



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: 101691.2.0043215-08

43.215	MATRÍCULA		SERVIÇOS DE REGISTROS PÚBLICOS		FICHA	MATRÍCULA
			REGISTRO DE IMÓVEIS			
COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL - RS			LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL			
Sapucaia do Sul, 07 de julho de 2015					1	43.215

IMÓVEL - UNIDADE RESIDENCIAL - CASA ASSOBRADADA NÚMERO UM (1) do "Conjunto Residencial Morada do Bosque 53 - FASE V", situada na Rua Cristal número setenta e cinco (75), no Bairro Ipiranga, nesta cidade, localizada a **esquerda** de quem postado na referida rua olha de frente para a construção, com a área real privativa de cinquenta e dois metros e setenta e oito decímetros quadrados (**52,78m²**), cabendo-lhe como fração ideal o quinhão de **0,3333** no terreno e nas demais coisas de uso comum e fins proveitosos do condomínio. A esta unidade coube o **uso exclusivo** numa faixa de terras no terreno onde se acha construído o empreendimento, com a área superficial de oitenta metros quadrados (**80,00m²**) e com as seguintes medidas e confrontações: **AO SULESTE**, na extensão de quatro metros (**4,00m**), com o alinhamento da Rua Cristal, onde faz frente; **AO NOROESTE**, na mesma extensão, com parte do lote número dezenove (P-19); **AO SUDOESTE**, na extensão de vinte metros (**20,00m**), com o lote número nove (9); e **AO NORDESTE**, na mesma extensão, com a unidade número dois (2), **sendo que parte foi utilizada para quintal e jardim**. Dito empreendimento foi edificado sobre o **LOTE URBANO** sob o número oito (8) da quadra número dez (10) do Setor **04H51** do mapeamento geral, no denominado loteamento "Morada do Bosque", de forma retangular, com a área superficial de duzentos e quarenta metros quadrados (**240,00m²**), situado na Rua Cristal, lado ÍMPAR, no **Bairro Ipiranga**, nesta cidade, distante a face sudoeste sessenta metros (**60,00m**) da esquina formada com a Rua Rio Claro, com as seguintes dimensões e confrontações: **AO SULESTE**, na extensão de doze metros (**12,00m**), com o alinhamento da Rua Cristal, onde faz frente; **AO NOROESTE**, na mesma extensão, com o lote número dezenove (19); **AO SUDOESTE**, na extensão de vinte metros (**20,00m**), com o lote número nove (9); e **AO NORDESTE**, na mesma extensão, com o lote número sete (7).-

QUARTEIRÃO - É formado pelas Ruas Cristal, Rio Claro, Professora Eleonora Correa e pela Avenida Coronel Theodomiro Porto da Fonseca.-

PROPRIETÁRIA E INCORPORADORA - APOTEMA CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA, com sede na Rua Austrália nº 240, Bairro Centro, na cidade de Pinhais-PR, com CNPJ sob nº 11.095.274/0001-28, representada por seu procurador Edson Ferreira Melchades.-

TÍTULO AQUISITIVO - M-35.302 de 24/01/2012 e **R-1/35.302** de 07/07/2015 - **incorporação imobiliária** - deste ofício.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **92.797**, em 07/07/2015.- Sapucaia do Sul, 7 de julho de 2015.-

Registrador ou Substituto: _____

EMOLUMENTOS - R\$15,20. Selo de Fiscalização 0314.00.1500006.03709 - afv **AV-1/43.215**(AV-um/quarenta e três mil e duzentos e quinze), em 07/07/2015.-

DA CONSTRUÇÃO - Nos termos do requerimento datado de 30/06/2015, firmado pela proprietária/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

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página



Valide aqui
este documento

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

CNM: 101691.2.0043215-08

FICHA	MATRÍCULA
1v	43.215

respectivo **registro da instituição condominial.-**

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **92.797**, em 07/07/2015.-

Sapucaia do Sul, 7 de julho de 2015.-

Registrador e/ou Substituto: _____

EMOLUMENTOS - R\$27,30. Selo de Fiscalização 0314.00.1500006.03710 - fma **AV-2/43.215**(AV-dois/quarenta e três mil e duzentos e quinze), em 07/07/2015.-

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - Em conformidade com o termo de opção ao regime especial de tributação, firmado em 30/06/2015, pela proprietária e incorporadora **APOTEMA CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA**, já qualificada, 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 número **92.798**, em 07/07/2015.-

Sapucaia do Sul, 7 de julho de 2015.-

Registrador e/ou Substituto: _____

EMOLUMENTOS - R\$27,30. Selo de Fiscalização 0314.00.1500006.03711 - fma **AV-3/43.215**(AV-três/quarenta e três mil e duzentos e quinze), em 19/01/2016.-

CONCLUSÃO/CONSTRUÇÃO/INSTITUIÇÃO CONDOMINIAL - Nos termos do requerimento datado de 19/01/2016, instruído com a certidão de habite-se da Prefeitura Municipal desta cidade, arquivados e digitalizados neste ofício sob o número **95.155**, fica constando que a unidade autônoma descrita nesta matrícula foi **CONCLUÍDA/CONSTRUÍDA**, a qual foi submetida **AO REGIME ESPECIAL DE CONDOMÍNIO**, de acordo com a Lei número 4.591/1964 e suas alterações posteriores e com os artigos números 1.331 e 1.332 do Código Civil, conforme **R-5/35.302**, desta serventia.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **95.155**, em 19/01/2016.-

Sapucaia do Sul, 19 de janeiro de 2016.-

Registradora Designada e/ou Substituto: _____

EMOLUMENTOS - R\$30,80. Selo de Fiscalização 0314.00.1600001.00898 - fma **AV-4/43.215**(AV-quatro/quarenta e três mil e duzentos e quinze), em 22/02/2017.-

CADASTRO MUNICIPAL DO IMÓVEL - Em conformidade com a guia do ITBI nº **298/2017** da fazenda pública desta cidade, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na prefeitura municipal sob o número **94865369**.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **99.482**, em 22/02/2017.-

Sapucaia do Sul, 22 de fevereiro de 2017.-

Registrador/e ou Substituto: _____

EMOLUMENTOS - R\$16,90. Selo de Fiscalização 0314.00.1600001.47593 - cfa **R-5/43.215**(R-cinco/quarenta e três mil e duzentos e quinze), em 22/02/2017.-

TÍTULO - Compra e venda com utilização do FGTS do (s) comprador (es) e alienação fiduciária em garantia - PMCMV -

TRANSMITENTE - APOTEMA CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA., com sede na Rua Austrália

CONTINUA NA FICHA Nº 2

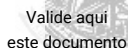
Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZNGYC-6B2QU-DCMND-7KW84>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL

Samara Rampinelli Machado - Registradora Interina

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

CNM: 101691.2.0043215-08

43.215	MATRÍCULA	SERVIÇOS DE REGISTROS PÚBLICOS		FICHA	MATRÍCULA
		REGISTRO DE IMÓVEIS			
		COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL - RS			
		LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL			
		Sapucaia do Sul, 22 de fevereiro de 2017		2	43.215

nº 240, Bairro Centro, na cidade de Pinhais-PR, com CNPJ sob nº 11.095.274/0001-28, representada por seu procurador Edson Ferreira Melchades.-

ADQUIRENTE - JOSÉ TABAJARA MENDES, brasileiro, solteiro, maior, nascido em 22/03/1986, montador, com CNH número 03487982671, expedida pelo DETRAN/RS, em 16/12/2014, filho de José Francisco Mendes e de Lurdes Lopes da Rosa e com CPF/MF número 839.471.750-00, residente e domiciliado na Rua da Realidade número 70, Bairro Ipiranga, nesta cidade.-

FORMA DO TÍTULO - Contrato particular com força de escritura pública, firmado em 16/02/2017, arquivado e digitalizado neste ofício sob o número **99.482**.-

IMÓVEL - O constante desta matrícula.-

VALOR - Adquirido por **R\$140.000,00** (cento e quarenta mil reais) e avaliado para efeitos fiscais em **R\$140.000,00** (cento e quarenta mil reais), conforme guia municipal nº **298/2017**.

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 **99.482**, em 22/02/2017.-

Sapucaia do Sul, 22 de fevereiro de 2017.-

Registrador e/ou Substituto: _____

EMOLUMENTOS - R\$356,20. Selo de Fiscalização 0314.00.1600001.47594 - cfa **R-6/43.215** (R-seis/quarenta e três mil e duzentos e quinze), em 22/02/2017.-

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

DEVEDOR/FIDUCIANTE - **JOSÉ TABAJARA MENDES**, já qualificado.-

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 16/02/2017 arquivado e digitalizado neste ofício sob o número **99.482**.-

VALOR DA DÍVIDA - **R\$112.000,00** (cento e doze mil reais), com origem nos 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, em caráter fiduciário.**-

VALOR DA GARANTIA - Avaliada para efeitos do artigo 24, inciso VI, da Lei 9.514/97, em **R\$140.000,00** (cento e quarenta mil reais).-

PRAZO DE CARÊNCIA - Para os fins previstos no artigo 26 e parágrafos, da Lei 9.514/97, ficou estabelecido que o prazo de carência é de trinta (**30**) dias.-

CONDIÇÕES - As demais condições constam do contrato.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **99.482**, em 22/02/2017.-

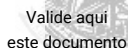
Sapucaia do Sul, 22 de fevereiro de 2017.-

Registrador e/ou Substituto: _____

EMOLUMENTOS - R\$295,10. Selo de Fiscalização 0314.00.1600001.47595 - cfa

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página - :::::



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

CNM: 101691.2.0043215-08

FICHA	MATRÍCULA
2v	43.215

AV-7/43.215 em 12/02/2026.-

TRANSIÇÃO DE ESCRITURAÇÃO (ELETRÔNICA) - Procede-se a esta averbação, em razão do disposto no artigo 464-A da CNNR/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, 12 de fevereiro de 2026.

Escrevente Autorizado: 

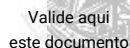
Emolumentos: Isento (Selo de Fiscalização: 0314.00.2500003.28967 = Isento) -
Processamento eletrônico de dados: Isento (Selo de Fiscalização:
0314.00.2500003.28967 = Isento) AGNR - cfa

[illegible]

CONTINUA NA FICHA Nº

3

[illegible]



REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL

Samara Rampinelli Machado - Registradora Interina

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

CNM: 101691.2.0043215-08

43.215
- Matrícula -



REGISTRO DE IMÓVEIS DE SAPUCAIA DO SUL - 1ª ZONA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL **CNM: 101691.2.004**

CNM: 101691.2.0043215-08

Sapucaia do Sul, 12 de fevereiro de 2026

Ficha 3	Matrícula 43.215
------------	---------------------

AV-8/43.215 em 12/02/2026.-

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA – Nos termos do requerimento datado de 26/12/2025, 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\$188.941,25** (cento e oitenta e oito mil, novecentos e quarenta e um reais e vinte e cinco centavos), conforme guia municipal nº **1514/2025**, em nome da credora/fiduciária do **R-6** 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 **143.367**, em 13/01/2026.-

Sapucaia do Sul, 12 de fevereiro de 2026.-

Averbação nato digital assinado pelo escrevente autorizado **SILVIO JOSE KLEINKAUFF:53892810044** em 12/02/2026 às 09:20:19. O hash SHA256 do documento é

B5C68EBC91C0E4B5F0DFF7DB6263D129EDC3CD893C945F775BA23CBF90318B2D

Emolumentos: R\$482,10 (Selo de Fiscalização: 0314.00.2500003.28968 = R\$80,80)
- Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (Selo de Fiscalização: 0314.00.2500003.28968 = R\$2,20) - cfa

/valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZNGYC-6B2QU-DCMND-7KW84>

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

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

Sapucaia do Sul-RS, 12 de fevereiro de 2026

Carine Stillner - Escrevente Autorizada

Total: R\$74.20

Certidão Matrícula 43.215 - 5 páginas: R\$40,80 (0314.00.2500003.29145 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0314.00.2500003.29145 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0314.00.2500003.29145 = 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 00003986 96