



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:

67	MATRÍCULA		REGISTRO DE IMÓVEIS - 2ª ZONA COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL - RS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	CNM: 165662.2.0000067-30	FICHA	MATRÍCULA
					01	67
Sapucaia do Sul, 10 de julho de 2025						
IMÓVEL - UNIDADE RESIDENCIAL - CASA TÉRREA NÚMERO DOIS (2) do "Condomínio Residencial Jardins 256", situado na Rua Iltomar Ferri número quatorze (14), nesta cidade, localizada à direita da referida rua, onde tem entrada, com a área real total privativa de trinta metros quadrados (30,00m²), cabendo-lhe como fração ideal o quinhão de quinhão de 0,50 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fins proveitosos do condomínio. A esta unidade coube o uso exclusivo no terreno onde se acha edificado o empreendimento, o qual é constituído de uma faixa de terras com a área superficial de cento e um metros e quinze decímetros quadrados (101,15m²) e com as seguintes dimensões e confrontações: AO NORDESTE, na extensão de cinco metros (5,00m), com o alinhamento da Rua Iltomar Ferri, onde faz frente; AO SUDOESTE, na mesma extensão, com parte do lote número vinte e quatro (P-24); AO NOROESTE, na extensão de vinte metros e vinte e três centímetros (20,23m), com o lote número um (1); e AO SUDESTE, na mesma extensão, com a unidade número um (1), sendo que parte foi utilizada para quintal e jardim. Dito empreendimento foi edificado sobre o LOTE URBANO número dois (2) da quadra número seis (6) do setor 04H45 do mapeamento geral, no denominado loteamento "Recanto Jardins - Fase III", de forma regular, com a área superficial de duzentos e dois metros e trinta decímetros quadrados (202,30m²), situado na Rua Iltomar Ferri, lado PAR, no Bairro Lomba da Palmeira, nesta cidade, distante a face noroeste sete metros e sessenta e três centímetros (7,63m) da esquina formada com a Rua Osvaldo Florentino da Silva, com as seguintes dimensões e confrontações: AO NORDESTE, na extensão de dez metros (10,00m), com o alinhamento da Rua Iltomar Ferri, onde faz frente; AO SUDOESTE, na mesma extensão, com parte do lote número vinte e três (P-23) e parte do lote número vinte e quatro (P-24); AO NOROESTE, na extensão de vinte metros e vinte e três centímetros (20,23m), com o lote número um (1); e AO SUDESTE, na mesma extensão, com o lote número três (3). QUARTEIRÃO - É formado pelas Ruas Iltomar Ferri, Rio Araguaia, Osvaldo Ferreira Maciel, Germano Silvério Cardoso e Osvaldo Florentino da Silva. CADASTRO IMOBILIÁRIO - 94868024. 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-9/42.968 do Livro 2-RG do Registro de Imóveis da 1ª Zona desta Comarca de Sapucaia do Sul/RS. PROPRIETÁRIO - LUAN MATHIAS ALVES, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de expedição, com CNH nº 06419115782-DETRAN/RS, CPF nº 021.347.970-29, residente e domiciliado na Rua Jorge Lacerda, nº 67, bairro São José, nesta cidade de Sapucaia do Sul/RS. REGISTRO ANTERIOR - Matrícula nº 42.968, objeto do R-6, Livro 2-RG do Registro de Imóveis da 1ª Zona desta Comarca de Sapucaia do Sul/RS. PROTOCOLO - Título apontado sob o nº 146, em 03/07/2025.						
CONTINUA NO VERSO						

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

	FICHA	MATRÍCULA
	01v	67

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: 0803.03.2500001.00286 = R\$ 4,20 - PED: 0803.03.2500001.00285 = R\$ 4,20; 0803.01.2500001.00457 = R\$ 2,10.

AV-1/67 em 10/07/2025.

TRANSPORTE - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - Em razão da abertura desta matrícula, procede-se a esta averbação para transportar a averbação efetuada em 03/07/2015, sob AV-2/42.968, 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 30/06/2015, por **VASCO GILNEI SILVEIRA DA ROSA - EIRELI**, já qualificado, fica constando que o empreendimento residencial do qual faz parte a unidade a ser construída e descrita nesta matrícula, **foi submetido ao regime especial de tributação**, nos termos do artigo 31-A e seus parágrafos da Lei número 4.951/64, alterada pela Lei número 10.931/04."

PROTOCOLO - Título apontado sob o nº **146**, 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: 0803.04.2500001.00163 = R\$ 5,20 - PED: 0803.01.2500001.00458 = R\$ 2,10.

AV-2/67 em 10/07/2025.

TRANSPORTE - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Em razão da abertura desta matrícula, procede-se a esta averbação para transportar o registro efetuado em 11/01/2017, sob R-7/42.968, do Registro de Imóveis da 1ª Zona desta Comarca de Sapucaia do Sul/RS, nos seguintes termos:

"DEVEDOR/FIDUCIANTE - LUAN MATHIAS ALVES, já qualificado.
CREDORA/FIDUCIÁRIA - **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA**, com sede em Brasília/DF e 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 20/12/2016, arquivado e digitalizado neste ofício sob o número **99.120**.
VALOR DA DÍVIDA - **R\$67.762,57** (sessenta e sete mil, setecentos e sessenta e dois reais e cinquenta e sete 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 prédio residencial, a ser construído, em caráter fiduciário.**
VALOR DA GARANTIA - Avaliada para efeitos do artigo 24, inciso VI, da Lei 9.514/97, em **R\$100.000,00** (cem mil reais).

CONTINUA NA FICHA Nº 2

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

67	MATRÍCULA		REGISTRO DE IMÓVEIS - 2ª ZONA COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL - RS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		CNM: 165662.2.0000067-30	
			Sapucaia do Sul, 10 de julho de 2025		FICHA 02	MATRÍCULA 67

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 **146**, 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: 0803.04.2500001.00164 = R\$ 5,20 - PED: 0803.01.2500001.00459 = R\$ 2,10.

AV-3/67 em 04/08/2026.
ALTERAÇÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO MUNICIPAL - Nos termos do requerimento datado de 30/07/2026, instruído com a Certidão Cadastral nº 2026/3234, arquivados e digitalizados neste ofício, com fundamento no artigo 614, §6º, da CNRR/RS, c/c artigo 213, I, "c", da Lei 6.015/1973, procede-se a esta averbação para constar que o cadastro imobiliário municipal do imóvel objeto desta matrícula foi alterado para o nº **9487057367**.
PROTOCOLO - Título apontado sob o nº **1.277**, em 03/08/2026.
 Sapucaia do Sul, 04 de agosto de 2026.
 Registrador (Sergio de Arruda Costa Macedo) _____
 Emolumentos: Registro: R\$ 121,30 + PED: R\$ 7,30 = R\$ 128,60.
 Selo de Fiscalização: 0803.04.2500001.01776 = R\$ 5,50 - PED: 0803.01.2500001.06488 = R\$ 2,20.

AV-4/67 em 04/08/2026.
CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Nos termos do requerimento datado de 27/07/2026, instruído com a certidão expedida por esta serventia em 11/06/2026, informando o transcurso do prazo de 15 (quinze) dias sem a purgação da mora pelo devedor fiduciante **LUAN MATHIAS ALVES**, 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-2**, 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\$105.513,06** (cento e cinco mil, quinhentos e treze reais e seis centavos) e avaliado para efeitos fiscais em **R\$105.513,06** (cento e cinco mil, quinhentos e treze reais e seis centavos), conforme guia de ITBI nº **762/2025**, **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

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

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

FICHA	MATRÍCULA
02v	67

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-1** desta matrícula, nos termos do Art. 31-E, I, da Lei 4.591/1964.

OBSERVAÇÃO - Valor atualizado para fins de emolumentos em R\$111.696,13 (cento e onze mil, seiscentos e noventa e seis reais e treze centavos).

PROTOCOLO - Título apontado sob o nº **1.265**, em 28/07/2026.

Sapucaia do Sul, 04 de agosto de 2026.

Registrador (Sergio de Arruda Costa Macedo) _____.

Emolumentos: Registro: R\$ 332,50 + PED: R\$ 7,30 = R\$ 339,80.

Selo de Fiscalização: 0803.07.2500001.00363 = R\$ 59,80 - PED: 0803.01.2500001.06489 = 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, terça-feira, 4 de agosto de 2026, às 14:53:45.

Total: R\$ 67,40

Certidão Matrícula 67 - 4 páginas: R\$ 34,00 (0803.04.2500001.01778 = R\$ 5,50)
Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0803.03.2500001.04120 = R\$ 4,40)
Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0803.01.2500001.06502 = 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 00002900 18



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: Z6TDV-USCLT-UD8UY-BWSW9

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/Z6TDV-USCLT-UD8UY-BWSW9>

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

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