



CERTIDÃO

Inteiro Teor

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL Página 1 de 5

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:

230	MATRÍCULA		REGISTRO DE IMÓVEIS - 2ª ZONA COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL - RS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	CNM: 165662.2.0000230-26	FICHA	MATRÍCULA
					01	230
Sapucaia do Sul, 26 de novembro de 2025						
IMÓVEL - APARTAMENTO NÚMERO 42 do bloco "A" do denominado "Residencial Ipiranga", situado na Rua Irmã Edviges número oitocentos e dezesseis (816), no Bairro Ipiranga, nesta cidade, localizado no terceiro andar ou quarto pavimento, a unidade de frente e à esquerda 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 cinco (5) 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						
CONTINUA NO VERSO						

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

FICHA	MATRÍCULA
01v	230

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 - 94868230.

PROPRIETÁRIA - **ANA PAULA RODRIGUES DOS PASSOS**, brasileira, solteira, maior, agente administrativo, com RG nº 5086591269-SSP/RS, CPF nº 014.028.150-93, residente e domiciliada na Estrada Passo do Nazário, nº 211, Apartamento 02, bairro Nazareno, na cidade de Esteio/RS.

REGISTRO ANTERIOR - Matrícula nº **43.471**, objeto do **R-8 - compra e venda com alienação fiduciária**, de 23/03/2017, Livro 2-RG do Registro de Imóveis da 1ª Zona desta Comarca de Sapucaia do Sul/RS.

PROTOCOLO - Título apontado sob o nº **410**, em 28/10/2025.
Sapucaia do Sul, 26 de novembro de 2025.
Registrador (Sergio de Arruda Costa Macedo) _____

Emolumentos: Registro: R\$ 28,90 + PED: R\$ 23,10 = R\$ 52,00.
Selo de Fiscalização: 0803.03.2500001.01247 = R\$ 4,20 - PED: 0803.03.2500001.01246 = R\$ 4,20; 0803.01.2500001.01967 = R\$ 2,10.

AV-1/230 em 26/11/2025.

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-2/43.471, 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 **410**, em 28/10/2025.
Sapucaia do Sul, 26 de novembro de 2025.
Registrador (Sergio de Arruda Costa Macedo) _____

CONTINUA NA FICHA Nº 2

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

230	MATRÍCULA		REGISTRO DE IMÓVEIS - 2ª ZONA COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL - RS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	CNM: 165662.2.0000230-26				
				<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;">230</td> </tr> </table>	FICHA	MATRÍCULA	02	230
FICHA	MATRÍCULA							
02	230							
Sapucaia do Sul, 26 de novembro de 2025								
Emolumentos: Registro: R\$ 52,00 + PED: R\$ 6,90 = R\$ 58,90. Selo de Fiscalização: 0803.04.2500001.00579 = R\$ 5,20 - PED: 0803.01.2500001.01968 = R\$ 2,10. AV-2/230 em 26/11/2025. 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-4/43.471, 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 410, em 28/10/2025. Sapucaia do Sul, 26 de novembro de 2025. Registrador (Sergio de Arruda Costa Macedo) _____ Emolumentos: Registro: R\$ 52,00 + PED: R\$ 6,90 = R\$ 58,90. Selo de Fiscalização: 0803.04.2500001.00580 = R\$ 5,20 - PED: 0803.01.2500001.01969 = R\$ 2,10. AV-3/230 em 26/11/2025. TRANSPORTE - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Em razão da abertura desta matrícula, procede-se a esta averbação para transportar o registro efetuado em 23/03/2017, sob R-9/43.471, do Registro de Imóveis da 1ª Zona desta Comarca de Sapucaia do Sul/RS, nos seguintes termos: "TÍTULO - Alienação fiduciária em garantia - propriedade fiduciária - DEVEDORA/FIDUCIANTE - ANA PAULA RODRIGUES DOS PASSOS, já qualificada. CREDORA/FIDUCIÁRIA - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília-DF e com CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, representada por seu/sua procurador(a), nominado (a) e qualificado (a) no contrato. FORMA DE TÍTULO - Contrato particular com força de escritura pública, firmado em 10/03/2017, arquivado e digitalizado neste ofício sob o número 99.762. VALOR DA DÍVIDA - R\$114.400,00 (cento e quatorze mil e quatrocentos reais), com origem dos recursos do FGTS. PRAZO DE AMORTIZAÇÃO - De trezentos e sessenta (360) meses. TAXA DE JUROS - FORMA DE PAGAMENTO - De acordo com o contrato.								
CONTINUA NO VERSO								

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

	FICHA	MATRÍCULA
	02v	230

OBJETO DA GARANTIA - Em alienação fiduciária, nos termos do art. 22, da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, a fração ideal no terreno e o apartamento a ser construído, em caráter fiduciário.

VALOR DA GARANTIA - Avaliada para efeitos do artigo 24, inciso VI, da Lei 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 **410**, em 28/10/2025.
Sapucaia do Sul, 26 de novembro de 2025.
Registrador (Sergio de Arruda Costa Macedo) _____.

Emolumentos: Registro: R\$ 52,00 + PED: R\$ 6,90 = R\$ 58,90.
Selo de Fiscalização: 0803.04.2500001.00581 = R\$ 5,20 - PED: 0803.01.2500001.01970 = R\$ 2,10.

AV-4/230 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 **ANA PAULA RODRIGUES DOS PASSOS**, 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\$151.337,87** (cento e cinquenta e um mil, trezentos e trinta e sete reais e oitenta e sete centavos) e avaliado para efeitos fiscais em **R\$151.337,87** (cento e cinquenta e um mil, trezentos e trinta e sete reais e oitenta e sete centavos), conforme guia de ITBI nº **1701/2025**, **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 **1.173**, em 26/06/2026.
Sapucaia do Sul, 08 de julho de 2026.
Registrador (Sergio de Arruda Costa Macedo) _____.

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

CONTINUA NA FICHA Nº 3

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-

230	MATRÍCULA		REGISTRO DE IMÓVEIS - 2ª ZONA COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL - RS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		CNM: 165662.2.0000230-26	
			Sapucaia do Sul, 08 de julho de 2026		FICHA 03	MATRÍCULA 230
Selo de Fiscalização: 0803.08.2500001.00357 = R\$80,80 - PED: 0803.01.2500001.06015 = R\$2,20.						
CONTINUA NO VERSO						

- ÚLTIMO ATO Av-4 -

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.
Sapucaia do Sul-RS, quinta-feira, 9 de julho de 2026, às
09:51:56.

Total: R\$ 74,20

Certidão Matrícula 230 - 5 páginas: R\$ 40,80 (0803.04.2500001.01640 = R\$ 5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0803.03.2500001.03891 = R\$ 4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0803.01.2500001.06027 = R\$ 2,20)



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 00002549 76

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.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 3SRU4-N2C6P-V3Y33-2N759

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/3SRU4-N2C6P-V3Y33-2N759>

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

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