



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:

380 MATRÍCULA		REGISTRO DE IMÓVEIS - 2ª ZONA COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL - RS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	CNM: 165662.2.0000380-61	
			FICHA	MATRÍCULA
		Sapucaia do Sul, 25 de março de 2026	01	380

IMÓVEL - APARTAMENTO NÚMERO 12 do bloco "D" do denominado "**Residencial Ipiranga**", situado na Rua Irmã Edviges, número oitocentos e dezesseis (816), no Bairro Ipiranga, nesta cidade, localizado no andar térreo ou primeiro pavimento, **a unidade de frente e à esquerda** de quem entra no bloco, com área real total de **80,1247m²**, sendo **74,475m²** de área real privativa, composta pelo apartamento, pátio e a vaga de estacionamento descoberta número duzentos e vinte e três (223) e **5,64969m²** de área real de uso comum, cabendo-lhe como fração ideal o quinhão de **0,003648** 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 décimos 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,

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

	FICHA	MATRÍCULA
	01v	380

na extensão de sessenta e dois metros e cinquenta e nove centímetros **(62,59m)** e o segundo, na 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 por: Rua Irmã Edviges, Rua Osmar Weeck, Rua do Tambo, Rua Dionísio Moraes, Avenida Américo Vespúcio, terras não loteadas e Rua Gilberto Ferraz.

CONDOMÍNIO EDILÍCIO - Unidade autônoma integrante do "Residencial Ipiranga", sobre a qual foi instituído condomínio edilício, conforme Lei 4.591/1964, regulamentada pelo Decreto 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.

CADASTRO IMOBILIÁRIO - 94868278.

PROPRIETÁRIA - **DAIANE BATISTA MOREIRA**, brasileira, solteira, maior, segurança, com CNH nº 06025032762-DETRAN/RS, CPF nº 020.074.230-22, residente e domiciliada na Quadra 51, nº 14, bairro Feitoria L Cohab, na cidade de São Leopoldo/RS.

REGISTRO ANTERIOR - Matrícula nº **43.519**, objeto do **R-8 - compra e venda com alienação fiduciária**, de 16/08/2016, Livro 2-RG do Registro de Imóveis da 1ª Zona desta Comarca de Sapucaia do Sul/RS.

PROTOCOLO - Título apontado sob o nº **851**, em 06/03/2026.
Sapucaia do Sul, 25 de março de 2026.

Registrador (Sergio de Arruda Costa Macedo) _____

Emolumentos: Registro: R\$ 30,60 + PED: R\$ 24,40 = R\$ 55,00.

Selo de Fiscalização: 0803.03.2500001.02583 = R\$ 4,40 - PED: 0803.03.2500001.02582 = R\$ 4,40; 0803.01.2500001.04010 = R\$ 2,20.

AV-1/380 em 25/03/2026.

TRANSPORTE - SERVIDÃO DE PASSAGEM - ÁREA NON AEDIFICANDI - Em razão da abertura desta matrícula, procede-se a esta averbação para constar que, conforme averbação efetuada em 14/10/2015, sob AV-2/43.519, do Registro de Imóveis da 1ª Zona desta Comarca de Sapucaia do Sul/RS, 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 sob o nº 43.445**, do Livro 2-RG, do Registro de Imóveis da 1ª Zona desta Comarca de Sapucaia do Sul/RS, conforme Escritura Pública lavrada em 09/10/2015, pelo 1º Tabelionato de São Leopoldo/RS, no Livro **250**, Folha **108**, sob o nº **39.450/051**, registrada sob **R-2/43.446**, do Registro de Imóveis da 1ª Zona desta Comarca de Sapucaia do Sul/RS.

PROTOCOLO - Título apontado sob o nº **851**, em 06/03/2026.
Sapucaia do Sul, 25 de março de 2026.

CONTINUA NA FICHA Nº 2

Continua na Próxima Página

380	MATRÍCULA		REGISTRO DE IMÓVEIS - 2ª ZONA COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL - RS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	CNM: 165662.2.0000380-61	
				FICHA	MATRÍCULA
			Sapucaia do Sul, 25 de março de 2026	02	380
Registrador (Sergio de Arruda Costa Macedo) _____. Emolumentos: Registro: R\$ 55,10 + PED: R\$ 7,30 = R\$ 62,40. Selo de Fiscalização: 0803.04.2500001.01089 = R\$ 5,50 - PED: 0803.01.2500001.04011 = R\$ 2,20. AV-2/380 em 25/03/2026. TRANSPORTE - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - Em razão da abertura desta matrícula, procede-se a esta averbação para constar que, conforme averbação efetuada em 14/10/2015, sob AV-4/43.519, do Registro de Imóveis da 1ª Zona desta Comarca de Sapucaia do Sul/RS, em conformidade com o termo de opção ao regime especial de tributação, firmado em 28/09/2015, pela então proprietária e incorporadora BALIZA - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - EPP, inscrita no CNPJ sob o nº 88.175.997/0001-61, com sede na Avenida São Borja, nº 1500, bairro Rio Branco, na cidade de São Leopoldo/RS, o empreendimento residencial objeto da incorporação imobiliária registrada sob R-5/43.446, daquele ofício, do qual faz parte o apartamento ora construído e descrito nesta matrícula, foi submetido ao regime especial de tributação, nos termos do artigo 1º da Lei 10.931/2004, constituindo-se dito empreendimento como patrimônio de afetação, conforme estabelecido no artigo 31-A e seus parágrafos da Lei 4.951/1964, alterada pela Lei 10.931/2004, devendo o termo de opção ser encaminhado à unidade competente da Secretaria da Receita Federal do Brasil, como determinado pelo artigo 2º, I, da Lei 10.931/2004. PROTOCOLO - Título apontado sob o nº 851, em 06/03/2026. Sapucaia do Sul, 25 de março de 2026. Registrador (Sergio de Arruda Costa Macedo) _____. Emolumentos: Registro: R\$ 55,10 + PED: R\$ 7,30 = R\$ 62,40. Selo de Fiscalização: 0803.04.2500001.01090 = R\$ 5,50 - PED: 0803.01.2500001.04012 = R\$ 2,20. AV-3/380 em 25/03/2026. TRANSPORTE - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Em razão da abertura desta matrícula, procede-se a esta averbação para constar que, conforme registro efetuado em 16/08/2016, sob R-9/43.519, do Registro de Imóveis da 1ª Zona desta Comarca de Sapucaia do Sul/RS, o imóvel objeto desta matrícula foi dado em garantia de alienação fiduciária, nos seguintes termos: DEVEDORA FIDUCIANTE - DAIANE BATISTA MOREIRA, já qualificada. CREDORA FIDUCIÁRIA - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF. FORMA DO TÍTULO - Contrato particular com força de escritura pública, firmado em 08/08/2016, arquivado e digitalizado naquele ofício sob o nº 97.531. VALOR DA DÍVIDA - R\$89.109,58 (oitenta e nove mil, cento e nove reais e cinquenta e oito centavos), com origem nos recursos do FGTS. PRAZO DE AMORTIZAÇÃO - De 360 (trezentos e sessenta) meses.					
CONTINUA NO VERSO					

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

	FICHA	MATRÍCULA
	02v	380

TAXA DE JUROS e FORMA DE PAGAMENTO - De acordo com o contrato.

OBJETO DA GARANTIA - O imóvel objeto desta matrícula.

VALOR DA GARANTIA - Avaliada para efeitos da Lei 9.514/1997, em **R\$132.000,00** (cento e trinta e dois mil reais).

PRAZO DE CARÊNCIA - Para dar início à intimação é de **30** (trinta) dias.

CONDIÇÕES - As demais condições constam do contrato.

PROTOCOLO - Título apontado sob o nº **851**, em 06/03/2026.

Sapuçaia do Sul, 25 de março de 2026.

Registrador (Sergio de Arruda Costa Macedo) _____

Emolumentos: Registro: R\$ 55,10 + PED: R\$ 7,30 = R\$ 62,40.

Selo de Fiscalização: 0803.04.2500001.01091 = R\$ 5,50 - PED: 0803.01.2500001.04013 = R\$ 2,20.

AV-4/380 em 30/07/2026.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Nos termos do requerimento firmado em 27/07/2026, instruído com a certidão expedida por esta serventia em 02/06/2026, informando o transcurso do prazo de 15 (quinze) dias sem a purgação da mora pela devedora fiduciante **DAIANE BATISTA MOREIRA**, 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 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\$132.000,00** (cento e trinta e dois mil reais) e avaliado para efeitos fiscais em **R\$167.528,46** (cento e sessenta e sete mil, quinhentos e vinte e oito reais e quarenta e seis centavos), conforme guia de ITBI nº **1520/2026**, **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 **1.266**, em 28/07/2026.

Sapuçaia do Sul, 30 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: 0803.08.2500001.00381 = R\$ 80,80 - PED: 0803.01.2500001.06450 = R\$ 2,20.

CONTINUA NA FICHA Nº _____

- ÚLTIMO ATO Av-4 -

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.
 Sapucaia do Sul-RS, sexta-feira, 31 de julho de 2026, às 11:03:20.

Total: R\$ 67,40

Certidão Matrícula 380 - 4 páginas: R\$ 34,00 (0803.04.2500001.01772 = R\$ 5,50)
 Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0803.03.2500001.04115 = R\$ 4,40)
 Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0803.01.2500001.06472 = R\$ 2,20)

Alanis Vasem Oldoni - 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 00002886 09



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: ZMNH8-YY9RZ-HY557-45QJ4

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

Alanis Vasem Oldoni (CPF ***.084.560-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/ZMNH8-YY9RZ-HY557-45QJ4>

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

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