



Valide aqui
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL

Samara Rampinelli Machado - Registradora Interina

Folhas 1 de 5

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

CNM: 101691.2.0046189-10

46.189	MATRÍCULA		SERVIÇOS DE REGISTROS PÚBLICOS		FICHA	MATRÍCULA
			REGISTRO DE IMÓVEIS			
COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL - RS			LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL			
Sapucaia do Sul, 02 de outubro de 2017					1	46.189

IMÓVEL - APARTAMENTO designado pelo número duzentos e seis (206) do "Condomínio Residencial Quinta do Bosque I", situado na Rua Pejuçara número sessenta e seis (66), no **Bairro Ipiranga**, nesta cidade, localizado no primeiro andar ou segundo pavimento da "Torre A" - denominada "Paineira", de fundos e a direita de quem postado na Rua Café Filho, olha de frente para o bloco, com a área real privativa de quarenta e cinco metros e trinta e cinco decímetros quadrados (45,35m²), com a área real de uso comum de cinco metros, quarenta e nove decímetros e cinquenta e nove centímetros quadrados (5,4959m²) e com a área real total de cinquenta metros, oitenta e quatro decímetros e cinquenta e nove centímetros quadrados (50,8459m²), cabendo-lhe como fração ideal o quinhão de 0,035714 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fins proveitosos do condomínio. A esta unidade coube o **uso exclusivo** numa faixa do terreno onde se acha edificado o conjunto residencial, com a área superficial de onze metros e cinquenta e dois decímetros quadrados (11,52m²), destinado ao espaço descoberto para estacionamento de veículos número vinte e dois (22). Dito empreendimento foi edificado sobre o **LOTE URBANO** número um (1) da quadra número vinte (20) do setor 04H51 do mapeamento geral, no denominado loteamento "Morada do Bosque", de esquina, de forma irregular, com a área superficial de mil, setecentos e quinze metros e treze decímetros quadrados (1.715,13m²), situado na Rua Pejuçara, lado PAR, esquina com a Rua Café Filho, lado ÍMPAR e Rua Nova Araçá, lado PAR, no **Bairro Ipiranga**, nesta cidade, com as seguintes dimensões e confrontações: **AO NORDESTE**, na extensão de vinte e seis metros e nove centímetros (26,09m), com o alinhamento da Rua Nova Araçá; **AO SUDOESTE**, na extensão de quarenta e dois metros e cinquenta e um centímetros (42,51m), com o alinhamento da Rua Café Filho; **AO SULESTE**, na extensão de cinquenta e dois metros e sessenta e três centímetros (52,63m), com o alinhamento da Rua Pejuçara; e **AO NOROESTE**, na extensão de cinquenta metros (50,00m), com os lotes números seis (6) e vinte e cinco (25).-

QUARTEIRÃO - É formado pelas Ruas Pejuçara, Nova Araçá, Rejane Reolon Zimmermann e Café Filho.-

PROPRIETÁRIA E INCORPORADORA - APOTEMA CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA, com sede na Rua General Osório nº 919, Bairro Centro, na cidade de Curitiba-PR, com CNPJ sob nº 11.095.274/0001-28, representada por seu procurador Edson Ferreira Melchades.-

TÍTULO AQUISITIVO - M-45.630 do livro 2-RG, de 09/01/2017 e **R-2/45.630**, de 02/10/2017 - **incorporação imobiliária** - deste ofício.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número 101.962, em 02/10/2017.-

Sapucaia do Sul, 2 de outubro de 2017.-

Registrador ou Substituto: _____

EMOLUMENTOS - R\$9,40. Selo de Fiscalização 0314.00.1700005.17317 - fma **AV-1/46.189**(AV-um/quarenta e seis mil e cento e oitenta e nove), em 02/10/2017.-

DA CONSTRUÇÃO - Nos termos do requerimento datado de 22/09/2017, firmado

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página



Valide aqui
este documento

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

CNM: 101691.2.0046189-10

FICHA	MATRÍCULA
1v	46.189

pela proprietária e incorporadora APOTEMA CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA, já qualificada, fica constando que a unidade autônoma acima descrita é **"obra projetada a ser construída e pendente de regularização registral quando de sua conclusão"**, mediante a apresentação da **certidão de habite-se** e do respectivo **registro da instituição condominial**.

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **101.962**, em 02/10/2017.-

Sapucaia do Sul, 2 de outubro de 2017.-

Registrador e/ou Substituto: _____.-

EMOLUMENTOS - R\$16,90. Selo de Fiscalização 0314.00.1700005.17318 - fma

AV-2/46.189(AV-dois/quarenta e seis mil e cento e oitenta e nove), em 02/10/2017.-

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - Em conformidade com o termo de opção ao regime especial de tributação, firmado em 02/10/2017, pela proprietária e incorporadora APOTEMA CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA, já qualificada, fica constando que a unidade autônoma descrita nesta matrícula e objeto da incorporação registrada sob **R-2/45.630**, deste ofício, **foi submetida ao regime especial de tributação**, nos termos do artigo 1º da Lei número 10.931/2004.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **101.962**, em 02/10/2017.-

Sapucaia do Sul, 2 de outubro de 2017.-

Registrador e/ou Substituto: _____.-

EMOLUMENTOS - R\$16,90. Selo de Fiscalização 0314.00.1700005.17319 - fma

AV-3/46.189(AV-três/quarenta e seis mil e cento e oitenta e nove), em 06/06/2019.-

CONSTRUÇÃO/INSTITUIÇÃO CONDOMINIAL - Nos termos do requerimento datado de 06/06/2019, instruído com a certidão de habite-se nº **9.706/2019**, arquivados e digitalizados neste ofício, fica constando que a unidade autônoma descrita nesta matrícula foi **CONSTRUÍDA**, a qual foi submetida **AO REGIME ESPECIAL DE CONDOMÍNIO**, de acordo com a Lei número 4.591/1964 e suas alterações posteriores e artigos números 1.331 e 1.332 do Código Civil, conforme **R-7/45.630**, deste ofício.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **109.056**, em 06/06/2019.-

Sapucaia do Sul, 06 de junho de 2019.-

Registradora Designada e/ou Substituto: _____.-

EMOLUMENTOS - R\$18,10. Selo de Fiscalização 0314.00.1800007.29128 - fma

AV-4/46.189 em 14/12/2020.-

CANCELAMENTO DE PATRIMÔNIO AFETAÇÃO - Em virtude da compra e venda, extinguiu-se o **patrimônio de afetação**, constante da **AV-2**, desta matrícula.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **113.867**, em 10/12/2020.-

Sapucaia do Sul, 14 de dezembro de 2020.-

Registrador e/ou Substituto: _____.-

EMOLUMENTOS - R\$18,60. Selo de Fiscalização 0314.00.2000002.25033 - cfa

AV-5/46.189 em 14/12/2020.-

CADASTRO MUNICIPAL DO IMÓVEL - Em conformidade com a guia do ITBI nº

CONTINUA NA FICHA Nº

2

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JHVSU-Q5HJP-4KVWE-GV9FK>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL

Samara Rampinelli Machado - Registradora Interina

Folhas 3 de 5

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

CNM: 101691.2.0046189-10

46.189	MATRÍCULA		SERVIÇOS DE REGISTROS PÚBLICOS		FICHA	MATRÍCULA
			REGISTRO DE IMÓVEIS			
COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL - RS			LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL			
Sapucaia do Sul, 14 de dezembro de 2020					2	46.189

1821/2020 da fazenda pública desta cidade, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na prefeitura municipal sob o número **94869697**.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **113.867**, em 10/12/2020.-

Sapucaia do Sul, 14 de dezembro de 2020.-

Registrador/e ou Substituto: _____.-

EMOLUMENTOS - R\$18,60. Selo de Fiscalização 0314.00.2000002.25034 - cfa **R-6/46.189** em 14/12/2020.-

TÍTULO - **Compra e venda com utilização do FGTS do (s) comprador (es) e alienação fiduciária em garantia - Programa Casa Verde e Amarela - PCVA.**-

TRANSMITENTE - APOTEMA CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA, com sede na rua General Carneiro número 919, Bairro Centro, na cidade de Curitiba-PR, com CNPJ sob nº 11.095.274/0001-28.-

ADQUIRENTES - **MARCELO BITTENCOURT DOS SANTOS**, auxiliar de escritório, com RG número 9109873746, expedido pela SSP/RS, em 01/06/2015 e com CPF/MF número 035.023.910-09 e sua esposa **TALIA COSTA DA SILVA DOS SANTOS**, vendedora, com RG número 8099266903, expedido pela SSP/RS, em 18/10/2017 e com CPF/MF número 012.526.710-08, ambos brasileiros, casados pelo regime de comunhão "parcial" de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na rua Dercy Machado Moraes número 299, Bairro Ipiranga, nesta cidade.-

FORMA DO TÍTULO - Contrato particular com força de escritura pública, firmado em 20/11/2020, arquivado e digitalizado neste ofício.-

IMÓVEL - **O constante desta matrícula.**-

VALOR - Adquirido por **R\$154.000,00** (cento e cinquenta e quatro mil reais) e avaliado para efeitos fiscais em **R\$154.000,00** (cento e cinquenta e quatro mil reais), conforme guia municipal nº **1821/2020**.-

FORMA DE PAGAMENTO - De acordo com o contrato.-

CONDIÇÕES - As demais condições constam do contrato. Foi emitida a **DOI**.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **113.867**, em 10/12/2020.-

Sapucaia do Sul, 14 de dezembro de 2020.-

Registrador e/ou Substituto: _____.-

EMOLUMENTOS - R\$393,10. Selo de Fiscalização 0314.00.2000002.25035 - cfa **R-7/46.189** em 14/12/2020.-

TÍTULO - **Alienação fiduciária em garantia - propriedade fiduciária -**

DEVEDORES/FIDUCIANTES - MARCELO BITTENCOURT DOS SANTOS e sua esposa TALIA COSTA DA SILVA DOS SANTOS, já qualificados.-

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 DO TÍTULO - Contrato particular com força de escritura pública, firmado em 20/11/2020, arquivado e digitalizado neste ofício.-

VALOR DA DÍVIDA - **R\$123.200,00** (cento e vinte e três mil e duzentos reais), com origem nos recursos do **FGTS/UNIÃO**.-

PRAZOS - Carência de seis **(6)** meses, de amortização de trezentos e sessenta

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JHVSU-Q5HJP-4KVWE-GV9FK>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL

Samara Rampinelli Machado - Registradora Interina

Folhas 4 de 5

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

CNM: 101691.2.0046189-10

FICHA	MATRÍCULA
2v	46.189

(360) meses.-

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

OBJETO DA GARANTIA - O imóvel constante desta matrícula.-

VALOR DA GARANTIA - Avaliada para efeitos da Lei 9.514/97, em **R\$154.000,00** (cento e cinquenta e quatro mil reais).-

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

CONDIÇÕES - As demais condições constam do contrato.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **113.867**, em 10/12/2020.-

Sapucaia do Sul, 14 de dezembro de 2020.-

Registrador e/ou Substituto: _____.-

EMOLUMENTOS - R\$325,60. Selo de Fiscalização 0314.00.2000002.25036 - cfa **AV-8/46.189** em 04/08/2026.-

TRANSIÇÃO DE ESCRITURAÇÃO (ELETRÔNICA) - Procede-se a esta averbação, em razão do disposto no artigo 464-A da CNRR/RS, para noticiar a transição do sistema atual de ficha física para a escrituração exclusivamente em meio eletrônico a partir da próxima lauda, sendo que os atos a partir desta averbação passam a ser digitais/eletrônicos, ficando ENCERRADA essa escrituração física.

Sapucaia do Sul, 4 de agosto de 2026.-

Escrevente Autorizado: _____.-

Emolumentos: Isento (Selo de Fiscalização: 0314.00.2600003.03747 = Isento) -

Processamento eletrônico de dados: Isento (Selo de Fiscalização: 0314.00.2600003.03747 = Isento) AGNR - cfa

- Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul - Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul -
- Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul - Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul -
- Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul - Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul -
- Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul - Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul -
- Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul - Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul -
- Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul - Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul -
- Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul - Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul -
- Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul - Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul -
- Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul - Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul -
- Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul - Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul -
- Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul - Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul -
- Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul - Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul -

CONTINUA NA FICHA Nº

3

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JHVSU-Q5HJP-4KVWE-GV9FK>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL

Samara Rampinelli Machado - Registradora Interina

Folhas 5 de 5

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

CNM: 101691.2.0046189-10

46.189
- Matrícula -



REGISTRO DE IMÓVEIS DE SAPUCAIA DO SUL - 1ª ZONA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 101691.2.0046189-10

Sapucaia do Sul, 04 de agosto de 2026

Ficha	Matrícula
3	46.189

AV-9/46.189 em 04/08/2026.-

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Nos termos do requerimento datado de 27/07/2026, instruído com provas hábeis, arquivados e digitalizados neste ofício, fica **consolidada a propriedade plena** do imóvel objeto desta matrícula, avaliado para efeitos fiscais em **R\$154.000,00** (cento e cinquenta e quatro mil reais), conforme guia municipal nº **1521/2026**, em nome da credora/fiduciária do **R-7** desta matrícula, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF e com CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04. Foi emitida a **DOI**.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **146.603**, em 27/07/2026.-
Sapucaia do Sul, 4 de agosto de 2026.-

Averbação nato digital assinado pelo escrevente autorizado **SILVIO JOSE KLEINKAUFF:53892810044** em 04/08/2026 às 11:07:22. O hash SHA256 do documento é **8B7BEC9CD00DA7D8A96A56A801CA0368DFA6EC1E82EF51AD6B8A043EA2B7F5CD**.

Emolumentos: R\$432,30 (Selo de Fiscalização: 0314.00.2600003.03748 = R\$80,80)
- Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (Selo de Fiscalização: 0314.00.2600003.03748 = R\$2,20) - cfa

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JHVSU-Q5HJP-4KVWE-GV9FK>

NADA MAIS CONSTA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Sapucaia do Sul-RS, 4 de agosto de 2026

Silvio Jose Kleinkauf - Escrevente Autorizado

Total: R\$74,20

Certidão Matrícula 46.189 - 5 páginas: R\$40,80 (0314.00.2600003.03749 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0314.00.2600003.03749 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0314.00.2600003.03749 = 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
101691 53 2026 00020168 20