



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**

*PA*

CNM: 162081.2.0006904-79

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

C.N.M nº. 162081.2.0006904-79

Fl.  
1

Matrícula  
6.904

Pelotas, 15 de dezembro de 2022.

**IMÓVEL** - O APARTAMENTO nº 202 (duzentos e dois) do BLOCO N, do RESIDENCIAL QUINTA DO OLEIRO, situado nesta cidade de Pelotas/RS, na Avenida Engenheiro Ildefonso Simões Lopes nº 2.046, localizado no segundo pavimento do Bloco N, de frente norte 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 195, 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 N localiza-se na sétima fita constituída pelos Blocos M e N, à esquerda de quem entra no condomínio, situando-se entre o Bloco M 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.-

**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 0783.03.2100001.03932 (R\$ 3,60). Protocolo nº 10.344 do Livro 1 B/ em 02 de dezembro de 2022. Registrador Substituto: Maicon Gonçalves Weber *Maicon Gonçalves Weber*. (TSA)

Av.1/6.904. Pelotas, 15 de dezembro 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GUJ8K-Z5G7Z-CSVNOQ-W7CTE>

MATRÍCULA Nº 6.904



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

CNM: 162081.2.0006904-79

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Fl.  
1v

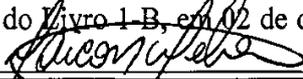
Matrícula  
6.904

Valide aqui  
este documento

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PODER JUDICIÁRIO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GUJ8K-Z5G7Z-CSVNG-W7CTE>

MATRÍCULA Nº 6.904

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 0783.04.1900001.19831 (Nihil). Protocolo nº 10.344 do Livro 1-B, em 02 de dezembro de 2022. Registrador Substituto: Maicon Gonçalves Weber . (TSA)

**Av.2/6.904. Pelotas, 15 de dezembro 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 0783.04.1900001.19833 (Nihil). Protocolo nº 10.344 do Livro 1-B, em 02 de dezembro de 2022. Registrador Substituto: Maicon Gonçalves Weber . (TSA)

**R.3/6.904. Pelotas, 15 de dezembro 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 8.7877.1469143-0, celebrado em 12 de agosto de 2022, na cidade de Pelotas/RS, o imóvel constante desta matrícula foi **vendido** por **CONSTRUTORA ACPO LTDA**, nacionalidade brasileira, 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 MONTEIRO**, brasileiro, nascido em 27/12/2001, solteiro e declara não possuir união estável, vendedor domicílio ambulantes bancas, C.I. nº 2137050114-SSP/RS, CPF nº 059.219.710-73, residente e domiciliado em R Manoel Fernandes Duarte, 40, Três Vendas em Pelotas/RS, pelo valor de R\$125.990,00 (cento e vinte e cinco mil, novecentos e noventa reais), dos quais R\$100.792,00 (cem mil, setecentos e noventa e dois reais) serão pagos mediante financiamento da CAIXA garantido pela alienação fiduciária abaixo registrada; R\$14.705,00 (quatorze mil, setecentos e

- continua na folha 2 -

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PELOTAS/RS

Andrea Palmeiro Brasil – Oficial Registradora



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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

*MA*

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL CNM: 162081.2.0006904-79

Fl.	Matrícula
2	6.904

cinco reais) pagos com recursos próprios e R\$10.493,00 (dez mil, quatrocentos e noventa e três 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 0783.07.1900001.05825 (R\$ 48,30). Protocolo nº 10.344 do Livro 1-B, em 02 de dezembro de 2022. Registrador Substituto: Maicon Gonçalves Weber *Maicon Gonçalves* (TSA)

**R.4/6.904. Pelotas, 15 de dezembro 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.3/6.904 supra, o imóvel objeto desta matrícula foi **alienado fiduciariamente** pelo devedor fiduciante **JOAO VITOR MONTEIRO** acima qualificado, à credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, nacionalidade brasileira, 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 Maikom Vaz Gomes, CPF nº 015.528.820-20, conforme procuração e substabelecimento arquivados nesta Serventia, **em garantia da dívida no valor de R\$100.792,00 (cem mil, setecentos e noventa e dois reais)**, com taxa anual de juros de 5,5000% (nominal) e 5,6407% (efetiva), devendo o pagamento ser feito em trezentos e sessenta (360) encargos mensais e sucessivos, vencendo o primeiro encargo mensal em 13 de setembro de 2022, no valor de R\$592,36. 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\$308,70. Selo digital TJ nº 0783.07.1900001.05826 (R\$ 48,30). Protocolo nº 10.344 do Livro 1-B, em 02 de dezembro de 2022. Registrador Substituto: Maicon Gonçalves Weber *Maicon Gonçalves* (TSA)

MATRÍCULA Nº 6.904

**Av.5/6.904. 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

- 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/GUJ8K-Z5G7Z-CSVNQ-W7CTE>



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

CNM: 162081.2.0006904-79

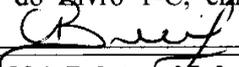
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

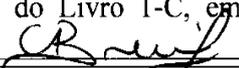
Fl.	Matrícula
2v	6.904

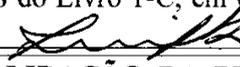
Valide aqui  
este documento

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PODER JUDICIÁRIO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GUJ8K-Z5G7Z-CSVNOQ-W7CTE>

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 0783.07.1900001.08022 (R\$ 53,70). Protocolo nº 14.741 do Livro 1-C, em 26 de fevereiro de 2024. Oficial Registradora: Andrea Palmeiro Brasil . (JNR)

**Av.6/6.904. 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 0783.03.2100001.15707 (R\$ 4,00). Protocolo nº 14.741 do Livro 1-C, em 26 de fevereiro de 2024. Oficial Registradora: Andrea Palmeiro Brasil . (JNR)

**Av.7/6.904. Pelotas, 23 de junho de 2025. DADOS DO IMÓVEL.** Em virtude de requerimento firmado pela parte interessada, datado de 06 de junho de 2025, instruído com Certidão de Característica do Imóvel n.º 062683/2025, emitida em 10 de junho de 2025, ambos arquivados neste Serviço Registral, procedo à presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula possui a **Inscrição Municipal n.º 1331741**. Emolumentos: R\$ 114,60. Selo digital TJ nº 0783.04.2100001.17658 (R\$ 5,20). Protocolo nº 19.398 do Livro 1-C, em 06 de junho de 2025. Escrevente Autorizada: Jennifer Nörnberg Rodrigues . (STM)

**Av.8/6.904. Pelotas, 23 de junho de 2025. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.** Em

- continua na folha 3 -

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



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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

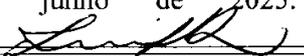
**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**COMARCA DE PELOTAS**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PELOTAS**



CNM: 162081.2.0006904-79

**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**

<b>Fl.</b>	<b>Matrícula</b>
<b>3</b>	<b>6.904</b>

virtude de requerimento firmado pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, no ato representada por Milton Fontana, inscrito no CPF sob n.º 575.672.049-91, em 06 de junho 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 67118 e Termo de Quitação expedido pela Prefeitura Municipal de Pelotas/RS, em 10 de junho de 2025, faço constar que, tendo havido a regular intimação do devedor fiduciante JOAO VITOR MONTEIRO, já qualificado, para o pagamento das prestações vencidas e demais encargos relativos ao contrato de alienação fiduciária constante do R.4/6.904, 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**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12.08.1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1259, de 19.02.1973, inscrita no CNPJ/MF n.º 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF. Avaliação fiscal: R\$ 165.000,00 (cento sessenta e cinco mil reais). Emolumentos: R\$ 455,40. Selo digital TJ nº 0783.08.1900001.04393 (R\$ 76,40). Protocolo nº 19.398 do Livro 1-C, em 06 de junho de 2025. Escrevente Autorizada: Jennifer Nörnberg Rodrigues  (STM)

**MATRÍCULA Nº 6.904**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GUJ8K-Z5G7Z-CSVNOQ-W7CTE>

**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 8**

O referido é verdade e dou fé.

Pelotas, 23 de junho de 2025.

Andrea Palmeiro Brasil  
Oficial Registradora

**Emolumentos:**  
Certidão R\$ 38,40  
Selo Digital TJ nº  
0783.04.2100001.17709 (R\$ 5,20)  
Busca R\$ 13,20  
Selo Digital TJ nº  
0783.03.2500002.09094 (R\$ 4,20)  
Processamento eletrônico de  
dados R\$ 6,90  
Selo Digital TJ nº  
0783.01.2500001.18201 (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 00010288 57**