



167.035  
MATRÍCULA -



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

PORTO ALEGRE/RS, 6 de Julho de 2012

FLS.	MATRÍCULA
1	167.035

**IMÓVEL:** APARTAMENTO nº 301, a ser construído, no Bloco "C", do "Condomínio Barra Garden Zona Sul", localizado no terceiro pavimento, à esquerda de quem sai do elevador, e sendo aí o segundo à direita, com área real privativa de 57,9900m<sup>2</sup>, área real de uso comum de divisão proporcional de 8,6492m<sup>2</sup>, área real total de 66,6392m<sup>2</sup>, 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 17.176,75m<sup>2</sup>, 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):

Emolumentos: R\$6,20 e Selo: 0471.01.1200026.07292 R\$ 0,25.

CONTINUA NO VERSO



Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



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

FLS.	MATRÍCULA
01v	167.035

**AV-1-167.035, de 06 de março de 2013. AFETAÇÃO:** Conforme AV.3 da matrícula nº 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): *Igor Lazzarotti*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos R\$ 11,80 e Selo: 0471.02.1200034.08852 R\$ 0,40. Processamento Eletrônico de Dados: R\$ 1,60 e Selo: 0471.01.1300010.09924 R\$ 0,30.

**AV-2-167.035, 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): *AP*

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 11,80. Selo 0471.02.1300036.08592: R\$ 0,40. Processamento eletrônico de dados: R\$ 1,60. Selo 0471.01.1300056.08318: R\$ 0,30.

**R-3-167.035, de 30 de maio de 2016.**

**COMPRA E VENDA**

Contrato de Venda e Compra de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações – Apoio à Produção de Habitações – Recursos do FGTS - com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es) Fiduciante(s), de 04/05/2016. **VALOR:** R\$250.000,00.(sendo R\$7.000,00 com recursos do FGTS do(s) comprador(es). **AVALIAÇÃO:** R\$250.000,00.(Valores juntamente com o imóvel da Matrícula nº.167.430). **TRANSMITENTE:** **JCLEE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.,** CNPJ 08.056.986/0001-23, com sede nesta Capital.

**ADQUIRENTES:** **LUIZ FELIPE MORESCO RODRIGUES,** CPF 813.208.250-87, brasileiro, solteiro, maior, gerente, residente e domiciliado nesta Capital, e **JULIANA RICHINITTI VILANOVA,** CPF 004.455.780-92, brasileira, solteira, maior, fonoaudióloga, residente e domiciliada nesta Capital.

PROTOCOLO: 723.407 de 18/05/2016. Escrevente: Vilson

Escrevente Autorizado(a): *Vilson*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 297,90. Selo 0471.07.1600007.01392: R\$ 10,00.

Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,10. Selo 0471.01.1600016.08048: R\$ 0,40.

**R-4-167.035, de 30 de maio de 2016.**

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Contrato de Venda e Compra de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações – Apoio à Produção de

CONTINUA A FOLHAS

www.registradores.onr.org.br  
Certidão emitida pelo SREI  
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado  
SAC

Esse documento foi assinado digitalmente por LUAN AMORIM ROCHA - 28/02/2024 13:31

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 88620999-8152-4a46-9731-4d46765d4fe9

167.035

MATRÍCULA



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

PORTO ALEGRE/RS, 30 de maio de 2016

FLS.  
02

MATRÍCULA  
167.035

Habitações – Recursos do FGTS - com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es) Fiduciante(s), de 04/05/2016. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$211.957,00. **AVALIAÇÃO:** R\$301.600,00.(Valores juntamente com o imóvel da Matrícula nº.167.430). **FORMA DE PAGAMENTO:** 360 parcelas mensais, vencendo-se a primeira em 04/06/2016, com juros a Taxa Anual Nominal de 8,5101%, Taxa Anual Efetiva de 8,8500%, o qual implicará a primeira parcela no valor de R\$2.178,16, e Taxa Anual Nominal Reduzida de 7,5810%, Taxa Anual Efetiva Reduzida de 7,8500%, que implicará a primeira parcela no valor de R\$2.014,05. **DEVEDORES(Fiduciários):** LUIZ FELIPE MORESCO RODRIGUES, CPF 813.208.250-87, brasileiro, solteiro, maior, gerente, residente e domiciliado nesta Capital, e JULIANA RICHINITTI VILANOVA, CPF 004.455.780-92, brasileira, solteira, maior, fonoaudióloga, residente e domiciliada nesta Capital. **INTERVENIENTE CONSTRUTORA E FIADORA:** TWINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 12.601.099/0001-66, com sede nesta Capital. **INTERVENIENTE INCORPORADORA:** 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: 723.407 de 18/05/2016. Escrevente: Vilson

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 269,90. Selo 0471.07.1600007.01393: R\$ 10,00.

Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,10. Selo 0471.01.1600016.08059: R\$ 0,40.

**AV-5-167.035, 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 0471.03.1700001.00440: (Isento). Processamento eletrônico de dados:

Nihil. Selo 0471.01.1700003.08663: (Isento).

**AV-6-167.035, 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

CONTINUA NO VERSO



Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

Esse documento foi assinado digitalmente por LUAN AMORIM ROCHA - 28/02/2024 13:31



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

FLS.  
02v

MATRÍCULA  
167.035

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 0471.03.1700014.01974: R\$ 2,70. Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,30. Selo 0471.01.1700016.06754: R\$ 1,40.

**AV-7-167.035, 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):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 16,80. Selo 0471.03.1700014.02416: R\$ 2,70. Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,30. Selo 0471.01.1700016.08035: R\$ 1,40.

**AV-8-167.035, de 11 de outubro de 2021. CANCELAMENTO:** Conforme Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, de 15/09/2021, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL autorizou o cancelamento da alienação fiduciária objeto do R.4.

PROTOCOLO: 865.812 de 30/09/2021. Escrevente: Vilson

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$136,40. Selo 0471.07.2100032.01446: R\$36,60.

Proc. eletrônico de dados: R\$2,70. Selo 0471.01.2100039.02073: R\$1,40.

**AV-9-167.035, de 11 de outubro de 2021. DESIGNAÇÃO CADASTRAL:** Conforme requerimento contido no Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, de 15/09/2021, pela parte interessada, foi dito que o imóvel objeto da presente matrícula está inscrito no Cadastro Imobiliário da Secretaria Municipal da Fazenda sob nº.100122966.

PROTOCOLO: 865.812 de 30/09/2021. Escrevente: Vilson

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$86,60. Selo 0471.04.2100038.00011: R\$3,30.

Proc. eletrônico de dados: R\$5,30. Selo 0471.01.2100039.02074: R\$1,40.

**R-10-167.035, de 11 de outubro de 2021. COMPRA E VENDA**

Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, de 15/09/2021. **VALOR:** R\$260.697,67.

CONTINUA A FOLHAS

039

ONR

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por LUAN AMORIM ROCHA - 28/02/2024 13:31

167.035

MATRÍCULA



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

FLS.  
03MATRÍCULA  
167.035

PORTO ALEGRE/RS, 11 de outubro de 2021

**AVALIAÇÃO:** R\$295.000,00.(Avaliação juntamente com o imóvel da Matrícula nº.167.430).  
**TRANSMITENTE(S):** LUIZ FELIPE MORESCO RODRIGUES, CPF 813.208.250-87, brasileiro, solteiro, maior, gerente, residente e domiciliado nesta Capital, e JULIANA RICHINITTI VILANOVA, CPF 004.455.780-92, brasileira, solteira, maior, fonoaudióloga, residente e domiciliada nesta Capital.

**ADQUIRENTE(S):** MARISTELA MOGART FRIEDRICH, CPF 674.673.000-00, brasileira, solteira, maior, professora, residente e domiciliada nesta Capital.

PROTOCOLO: 865.812 de 30/09/2021. Escrevente: Vilson

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$759,20. Selo 0471.07.2100032.01447: R\$36,60.

Proc. eletrônico de dados: R\$5,30. Selo 0471.01.2100039.02085: R\$1,40.

**R-11-167.035, de 11 de outubro de 2021. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, de 15/09/2021. **VALOR DA DÍVIDA:**

R\$150.920,00.(Valor juntamente com o imóvel da Matrícula nº.167.430). **AVALIAÇÃO:**

R\$266.000,00. **PRAZO:** 360 meses, em parcelas mensais no valor inicial de R\$1.408,89,

vencendo-se a primeira em 15/10/2021. **JUROS:** Taxa Efetiva Anual de 6,9000%, Taxa Nominal

Anual de 6,6909%. **DEVEDOR(ES) (Fiduciante(s)):** MARISTELA MOGART FRIEDRICH,

CPF 674.673.000-00, brasileira, solteira, maior, professora, residente e domiciliada nesta Capital.

**CREDOR (Fiduciário):** ITAÚ UNIBANCO S/A, CNPJ 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo/SP.

PROTOCOLO: 865.812 de 30/09/2021. Escrevente: Vilson

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$474,40. Selo 0471.07.2100032.01448: R\$36,60.

Proc. eletrônico de dados: R\$5,30. Selo 0471.01.2100039.02091: R\$1,40.

**AV-12-167.035, de 22 de fevereiro de 2024. CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA:**

Certifico que a presente matrícula está cadastrada sob nº 099267.2.0167035-09.

Auxiliar de Escrevente: Giovanna

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2400004.01519: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2400001.06158: (Isento).

**AV-13-167.035, de 22 de fevereiro de 2024. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:**

Requerimento, de 24/10/2023, expedido pelo ITAÚ UNIBANCO S.A, credor fiduciário da dívida relativa ao Contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em Garantia, firmado em 15/09/2021. **VALOR:** R\$266.000,00. **AVALIAÇÃO:** R\$301.000,00 (Valor juntamente com

CONTINUA NO VERSO



Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

Esse documento foi assinado digitalmente por LUAN AMORIM ROCHA - 28/02/2024 13:31



CNM: 099267.2.0167035-09

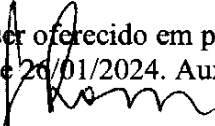
**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**FLS.  
**03v**MATRÍCULA  
**167.035**

imóvel da Matrícula nº167.430). 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 0051.2023.02393.2, de 11/10/2023, mediante recolhimento de R\$9.030,00, 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): MARISTELA MOGART FRIEDRICH**, CPF 674.673.000-00, brasileira, solteira, maior, professora, residente e domiciliada nesta Capital.

**ADQUIRENTE (Fiduciária): ITAÚ UNIBANCO S/A**, CNPJ 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo/SP.

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

**PROTOCOLO:** 950.959 de 26/01/2024. Auxiliar de Escrevente: Giovanna


Escrevente Autorizado(a): 

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 387,90. Selo 0471.08.2300070.00808: R\$ 72,60.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,60. Selo 0471.01.2400001.06170: R\$ 2,00.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE	
Certidão do conteúdo da Matrícula nº 167.035 do Livro 02-Reg. Geral. (Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos). CNM: 099267.2.0167035-09	
Atos: Certidão: R\$ 42,70 - 0471.04.2400007.00580 - R\$ 4,90, Busca: R\$ 12,50 - 0471.03.2400010.02030 - R\$ 4,00, Proc. Eletrônico: R\$ 6,60 - 0471.01.2400006.04820 - R\$ 2,00. Total: R\$ 75,95 Porto Alegre, 22/02/2024	
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 <a href="http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta">http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta</a> Chave de autenticidade para consulta: 099267 53 2024 00020574 28	
	

JUR

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

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por LUAN AMORIM ROCHA - 28/02/2024 13:31



167.430

MATRÍCULA



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

PORTO ALEGRE/RS, 6 de Julho de 2012

FLS.

MATRÍCULA

1

167.430

**IMÓVEL:** ESTACIONAMENTO nº 136, a ser construído, do "Condomínio Barra Garden Zona Sul", descoberto, simples, localizado no primeiro pavimento, com acesso pela entrada principal do condomínio, e está localizado na segunda via de acesso, à direita de quem ingressa nesta via, onde é o décimo sexto à direita, com área real privativa de 10,5800m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 8,5141m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,7092m², área real total de 19,8033m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,000200 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):

Emolumentos: R\$6,20 e Selo: 0471.01.1200026.07688 R\$ 0,25.

CONTINUA NO VERSO



Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

BRASIL



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

FLS.	MATRÍCULA
01v	167.430

**AV-1-167.430, de 06 de março de 2013. AFETAÇÃO:** Conforme AV.3 da matrícula nº 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. Escrevente Autorizada: Ana Paula

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a): *Ana Paula*

Registrador(a):

Emolumentos R\$ 11,80 e Selo: 0471.02.1200034.08455 R\$ 0,40. Processamento Eletrônico de Dados: R\$ 1,60 e Selo: 0471.01.1300010.09452 R\$ 0,30.

**AV-2-167.430, 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): *Ana Paula*

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 11,80. Selo 0471.02.1300036.08949: R\$ 0,40. Processamento eletrônico de dados: R\$ 1,60. Selo 0471.01.1300056.08791: R\$ 0,30.

**R-3-167.430, de 30 de maio de 2016.**

**COMPRA E VENDA**

Contrato de Venda e Compra de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações – Apoio à Produção de Habitações – Recursos do FGTS - com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es) Fiduciante(s), de 04/05/2016. **VALOR:** R\$250.000,00.(sendo R\$7.000,00 com recursos do FGTS do(s) comprador(es)). **AVALIACÃO:** R\$250.000,00.(Valores juntamente com o imóvel da Matrícula nº.167.035). **TRANSMITENTE:** **JCLEE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**, CNPJ 08.056.986/0001-23, com sede nesta Capital.

**ADQUIRENTES:** **LUIZ FELIPE MORESCO RODRIGUES**, CPF 813.208.250-87, brasileiro, solteiro, maior, gerente, residente e domiciliado nesta Capital, e **JULIANA RICHINITTI VILANOVA**, CPF 004.455.780-92, brasileira, solteira, maior, fonoaudióloga, residente e domiciliada nesta Capital.

PROTOCOLO: 723.407 de 18/05/2016. Escrevente: Vilson

Escrevente Autorizado(a): *Vilson*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 297,90. Selo 0471.07.1600007.01394: R\$ 10,00.

Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,10. Selo 0471.01.1600016.08064: R\$ 0,40.

**R-4-167.430, de 30 de maio de 2016.**

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Contrato de Venda e Compra de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações – Apoio à

CONTINUA A FOLHAS

www.registradores.onr.org.br  
Certidão emitida pelo SREI  
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado  
SAC

Esse documento foi assinado digitalmente por LUAN AMORIM ROCHA - 28/02/2024 13:31

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash a2d01a19-6c43-4bc6-88ff-9770acdb304c



167.430

MATRÍCULA



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

PORTO ALEGRE/RS, 30 de maio de 2016

FLS.

02

MATRÍCULA

167.430

Produção de Habitações – Recursos do FGTS - com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es) Fiduciante(s), de 04/05/2016. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$211.957,00. **AVALIAÇÃO:** R\$301.600,00.(Valores juntamente com o imóvel da Matrícula nº.167.035). **FORMA DE PAGAMENTO:** 360 parcelas mensais, vencendo-se a primeira em 04/06/2016, com juros a Taxa Anual Nominal de 8,5101%, Taxa Anual Efetiva de 8,8500%, o qual implicará a primeira parcela no valor de R\$2.178,16, e Taxa Anual Nominal Reduzida de 7,5810%, Taxa Anual Efetiva Reduzida de 7,8500%, que implicará a primeira parcela no valor de R\$2.014,05. **DEVEDORES(Fiduciários):** LUIZ FELIPE MORESCO RODRIGUES, CPF 813.208.250-87, brasileiro, solteiro, maior, gerente, residente e domiciliado nesta Capital, e JULIANA RICHINITTI VILANOVA, CPF 004.455.780-92, brasileira, solteira, maior, fonoaudióloga, residente e domiciliada nesta Capital. **INTERVENIENTE CONSTRUTORA E FIADORA:** TWINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 12.601.099/0001-66, com sede nesta Capital. **INTERVENIENTE INCORPORADORA:** QUEIROZ MELLO TWINS BARRA GARDEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ 15.222.068/0001-92, com sede nesta Capital. **CREDORES(Fiduciária):** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.

PROTOCOLO: 723.407 de 18/05/2016. Escrevente: Vilson

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 269,90. Selo 0471.07.1600007.01395: R\$ 10,00.

Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,10. Selo 0471.01.1600016.08067: R\$ 0,40.

**AV-5-167.430, 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 0471.03.1700001.00868: (Isento). Processamento eletrônico de dados:

Nihil. Selo 0471.01.1700003.09288: (Isento).

**AV-6-167.430, 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

CONTINUA NO VERSO



Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



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

FLS.  
02v

MATRÍCULA  
167.430

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): *[Signature]*

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

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 16,80. Selo 0471.03.1700014.02187: R\$ 2,70. Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,30. Selo 0471.01.1700016.07055: R\$ 1,40.

**AV-7-167.430, 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): *[Signature]*

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

Emolumentos: R\$ 16,80. Selo 0471.03.1700014.02565: R\$ 2,70. Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,30. Selo 0471.01.1700016.08358: R\$ 1,40.

**AV-8-167.430, de 11 de outubro de 2021. CANCELAMENTO:** Conforme Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, de 15/09/2021, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL autorizou o cancelamento da alienação fiduciária objeto do R.4.

PROTOCOLO: 865.812 de 30/09/2021. Escrevente: Vilson

Escrevente Autorizado(a): *[Signature]*

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

Registrador(a):

Emolumentos: R\$136,40. Selo 0471.07.2100032.01449: R\$36,60.

Proc. eletrônico de dados: R\$2,70. Selo 0471.01.2100039.02112: R\$1,40.

**AV-9-167.430, de 11 de outubro de 2021. DESIGNAÇÃO CADASTRAL:** Conforme requerimento contido no Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, de 15/09/2021, pela parte interessada, foi dito que o imóvel objeto da presente matrícula está inscrito no Cadastro Imobiliário da Secretaria Municipal da Fazenda sob nº.100123240.

PROTOCOLO: 865.812 de 30/09/2021. Escrevente: Vilson

Escrevente Autorizado(a): *[Signature]*

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

Registrador(a):

Emolumentos: R\$86,60. Selo 0471.04.2100038.00019: R\$3,30.

Proc. eletrônico de dados: R\$5,30. Selo 0471.01.2100039.02126: R\$1,40.

**R-10-167.430, de 11 de outubro de 2021. COMPRA E VENDA**

Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, de 15/09/2021. **VALOR:** R\$34.302,33.

*03R*

CONTINUA A FOLHAS

ONF

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

167.430

MATRÍCULA



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

FLS.  
03MATRÍCULA  
167.430

PORTO ALEGRE/RS, 11 de outubro de 2021

**AVALIAÇÃO:** R\$295.000,00.(Avaliação juntamente com o imóvel da Matrícula nº.167.035).  
**TRANSMITENTE(S):** LUIZ FELIPE MORESCO RODRIGUES, CPF 813.208.250-87, brasileiro, solteiro, maior, gerente, residente e domiciliado nesta Capital, e JULIANA RICHINITTI VILANOVA, CPF 004.455.780-92, brasileira, solteira, maior, fonoaudióloga, residente e domiciliada nesta Capital.

**ADQUIRENTE(S):** MARISTELA MOGART FRIEDRICH, CPF 674.673.000-00, brasileira, solteira, maior, professora, residente e domiciliada nesta Capital.

PROTOCOLO: 865.812 de 30/09/2021. Escrevente: Vilson

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$759,20. Selo 0471.07.2100032.01450: R\$36,60.

Proc. eletrônico de dados: R\$5,30. Selo 0471.01.2100039.02142: R\$1,40.

**R-11-167.430, de 11 de outubro de 2021. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, de 15/09/2021. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$150.920,00.(Valor juntamente com o imóvel da Matrícula nº.167.035). **AVALIAÇÃO:** R\$35.000,00. **PRAZO:** 360 meses, em parcelas mensais no valor inicial de R\$1.408,89, vencendo-se a primeira em 15/10/2021. **JUROS:** Taxa Efetiva Anual de 6,9000%, Taxa Nominal Anual de 6,6909%.

**DEVEDOR(ES) (Fiduciante(s)):** MARISTELA MOGART FRIEDRICH, CPF 674.673.000-00, brasileira, solteira, maior, professora, residente e domiciliada nesta Capital.

**CREDOR (Fiduciário):** ITAÚ UNIBANCO S/A, CNPJ 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo/SP.

PROTOCOLO: 865.812 de 30/09/2021. Escrevente: Vilson

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$474,40. Selo 0471.07.2100032.01451: R\$36,60.

Proc. eletrônico de dados: R\$5,30. Selo 0471.01.2100039.02149: R\$1,40.

**AV-12-167.430, de 22 de fevereiro de 2024. CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA:**

Certifico que a presente matrícula está cadastrada sob nº 099267.2.0167430-85.

Auxiliar de Escrevente: Giovanna

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2400004.01522: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2400001.06162: (Isento).

**AV-13-167.430, de 22 de fevereiro de 2024. CONSOLIDACÃO DA PROPRIEDADE:**

Requerimento, de 24/10/2023, expedido pelo ITAÚ UNIBANCO S.A, credor fiduciário da dívida relativa ao Contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em Garantia, firmado em 15/09/2021. **VALOR:** R\$35.000,00. **AVALIAÇÃO:** R\$301.000,00 (Valor juntamente com o

CONTINUA NO VERSO



Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



CNM: 099267.2.0167430-85

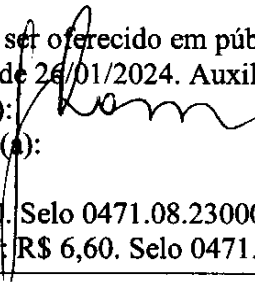
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERALFLS.  
03vMATRÍCULA  
167.430

imóvel da Matrícula nº167.035). 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 0051.2023.02393.2, de 11/10/2023, mediante recolhimento de R\$9.030,00, 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): MARISTELA MOGART FRIEDRICH**, CPF 674.673.000-00, brasileira, solteira, maior, professora, residente e domiciliada nesta Capital.

**ADQUIRENTE (Fiduciária): ITAÚ UNIBANCO S/A**, CNPJ 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo/SP.

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

PROTOCOLO: 950.959 de 26/01/2024. Auxiliar de Escrevente: Giovanna


Escrevente Autorizado(a): 

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 387,90. Selo 0471.08.2300070.00809: R\$ 72,60.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,60. Selo 0471.01.2400001.06187: R\$ 2,00.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE	
Certidão do conteúdo da Matrícula nº 167.430 do Livro 02-Reg. Geral. (Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos). CNM: 099267.2.0167430-85	
Atos: Certidão: R\$ 42,70 - 0471.04.2400007.00581 - R\$ 4,90, Busca: R\$ 12,50 - 0471.03.2400010.02031 - R\$ 4,00, Proc. Eletrônico: R\$ 6,60 - 0471.01.2400006.04823 - R\$ 2,00. Total: R\$ 75,95 Porto Alegre, 22/02/2024	
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 <a href="http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta">http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta</a> Chave de autenticidade para consulta: 099267 53 2024 00020576 91	

JUR

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

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por LUAN AMORIM ROCHA - 28/02/2024 13:31