



Valide aqui
este documento



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

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PELOTAS

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

3º REGISTRO DE
IMÓVEIS DE PELOTAS
ANDREA PALMEIRO BRASIL - OFICIAL DE REGISTRO

Matrícula: 3407

Folha: 1

CNM: 162081.2.0003407-94

3407

Pelotas, 12 de agosto de 2021

IMÓVEL - O APARTAMENTO nº 504 (quinhentos e quatro) do BLOCO J, do RESIDENCIAL QUINTA DO OLEIRO, situado nesta cidade de Pelotas/RS, na Avenida Engenheiro Ildefonso Simões Lopes nº 2.046, localizado no quinto pavimento do Bloco J, de fundos sul e no lado oeste do bloco, possuindo a área real privativa de 43,27000m², a área real de uso comum de divisão não proporcional de 12,00000m², correspondente à vaga de estacionamento descoberta nº 279, a área real de uso comum de divisão proporcional de 6,99110m², totalizando a área real de 62,26110m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,00312 do terreno onde assenta a edificação e áreas e coisas de uso comum.

O Bloco J se localiza na quinta fita constituída pelos Blocos I e J, à esquerda de quem entra no condomínio, situando-se entre o Bloco I e uma área verde condominial.

O terreno em que se assenta o empreendimento é situado na zona urbana desta cidade de Pelotas/RS, com a área superficial de dezessete mil, novecentos e cinquenta e nove metros quadrados e sessenta e um decímetros quadrados (17.959,61m²), destinado para implantação de Condomínios Residenciais, com as seguintes medidas e confrontações: ao norte, por extensão de dezesseis metros (16m00), faz frente para a Avenida Engenheiro Simões Lopes; ao leste por uma extensão de cinquenta metros (50m00), faz divisa com o lote 02, em seguida inflete em um ângulo externo de 76°26'16" para leste por uma extensão de trinta e seis metros e noventa e dois centímetros (36m92), fazendo divisa ao norte com o Lote 02; após retornando ao leste, na direção norte/sul, por dois segmentos de reta com a extensão de seis metros e quarenta e nove centímetros (6m49) e trezentos e três metros e oitenta e sete centímetros (303m87), fazendo divisa com Pedro Antônio Rodrigues Castilhos e Francisco de Paula Rodrigues Castilhos; ao sul, por uma extensão de sessenta metros e cinquenta e dois (60m52), fazendo divisa com o imóvel destinado ao prolongamento da Rua Onze (11) do Loteamento Liberdade; ao oeste, na direção sul/norte, por dois segmentos de reta com a extensão de duzentos e setenta metros e cinco centímetros (270m05) e oitenta e dois metros e nove centímetros (82m09), faz divisa com Gryps Pelotas Empreendimentos Imobiliários S/A, até encontrar o ponto inicial desta descrição. Dito imóvel está situado em lugar sem quarteirão definido, distante 1.448m15 do Corredor do Obelisco. Inscrição Municipal nº 479179.

PROPRIETÁRIA - CONSTRUTORA ACPO LTDA, inscrita no CNPJ nº 10.351.894/0001-18, com sede na Rua Siqueira Campos nº 275, bairro Fragata, nesta cidade.

ORIGEM - R.2 e R.3 da Matrícula nº 632, do Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia Registral, em 13 de março de 2020 e 03 de setembro de 2020, respectivamente. PCVA-50% - Emolumentos: R\$ 11,00. Selo digital TJ nº 0783.02.1900001.17957 (R\$ 1,90). Protocolo nº 5.083 do Livro 1-A, em 26 de julho de 2021. Registrador Substituto: Maicon Gonçalves Weber

(FHB)

Ay.1/3.407. Pelotas, 12 de agosto de 2021. **INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**. Procedo à presente averbação para constar que a presente matrícula refere-se a unidade autônoma a ser edificada nos termos do projeto arquivado nesta Serventia Registral por ocasião do registro da incorporação imobiliária, conforme R.3/632, de 03 de setembro de 2020. A unidade será

- continua no verso -

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

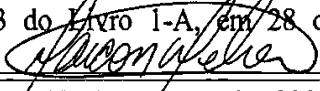
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4LA75-J4MTN-UQJTU-4VA65>

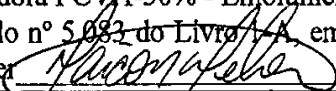
Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

Valide aqui
este documento

considerada pronta quando da averbação do habite-se respectivo e do registro da instituição de condomínio. PCVA-50% - Emolumentos: Nihil. Selo digital TJ nº 0783.03.1900001.11266 (Nihil). Protocolo nº 5.083 do Livro 1-A, em 28 de julho de 2021. Registrador Substituto: Maicon Gonçalves Weber . (FHB)

Av.2/3.407. Pelotas, 12 de agosto de 2021. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. Procedo à presente averbação para constar que, consoante a Av.4 da matrícula nº 632 desta Serventia Registral, de 03 de setembro de 2020, a proprietária e incorporadora **CONSTRUTORA ACPO LTDA.**, já qualificada, submeteu a incorporação imobiliária do conjunto habitacional **RESIDENCIAL QUINTA DO OLEIRO**, situado nesta cidade de Pelotas/RS, na Avenida Engenheiro Ildefonso Simões Lopes nº 2.046, ao regime de **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, conforme previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 e Lei 12.024 de 27 de agosto de 2009, em garantia do integral cumprimento das obrigações assumidas, ficando o terreno e as acessões objeto da referida incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, apartados do patrimônio geral da CONSTRUTORA ACPO LTDA., destinando-se, unicamente, à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes, bem como tornando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora PCVA-50% - Emolumentos: Nihil. Selo digital TJ nº 0783.03.1900001.11267 (Nihil). Protocolo nº 5.083 do Livro 1-A, em 28 de julho de 2021. Registrador Substituto: Maicon Gonçalves Weber . (FHB)

Av.3/3.407. Pelotas, 12 de agosto de 2021. HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU. Nos termos do artigo 230 da Lei nº. 6.015/73, procedo à presente averbação para constar que, conforme Instrumento Particular nº. 8.7877.1024480-4, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do art. 61 da Lei nº. 4.380/64 (Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras Avenças com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela), celebrado em 07 de dezembro de 2020, na cidade de Santa Maria/RS, a **devedora/construtora CONSTRUTORA ACPO LTDA.**, já qualificada, deu à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira, sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/01-04, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em **primeira e especial HIPOTECA** a totalidade do empreendimento denominado QUINTA DO OLEIRO, ou seja a fração ideal correspondente ao terreno e aos futuros 320 (trezentos e vinte) apartamentos, distribuídos em 16 blocos (A até P), **em garantia da dívida no valor de R\$25.900.000,00**, com recursos do FGTS/Programa Casa Verde Amarela, destinados a financiar a construção do empreendimento. **Prazo de construção/legalização:** 27 (vinte e sete) meses. **Prazo de amortização:** 24 (vinte e quatro meses), contado do primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra. **Taxa de juros (a.a.):** 8.0000% (nominal); 8.3000% (efetiva). **Sistema de amortização:** SAC. **Valor da garantia hipotecária:** R\$ 40.960.000,00 (quarenta milhões, novecentos e sessenta mil reais). **Condições:** A dívida será amortizada quando houver saldo devedor constituído, ou terá o saldo credor reduzido com recursos financeiros próprios do devedor ou com recursos oriundos da comercialização das unidades; demais termos e condições constam do contrato; tudo conforme R.5/632, de 30 de abril de 2021, deste Serviço

- continua na folha 2 -

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PELOTAS/RS

Andrea Palmeiro Brasil – Oficial Registradora

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4LA75-J4MTN-UQJTU-4VA65>



Valide aqui
este documento



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

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PELOTAS

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

3º REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS
ANDREA PALMEIRO BRASIL - OFICIAL DE REGISTRO

Matrícula: **3407**

Folha: **2**

CNM: 162081.2.0003407-94

Registral (matrícula de origem) PCVA-50% - Emolumentos: Nihil. Selo digital TJ nº 0783.03.1900001.11268 (Nihil). Protocolo nº 5.083 do Livro 1-A em 28 de julho de 2021. Registrador Substituto: Maicon Gonçalves Weber. (FHB)

Av.4/3.407. Pelotas, 12 de agosto de 2021. LIBERAÇÃO DE HIPOTECA. Nos termos da autorização concedida pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acima qualificada, no Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações – Programa Casa Verde e Amarela – Recursos do FGTS nº 8.7877.1171532-0, celebrado em 13 de julho de 2021, na cidade de Pelotas/RS, procedo à presente averbação para constar o **cancelamento da hipoteca** constante da AV.3 supra em relação à fração ideal de 0,00312 correspondente ao imóvel desta matrícula. PCVA-50% - Emolumentos: R\$ 18,10. Selo digital TJ nº 0783.03.1900001.11269 (R\$ 2,70). Protocolo nº 5.083 do Livro 1-A em 28 de julho de 2021. Registrador Substituto: Maicon Gonçalves Weber. (FHB)

R.5/3.407. Pelotas, 12 de agosto de 2021. COMPRA E VENDA. Nos termos do Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações – Programa Casa Verde e Amarela – Recursos do FGTS nº 8.7877.1171532-0, celebrado em 13 de julho de 2021, na cidade de Pelotas/RS, o imóvel constante desta matrícula foi **vendido** por **CONSTRUTORA ACPO LTDA**, CNPJ 10.351.894/0001-18 sito a Rua Siqueira Campos, 275, Simões Lopes, em Pelotas/RS, representada por qualquer um dos sócios na forma do contrato social, podendo assinar, seu sócio administrador **DAGOBERTO ANTUNES LEAL**, CPF nº 322.871.510-87 ou **MARCOS FONTOURA DA SILVA**, CPF nº 010.718.940-21 ou **OSVALDO LUIS GIMENES AMARO**, CPF nº 617.069.300-20, para **MAGDA FREITAS RIBEIRO**, brasileira, nascida em 25/09/1996, solteira, caixa operadora, C.I. nº 6116233435-SSP/RS, CPF nº 039.658.500-08, residente e domiciliada em R Quatro Lot. Dunas, 152, Areal, em Pelotas/RS, pelo valor de R\$113.990,00 (cento e treze mil, novecentos e noventa reais), dos quais R\$82.335,14 (oitenta e dois mil, trezentos e trinta e cinco reais e quatorze centavos) serão pagos mediante financiamento da CAIXA, garantido pela alienação fiduciária abaixo registrada; R\$8.897,86 (oito mil, oitocentos e noventa e sete reais e oitenta e seis centavos), pagos com recursos próprios; e R\$22.757,00 (vinte e dois mil, setecentos e cinquenta e sete reais), mediante desconto complemento concedido pelo FGTS/União. **Avaliação fiscal:** R\$113.990,00 (cento e treze mil, novecentos e noventa reais). **Condições:** As demais condições constam do contrato. PCVA-50% - Emolumentos: R\$ 308,40. Selo digital TJ nº 0783.07.1900001.02850 (R\$ 36,60). Protocolo nº 5.083 do Livro 1-A em 28 de julho de 2021. Registrador Substituto: Maicon Gonçalves Weber. (FHB)

R.6/3.407. Pelotas, 12 de agosto de 2021. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. Nos termos do Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações – Programa Casa Verde e Amarela – Recursos do FGTS, referido no R.5/3.407 supra, o imóvel objeto desta matrícula foi **alienado fiduciariamente** pela devedora **MAGDA FREITAS RIBEIRO**, acima qualificada, à credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira

- continua no verso -

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4LA75-J4MTN-UQJTU-4VA65>

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

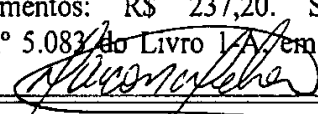
Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

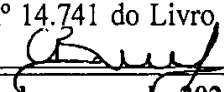
ri digital



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4LA75-J4MTN-UQJTU-4VA65>

constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, representada por CARLOS FRANCISCO DE OLIVEIRA MACHADO, CPF nº 934.290.370-34, conforme procuração arquivada nesta Serventia, em garantia da dívida no valor de **R\$82.335,14 (oitenta e dois mil, trezentos e trinta e cinco reais e quatorze centavos)**, com taxa anual de juros de 4,7500% (nominal) e 4,8547% (efetiva), devendo o pagamento ser feito em trezentos e sessenta (360) encargos mensais e sucessivos, vencendo o primeiro encargo mensal em 13 de agosto de 2021, no valor de R\$447,75. Origem dos Recursos: FGTS/União. Fica estabelecido o prazo de carência de 30 (trinta) dias, a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, a partir do qual a devedora está constituída em mora. O reajuste monetário e 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 CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, acima qualificada, sendo assegurado à devedora 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 nº 9.514/97, as partes avaliam o imóvel em R\$128.000,00 (cento e vinte e oito mil reais). Demais condições constam do título. PCVA-50% - Emolumentos: R\$ 237,20. Selo digital TJ nº 0783.07.1900001.02851 (R\$ 36,60). Protocolo nº 5.082 do Livro 1-A, em 28 de julho de 2021. Registrador Substituto: Maicon Gonçalves Weber  (FHB)

Av.7/3.407. Pelotas, 05 de março de 2024. CONSTRUÇÃO. Em virtude de requerimento firmado em 09 de fevereiro de 2024 pela proprietária e incorporadora **CONSTRUTORA ACPO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob número 10.351.894/0001-18, com sede na Rua Siqueira Campos nº 275, bairro Fragata, em Pelotas/RS, representada por seu diretor-geral Osvaldo Luís Gimenes Amaro, inscrito no CPF sob número 617.069.300-20, instruído com Alvará nº E004771/2023, emitido em 05 de dezembro de 2023 pela Prefeitura Municipal de Pelotas/RS, Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União Aferição nº 90.005.68533/75-001, emitida em 22 de janeiro de 2024 pela Secretaria Especial da Receita Federal, Certidão de Característica do Imóvel nº 048270/2024, emitida em 27 de fevereiro de 2024 pela Prefeitura Municipal de Pelotas/RS, e Anotação de Responsabilidade Técnica – ART nº 10967261, todos arquivados nesta Serventia Registral, procedo à presente averbação para constar que esta unidade teve a sua **construção concluída**, conforme habite-se total concedido pela Prefeitura Municipal de Pelotas para o conjunto habitacional **“RESIDENCIAL QUINTA DO OLEIRO”**, cadastrado na Prefeitura Municipal de Pelotas pela Avenida Engenheiro Ildefonso Simões Lopes nº 2.046, bairro Areal, contendo a área total construída de 15.447,32m². O valor de construção da presente unidade é de R\$111.267,71 (cento e onze mil reais, duzentos e sessenta e sete reais e setenta e um centavos) e o valor global da construção declarado é de R\$ 27.391.707,73 (vinte e sete milhões, trezentos e noventa e um mil, setecentos e sete reais e setenta e três centavos). PMCMV-50% - Emolumentos: R\$ 74,60. Selo digital TJ nº 0783.07.1900001.08070 (R\$ 53,70). Protocolo nº 14.741 do Livro 1-C, em 26 de fevereiro de 2024. Oficial Registradora: Andrea Palmeiro Brasil  (JNR)

Av.8/3.407. Pelotas, 05 de março de 2024. INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO. Faço constar que foi registrada, na presente data, sob o R.3 da matrícula nº. 632 deste Serviço Registral (matrícula de origem), a **instituição condominial** do conjunto habitacional **“RESIDENCIAL**

- continua na folha 3 -

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PELOTAS/RS

Andrea Palmeiro Brasil – Oficial Registradora



Valide aqui
este documento



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO

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

CNM: 162081.2.0003407-94

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Fl.
3

Matrícula
3.407

QUINTA DO OLEIRO", nos moldes dos artigos 1.331 e seguintes do Código Civil, sendo composto por trezentos e vinte (320) unidades residenciais, distribuídas em dezesseis (16) blocos, identificados como Blocos A, B, C e assim sucessivamente até o Bloco P, com cinco (5) pavimentos e vinte (20) apartamentos cada um, designados pelas terminações 01, 02, 03 e 04, precedida do número do pavimento de sua localização, circulação interna e escada, e, num nível superior ao quinto pavimento, o telhado. As áreas e frações ideais de cada unidade autônoma e as demais dependências do conjunto habitacional são aquelas constantes do R.3/632. PMCMV-50% - Emolumentos: R\$ 24,70. Selo digital TJ nº 0783.03.2100001.15564 (R\$ 3,60). Protocolo nº 14.741 do Livro 1-C, em 26 de fevereiro de 2024. Oficial Registradora: Andrea Palmeiro Brasil. (JNR)

Av.9/3.407. Pelotas, 26 de maio de 2025. DADOS DO IMÓVEL. Nos termos do requerimento firmado pela parte interessada, datado de 12 de maio de 2025, acompanhado de certidão municipal nº 052449/2025, emitida em 14 de maio de 2025, arquivados neste Serviço Registral, procedo à presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula possui a **Inscrição Municipal nº 1331670**. Emolumentos: R\$114,60. Selo digital TJ nº 0783.04.2100001.17249 (R\$ 5,20). Protocolo nº 19.113 do Livro 1-C, em 13 de maio de 2025. Escrevente Autorizado: Yuri Martins Rocha. (STM)

Av.10/3.407. Pelotas, 26 de maio de 2025. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. Nos termos do requerimento firmado pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, no ato representada por Milton Fontana, CPF nº 575.672.049-91, em 12 de maio de 2025, na cidade de Florianópolis/SC, instruído com certidão de decurso do prazo sem a purgação da mora datada de 11 de abril de 2025, comprovante de recolhimento do imposto de transmissão *inter vivos* (ITBI), conforme Guia n.º 66305, e Termo de Quitação expedido pela Prefeitura Municipal de Pelotas/RS, em 14 de maio de 2025, faço constar que, tendo havido a regular intimação da devedora fiduciante, Magda Freitas Ribeiro, para o pagamento das prestações vencidas e demais encargos relativos ao contrato de alienação fiduciária constante do R.6/3.407, deste Serviço Registral, transcorrendo *in albis* o prazo de 15 dias, com base no art. 26, §7º, da Lei n.º 9.514/97, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula em favor da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada. **Avaliação fiscal:** R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais). Emolumentos: R\$408,40. Selo digital TJ nº 0783.07.1900001.09641 (R\$ 56,50). Protocolado no Livro 1-C, sob nº 19.113, em 13/05/2025. Pelotas, 23 de maio de 2025. Escrevente Autorizado: Yuri Martins Rocha. (STM)

MATRÍCULA Nº 3.407

3º Registro de Imóveis de Pelotas/RS

Rua Quinze de Novembro, 667 - 406 - Centro -
(53) 3305-8707

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DE MATRÍCULA

Confere com o documento original arquivado
até **Último ato nº 10**

O referido é verdade e dou fé.

Pelotas, 26 de maio de 2025.

Andrea Palmeiro Brasil
Oficial Registradora

Emolumentos:

Certidão R\$ 38,40
Selo Digital TJ nº
0783.04.2100001.17266 (R\$ 5,20)
Busca R\$ 13,20
Selo Digital TJ nº
0783.03.2500002.07340 (R\$ 4,20)
Processamento eletrônico de
dados R\$ 6,90
Selo Digital TJ nº
0783.01.2500001.15902 (R\$ 2,10)
ISSQN: R\$ 2,34
Valor Total dos Emolumentos:
R\$ 72,34



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
162081 53 2025 00008373 28