



CERTIFICO, em razão de meu cargo e a pedido da parte interessada, que, revendo o LIVRO 2 – REGISTRO GERAL deste Registro de Imóveis da 3ª Zona de Pelotas/RS, nele verifiquei constar a matrícula de seguinte teor:



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PELOTAS

Matrícula: **3707**

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PELOTAS

Folha: 1

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 162081.2.0003707-67

3707

Pelotas, 22 de setembro de 2021

IMÓVEL - UM TERRENO urbano sem benfeitorias, situado no Loteamento Domingos de Almeida, Bairro Areal, Cidade de Pelotas, constituído do Lote 05 da Quadra G (quarteirão formado pela Rua D, Rua do Obelisco, Rua E e Rua G), com área de 178,75m², lado par, medindo de frente ao noroeste 7,15m para a Rua D; de fundos ao sudeste, medindo 7,15m confronta com o Lote 42; por um lado a sudoeste, da frente ao fundo, medindo 25,00m confronta com o Lote 06; pelo outro lado ao nordeste, da frente ao fundo, medindo 25,00m confronta com o Lote 04. Distante 30,95m da esquina com a Rua G. Inscrição imobiliária municipal n.º 703664.

PROPRIETÁRIAS - MELNICK EVEN FUCHSIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob n.º 22.910.797/0001-05, com sede na Rua Carlos Trein Filho n.º 551, bairro Auxiliadora, na cidade de Porto Alegre/RS – **proprietária de 73% do lote;** e REAL RIO GRANDE EMPREENDIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ sob n.º 13.839.839/0001-60, com sede na Avenida Carlos Gomes n.º 651, 5º andar, bairro Bela Vista, na cidade de Porto Alegre/RS – **proprietária de 27% do lote.** -

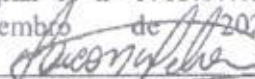
ORIGEM - Matrícula n.º 104.113, do Livro 2 – Registro Geral, do Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Pelotas/RS, em 14 de setembro de 2017. Emolumentos: R\$ 21,90. Selo digital TJ n.º 0783.03.1900001.12091 (R\$ 2,70). Protocolo n.º 5.652 do Livro 1-A em 10 de setembro de 2021. Registrador Substituto: Maicon Gonçalves Weber *(Assinatura)* (LPT)

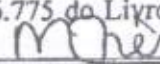
R.1/3.707. Pelotas, 22 de setembro de 2021. **COMPRA E VENDA** - Nos termos do Contrato Particular de Compra e Venda de Lote, com Alienação Fiduciária em Garantia do Pagamento do Preço, Celebrado com Força e Eficácia de Escritura Pública, na Forma do Disposto no Artigo 38 da Lei n.º 9.514/97, firmado em 17 de março de 2021, na cidade de Pelotas/RS, o imóvel constante desta matrícula foi **vendido** MELNICK EVEN FUCHSIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, sociedade comercial, com sede em Porto Alegre/RS, na Rua Carlos Trein Filho, n.º 551, inscrita no CNPJ n.º 22.910.797/0001-05, representada por seus procuradores Fernanda Medeiros e Fernando Mendonça Maciel Ibanez; e REAL RIO GRANDE EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em Porto Alegre/RS, na Av. Carlos Gomes, n.º 651, 5º andar, inscrita no CNPJ n.º 13.839.839/0001-60, representada por sua procuradora Melnick Even Fuchsia Empreendimento Imobiliário Ltda; conforme procurações arquivadas nesta Serventia Registral, para **RAFAEL RODRIGO DE CASTRO**, brasileiro, solteiro, maior, azulejista, C.I n.º 1128260708-SSP/RS, CPF n.º 082.932.339-23, residente e domiciliado na Rua Doutor Francisco Ferreira Veloso, n.º 308, em Pelotas/RS, pelo preço e seguintes especificações e condições: R\$84.000,00 (preço total da compra e venda), sendo R\$80.640,00 (valor do lote propriamente dito) e R\$3.360,00 (valor do ITBI e despesas de Registro), pagos mediante financiamento, garantido pela alienação fiduciária abaixo registrada. **Avaliação fiscal:** R\$102.142,85. **Condições:** As demais condições constam do título. Emolumentos: R\$ 545,60. Selo digital TJ n.º 0783.07.1900001.03017 (R\$ 36,60). Protocolo n.º 5.652 do Livro 1-A em 10 de setembro de 2021. Registrador Substituto: Maicon Gonçalves Weber *(Assinatura)* (LPT)

R.2/3.707. Pelotas, 22 de setembro de 2021. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.** Nos termos do Contrato de Compra e Venda de Lote com Alienação Fiduciária em Garantia do

- continua no verso -

Pagamento do Preço, celebrado com Força e Eficácia de Escritura Pública, na Forma do Disposto no Artigo 38 da Lei n.º 9.514/97, referido no R.1/3.707, o imóvel objeto desta matrícula foi alienado fiduciariamente pelo devedor fiduciante RAFAEL RODRIGO DE CASTRO, acima qualificado, às credoras fiduciárias MELNICK EVEN FUCHSIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA e REAL RIO GRANDE EMPREENDIMENTOS LTDA, já qualificadas, em garantia de dívida no valor de R\$84.000,00 que deverá ser paga nas seguintes condições: ATO: R\$1.500,00. Número de parcela: 1 com valor nominal nesta data de R\$1.500,00 a ser paga através de boleto bancário, ficando a quitação vinculada respectivamente a comprovação do pagamento do boleto bancário. Data de vencimento da parcela: 17/03/2021. PARCELAS INICIAIS: R\$4.500,00. Número de parcelas: 3 parcelas mensais e sucessivas com valor nominal nesta data de R\$1.500,00 cada uma. Data de vencimento da parcela: 25/04/2021. As demais parcelas terão vencimentos no mesmo dia do calendário civil dos meses imediatamente subsequentes. PARCELAS MENSAS: R\$78.000,00, valor nominal sem incidência de juros e correção monetária previsto em contrato. Número de parcelas: 175 parcelas mensais e sucessivas cujo valor acrescido de juros contratuais representam a monta de R\$941,77 cada uma. Data do vencimento da primeira parcela: 25/07/2021. As demais parcelas terão vencimento no mesmo dia do calendário civil dos meses imediatamente subsequentes. Juros remuneratórios equivalentes a 12% (doze por cento) ao ano efetiva, calculados de acordo com a Tabela Price, sem prejuízo da correção monetária. Prazo de carência: Fica estabelecido o prazo de carência de 30 (trinta) dias, a contar do vencimento da prestação em atraso. Demais encargos e condições constam do contrato. Constituição da propriedade fiduciária: Fica constituída, por este registro, a propriedade fiduciária do imóvel constante desta matrícula em favor da MELNICK EVEN FUCHSIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA e REAL RIO GRANDE EMPREENDIMENTOS LTDA, acima qualificadas, sendo assegurado ao devedor fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária. Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei n.º 9.514/97, as partes avaliam o imóvel em R\$80.640,00. Emolumentos: R\$ 474,40. Selo digital TJ n.º 0783.07.1900001.03018 (R\$ 36,60). Protocolo n.º 5.652 do Livro 1-A, em 10 de setembro de 2021. Registrador Substituto: Maicon Gonçalves Weber

 (LPT)

Av.3/3.707. Pelotas, 18 de outubro de 2024. **DADOS DO IMÓVEL**. Em virtude de Requerimento firmado pelas partes interessadas a seguir registrado, instruído com Certidão de Característica do Imóvel N.º 120652/2024, emitida em 01 de outubro de 2024, pela Prefeitura Municipal de Pelotas/RS, procedo à presente averbação para constar que, o imóvel desta matrícula: a) está cadastrado pela Rua Quatro Loteamento Domingos de Almeida (antiga Rua D do referido Loteamento), sob n.º 690; e b) possui a **Inscrição Municipal n.º 1318786**. Emolumentos: R\$108,90. Selo digital TJ n.º 0783.04.2100001.08621 (R\$4,90). Protocolo n.º 16.775 do Livro 1-C, em 04 de outubro de 2024. Registradora Substituta: Mayane Rodrigues Aires  (LNA)

Av.4/3.707. Pelotas, 18 de outubro de 2024. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**. Nos termos de Requerimento firmado pelas credoras fiduciárias MELNICK EVEN FUCHSIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., representada por Daniel Rizzo Caldas e Fernando Mendonça Maciel Ibanez; e REAL RIO GRANDE EMPREENDIMENTOS LTDA., representada por Melnick Even Fuchsia Empreendimento Imobiliário Spe Ltda, já qualificadas,

- continua na folha 2 -

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PELOTAS/RS
Andrea Palmeiro Brasil - Oficial Registradora





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
 COMARCA DE PELOTAS
 REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PELOTAS

CNM: 162081.2.0003707-87

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

FL 2 | Matrícula 3.707

datado de 09 de maio de 2024, instruído com a Certidão de Transcurso do Prazo sem a purgação da mora, datada de 28 de março de 2024, comprovante de recolhimento do imposto de transmissão *inter vivos* (ITBI), conforme Guia nº 55084 e Termo de Quitação de ITBI, expedido pela Prefeitura Municipal de Pelotas/RS, em 15 de maio de 2024, faço constar que, tendo havido a regular intimação do devedor fiduciante **Rafael Rodrigo de Castro**, já qualificado, para o pagamento das prestações vencidas e demais encargos relativos ao contrato de alienação fiduciária constante do R.2/3.707, deste Serviço Registral, transcorrendo *in albis* o prazo de 15 dias, com base no art. 26, §7º, da Lei nº. 9.514/97, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula em favor das credoras fiduciárias **MELNICK EVEN FUCHSIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. (73% do imóvel)** e **REAL RIO GRANDE EMPREENDIMENTOS LTDA. (27% do imóvel)**, ambas já qualificadas. Avaliação fiscal: R\$100.621,55 (cem mil, seiscentos e vinte e um reais e cinquenta e cinco centavos). Emolumentos: R\$298,40. Selo digital TJ nº 0783.07.1900001.08724 (R\$53,70). Protocolo nº 16.775 do Livro 1-C, em 04 de outubro de 2024. Registradora Substituta: Mayane Rodrigues Aires M. Aires (LNA)

MATRÍCULA Nº 3.707

Último ato Av. 4



A consulta estará disponível em até 24h
 No site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/setodigital/consulta>
 Chave de autenticidade para consulta
 162081.53.2024.00012967.70

O referido é verdade e dou fé.
 Pelotas, 22 de outubro de 2024.

Yuri Martins Rocha
 Registro de Imóveis 3ª Zona
 Yuri Martins Rocha
 Escrevente Autorizado
 Comarca de Pelotas-RS

Certidão R\$ 24,40
 Selo Digital TJ nº 0783.03.2400003.07955 (R\$ 4,00)
 Busca R\$ 12,50
 Selo Digital TJ nº 0783.03.2400003.08806 (R\$ 4,00)
 Processamento eletrônico de dados R\$ 6,00
 Selo Digital TJ nº 0783.01.2400002.09730 (R\$ 2,00)
 ISSQN: R\$ 1,74
 Valor Total dos Emolumentos: R\$ 55,24