



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: 162081.2.0006582-75

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

C.N.M nº. 162081.2.0006582-75

Fl.
1

Matrícula
6.582

Pelotas, 14 de outubro de 2022.

IMÓVEL – O APARTAMENTO nº 104 (cento e quatro) do BLOCO F, do RESIDENCIAL QUINTA DO OLEIRO, situado nesta cidade de Pelotas/RS, na Avenida Engenheiro Ildefonso Simões Lopes nº 2.046, localizado no térreo ou primeiro pavimento do Bloco F, 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 256**, 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 F se localiza na terceira fita constituída pelos Blocos E e F, à esquerda de quem entra no condomínio, situando-se entre o Bloco E 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 décimos 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 inflêta 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. -

REGISTRO ANTERIOR - 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\$ 12,40. Selo digital TJ nº 0783.03.2100001.02737 (R\$ 3,60). Protocolo nº 9.685 do Livro 1-B, em 27 de setembro de 2022. Registrador Substituto: Maicon Gonçalves Weber. (FOA)

Av.1/6.582. Pelotas, 14 de outubro de 2022. 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

- continua no verso -

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

MATRÍCULA Nº 6.582

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SLKEW-V65CE-X3K9R-HP8GL>

onr

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



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: 162081.2.0006582-75
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Fl.	Matrícula
1v	6.582

incorporação imobiliária, conforme R.3/632, de 03 de setembro de 2020. A unidade será considerada pronta quando da averbação do habite-se respectivo e do registro da instituição de condomínio. AGNR - Emolumentos: Nihil. Selo digital TJ nº 0783.04.1900001.18771 (Nihil). Protocolo nº 9.685 do Livro 1-B, em 27 de setembro de 2022. Registrador Substituto: Maicon Gonçalves Weber *Maicon Gonçalves Weber*. (FOA)

Av.2/6.582. Pelotas, 14 de outubro de 2022. 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. AGNR - Emolumentos: Nihil. Selo digital TJ nº 0783.04.1900001.18772 (Nihil). Protocolo nº 9.685 do Livro 1-B, em 27 de setembro de 2022. Registrador Substituto: Maicon Gonçalves Weber *Maicon Gonçalves Weber*. (FOA)

MATRÍCULA Nº 6.582

R.3/6.582. Pelotas, 14 de outubro de 2022. 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 8.7877.1470826-0, celebrado em 04 de agosto de 2022, 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 **JOAO VITOR MACHADO GOUVEIA**, brasileiro, solteiro, que declara não conviver em regime de união estável, trabalhador de construção civil, nascido em 05/02/2001, filho de Paulo Cesar dos Santos Gouveia e Elisangela Gomes Machado, CPF nº 062.772.650-08, residente e domiciliado em R Romeu Machado dos Santos, 585, casa 02, Areal em Pelotas/RS, pelo valor de R\$125.990,00 (cento e vinte e cinco mil, novecentos e noventa reais), dos quais R\$78.490,00 (setenta e oito mil, quatrocentos e noventa reais) serão pagos mediante financiamento da CAIXA garantido pela alienação fiduciária abaixo registrada e

- 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/SLKEW-V65CE-X3K9R-HP8GL>

onr

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



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

AP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL CNM: 162081.2.0006582-75

Fl.	Matrícula
2	6.582

R\$47.500,00 (quarenta e sete mil e quinhentos reais) de desconto complemento concedido pelo FGTS/União. Avaliação fiscal: R\$125.990,00 (cento e vinte e cinco mil, novecentos e noventa reais). PCVA-50% - Emolumentos: R\$ 348,90. Selo digital TJ nº 0783.07.1900001.05522 (R\$ 48,30). Protocolo nº 9.685 do Livro 1-B, em 27 de setembro de 2022. Registrador Substituto: Maicon Gonçalves Weber *Maicon Weber*. (FOA)

R.4/6.582. Pelotas, 14 de outubro de 2022. 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.3/6.582 supra, o imóvel objeto desta matrícula foi **alienado fiduciariamente** pelo devedor fiduciante **JOAO VITOR MACHADO GOUVEIA** acima qualificado, à credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira 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 Antônio José Hennies da Fonseca, CPF nº 814.925.370-04, conforme procuração e substabelecimento arquivados nesta Serventia, **em garantia da dívida no valor de R\$78.490,00 (setenta e oito mil, quatrocentos e noventa reais)**, com taxa anual de juros de 5,00% (nominal) e 5,1161% (efetiva), devendo o pagamento ser feito em trezentos e sessenta (360) encargos mensais e sucessivos, vencendo o primeiro encargo mensal em 05 de setembro de 2022, no valor de R\$439,23. 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 o devedor está constituído 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 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 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 contrato. PCVA-50% - Emolumentos: R\$ 228,30. Selo digital TJ nº 0783.07.1900001.05524 (R\$ 48,30). Protocolo nº 9.685 do Livro 1-B, em 27 de setembro de 2022. Registrador Substituto: Maicon Gonçalves Weber *Maicon Weber*. (FOA)

Av.5/6.582. 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**

- 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/SLKEW-V65CE-X3K9R-HP8GL>



Valide aqui
este documento



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO

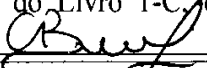
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PELOTAS
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PELOTAS

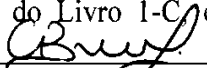
CNM: 162081.2.0006582-75

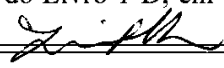
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

FL.
2v

Matrícula
6.582

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 0783.07.1900001.07883 (R\$ 48,30). Protocolo nº 14.741 do Livro 1-C, em 26 de fevereiro de 2024. Oficial Registradora: Andrea Palmeiro Brasil . (JNR)

Av.6/6.582. 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 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 0783.03.2100001.15469 (R\$ 3,60). Protocolo nº 14.741 do Livro 1-C, em 26 de fevereiro de 2024. Oficial Registradora: Andrea Palmeiro Brasil . (JNR)

Av.7/6.582. Pelotas, 07 de outubro de 2025. TRANSIÇÃO DE SISTEMA - ESCRITURAÇÃO ELETRÔNICA. Nos termos do art. 464-A, §4º, da CNNR/RS, procede-se à esta averbação de ofício para noticiar que os próximos atos registrares serão eletrônicos, encerrando-se a escrituração física. AGNR - Emolumentos: Nihil. Selo digital TJ nº 0783.04.2500005.00106 (Nihil); Processamento eletrônico de dados: Nihil. Selo digital TJ nº 0783.01.2500004.09104 (Nihil). Protocolo nº 20.453 do Livro 1-D, em 12 de setembro de 2025. Escrevente Autorizada: Jennifer Nörnberg Rodrigues .

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/SLKEW-V65CE-X3K9R-HP8GL>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





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: 162081.2.0006582-75

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Fl.	Matrícula
3	6.582

Av.7/6.582. Pelotas, 07 de outubro de 2025. DADOS DO IMÓVEL. Nos termos do requerimento abaixo especificado, instruído com Certidão Característica do Imóvel n.º 110549/2025, emitida em 06 de outubro de 2025, procedo à presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula: **a)** possui o **Código de Endereçamento Postal – CEP n.º 96.060-290**; e **b)** possui a **Inscrição Municipal n.º 1331569**. Emolumentos: R\$ 114,60. Selo digital TJ n.º 0783.04.2500005.00042 (R\$ 5,20); Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90. Selo digital TJ n.º 0783.01.2500004.08990 (R\$ 2,10). Protocolo n.º 20.453 do Livro 1-D, em 12 de setembro de 2025. Escrevente Autorizada: Jennifer Nörnberg Rodrigues.-

Ato assinado digitalmente em 07/10/2025 às 18:25:12. Hash: b10a27feb2816adefc8765da7957d811569284587814eb3c9b75f7bd367e838c

Av.8/6.582. Pelotas, 07 de outubro de 2025. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. Nos termos do requerimento firmado pela credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, representada no ato por seu procurador Milton Fontana, CPF n.º 575.672.049-91, em 29 de julho de 2025, na cidade de Florianópolis/SC, instruído com certidão de decurso do prazo sem a purgação da mora, datada de 02 de junho de 2025, comprovante de recolhimento do imposto de transmissão *inter vivos* (ITBI), conforme Guia n.º 68.475 e Termo de Quitação expedido pela Prefeitura Municipal de Pelotas/RS, em 19 de setembro de 2025, faço constar que, tendo havido a regular intimação do devedor fiduciante **JOÃO VITOR MACHADO GOUVEIA**, já qualificado, para o pagamento das prestações vencidas e demais encargos relativos ao contrato de alienação fiduciária constante do R.4/6.582, 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\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais). Emolumentos: R\$ 408,40. Selo digital TJ n.º 0783.08.1900001.04796 (R\$ 76,40); Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90. Selo digital TJ n.º 0783.01.2500004.08740 (R\$ 2,10). Protocolo n.º 20.453 do Livro 1-D, em 12 de setembro de 2025. (ASV) - Escrevente Autorizada: Jennifer Nörnberg Rodrigues.-

Ato assinado digitalmente em 07/10/2025 às 18:26:51. Hash: 74b8d9d65f9d48bbd96cfee3f8d1a8219f8c24a30a1726cbe1f6d26a33ae7b97

MATRÍCULA Nº 6.582

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 9

O referido é verdade e dou fé.

Pelotas, 08 de outubro de 2025.

Andrea Palmeiro Brasil
Oficial Registradora

Emolumentos:

Certidão R\$ 44,80
Selo Digital TJ n.º
0783.04.2500005.00152 (R\$ 5,20)
Busca R\$ 13,20
Selo Digital TJ n.º
0783.03.2500003.07304 (R\$ 4,20)
Processamento eletrônico de
dados R\$ 6,90
Selo Digital TJ n.º
0783.01.2500004.09198 (R\$ 2,10)
ISSQN: R\$ 2,60
Valor Total dos Emolumentos:
R\$ 79,00



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 00016294 27