



CERTIDÃO

Inteiro Teor

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL Página 1 de 4

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2ª ZONA

COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL

Sergio de Arruda Costa Macedo - Registrador

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

70	MATRÍCULA		REGISTRO DE IMÓVEIS - 2ª ZONA COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL - RS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	CNM: 165662.2.0000070-21	FICHA	MATRÍCULA
					01	70
Sapucaia do Sul, 10 de julho de 2025						
IMÓVEL - APARTAMENTO NÚMERO 53 do bloco "D" do denominado "Residencial Ipiranga", situado na Rua Irmã Edviges número 816, no Bairro Ipiranga, nesta cidade, localizado no quarto andar ou quinto ou quarto pavimento, a unidade de fundos e a direita de quem entra no bloco, com área real total de 66,1445m², sendo 60,645m² de área real privativa, composta pelo apartamento e pela vaga de estacionamento descoberta número duzentos e dezessete (217) e 5,49947m² de área real de uso comum, cabendo-lhe como fração ideal o quinhão de 0,003551 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício, construído sobre o TERRENO URBANO constituído do sublote número dois (2) lote número dois (2) da quadra número cinco (5) do setor 04H42 do mapeamento geral, de forma irregular, com a área superficial de treze mil, seiscentos e onze metros e oitenta decímetros quadrados (13.611,80m²), situado no leito da Rua Irmã Edviges, lado PAR, no Bairro Ipiranga, nesta cidade, distante a divisa norte-sul oitenta e dois metros (82,00m) do alinhamento ÍMPAR da Rua Osmar Weeck e com as seguintes dimensões e confrontações: partindo de um ponto situado no leito da Rua Irmã Edviges e distante oitenta e dois metros (82,00m) do alinhamento ÍMPAR da Rua Osmar Weeck, segue no sentido oeste-leste, na extensão de noventa e três metros e setenta e três centímetros (93,73m), em linha quebrada, formada por dois (2) segmentos de reta, o primeiro, na extensão de trinta e três metros e sessenta e três centímetros (33,63m) e o segundo, na extensão de sessenta metros e dez centímetros (60,10m), confrontando, AO NORTE, com o leito da Rua Irmã Edviges, com a área de uso institucional número três (3) ou 04H432403 do loteamento "Jardim América", de propriedade do Município de Sapucaia do Sul; aí, forma um ângulo e toma o sentido norte-sul, na extensão de dezenove metros e trinta e um centímetros (19,31m), confrontando, AO LESTE, com o sublote número três (3) ou 04H42050203; aí, forma outro ângulo e retoma o sentido oeste-leste, na extensão de sessenta e cinco metros e setenta e cinco centímetros (65,75m), confrontando, AO NORTE, com o sublote número três (3) ou 04H42050203; aí, forma um novo ângulo e toma o sentido norte-sul, na extensão de oitenta e seis metros e oitenta e sete centímetros (86,87m), confrontando, AO LESTE, com a área verde e recreação número dois (2) ou 04H521408 do loteamento "Terra Nova - Fase II", de propriedade do Município de Sapucaia do Sul e com os lotes números sete (7), seis (6), cinco (5), quatro (4) e com parte do lote número três (P-3) da quadra número quatorze (14) do setor 04H52 do denominado loteamento "Terra Nova - Fase II"; aí, forma outro ângulo e toma o sentido leste-oeste, na extensão de cento e cinquenta e oito metros e um centímetro (158,01m), confrontando, AO SUL, com o imóvel que é ou foi de propriedade de Silma Moraes da Silva, Marlene Terezinha da Silva e Neuza Maria da Silva Machado; aí, forma um último ângulo e toma o sentido sul-norte, na extensão de oitenta e dois metros e cinquenta e oito centímetros (82,58m), em linha quebrada, formada por dois (2) segmentos de reta, o primeiro, na extensão de sessenta e dois metros e cinquenta e nove centímetros (62,59m) e o segundo, na						
CONTINUA NO VERSO						

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

	FICHA	MATRÍCULA
	01v	70

extensão de dezenove metros e noventa e nove centímetros (19,99m), até encontrar a divisa com o leito da Rua Irmã Edviges, ponto inicial da presente descrição, confrontando, AO OESTE, com o sub lote número um (1) ou 04H42050201, fechando assim o seu perímetro.

QUARTEIRÃO - É formado pelas Ruas Irmã Edviges, Osmar Weeck, Do Tambo, Dionísio Moraes, pela Avenida Américo Vespúcio, por terras não loteadas e pela Rua Gilberto Ferraz.

CADASTRO IMOBILIÁRIO - **94868295.**

CONDOMÍNIO EDILÍCIO - Unidade autônoma sobre a qual foi instituído condomínio edilício, conforme Lei nº 4.591/1964, regulamentada pelo Decreto nº 55.815/1964, registrado sob R-11/43.446 do Livro 2-RG do Registro de Imóveis da 1ª Zona desta Comarca de Sapucaia do Sul/RS.

PROPRIETÁRIA - **VANESSA PAOLA DA SILVA**, brasileira, solteira, maior, consultora de vendas, com CNH nº 06395696688-DETRAN/RS, CPF nº 025.757.380-16, residente e domiciliada na Rua Erechim, nº 969, bairro Fortuna, nesta cidade de Sapucaia do Sul/RS.

REGISTRO ANTERIOR - Matrícula nº **43.536**, objeto do R-8, Livro 2-RG do Registro de Imóveis da 1ª Zona desta Comarca de Sapucaia do Sul/RS.

PROTOCOLO - Título apontado sob o nº **149**, em 03/07/2025.
Sapucaia do Sul, 10 de julho de 2025.

Registrador (Sergio de Arruda Costa Macedo) _____.

Emolumentos: Registro: R\$ 28,90 + PED: R\$ 23,10 = R\$ 52,00.

Selo de Fiscalização: 0803.03.2500001.00296 = R\$ 4,20 - PED: 0803.03.2500001.00295 = R\$ 4,20; 0803.01.2500001.00473 = R\$ 2,10.

AV-1/70 em 10/07/2025.

TRANSPORTE - SERVIDÃO DE PASSAGEM - Em razão da abertura desta matrícula, procede-se a esta averbação para transportar a averbação efetuada em 14/10/2015, sob AV-2/43.536, do Registro de Imóveis da 1ª Zona desta Comarca de Sapucaia do Sul/RS, nos seguintes termos:

"Servidão de Passagem - Área Non Aedificandi" - Procede-se a esta averbação para ficar constando que o terreno sobre o qual está edificado o **"Residencial Ipiranga"**, do qual faz parte o apartamento descrito nesta matrícula, foi **beneficiado** com uma **SERVIDÃO DE PASSAGEM (área non aedificandi)** sobre uma faixa do terreno matriculado neste ofício sob o número 43.445 do livro 2-RG, conforme escritura pública de 09/10/2015, lavrada no primeiro tabelionato de São Leopoldo - RS, sob o número 39.450/051, folha 108 do livro número 250, registrada sob R-2/43.446, deste ofício."

PROTOCOLO - Título apontado sob o nº **149**, em 03/07/2025.
Sapucaia do Sul, 10 de julho de 2025.

Registrador (Sergio de Arruda Costa Macedo) _____.

Emolumentos: Registro: R\$ 52,00 + PED: R\$ 6,90 = R\$ 58,90.

Selo de Fiscalização: 0803.04.2500001.00174 = R\$ 5,20 - PED: _____

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

70	MATRÍCULA	 REGISTRO DE IMÓVEIS - 2ª ZONA COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL - RS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	CNM: 165662.2.0000070-21 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">FICHA</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">MATRÍCULA</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">02</td> <td style="text-align: center;">70</td> </tr> </table>	FICHA	MATRÍCULA	02	70
FICHA	MATRÍCULA						
02	70						
		Sapucaia do Sul, 10 de julho de 2025					
0803.01.2500001.00474 = R\$ 2,10. AV-2/70 - 10/07/2025. TRANSPORTE - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - Em razão da abertura desta matrícula, procede-se a esta averbação para transportar a averbação efetuada em 14/10/2015, sob AV-4/43.536, do Registro de Imóveis da 1ª Zona desta Comarca de Sapucaia do Sul/RS, nos seguintes termos: "Patrimônio de Afetação - Em conformidade com o termo de opção ao regime especial de tributação, firmado em 28/09/2015, pela proprietária e incorporadora BALIZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - EPP, já qualificada, fica constando que o empreendimento residencial objeto da incorporação registrada sob R-5/43.446, do qual faz parte o apartamento descrito nesta matrícula, foi submetido ao regime especial de tributação, nos termos do artigo 1º da Lei nº 10.931/2004, constituindo-se dito empreendimento como patrimônio de afetação, conforme estabelecido no artigo 31-A e seus parágrafos da Lei nº 4.591/64, alterada pela Lei nº 10.931/04, devendo o termo de opção ser encaminhado à unidade competente da secretaria da receita federal do Brasil, como determinado pelo inciso I do artigo 2º da Lei 10.931/2004." PROTOCOLO - Título apontado sob o nº 149, em 03/07/2025. Registrador (Sergio de Arruda Costa Macedo) _____ Emolumentos: Registro: R\$ 52,00 + PED: R\$ 6,90 = R\$ 58,90. Selo de Fiscalização: 0803.04.2500001.00175 = R\$ 5,20 - PED: 0803.01.2500001.00475 = R\$ 2,10. AV-3/70 em 10/07/2025. TRANSPORTE - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Em razão da abertura desta matrícula, procede-se a esta averbação para transportar o registro efetuado em 02/02/2017, sob R-9/43.536, do Registro de Imóveis da 1ª Zona desta Comarca de Sapucaia do Sul/RS, nos seguintes termos: "DEVEDORA/FIDUCIANTE - VANESSA PAOLA DA SILVA, já qualificada. CREDORA/FIDUCIÁRIA - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília/DF, com CNPJ sob o número 00.360.305/0001-04, representada por seu/sua procurador(a) mencionado(a) e qualificado(a) no contrato. FORMA DE TÍTULO - Contrato particular com força de escritura pública, firmado em 18/01/2017, arquivado digitalmente neste ofício sob o número 99.299. VALOR DA DÍVIDA - R\$84.405,83 (oitenta e quatro mil, quatrocentos e cinco reais e oitenta e três centavos), com origem dos recursos do FGTS. PRAZO DE AMORTIZAÇÃO - De trezentos e sessenta (360) meses. TAXA DE JUROS E FORMA DE PAGAMENTO - De acordo com o contrato. OBJETO DA GARANTIA - Em alienação fiduciária, nos termos do art. 22, da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, o imóvel objeto desta matrícula, e o apartamento a ser construído em caráter fiduciário. VALOR DA GARANTIA - Avaliada para efeitos do artigo 24, inciso VI, da Lei							
CONTINUA NO VERSO							

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

FICHA	MATRÍCULA
02v	70

9.514/97, em **R\$137.000,00** (cento e trinta e sete mil reais).

PRAZO DE CARÊNCIA - Para os fins previstos do artigo 26 e parágrafos da Lei 9.514/1997, ficou estabelecido que o prazo de carência é de trinta **(30)** dias.

CONDIÇÕES - As demais condições constam do contrato."

PROTOCOLO - Título apontado sob o nº **149**, em 03/07/2025.

Sapuçaia do Sul, 10 de julho de 2025.

Registrador (Sergio de Arruda Costa Macedo) _____.

Emolumentos: Registro: R\$ 52,00 + PED: R\$ 6,90 = R\$ 58,90.

Selo de Fiscalização: 0803.04.2500001.00176 = R\$ 5,20 - PED: 0803.01.2500001.00476 = R\$ 2,10.

AV-4/70 em 08/07/2026.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Nos termos do requerimento firmado em 26/06/2026, instruído com a certidão expedida por esta serventia em 12/05/2026, informando o transcurso do prazo de 15 (quinze) dias sem a purgação da mora pela devedora fiduciante **VANESSA PAOLA DA SILVA**, já qualificada, em conformidade com o disposto no artigo 26, § 1º, da Lei 9.514/1997, e a prova de pagamento do imposto de transmissão inter vivos, e, tendo decorrido o prazo legal de 30 (trinta) dias, com fundamento no artigo 26-A, § 1º, da Lei 9.514/1997, fica **CONSOLIDADA** a propriedade fiduciária, constante em **AV-3**, do imóvel objeto desta matrícula, em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, na cidade de Brasília/DF, tendo sido atribuído ao imóvel o valor de **R\$144.327,55** (cento e quarenta e quatro mil, trezentos e vinte e sete reais e cinquenta e cinco centavos) e avaliado para efeitos fiscais em **R\$144.327,55** (cento e quarenta e quatro mil, trezentos e vinte e sete reais e cinquenta e cinco centavos), conforme guia de ITBI nº **849/2025**, **condicionando-se a livre disponibilidade do imóvel à averbação de leilões negativos**, em cumprimento ao disposto no artigo 26-A, § 4º, da Lei 9.514/1997. Foi emitida a DOI

EXTINÇÃO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - Em virtude da presente consolidação da propriedade, tendo em vista a conclusão da construção e a inexistência de obrigações perante a instituição financiadora do empreendimento, extingue-se o patrimônio de afetação, constante da **AV-2** desta matrícula, nos termos do Art. 31-E, I, da Lei 4.591/1964.

PROTOCOLO - Título apontado sob o nº **1.175**, em 26/06/2026.

Sapuçaia do Sul, 08 de julho de 2026.

Registrador (Sergio de Arruda Costa Macedo) _____.

Emolumentos: Registro: R\$382,40 + PED: R\$7,30 = R\$389,70.

Selo de Fiscalização: 0803.07.2500001.00334 = R\$59,80 - PED: 0803.01.2500001.06014 = R\$2,20.

CONTINUA NA FICHA Nº _____

- ÚLTIMO ATO Av-4 -

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.
Sapuçaia do Sul-RS, quinta-feira, 9 de julho de 2026, às 10:47:52.

Total: R\$ 67,40

Certidão Matrícula 70 - 4 páginas: R\$ 34,00 (0803.04.2500001.01643 = R\$ 5,50)
Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0803.03.2500001.03900 = R\$ 4,40)
Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0803.01.2500001.06039 = R\$ 2,20)

Bárbara Jones Mendes de Vargas - Escrevente**Autorizada**

Para fins do Lei nº 6.015/73, art. 19, §1º, prazo de validade de 30 (trinta) dias.



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
165662 53 2026 00002558 67



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 88PYY-VR9K3-DEFZK-93XT5

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Barbara Jones Mendes De Vargas (CPF ***.634.410-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/88PYY-VR9K3-DEFZK-93XT5>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>