00.2400001.19291 - R$92,00. Protocolo: nº 367493, Lº 1-BT de 17/01/2025.-
PSSP. Escrevente Autorizada - Bel. Rosemari da Cunha Cavalheiro
Ato assinado digitalmente em 04/02/2025 às 12:17:51. Hash SHA256 da assinatura: CEAA26AB1A34744593F245CD1D578E9162B2E6203C115CD0C8CBB029C99FB115.

Av.12-98.478 - Pelotas, 06 de maio de 2025. **Realização de Leilões.-**
Conforme requerimento da proprietário ITAÚ UNIBANCO S/A, datado de 24/04/2025, instruído com prova de leilões negativos realizados em 14/04/2025 e 24/04/2025, devidamente assinada pelo Leiloeiro Oficial Eduardo Consentino e com prova da emissão e envio do termo de quitação a que se refere o § 6º do artigo 27 da lei 9.514/97, averbo: 1- a realização dos leilões negativos; 2- a emissão e envio do termo de quitação; 3- o cancelamento do registro da alienação fiduciária do R.5; e 4- a liberação do imóvel para disponibilidade por parte do atual proprietário.
Emolumentos: R$58,90. Selo: 0428.00.2400001.42378 - R$7,30. Protocolo: nº 370785, Lº 1-BU de 25/04/2025.-

... Segue na folha 5 ...

Continua na próxima página-:-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/PEHSP-M42SV-JDK28-ZAZ9E

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

.onr

Valide aqui
este documento

Continuação da página anterior-:-

Brasil

Registro de Imóveis - Pelotas - RS - 1ª zona

Livro nº 2 - Registro Geral

Fls.	Matrícula
5	98.478

Pelotas, 06 de maio de 2025. **CNM: 099234.2.0098478-08**

PFQR. Registrador Substituto - Bel. Paulo Fernando Quadros Ribeiro
Ato assinado digitalmente em 06/05/2025 às 15:52:12. Hash SHA256 da assinatura: 9953A7BE31EED2702EB9EB052ABE5C2AA67B555BF572E0326BC7D3E7F329B377.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/PEHSP-M42SV-JDK28-ZAZ9E

Pelotas/RS, 23/05/2025 10:22:24.
Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matr. 98.478 - 1 pg: R$44,80 (0428.00.2400001.47633 = R$5,20)
Busca(s): R$13,20 (0428.00.2400001.47633 = R$4,20)
Proc. eletrônico de dados: R$6,90 (0428.00.2400001.47633 = R$2,10)
ISSQN: R$2,60
NE: 254113 TOTAL: R$79,00 Cod. 616499

Bel. Antonio Ricardo Peres de Peres - Escrevente Autorizado

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 2025 00040761 31

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