



**IMÓVEL:** APARTAMENTO 304, a ser construído, na TORRE C, do EDIFÍCIO RESIDENCIAL MY URBAN LIFE, localizado no terceiro pavimento, de fundos e a direita de quem de frente se postar frente ao Bloco/Torre, com área real privativa de 50,98m<sup>2</sup>, área real de uso comum de divisão proporcional de 14,79m<sup>2</sup>, área real total de 65,77m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,003170 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio. **O TERRENO SOBRE O QUAL SERÁ CONSTRUÍDO O CONDOMÍNIO** assim se descreve: UM TERRENO de forma irregular, situado no Bairro São José, no quarteirão não indicado, MacroZona 03, UEU 146, quarteirão 071, com 8.876,52m<sup>2</sup>, lotado sob n.º.186 da Rua Primeiro de Setembro, medindo 63m66 de frente ao Sul, no atual alinhamento da Rua Primeiro de Março, a divisa é formado por um alinha quebrada de 2 segmentos retos, a saber: o 1º partindo da divisa Sul, segue em direção Norte, na extensão de 37m15 e o 2º formando ângulo interno de 178º05'11" com o 1º, segue na mesma direção na extensão de 116m93 dividindo-se nesses dois segmentos com propriedade que é ou foi de Luiz Londero e Outros; a divisa dos fundos, ao Norte é também constituída por uma linha composta de 3 segmentos retos, a saber: o 1º partindo da divisa Leste, segue em direção ao Oeste, na extensão de 15m80, e o 2º toma a direção Norte, na extensão de 17m82, e o 3º retoma a direção Oeste, seguindo na extensão de 41m91; dividindo-se nos dois primeiros segmentos com o Lote n.º.02, destinado a área pública e no 3º segmento parte com a extensão de 11m91 também com o mesmo Lote n.º.02, e no restante com propriedade que é ou foi de Zacarias Assis Rodrigues; finalmente a divisa do lado Oeste, mede 301m29 e é formada por uma linha quebrada constituída de 9 segmentos, a saber: o 1º partindo do atual alinhamento da Rua Primeiro de Março, segue em direção Norte na extensão de 66m54 pelo alinhamento da Rua Primeiro de Setembro, para qual faz frente e forma esquina com o atual alinhamento da Rua Primeiro de Março; o 2º forma ângulo reto com o 1º e segue em direção Leste, na extensão de 30m00; o 3º forma ângulo reto com o segundo e retoma a direção Norte, na extensão de 10m00; o 4º forma ângulo reto com o 3º segue em direção Oeste, na extensão de 30m00 dividindo-se nesses três segmentos com propriedade de Paulo Machado da Silva: o 5º segmento forma ângulo reto com o 4º e segue em direção Norte na extensão de 35m25, seguindo também o alinhamento da Rua Primeiro de Setembro; o 6º forma ângulo reto com o 5º e segue em direção Leste na extensão de 30m00, confrontando com imóvel que é ou foi de Maria C. Azevedo da Cunha; o 7º forma ângulo reto com o 6º e toma direção Norte, na extensão de 33m34, confrontando o segmento anterior e parte deste na extensão de 10m00 com o imóvel que é ou foi de Maria C. Azevedo da Cunha; na extensão de 12m69 com o Lote n.º.01, destinado a área pública e na extensão restante com imóvel que é ou foi de Valdoir da Silva; o 8º segue em direção Oeste na extensão de 30m61, dividindo-se ainda com propriedade que é ou foi de Valdoir da Silva e finalmente, o 9º segmento, forma ângulo reto com o anterior e segue ainda pelo alinhamento da dita Rua Primeiro de Setembro, em direção Norte, na extensão de 25m40 onde vai encontrar a divisa dos fundos.

**PROPRIETÁRIA/INCORPORADORA:** CAPA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA BETA SPE LTDA, CNPJ 13.113.530/0001-98, com sede nesta Capital.

**REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-RG, matrícula n.º 127.030 do 3º Registro de Imóveis desta Capital.

**OBS.1:** Em conformidade com a documentação arrolada no art. 32, da Lei n.º 4.591/64, o processo de incorporação, devidamente lançado no R-62 e retificado na AV.65 da Matrícula

CONTINUA NO VERSO





CNM: 099267.2.0179294-92

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERALFLS. MATRÍCULA  
01v 179.294

127.030 do Livro 02-RG, encontra-se arquivado nesta Serventia.

PROTOCOLO: 675.703 de 29/08/2014. Escrevente: Fabiano

Escrevente Autorizado(a): *Fabiano*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 14,30. Selo 0471.03.1400035.04495: R\$ 0,55. Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,40. Selo 0471.01.1400038.01590: R\$ 0,30.

**AV-1-179.294, de 18 de setembro de 2014. AFETAÇÃO:** Conforme AV.63 da Matrícula nº 127.030, a incorporação encontra-se submetida ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, nos termos do art. 31-A da Lei nº 4.591/64.

Escrevente: Fabiano

Escrevente Autorizado(a): *Fabiano*

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: R\$ 25,60. Selo 0471.03.1400035.05184: R\$ 0,55. Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,40. Selo 0471.01.1400038.03377: R\$ 0,30.

**R-2-179.294, de 18 de setembro de 2014 ÔNUS-HIPOTECA**

Instrumento Particular, com Efeito de Escritura Pública, de Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento Imobiliário, com Hipoteca em Garantia e Outras Avenças, de 30/12/2013. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$4.746.466,67 (Valor juntamente com outros 125 imóveis). **AVALIAÇÃO:** R\$162.000,00. **PRAZO:** Vencimento previsto da primeira prestação em 22/11/2015 e data prevista para o vencimento final do financiamento em 22/05/2017. **JUROS:** Taxa Anual Efetiva de 10,00%. **DEVEDORA:** **CAPA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA BETA SPE LTDA**, CNPJ 13.113.530/0001-98, com sede nesta Capital. **FIADORES:** **CARLOS ALBERTO DE MORAES SCHETTERT**, CPF 173.250.300-10, empresário, e sua cônjuge, **MARIA CONCEIÇÃO SÁ E SOUSA SCHETTERT**, CPF 254.736.030-68, supervisora, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital. **FIADORA/CONSTRUTORA:** **CAPA ENGENHARIA S/A**, CNPJ 90.025.073/0001-20, com sede nesta Capital.

"EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA".

**CREDOR:** **BANCO DO BRASIL S/A**, CNPJ 00.000.000/5117-90, com sede em Brasília/DF, por sua Agência Empresarial Porto Alegre Norte/RS.

PROTOCOLO: 675.703 de 29/08/2014. Escrevente: Fabiano

Escrevente Autorizado(a): *Fabiano*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 51,20. Selo 0471.04.1400026.03507: R\$ 0,70. Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,40. Selo 0471.01.1400038.06136: R\$ 0,30.

**AV-3-179.294, de 08 de dezembro de 2015. CONCLUSÃO DA CONSTRUÇÃO:** Conforme requerimento de 18/11/2015, instruído de provas hábeis, por **CAPA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA BETA SPE LTDA.**, CNPJ 13.113.530/0001-98, com sede nesta Capital, na

CONTINUA A FÓLHAS



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

PORTO ALEGRE/RS, 08 de dezembro de 2015

FLS.

02

MATRÍCULA

179.294

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.77-127.030. Dita unidade recebeu entrada pelo nº 340 da Rua Primeiro de Setembro, tudo em conformidade com a Carta de Habitação nº 0940, de 16/11/2015; CND nº 003252015-88888370, de 13/11/2015; e, ART nº 7679503, CREA nº RS171998.

PROTOCOLO: 711.084 de 23/11/2015. Auxiliar: Igor Lazzarotti

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 27,30. Selo 0471.03.1500049.05561: R\$ 0,70. Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,60. Selo 0471.01.1500052.04164: R\$ 0,40.

**AV-4-179.294, de 05 de maio de 2017. ADITAMENTO:** Conforme Instrumento Particular de Primeiro Aditivo de Retificação e Ratificação ao Instrumento Particular, com Efeito de Escritura Pública, de Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento Imobiliário, com Hipoteca em Garantia e Outras Avenças, nº 341.501.836 (Atual nº 341.502.158) Firmado entre o Banco do Brasil S.A. e Capa Incorporadora Imobiliária Beta SPE Ltda., com vencimento final em 22/05/2017, de 29/11/2016, pelas partes foi dito que resolvem de comum acordo Ratificar e Retificar o contrato de hipoteca objeto do R-2, no que segue: **A – CONFISSÃO DA DÍVIDA** – O devedor, é e se confessa dever ao Banco do Brasil S.A., a importância de **R\$1.638.448,99**, posição em 29/11/2016. **B – ALTERAÇÃO DO PRAZO DE VENCIMENTO** – O DEVEDOR e o CREDOR têm justo e acordado, neste ato, alterar o prazo do instrumento ora aditado fixando o seu novo vencimento em **27/10/2018**. **C – FORMA DE PAGAMENTO** – Sem prejuízo do vencimento retro estipulado e das exigibilidades previstas nas demais cláusulas, inclusive encargos financeiros, a dívida resultante deste instrumento será paga em **21** prestações consecutivas, correspondendo, cada uma delas, nas datas dos seus respectivos vencimentos, a parcela de principal no valor de **R\$78.021,38**, acrescida de encargos básicos e adicionais integrais, apurados no período, vencendo a primeira em **27/02/2017** e as demais em igual dia dos meses subsequentes, obrigando-se o(a) DEVEDOR a liquidar com a última, em **27/10/2018**, todas as responsabilidades resultantes deste. Ressalvadas as alterações constantes do presente, ficam expressamente ratificados todos os termos, cláusulas e condições não expressamente alterados e firmados anteriormente a este instrumento entre as partes, e que não conflitem com objeto deste Aditivo, que continuam em pleno vigor para todos os fins de direito.

PROTOCOLO: 747.212 de 26/04/2017. Auxiliar: Luís Roberto.

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$110,50. Selo 0471.04.1600020.06530: R\$3,30. Processamento eletrônico de dados: R\$4,50. Selo 0471.01.1700015.07547: R\$1,40.

**AV-5-179.294, de 27 de junho de 2017. ADITAMENTO:** Conforme Instrumento Particular de Segundo Aditivo de Retificação e Ratificação ao Instrumento Particular, com Efeito de Escritura

CONTINUA NO VERSO





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

FLS.	MATRÍCULA
02v	179.294

Pública, de Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento Imobiliário, com Hipoteca em Garantia, e Outras Avenças, nº 341.501.836 (Atual nº 341.502.211) Firmado entre o Banco do Brasil S.A. e Capa Incorporadora Imobiliária Beta SPE Ltda., com vencimento final em 22/05/2017, de 19/05/2017, pelas partes foi dito que resolvem de comum acordo Ratificar e Retificar o contrato de hipoteca objeto do R-2, no que segue: **A – CONFISSÃO DA DÍVIDA** – O devedor, é e se confessa dever ao Banco do Brasil S.A., a importância de **RS\$1.462,279,48**, posição em 10/05/2017. **B – FORMA DE PAGAMENTO** – Sem prejuízo das exigibilidades previstas nas demais cláusulas do instrumento ora aditado, a dívida retro confessada será paga em **14** prestações mensais, da seguinte forma: 13 parcelas mensais, no valor nominal de **RS\$104.448,53**, e 1 parcela mensal, no valor de **RS\$104.448,59**, acrescida de encargos básicos e adicionais integrais, apurados no período, vencendo a primeira em **27/09/2017**, obrigando-se o DEVEDOR a liquidar com a última, em, **27/10/2018**, todas as responsabilidades resultantes deste instrumento. Ressalvadas as alterações constantes do presente, ficam expressamente ratificados todos os termos, cláusulas e condições não expressamente alterados e firmados anteriormente a este instrumento entre as partes, e que não conflitam com objeto deste Aditivo, que continuam em pleno vigor para todos os fins de direito.

PROTOCOLO: 752.019 de 26/06/2017. Escrevente: Luís Roberto.

Escrevente Autorizado(a): *[Assinatura]*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$110,50, Selo 0471.04.1600020.09600: R\$3,30. Processamento eletrônico de dados: R\$4,50. Selo 0471.01.1700024.08569: R\$1,40.

**AV-6-179.294, de 07 de maio de 2018. ADITAMENTO:** Conforme Instrumento Particular de Terceiro Aditivo de Retificação e Ratificação ao Instrumento Particular, com Efeito de Escritura Pública, de Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento Imobiliário, com Hipoteca em Garantia, e Outras Avenças, nº 341.501.836 (Atual nº 341.502.318), Firmado entre o Banco do Brasil S.A. e Capa Incorporadora Imobiliária Beta SPE Ltda., de 11/01/2018, pelas partes foi dito que resolvem de comum acordo Retificar e Ratificar o contrato de hipoteca objeto do R-2, no que segue: **A– CONFISSÃO DA DÍVIDA** – O devedor, é e se confessa devedor ao Banco do Brasil S.A., da importância de **RS\$1.157.321,75**, posição em 10/01/2018. **B- ENCARGOS FINANCEIROS:** Sobre os saldos devedores verificados na conta vinculada da presente renegociação, decorrentes do lançamento do valor renegociado, bem assim das quantias dele oriundas, devidas título de acessórios, taxas e despesas, a partir de 10/01/2018, incidirão encargos financeiros correspondentes à taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI), acrescidos de sobretaxa efetiva de 5,8 pontos percentuais ao ano. Referidos encargos financeiros serão calculados por dias úteis, sendo capitalizados, ou seja, levados a débito da conta vinculada da renegociação, a cada data-base, no vencimento e na liquidação da dívida e exigido integralmente o seu pagamento mensalmente a cada data-base, a partir de 26/02/2018, no vencimento e na liquidação da dívida, nas remições proporcionalmente ao valores remidos. **C– FORMA DE PAGAMENTO** – Sem prejuízo das exigibilidades previstas nas demais cláusulas do instrumento ora aditado, inclusive encargos financeiros, a dívida retro confessada será paga em **18** prestações mensais, da seguinte forma: 17 parcelas, no valor nominal de

CONTINUA A FOLHAS


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

 PORTO ALEGRE/RS, **07** de **maio** de **2018**

FLS.

**03**

MATRÍCULA

**179.294**

R\$64.295,65 e uma parcela no valor nominal de R\$64.295,70 acrescida de encargos básicos e adicionais integrais, apurados no período, vencendo a primeira em 26/08/2018, obrigando-se o DEVEDOR a liquidar com a última, em, em 26/01/2020, todas as responsabilidades resultantes deste instrumento; e alterar a Cláusula **DECLARAÇÃO ESPECIAL – VENCIMENTO ANTECIPADO**. Conforme cláusula oitava, para fins de reforço da garantia o devedor dá em hipoteca de quarto grau os imóveis das matrículas nºs 65.522 e 68.803 do Registro de Imóveis da 4ª Zona de Porto Alegre. Assim ajustados, o CREDOR e o DEVEDOR, declarando não haver intenção de novar, ratificam o instrumento ora aditado, bem como o aditivo referido na cláusula Finalidade no preâmbulo, em todos os seus termos, cláusulas e condições não expressamente alterados neste documento, que aqueles se integra, formando um todo único e indivisível para todos os fins de direito.

PROTOCOLO: 774.074 de 03/05/2018. Escrevente: Luís Roberto.

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$112,10. Selo 0471.04.1800011.04317: R\$3,30.

Processamento eletrônico de dados: R\$4,60. Selo 0471.01.1800015.01484: R\$1,40.

**AV-7-179.294, de 20 de agosto de 2025. CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA:** Certifico que a presente matrícula está cadastrada sob nº 099267.2.0179294-92.

Escrevente: Fabiano

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2500026.01469: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2500031.03978: (Isento).

**AV-8-179.294, de 20 de agosto de 2025. ÔNUS-PENHORA:** Conforme Termo de Penhora, de 01/08/2025, expedido pela 10ª Vara Cível do Foro Central, desta Capital. **PROCESSO:** Execução de Título Extrajudicial nº 5131307-90.2024.8.21.0001/RS. **JUIZ:** Alexandre Schwartz Manica. **TÉCNICA JUDICIÁRIA:** Duana Fronza. **VALOR:** R\$3.048,36 (06/2024). **DEVEDOR(ES) (executado(s)):** CAPA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA BETA SPE LTDA, CNPJ 13.113.530/0001-98. **CREDOR(ES) (exequentes(s)):** CONDOMINIO RESIDENCIAL MY URBAN LIFE, CNPJ 24.761.895/0001-45.

PROTOCOLO: 1.008.627 de 12/08/2025. Escrevente: Fabiano

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 109,00. Selo 0471.06.2400039.02889 (PEPO): R\$ 37,80.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,90. Selo 0471.01.2500031.03980 (PEPO): R\$ 2,10.

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

Certidão do conteúdo da Matrícula nº 179.294 do Livro 02-Reg. Geral.

(Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos). CNM: 099267.2.0179294-92

Atos: Certidão: Nihil - 0471.04.2500026.06206 - (Isento), Busca: Nihil - 0471.03.2500032.02350 - (Isento), Proc.

Eletrônico: Nihil - 0471.01.2500033.05502 - (Isento). Total: Nihil

CONTINUA NO VERSO

Porto Alegre, 20/08/2025

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 00102857 87

