



161.448

MATRÍCULA



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

PORTO ALEGRE/RS, 26 de Outubro de 2011

FLS.

1

MATRÍCULA

161.448

**IMÓVEL:** APARTAMENTO 466, a ser construído, do Bloco Q, do "RESIDENCIAL JARDIM IMPERIAL", localizado no quarto pavimento, no acesso principal, no hall da circulação vertical deste bloco, sendo de frente à esquerda de quem adentrar ao edifício pela entrada principal, com uma área real privativa de 43,170m<sup>2</sup>, área de uso comum de 10,199m<sup>2</sup>, área real total de 53,369m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002495 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, bem como no terreno. O TERRENO SOBRE O QUAL SERÁ EDIFICADO O CONDOMÍNIO, assim se descreve: Uma área de terras com área superficial de 17.376,29m<sup>2</sup>, medindo 169,10m de frente, à leste, ao Beco do Império, lado dos números ímpares, por 110,85m de extensão da frente aos fundos, pelo lado norte, onde confronta com Diretriz Viária 1, tendo pelo lado sul 185,97m em 7 segmentos de reta, a saber: o 1º segmento partindo do alinhamento do Beco do Império segue na direção oeste e mede 28,82m; o 2º segmento segue na direção norte e mede 19,31m; o 3º segmento retoma a direção oeste e mede 16,69m; o 4º segmento retoma a direção norte e mede 18,99m; o 5º segmento segue na direção sudoeste e mede 57,31m; o 6º segmento segue na direção sul e mede 15,00m; e o sétimo e último segmento segue na direção oeste e mede 24,12m, limitando-se nos seis primeiros segmentos com Próprio Municipal e, no sétimo e último segmento limita-se com Dietriz Viária 2, e finalmente mede 158,42m nos fundos, à oeste, onde entesta com o terreno que tem frente à Estrada Cristiano Kraemer e pertence à Bertha Mathilde Kohlund. Sobre o terreno acima descrito existe uma **ÁREA NÃO EDIFICANTE**, assim descrita: Uma área de terras localizada no bairro Vila Nova, com a área superficial de 4.030,93m<sup>2</sup>, ao leste, medindo 30,32m confrontando-se com o leito do Beco do Império; ao oeste, por 30,27m de extensão, confrontando-se com terras que são ou foram de Berta Mathilde Kohlund, pelo lado norte, em linha curva acompanhando o talvegue natural, com 137,00m de extensão; e ao sul, também em linha curva, com 3 segmentos, sendo o primeiro segmento em linha curva de 111,47m de extensão, o segundo segmento com 2,78m de extensão, e o terceiro segmento, também em linha curva, com extensão de 26,18m. Todos confrontando com o remanescente do imóvel 158.643.

**PROPRIETÁRIA:** SQL CONSULTORIA INDUSTRIAL LTDA., CNPJ 08.563.086/0001-72, com sede nesta Capital.

**INCORPORADORA:** RICARDO RAMOS CONSTRUTORA LTDA., CNPJ 92.688.860/0001-88, com sede na cidade de Pelotas/RS.

**REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-RG, matrícula nº 158.643 do 3º Registro de Imóveis desta Capital.

**OBS.1:** A presente matrícula foi aberta em virtude de INCORPORAÇÃO, sendo apresentada ART nº 5134536, CREA nº 074611.

**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.2-158.643-Livro 02-RG, encontra-se arquivado nesta Serventia.

**PROTOCOLO:** Nº.595.805 de 14/10/2011.

CONTINUA NO VERSO



www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

CAEC



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

FLS.

1v

MATRÍCULA

161.448

Escrevente: Gabriela

Escrevente Autorizado(a): *Ana Paula Santos*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 5,80 e Selo: 0471.01.1100035.15246 R\$ 0,20.

**AV.1-161.448, de 25 de janeiro de 2012. AFETAÇÃO:** Conforme AV.3 da matrícula nº 158.643, a incorporação encontra-se submetida ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, nos termos do art. 31-A da Lei nº 4.591/64.

PROTOCOLO nº 602.279 de 16/01/2012.

Escrevente: Ana Paula

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a): *Amir*

Emolumentos: R\$11,10 e Selo: 0471.02.1100040.04509 R\$ 0,35.

**AV.2-161.448, de 31 de maio de 2012. ALTERAÇÃO RAZÃO SOCIAL:** Conforme requerimento, datado de 29/05/2012, pela **SQL INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, foi dito que em virtude da alteração de sua razão social passou a denominar-se como acima requereu.

PROTOCOLO: Nº 611.773 de 30/05/2012. Escrevente: Luis Roberto

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a): *Luiz Roberto*

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 48,90 e Selo: 0471.04.1200011.03886 R\$ 0,60.

**R.3-161.448, de 31 de maio de 2012. ÔNUS-HIPOTECA**

Contrato Particular de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, no Âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV datado de 28/11/2011. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$.18.300.000,00. **AVALIAÇÃO:** R\$.24.000.000,00.(valores juntamente com outros 319 imóveis). **PRAZO:** 24 meses a contar do dia 1º(primeiro) do mês subsequente ao do término da obra definido no cronograma. **JUROS:** Juros mensais à taxa nominal de 8,0000%.a.a. correspondente à taxa efetiva de 8,3001%.a.a. **DEVEDOR/CONSTRUTORA:** RICARDO RAMOS CONSTRUTORA LTDA., CNPJ 92.688.860/0001-88, com sede na cidade de Pelotas/RS.

**FIADORES:** RICARDO MACIEL RAMOS, CNPF 269.833.460-68, brasileiro, separado judicialmente, arquiteto, residente e domiciliado em Pelotas/RS; MARIANA SILVA RAMOS, CNPF 821.359.160-72, brasileira, solteira, maior, estudante, residente e domiciliada em Pelotas/RS e BRUNO SILVA RAMOS, CNPF 821.359.590-49, brasileiro, solteiro, maior, estudante, residente e domiciliado em Pelotas/RS. **ANUENTE HIPOTECANTE:** SQL INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ 08.563.086/0001-72, com sede na cidade de Porto Alegre.

CONTINUA A FOLHAS

02/81

www.registradores.onr.org.br

Sapec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

Esse documento foi assinado digitalmente por WANDER ESCALANTE VIEGAS - 06/02/2024 15:30



161.448  
- MATRÍCULA -



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

PORTO ALEGRE/RS, 31 de Maio de 2012

FLS.  
2

MATRÍCULA  
161.448

EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA"

**CRETORA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.

PROTOCOLO: Nº 610.243 de 09/05/2012. Escrevente: Luis Roberto

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$.44,20 e Selo: 0471.04.1200011.03559 R\$ 0,60.

**AV-4-161.448, de 03 de abril de 2013. CANCELAMENTO:** Conforme Cláusula Primeira, Parágrafo Segundo do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Apoio à Produção - Programa Carta de Crédito FGTS e Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recurso FGTS Pessoa Física, Recurso FGTS, datado de 07/03/2013, 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: Nº. 635.809 de 27/03/2013. Escrevente: Fabiano

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos R\$ 23,60 e Selo: 0471.03.1300001.09455 R\$ 0,55.

Processamento Eletrônico de Dados: R\$ 1,60 e Selo: 0471.01.1300014.01170 R\$ 0,30.

**R-5-161.448, de 03 de abril de 2013. COMPRA E VENDA**

Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Apoio à Produção - Programa Carta de Crédito FGTS e Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recurso FGTS Pessoa Física, Recurso FGTS, datado de 07/03/2013.

**VALOR:** R\$.85.000,00.. **AVALIAÇÃO:** R\$.85.000,00. **TRANSMITENTE:** SQL INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ 08.563.086/0001-72, com sede nesta Capital.

**ADQUIRENTE:** LUCIANO ALBUTER MENDONÇA, CNPF 652.150.600-53, brasileiro, solteiro, maior, proprietário de microempresa, residente e domiciliado nesta Capital.

**Obs.:** Recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto de R\$.17.873,00.

PROTOCOLO: Nº. 635.809 de 27/03/2013. Escrevente: Fabiano

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos R\$ 185,90 e Selo: 0471.07.1300008.01728 R\$ 8,10.

Processamento Eletrônico de Dados: R\$ 1,60 e Selo: 0471.01.1300014.01201 R\$ 0,30.

**R-6-161.448, de 03 de abril de 2013. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para

CONTINUA NO VERSO



www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado para o Registro de Imóveis



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

FLS.	MATRÍCULA
02v	161.448

Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Apoio à Produção - Programa Carta de Crédito FGTS e Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recurso FGTS Pessoa Física, Recurso FGTS, datado de 07/03/2013. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$.67.127,00. **AVALIACÃO:** R\$.85.000,00. **PRAZO:** 360 meses, em parcelas mensais no valor inicial de R\$.476,96. **JUROS:** Taxa Anual Nominal de 5,0000% e Taxa Anual Efetiva de 5,1163%. **DEVEDOR (Fiduciante):** LUCIANO ALBUTER MENDONÇA, CNPF 652.150.600-53, brasileiro, solteiro, maior, proprietário de microempresa, residente e domiciliado nesta Capital. **INTERVENIENTE CONSTRUTORA / INCORPORADORA / SPE / FIADORA:** RICARDO RAMOS CONSTRUTORA LTDA., CNPJ 92.688.860/0001-88, com sede em Pelotas/RS. **CREDORA (Fiduciária):** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.

PROTOCOLO: Nº. 635.809 de 27/03/2013. Escrevente: Fabiano

Escrevente Autorizado(a): 

Registrador(a) Substituto(a):

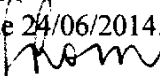
Registrador(a):

Emolumentos R\$ 143,00 e Selo: 0471.07.1300008.01729 R\$ 8,10.

Processamento Eletrônico de Dados: R\$ 1,60 e Selo: 0471.01.1300014.01210 R\$ 0,30.

**AV-7-161.448, de 23 de julho de 2014. RERRATIFICAÇÃO DE INCORPORAÇÃO:** Em razão da rerratificação da incorporação lançada na Av.4 da matrícula nº 158.643, a unidade autônoma, objeto da presente matrícula, passa a ter a área real de uso comum de 11,008m² e a área real total de 54,178m².

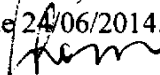
PROTOCOLO: 670.325 de 24/06/2014. Auxiliar: Leonardo

Escrevente Autorizado(a): 

Emolumentos: R\$ 12,80. Selo 0471.03.1400027.04091: R\$ 0,55. Processamento eletrônico de dados: R\$ 1,70. Selo 0471.01.1400029.08943: R\$ 0,30.

**AV-8-161.448, de 23 de julho de 2014. CONCLUSÃO DA CONSTRUÇÃO:** Conforme requerimento datado de 25/03/2014, instruído de provas hábeis por RICARDO RAMOS CONSTRUTORA LTDA, CNPJ 92.688.860/0001-88, com sede na cidade de Pelotas/RS, na qualidade de incorporadora, representada neste ato por Ricardo Maciel Ramos, 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.6-158.643. Dita unidade recebeu entrada pelo nº 241 do Beco Império, tudo em conformidade com a Carta de Habitação nº 1130, datada de 01/04/2014; CND nº 126842014-88888832, datada de 23/04/2014; RRT nº 2483708, de 01/02/2011, de César Torrezan, arquiteto e urbanista.

PROTOCOLO: 670.326 de 24/06/2014. Auxiliar: Leonardo

Escrevente Autorizado(a): 

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: R\$ 12,80. Selo 0471.03.1400027.04329: R\$ 0,55. Processamento eletrônico de dados: R\$ 1,70. Selo 0471.01.1400029.09597: R\$ 0,30.

**AV-9-161.448, de 03 de agosto de 2015. EXISTÊNCIA DE AÇÃO:** Conforme Ofício nº

CONTINUA A FOLHAS

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

161.448

MATRÍCULA



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

PORTO ALEGRE/RS, 03 de agosto de 2015

FLS.  
03MATRÍCULA  
161.448

1277/2015, datado de 08/07/2015, expedido pelo Exmo. Sr. Dr. Eduardo Augusto Dias Bainy, Juiz de Direito da Vara da Família e Sucessões do Foro Regional Tristeza da Comarca de Porto Alegre, foi determinada a anotação no imóvel objeto da presente matrícula, da existência da Ação relativa à União Estável nº 001/1.15.0067820-2 (CNJ:0003443-86.2015.8.21.2001), em que figura como autor **ALESSANDRA OSTROWSKI MARTINS** e como réu **LUCIANO ALBUTER MENDONÇA**, envolvendo o referido imóvel.

PROTOCOLO: 701.863 de 22/07/2015. Auxiliar: Leonardo

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 27,30. Selo 0471.03.1500024.07659: R\$ 0,55. Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,60. Selo 0471.01.1500030.06220: R\$ 0,30.

**AV-10-161.448, de 17 de janeiro de 2024. CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA:** Certifico que a presente matrícula está cadastrada sob nº 099267.2.0161448-86.

Auxiliar de Escrevente: HC

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2300079.04168: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2300081.01287: (Isento).

**AV-11-161.448, de 17 de janeiro de 2024. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:**

Requerimento, de 03/01/2024, e Declaração, de 03/12/2023, expedidos pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, credora fiduciária da dívida relativa ao Contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em Garantia nº 855552557662, firmado em 07/03/2013.

**VALOR:** R\$92.683,16. **AVALIAÇÃO:** R\$102.468,00. 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 0021.2023.05864.8, de 07/12/2023, mediante recolhimento de R\$3.074,04, 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 (Fiduciante): LUCIANO ALBUTER MENDONÇA**, CPF 652.150.600-53, brasileiro, solteiro, maior, proprietário de microempresa, 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: 949.057 de 08/01/2024. Auxiliar de Escrevente: HC

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 298,40. Selo 0471.07.2300074.00421: R\$ 48,30.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,60. Selo 0471.01.2300081.01303: R\$ 1,80.

**AV-12-161.448, de 17 de janeiro de 2024. PERMANECE GRAVAME:** Conforme requerimento

CONTINUA NO VOLUME



www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

CAEC



CNM: 099267.2.0161448-86

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

FLS.  
**03v**

MATRÍCULA  
**161.448**

de 03/01/2024, e Declaração, de 03/12/2023, pelo fiduciário foi dito que tem ciência da existência de ação, objeto da AV.9, e responsabiliza-se perante os credores, cujos direitos estejam registrados ou averbados, até o limite da quantia mencionada no art. 27 §4º da Lei nº 9.514/97.

PROTOCOLO: 949.057 de 08/01/2024. Auxiliar de Escrevente: HC

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2300082.01097: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2300081.05665: (Isento).

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE	
Certidão do conteúdo da Matrícula nº 161.448 do Livro 02-Reg. Geral. (Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos). CNM: 099267.2.0161448-86	
Atos: Certidão: R\$ 42,70 - 0471.04.2300082.02194 - R\$ 4,40, Busca: R\$ 12,50 - 0471.03.2400003.03161 - R\$ 3,60, Proc. Eletrônico: R\$ 6,60 - 0471.01.2300081.07190 - R\$ 1,80. Total: R\$ 74,85 Porto Alegre, 17/01/2024	
Documento eletrônico assinado digitalmente por Wander Escalante Viegas – 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 00011571 94	

ONR

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por WANDER ESCALANTE VIEGAS - 06/02/2024 15:30

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 147e5533-c0bc-4caf-a969-80950e070547