



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:

76 MATRÍCULA		REGISTRO DE IMÓVEIS - 2ª ZONA COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL - RS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	CNM: 165662.2.0000076-03	FICHA	MATRÍCULA
				01	76
Sapucaia do Sul, 14 de julho de 2025					
IMÓVEL - APARTAMENTO NÚMERO 41 do bloco "M" do denominado "Residencial Ipiranga", situado na Rua Irmã Edviges número 816, no Bairro Ipiranga, nesta cidade, localizado no terceiro andar ou quarto pavimento, a unidade de frente 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 (200) 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	76

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 sublote 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.

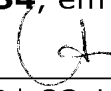
CADASTRO IMOBILIÁRIO - 94868492.

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.

PROPRIETÁRIO - **JONATHAN GIMIESKI BENVINDA**, brasileiro, solteiro, maior, servidor público municipal, com CNH nº 04011486072-DETRAN/RS, CPF nº 992.807.010-53, residente e domiciliado na Rua Rio de Janeiro, nº 122, bairro Nova Sapucaia, nesta cidade Sapucaia do Sul/RS.

REGISTRO ANTERIOR - Matrícula nº **43.710**, 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 **154**, em 03/07/2025.
Sapucaia do Sul, 14 de julho de 2025.

Substituta (Franciele Martins Almeida) .

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

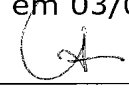
Selo de Fiscalização: 0803.03.2500001.00302 = R\$ 4,20 - PED: 0803.03.2500001.00301 = R\$ 4,20; 0803.01.2500001.00486 = R\$ 2,10.

AV-1/76 em 14/07/2025.

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-2/43.710, 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 **154**, em 03/07/2025.
Sapucaia do Sul, 14 de julho de 2025.

Substituta (Franciele Martins Almeida) .

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

Selo de Fiscalização: 0803.04.2500001.00184 = R\$ 5,20 - PED: 0803.04.2500001.00183 = R\$ 2,10.

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

76 MATRÍCULA	 REGISTRO DE IMÓVEIS - 2ª ZONA COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL - RS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	CNM: 165662.2.0000076-03	
		FICHA	MATRÍCULA
	Sapucaia do Sul, 14 de julho de 2025	02	76

0803.01.2500001.00487 = R\$ 2,10.
AV-2/76 em 14/07/2025.

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-4/43.710, 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 **154**, em 03/07/2025.
 Substituta (Franciele Martins Almeida) _____

Emolumentos: Registro: R\$ 52,00 + PED: R\$ 6,90 = R\$ 58,90.
 Selo de Fiscalização: 0803.04.2500001.00185 = R\$ 5,20 - PED: 0803.01.2500001.00488 = R\$ 2,10.

AV-3/76 em 14/07/2025.

TRANSPORTE - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Em razão da abertura desta matrícula, procede-se a esta averbação para transportar o registro efetuado em 13/06/2017, sob R-9/43.710, do Registro de Imóveis da 1ª Zona desta Comarca de Sapucaia do Sul/RS, nos seguintes termos:

"DEVEDOR/FIDUCIANTE - JONATHAN GIMIESKI BENVINDA, já qualificado.
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 31/05/2017, arquivado digitalmente neste ofício sob o número **100.641**.

VALOR DA DÍVIDA - **R\$114.275,00** (cento e quatorze mil e duzentos e setenta e cinco reais), 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 prédio residencial 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	76

9.514/97, em **R\$143.000,00** (cento e quarenta e três 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 **154**, em 03/07/2025.

Sapucaia do Sul, 14 de julho de 2025.

Substituta (Franciele Martins Almeida) _____

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

Selo de Fiscalização: 0803.04.2500001.00186 = R\$ 5,20 - PED: 0803.01.2500001.00489 = R\$ 2,10.

AV-4/76 em 27/07/2026.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Nos termos do requerimento firmado em 24/07/2026, instruído com a certidão expedida por esta serventia em 09/06/2026, informando o transcurso do prazo de 15 (quinze) dias sem a purgação da mora pelo devedor fiduciante **JONATHAN GIMIESKI BENVINDA**, já qualificado, 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 sob o 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\$150.208,56** (cento e cinquenta mil, duzentos e oito reais e cinquenta e seis centavos) e avaliado para efeitos fiscais em **R\$150.208,56** (cento e cinquenta mil, duzentos e oito reais e cinquenta e seis centavos), conforme guia de ITBI nº **1014/2025, 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 em **AV-2** desta matrícula, nos termos do Art. 31-E, I, da Lei 4.591/1964.

OBSERVAÇÃO - Valor atualizado para fins de emolumentos em R\$159.010,78 (cento e cinquenta e nove mil e dez reais e setenta e oito centavos).

PROTOCOLO - Título apontado sob o nº **1.255**, em 24/07/2026.

Sapucaia do Sul, 27 de julho de 2026.

Registrador (Sergio de Arruda Costa Macedo) _____

Emolumentos: Registro: R\$ 432,30 + PED: R\$ 7,30 = R\$ 439,60.

Selo de Fiscalização: 0803.08.2500001.00378 = R\$ 80,80 - PED: 0803.01.2500001.06377 = R\$ 2,20.

CONTINUA NA FICHA Nº 3

- ÚLTIMO ATO Av-4 -

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.
Sapucaia do Sul-RS, terça-feira, 28 de julho de 2026, às 10:12:50.

Total: R\$ 67,40

Certidão Matrícula 76 - 4 páginas: R\$ 34,00 (0803.04.2500001.01759 = R\$ 5,50)
Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0803.03.2500001.04081 = R\$ 4,40)
Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0803.01.2500001.06395 = R\$ 2,20)

Franciele Martins Almeida - Registradora Substituta
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 00002815 15



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: DUYTW-GHVXD-RW4VX-TDDXN

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

Franciele Martins Almeida (CPF ***.565.530-**))

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/DUYTW-GHVXD-RW4VX-TDDXN>

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

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