



167.220

MATRÍCULA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE/RS, 6 de Julho de 2012

FLS.
1MATRÍCULA
167.220

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 408, a ser construído, no Bloco "E", do "Condomínio Barra Garden Zona Sul", localizado no quarto pavimento, à direita de quem sai do elevador, e sendo aí o segundo à direita, com área real privativa de 57,9900m², área real de uso comum de divisão proporcional de 8,6492m², área real total de 66,6392m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002439 no terreno e nas coisas de uso comum. **O terreno sobre o qual será construído o condomínio**, assim se descreve: Lote 01, da quadra "A", do "Loteamento João Salomoni", com área superficial de 17.176,75m², localizado no quarteirão formado pela Estrada João Salomoni, Diretriz 4574, prolongamento projetado da Rua Coronel Octaviano Pinto Soares e terras que são ou foram de Antonio Assunção e Vicente Avalone, com as seguintes medidas e confrontações: medindo 99,96m de frente, ao norte, no alinhamento da Estrada João Salomoni, após faz ângulo interno de 139°59'59" segue por 8,41m formando bisel na esquina daquela estrada com a Rua Diretriz 4574, tendo ângulo interno de 139°59'59," segue no sentido norte-sul por 24,97m, após faz ângulo interno de 172°13'22", segue no mesmo sentido por 127,74m formando estas duas últimas dimensões alinhamento com a Rua Diretriz 4574, com a qual faz frente a leste; segue, após ângulo de 136°26'33", no sentido nordeste-sudoeste por 3,24m formando bisel na esquina das Ruas Diretriz 4574 e Coronel Octaviano Pinto Soares; após faz ângulo interno de 136°26'33", segue no sentido leste-oeste por 15,41m onde faz novo ângulo interno de 181°20'49", segue no mesmo sentido por mais 81,65m estas duas últimas dimensões confronta com o alinhamento da Rua Coronel Octaviano Pinto Soares, fazendo frente ao sul, após ângulo interno de 89°15'33" segue no sentido sul-norte na extensão de 171,48m junto a divisa com áreas que são ou foram de Antonio Assunção e Vicente Avalone, a oeste, até alcançar o alinhamento com a Estrada João Salomoni com a qual forma ângulo interno de 84°17'14" fechando o polígono da área. **Sobre referido lote consta edificado o prédio sob nº 987 da Estrada João Salomoni.**

PROPRIETÁRIA: JCLEE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA., CNPJ 08.056.986/0001-23, com sede nesta Capital.

INCORPORADORA: QUEIROZ MELLO TWINS BARRA GARDEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 15.222.068/0001-92, com sede nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-RG, matrícula nº 154.691, do 3º Registro de Imóveis.

OBS.1: A presente matrícula foi aberta em virtude de INCORPORAÇÃO, sendo apresentada a RRT nº 273392, do arquiteto e urbanista Joceli Ricardo Possebon.

OBS.2: O presente empreendimento encontra-se enquadrado no **PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA**, nos termos da Lei nº 11.977, de 07/07/2009.

OBS.3: Em conformidade com a documentação arrolada no art. 32, da Lei nº 4.591/64, o processo de incorporação, devidamente lançado no R.2-154.691 - Livro 2-RG, encontra-se arquivado nesta Serventia.

PROTOCOLO nº 614.606 de 04/07/2012. Escrevente: Ana Paula

Registrador(a) Substituto(a): *[Assinatura]*

Emolumentos: R\$6,20 e Selo: 0471.01.1200026.07484 R\$ 0,25.

AV-1-167.220, de 06 de março de 2013. **AFETACÃO:** Conforme AV.3 da matrícula nº

CONTINUA NO VERSO





REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.
01v

MATRÍCULA
167.220

154.691, a incorporação encontra-se submetida ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, nos termos do art. 31-A da Lei nº 4.591/64.

PROTOCOLO: Nº. 633.464 de 27/02/2013. Auxiliar: Igor Lazzarotti

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos R\$ 11,80 e Selo: 0471.02.1200034.08988 R\$ 0,40. Processamento Eletrônico de Dados: R\$ 1,60 e Selo: 0471.01.1300011.00100 R\$ 0,30.

AV-2-167.220, de 20 de dezembro de 2013. REVALIDAÇÃO INCORPORAÇÃO: Conforme AV-4 da matrícula nº 154.691, foi revalidada a incorporação nos termos do art. 33, da Lei nº 4.591/64, cuja documentação encontra-se arquivada.

PROTOCOLO: 656.630 de 11/12/2013. Escrevente Autorizada: Ana Paula

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 11,80. Selo 0471.02.1300036.08791: R\$ 0,40. Processamento eletrônico de dados: R\$ 1,60. Selo 0471.01.1300056.08589: R\$ 0,30.

R-3-167.220, de 22 de agosto de 2014 ÔNUS-HIPOTECA

Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, datado de 27/06/2014. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$4.979.985,29. **AVALIAÇÃO:** R\$7.026.400,00.(Valores juntamente com outros 63 imóveis). **PRAZO:** 24 meses a contar do 1º dia do mês subsequente à data prevista, no cronograma físico-financeiro e de desembolso do empreendimento para o término da obra. **JUROS:** Taxa Nominal: 10,9349%a.a., correspondente à Taxa Efetiva de 11,4999%a.a. **DEVEDOR:** **QUEIROZ MELLO TWINS BARRA GARDEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ 15.222.068/0001-92, com sede nesta Capital. **CONSTRUTORA:** **TWINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ 12.601.099/0001-66, com sede nesta Capital. **FIADORES:** **JEFFERSON CHANG LEE**, CPF 644.233.100-82, advogado, e sua esposa, **LISA CHI LAN WEI LEE**, CPF 251.149.498-10, marketing, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados nesta Capital; **FABIANO QUEIROZ DE MELLO**, CPF 473.366.251-34, e sua esposa, **ROBERTA QUENTEL DE MELLO**, CPF 955.115.550-53, ambos brasileiros, administradores, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados em Balneário Camburiu, SC; e **GUILHERME QUEIROZ DE MELLO**, CPF 959.916.970-00, brasileiro, solteiro, maior, empresário, residente e domiciliado em Balneário Camburiu, SC. **INTERVENIENTE HIPOTECANTE:** **JCLEE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA**, CNPJ 08.056.986/0001-23, com sede nesta Capital

"EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA".

CREDORA: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em

CONTINUA A FOLHAS

Este documento foi assinado digitalmente por LUAN AMORIM ROCHA - 08/08/2025 13:39
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

02

SAC

167.220

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE/RS, 22 de agosto de 2014

FLS.

02

MATRÍCULA

167.220

Brasília/DF.

PROTOCOLO: 672.822 de 25/07/2014. Auxiliar: Caroline

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 51,20. Selo 0471.04.1400026.02111: R\$ 0,70. Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,40. Selo 0471.01.1400033.02314: R\$ 0,30.

AV-4-167.220, de 23 de junho de 2016. CANCELAMENTO: Conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento, com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações – Recursos SBPE, de 03/06/2016, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** autorizou o cancelamento da hipoteca objeto do R.3, ficando assim o imóvel livre do gravame a que estava sujeito.

PROTOCOLO: 725.177 de 10/06/2016. Escrevente: Sitarz

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 61,60. Selo 0471.04.1600007.01582: R\$ 0,90.

Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,10. Selo 0471.01.1600022.06817: R\$ 0,40.

R-5-167.220, de 23 de junho de 2016. COMPRA E VENDA

Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento, com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações – Recursos SBPE, de 03/06/2016. **VALOR:** R\$298.750,00. **AVALIAÇÃO:** R\$298.750,00 (Valores juntamente com o imóvel da Matrícula 167.324). **TRANSMITENTE:** **JCLEE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**, CNPJ 08.056.986/0001-23, com sede nesta Capital.

ADQUIRENTE: **VICENTE LUIS DE CAMPOS RUBINO**, CPF 066.229.468-84, brasileiro, separado judicialmente, diretor de empresas, residente e domiciliado nesta Capital.

PROTOCOLO: 725.177 de 10/06/2016. Escrevente: Sitarz

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 367,70. Selo 0471.07.1600007.01981: R\$ 10,00.

Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,10. Selo 0471.01.1600022.06822: R\$ 0,40.

R-6-167.220, de 23 de junho de 2016. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento, com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações – Recursos SBPE, de 03/06/2016. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$239.000,00. **AVALIAÇÃO:** R\$306.300,00 (Valores juntamente com o imóvel da Matrícula 167.324). **FORMA DE PAGAMENTO:** 322 parcelas mensais, vencendo-se a primeira em 03/07/2016, com juros a Taxa Anual Nominal de 10,6813%, Taxa Anual Efetiva de 11,2200%, o qual implicará a primeira parcela no valor de R\$3.097,97, e Taxa Anual Nominal Reduzida de 10,4815%, Taxa Anual

CONTINUA NO VERSO





REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
02v	167.220

Efetiva Reduzida de 11,0001%, que implicará a primeira parcela no valor de R\$3.058,18.
DEVEDOR (Fiduciante): VICENTE LUIS DE CAMPOS RUBINO, CPF 066.229.468-84, brasileiro, separado judicialmente, diretor de empresas, residente e domiciliado nesta Capital.
CONSTRUTORA / FIADORA: TWINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 12.601.099/0001-66, com sede nesta Capital. **INCORPORADORA / AGENTE PROMOTOR EMPREENDEDOR:** QUEIROZ MELLO TWINS BARRA GARDEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 15.222.068/0001-92, com sede nesta Capital.

CREDORA (Fiduciária): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.

PROTOCOLO: 725.177 de 10/06/2016. Escrevente: Sitarz

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 297,90. Selo 0471.07.1600007.01989: R\$ 10,00.

Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,10. Selo 0471.01.1600022.06917: R\$ 0,40.

AV-7-167.220, de 10 de fevereiro de 2017. DEMOLIÇÃO: Conforme AV.6 da matrícula nº 154.691, o prédio sob nº 987 da Estrada João Salomoni, o qual assentava-se sobre o terreno do empreendimento "Condomínio Barra Garden Zona Sul", foi demolido.

PROTOCOLO: 740.832 de 17/01/2017, 742.247 de 09/02/2017. Auxiliar: Luís Roberto.

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.03.1700001.00653: (Isento). Processamento eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.1700003.08962: (Isento).

AV-8-167.220, de 12 de maio de 2017. CONCLUSÃO DA CONSTRUÇÃO: Conforme requerimento de 26/04/2017, instruído de provas hábeis, por JCLEE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA., CNPJ 08.056.986/0001-23, com sede nesta Capital, na qualidade de proprietário, e QUEIROZ MELLO TWINS BARRA GARDEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ 15.222.068/0001-92, com sede nesta capital, na qualidade de incorporadora, foi dito que a unidade autônoma objeto da presente matrícula, foi totalmente construída, bem como submetida ao Regime de Condomínio, conforme Instituição Jurídico-Formal de Condomínio, lançada no R.10-154.691. Dita unidade recebeu entrada pelo nº 39 da Diretriz 4574, tudo em conformidade com a Carta de Habitação nº 1028, de 24/04/2017; CND nº 001092017-88888707, de 05/05/2017; e, ART nº 7133604, CREA nº RS083761.

PROTOCOLO: 748.135 de 09/05/2017. Auxiliar: Gustavo

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 16,80. Selo 0471.03.1700014.02046: R\$ 2,70. Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,30. Selo 0471.01.1700016.06857: R\$ 1,40.

CONTINUA A FOLHAS

167.220

MATRÍCULA -

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE/RS, 12 de maio de 2017

FLS.
03MATRÍCULA
167.220

AV-9-167.220, de 12 de maio de 2017. CANCELAMENTO AFETAÇÃO: Nos termos do art. 31-E da Lei nº 4.591/64, fica extinto o patrimônio de Afetação, relativamente ao imóvel objeto desta matrícula.

Auxiliar: Gustavo

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: R\$ 16,80. Selo 0471.03.1700014.02473: R\$ 2,70. Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,30. Selo 0471.01.1700016.08186: R\$ 1,40.

AV-10-167.220, de 26 de outubro de 2023. CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA:

Certifico que a presente matrícula está cadastrada sob nº 099267.2.0167220-36.

Escrevente Autorizado: Leonardo

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2300063.02147: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2300061.06961: (Isento).

AV-11-167.220, de 26 de outubro de 2023. ÔNUS-PENHORA: Conforme Termo de Penhora, de 26/09/2023, expedido pela Vara Cível do Foro Regional da Trsíteza, desta Capital.

PROCESSO: Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 5002501-84.2021.8.21.6001/RS.

JUIZA: Luciana Torres Schneider. **SERVIDOR DE SECRETARIA:** João Carlos Soares Petry.

VALOR DO DÉBITO: R\$ 8.382,48 (28/06/2021). **VALOR DA AÇÃO:** R\$ 12.625,44. (Valores juntamente com o imóvel da matrícula nº 167.324). **DEVEDOR(ES) (executado(s)):** VICENTE

LUIS DE CAMPOS RUBINO, CPF 066.229.468-84. **CREDOR(ES) (exequente(s)):**

CONDOMINIO EDIFICIO BARRA GARDEN ZONA SUL, CNPJ 24.752.054/0001-71.

PROTOCOLO: 940.025 de 09/10/2023. Escrevente Autorizado: Leonardo

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 104,50. Selo 0471.06.2000031.04821: R\$ 32,30.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,40. Selo 0471.01.2300061.06946: R\$ 1,80.

AV-12-167.220, de 06 de agosto de 2025. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:

Requerimento, de 18/07/2025, expedido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, credora fiduciária da dívida relativa ao Contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em Garantia nº 155553688663, firmado em 03/06/2016. **VALOR:** R\$444.790,62.

AVALIAÇÃO: R\$444.790,62 (Valores juntamente com o imóvel da Matrícula nº167.324). Esta averbação é feita à vista dos documentos mencionados nos termos do art. 26, § 7º da Lei 9.514/97, bem como da comprovação do pagamento pela fiduciária do Imposto de transmissão inter vivos, devido de acordo com a Guia nº 0021.2025.02513.5, de 08/07/2025, mediante recolhimento de R\$13.343,72, instruído com prova da intimação dos devedores por inadimplência, certidão do decurso do prazo sem purgação da mora e de pagamento do imposto respectivo.

TRANSMITENTE(S) (Fiduciante): VICENTE LUIS DE CAMPOS RUBINO, CPF

CONTINUA NO VERSO



.ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

caec



CNM: 099267.2.0167220-36

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERALFLS.
03vMATRÍCULA
167.220

066.229.468-84, brasileiro, separado judicialmente, diretor de empresas, residente e domiciliado nesta Capital.

ADQUIRENTE (Fiduciária): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.

Obs.: Este imóvel deverá ser oferecido em públicos leilões.

PROTOCOLO: 1.006.183 de 21/07/2025. Auxiliar de Escrevente: Emerson

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 549,80. Selo 0471.08.2400026.00977: R\$ 76,40.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,90. Selo 0471.01.2500029.04624: R\$ 2,10.

AV-13-167.220, de 06 de agosto de 2025. PERMANÊNCIA GRAVAME: O imóvel objeto da presente matrícula permanece penhorado conforme o AV.11, em favor de **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARRA GARDEN ZONA SUL**.

Auxiliar de Escrevente: Emerson

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2500021.07289: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2500029.04668: (Isento).

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE

Certidão do conteúdo da Matrícula nº 167.220 do Livro 02-Reg. Geral.

(Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos). CNM: 099267.2.0167220-36

Atos: Certidão: R\$ 44,80 - 0471.04.2500021.08529 - R\$ 5,20, Busca: R\$ 13,20 - 0471.03.2500030.00204 - R\$ 4,20, Proc. Eletrônico: R\$ 6,90 - 0471.01.2500029.08107 - R\$ 2,10. Total: R\$ 79,82
Porto Alegre, 06/08/2025

Documento eletrônico assinado digitalmente por Luan Amorim Rocha – Escrevente Autorizado, conforme MP no. 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que instituiu a infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira-ICP Brasil.

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:
099267 53 2025 00093018 98



.ONF

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec