



Valide aqui
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL

Terezinha Dal Santo - Registradora Interina

Folhas 1 de 6

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: 101691.2.0042677-70

42.677	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 junho de 2015						1	42.677

IMÓVEL - Apartamento número trezentos e quatro (304) do bloco número onze (11) do denominado "Condomínio Porto de Alexandria", situado na Avenida Lúcio Bittencourt número um mil e quatrocentos e dez (1.410), nesta cidade, localizado no terceiro pavimento, de frente e de quem postado no hall de entrada do edifício, o terceiro a contar da esquerda para a direita do prédio, com a área real privativa de **47,05m²**, com a área real de uso comum de **9,19m²**, com a área de divisão não proporcional destinada à vaga de garagem de **12,50m²**, com a área real total de **68,74m²**, cabendo-lhe como fração ideal o quinhão de **0,001842533** no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio, edificado sobre o **TERRENO URBANO** constituído do lote número seis (6), sublote número treze (13) da quadra número dezenove (19) do setor **04G76** do mapeamento geral, de forma irregular, com a área superficial de dois hectares, vinte e sete ares, oito centiares e vinte e dois decímetros quadrados (**2,270822 ha**), ou seja, de vinte e dois mil, setecentos e oito metros e vinte e dois decímetros quadrados (**22.708,22m²**), situado na Avenida Lúcio Bitencourt, lado PAR, no **Bairro Kurashiki**, no lugar denominado de "Vila Guaspari", nesta cidade, distante a face leste, cento e sessenta e seis metros e quinhentos e sessenta e quatro milímetros (**166,564m**) da esquina formada com a Rua Monteiro Lobato, com as seguintes dimensões e confrontações: partindo de um ponto situado na Avenida Lúcio Bitencourt e distante cento e sessenta e seis metros e quinhentos e sessenta e quatro milímetros (**166,564m**) da esquina formada com a Rua Monteiro Lobato, segue no sentido sul-norte, na extensão de sete metros e seiscentos e sessenta e um milímetros (**7,661m**), confrontando, **AO LESTE**, com o sublote número onze (11) ou 04G76190611; aí, forma novo ângulo e toma o sentido oeste-leste, na extensão de trinta e cinco metros e cento e setenta e quatro milímetros (**35,174m**), confrontando, **AO SUL**, também com o sublote número onze (11) ou 04G76190611; aí, forma mais um ângulo retoma o sentido sul-norte, na extensão de trezentos e dezessete metros e quarenta e nove centímetros (**317,49m**), confrontando, **AO LESTE**, outra vez com o sublote número onze (11) ou 04G76190611; aí, forma novo ângulo e toma o sentido leste-oeste, na extensão de sessenta e oito metros e cento e treze milímetros (**68,113m**), confrontando, **AO NORTE**, com o imóvel de propriedade da Lanifício Kurashiki do Brasil Ltda.; aí, forma novo ângulo e toma o sentido norte-sul, na extensão de trezentos e dezesseis metros e trezentos e trinta e cinco milímetros (**316,335m**), até atingir o alinhamento da Avenida Lúcio Bitencourt, confrontando, **AO OESTE**, também com o imóvel de propriedade da Lanifício Kurashiki do Brasil Ltda.; aí, forma um último ângulo e toma o sentido noroeste-sudeste, na extensão de quarenta e cinco metros e oitocentos e noventa e sete milímetros (**45,897m**), até atingir a divisa sudeste, junto ao sublote número onze (11) ou 04G76190611, ponto inicial da presente descrição, confrontando, **AO SUDOESTE**, com o alinhamento da Avenida Lúcio Bitencourt, onde faz frente, fechando assim o seu perímetro.-

QUARTEIRÃO - O quarteirão é formado pela Avenida Lúcio Bitencourt, pelas Ruas Monteiro Lobato, Vasco da Gama, Joaquim Nabuco e por terras de propriedade da

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página



Valide aqui
este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL

Terezinha Dal Santo - Registradora Interina

Folhas 2 de 6

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

CNM: 101691.2.0042677-70

FICHA	MATRÍCULA
1v	42.677

Lanifício Kurashiki do Brasil Ltda.-

PROPRIETÁRIA E INCORPORADORA - MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., com sede em Avenida Raja Gabaglia número 2.720, 1º andar, Bairro Estoril, na cidade de Belo Horizonte-MG, com CNPJ sob número 08.343.492/0001-20.-

TÍTULO AQUISITIVO - M-35.212 do livro 2-registro geral, de 05 de dezembro de 2011, objeto do **R-2/35.212**, de 10 de maio de 2012 e do **R-3/35.212**, de 18 de junho de 2012 - **incorporação** - desta serventia.-

Sapucaia do Sul, 22 de junho de 2015.-

Registrador ou Substituto: [Assinatura].-

EMOLUMENTOS - R\$7,60. Selo de Fiscalização 0314.00.1400007.36405 - fma **AV-1/42.677**(AV-um/quarenta e dois mil e seiscentos e setenta e sete), em 22/06/2015.-

DA CONSTRUÇÃO - Procede-se a esta averbação para ficar 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 **92.449**, em 11/06/2015, reapresentado em 22/06/2015.-

Sapucaia do Sul, 22 de junho de 2015.-

Registrador e/ou Substituto: [Assinatura].-

EMOLUMENTOS - R\$13,70. Selo de Fiscalização 0314.00.1400007.36406 - fma **AV-2/42.677**(AV-dois/quarenta e dois mil e seiscentos e setenta e sete), em 22/06/2015.-

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - Procede-se a esta averbação para ficar constando que foi averbado sob **AV-4/35.212**, em 12 de dezembro de 2012, que o empreendimento residencial objeto da incorporação registrada sob **R-3/35.212** do livro 2-registro geral, deste ofício, da qual faz parte o imóvel descrito nesta matrícula, **foi submetido ao regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias, irretratável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações da incorporadora junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação**, nos termos do artigo 1º da Lei número 10.931/2004, **constituindo-se dito empreendimento como patrimônio de afetação**, conforme estabelecido no artigo 31-A e seus parágrafos, da Lei número 4951/64, alterada pela Lei número 10.931/04, **devendo o termo de opção ser encaminhado à unidade competente da secretaria da receita federal do Brasil**, como determinado pelo artigo 2º da Lei 10.931/2004.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **92.449**, em 11/06/2015, reapresentado em 22/06/2015.-

Sapucaia do Sul, 22 de junho de 2015.-

Registrador e/ou Substituto: [Assinatura].-

EMOLUMENTOS - R\$13,70. Selo de Fiscalização 0314.00.1400007.36407 - fma **AV-3/42.677**(AV-três/quarenta e dois mil e seiscentos e setenta e sete), em 22/06/2015.-

CONTINUA NA FICHA Nº 2

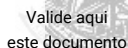
Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VFAAX-X6L3H-RL6VB-FNA8A>

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

Terezinha Dal Santo - Registradora Interina

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

CNM: 101691.2.0042677-70

42.677



SERVIÇOS DE REGISTROS PÚBLICOS
REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL



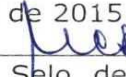
MATRÍCULA	Sapucaia do Sul, 22 de junho de 2015	FICHA	MATRÍCULA
		2	42.677

22/06/2015.-

ÔNUS - HIPOTECA - Procedese a esta averbação para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula está **hipotecado** a favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, conforme **R-6/35.212** e **R-7/35.212**, desta serventia.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **92.449**, em 11/06/2015, reapresentado em 22/06/2015.-

Sapucaia do Sul, 22 de junho de 2015.-

Registrador e/ou Substituto: .-

EMOLUMENTOS - R\$13,70. Selo de Fiscalização 0314.00.1400007.38018 - fma

AV-4/42.677(AV-quatro/quarenta e dois mil e seiscentos e setenta e sete), em 22/06/2015.-

SERVIDÃO DE ESCOAMENTO - Nos termos da escritura pública de 11 de junho de 2013, lavrada no quarto tabelionato de Porto Alegre - RS, sob o número **22.846-054**, folha 76, do livro número **C-504**, com fundamento no artigo 167, inciso II, item 5 e no artigo 246, § 1º, da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973 (**para efeitos de publicidade**), fica constando que o terreno objeto deste matrícula, onde será construído o empreendimento imobiliário com a denominação de "**Condomínio Porto de Alexandria**", do qual faz parte o apartamento nela descrito, foi **beneficiado gratuitamente e por prazo indeterminado, por uma servidão de passagem cloacal, em caráter permanente**, constituída sobre o imóvel objeto da matrícula número **35.211** do livro 2-registro geral, deste ofício, de propriedade da MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., já qualificada. Faz parte da constituição de servidão de passagem de esgoto a **área não edificante**, totalizando cento e nove metros e oitenta e oito decímetros quadrados (**109,88m²**), necessários para boa utilização do empreendimento "**Condomínio Porto de Alexandria**", cujas características e dimensões da servidão estão descritas na **AV-422/35.212**. As demais condições constam da escritura.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **92.449**, em 11/06/2015, reapresentado em 22/06/2015.-

Sapucaia do Sul, 22 de junho de 2015.-

Registrador e/ou Substituto: .-

EMOLUMENTOS - R\$13,70. Selo de Fiscalização 0314.00.1400007.36408 - fma

AV-5/42.677(AV-cinco/quarenta e dois mil e seiscentos e setenta e sete), em 22/06/2015.-

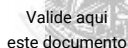
CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Procedese a esta averbação para ficar constando que a convenção de condomínio e o regimento interno do "**Condomínio Porto de Porto de Alexandria**", firmada em 13/06/2013, de acordo com o que dispõem os artigos 1.333 e seguintes da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (novo Código Civil), se encontra devidamente registrada neste ofício sob o número **2.126** do livro 3-RA.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **92.449**, em 11/06/2015, reapresentado em 22/06/2015.-

Sapucaia do Sul, 22 de junho de 2015.-

CONTINUA NG VERSO

Continua na Próxima Página - ::::::::::::::::::::



REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL

Terezinha Dal Santo - Registradora Interina

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

CNM: 101691.2.0042677-70

FICHA	MATRÍCULA
2v	42.677

Registrador e/ou Substituto: [Assinatura] -
EMOLUMENTOS - R\$78,70. Selo de Fiscalização 0314.00.1400007.36409 - fma
AV-6/42.677(AV-seis/quarenta e dois mil e seiscentos e setenta e sete), em
01/07/2015.-

CANCELAMENTO PARCIAL DE HIPOTECA - Nos termos do instrumento particular, datado de 10/06/2015, arquivado e digitalizado neste ofício sob o número **92.733**, fica **CANCELADA** a hipoteca mencionada no **AV-3**, mas **TÃO SOMENTE** com relação a fração ideal e ao apartamento **a ser construído**, descritos nesta matrícula, em virtude da autorização da credora a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, contida no referido instrumento.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **92.733**, em 01/07/2015.-

Sapucaia do Sul, 1 de julho de 2015.-

Registrador e/ou Substituto: Luiz Ad... -
 EMOLUMENTOS - R\$54,60. Selo de Fiscalização 0314.00.1400007.39622 - fma
AV-7/42.677 (AV-sete/quarenta e dois mil e seiscentos e setenta e sete), em
 26/11/2015.-

CONCLUSÃO/CONSTRUÇÃO/INSTITUIÇÃO CONDOMINIAL - Nos termos do requerimento datado de 16/07/2015, instruído com as certidões de habite-se números **8.153/2015**, **8.248/2015** e **8.321/2015** da Prefeitura Municipal, arquivados e digitalizados neste ofício sob o número **94.452**, fica constando que o apartamento descrito nesta matrícula, foi **CONCLUÍDO/CONSTRUÍDO**, o qual foi submetido **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-833/35.212**, desta serventia.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **94.452**, em 26/11/2015.-

Sapucaia do Sul, 26 de novembro de 2015.-

Registradora Designada e/ou Substituto: _____
 EMOLUMENTOS - R\$13,70. Selo de Fiscalização 0314.00.1500006.25889 - fma
AV-8/42.677(AV-oito/quarenta e dois mil e seiscentos e setenta e sete), em
 26/11/2015.-

DA VAGA DE GARAGEM - Nos termos do requerimento datado de 16/07/2015, firmado pela incorporadora e proprietária MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., já qualificada, arquivado e digitalizado neste ofício sob o número **94.452**, fica constando que a área de uso comum de divisão não proporcional de doze metros e cinquenta decímetros quadrados (**12,50m²**), **vinculada ao apartamento** descrito nesta matrícula, corresponde à **vaga de garagem descoberta número quarenta e quatro (44).**-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **94.452**, em 26/11/2015.-

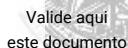
Sapucaia do Sul, 26 de novembro de 2015.-

Registrador e/ou Substituto: _____
 EMOLUMENTOS - R\$13,70. Selo de Fiscalização 0314.00.1500006.25890 - fma
AV-9/42.677(AV-nove/quarenta e dois mil e seiscentos e setenta e sete), em
 18/12/2015.-

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

CONTINUA NA FICHA Nº 3

Continua na Próxima Página - ::::::::::::::::::::



REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL

Terezinha Dal Santo - Registradora Interina

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

CNM: 101691.2.0042677-70

42.677



SERVIÇOS DE REGISTROS PÚBLICOS
REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FICHA	MATRÍCULA
3	42.677

Sapucaia do Sul, 18 de dezembro de 2015

2.118/2015 da fazenda pública desta cidade, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na prefeitura municipal sob o número **94867221.-**

PROTOCOLADO - Título apontado sob o número **94.797**, em 18/12/2015.-

Sapucaia do Sul, 18 de dezembro de 2015.-

Registrador/e ou Substituto: _____

EMOLUMENTOS - R\$27,30. Selo de Fiscalização 0314.00.1500006.27839 - cfa **R-10/42.677**(R-dez/quarenta e dois mil e seiscentos e setenta e sete), em 18/12/2015.-

TÍTULO - Compra e venda com alienação fiduciária em garantia.-

TRANSMITENTE - MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., com sede em Avenida Raja Gabaglia nº 2.720, 3º andar, Bairro Centro, na cidade de Belo Horizonte-MG, com CNPJ sob nº 08.343.492/0001-20.-

ADQUIRENTE - **FELIPE LADWIG DE SOUZA**, brasileiro, solteiro, maior, nascido em 26/11/1987, inspetor dimensional, com CNH número 03775445351, expedida pelo DETRAN/RS, em 05/01/2011, filho de Sérgio Roberto Pohlmann de Souza e de Lisiane Ladwig de Souza e com CPF/MF número 836.468.840-53, residente e domiciliado na Rua Gaspar número 327, apt 1004, Bairro São Judas, na cidade de Itajaí-SC.-

FORMA DO TÍTULO - Contrato particular com força de escritura pública, firmado em 29/09/2015, arquivado e digitalizado neste ofício sob o número **94.797.-**

IMÓVEL - O constante desta matrícula.-

VALOR - Adquirido por **R\$143.550,00** (cento e quarenta e três mil e quinhentos e cinquenta reais) e avaliado para efeitos fiscais em **R\$143.550,00** (cento e quarenta e três mil e quinhentos e cinquenta reais), conforme guia municipal nº **2.118/2015.**

FORMA DE PAGAMENTO - De acordo com o contrato.-

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

PROTOCOLADO - Título apontado sob o número **94.797**, em 18/12/2015.-

Sapucaia do Sul, 18 de dezembro de 2015.-

Registrador e/ou Substituto: _____

EMOLUMENTOS - R\$652,30. Selo de Fiscalização 0314.00.1500006.27840 - cfa **R-11/42.677**(R-onze/quarenta e dois mil e seiscentos e setenta e sete), em 18/12/2015.-

TÍTULO - Alienação fiduciária em garantia - propriedade fiduciária -

DEVEDOR/FIDUCIANTE - FELIPE LADWIG DE SOUZA, 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 29/09/2015, arquivado e digitalizado neste ofício sob o número **94.797.-**

VALOR DA DÍVIDA - **R\$111.200,00** (cento e onze mil e duzentos reais), com origem nos recursos do **SBPE.-**

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO - De quatrocentos e vinte (**420**) 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

CONTINUA NO VERSO

Continúa na Próxima Páxina - ::::::::::::::::::::



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

CNM: 101691.2.0042677-70

FICHA	MATRÍCULA
3v	42.677

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\$139.000,00** (cento e trinta e nove 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 **94.797**, em 18/12/2015.-

Sapucaia do Sul, 18 de dezembro de 2015.-

Registrador e/ou Substituto: Julian.-

EMOLUMENTOS - R\$578,10. Selo de Fiscalização 0314.00.1500006.27841 - cfa

AV-12/42.677, em 14/04/2025.-

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - Conforme determinação contida no artigo 3º do Provimento 89/2019 - CNJ, procede-se a esta averbação para fazer constar que a presente matrícula passa a possuir o seguinte Código Nacional de Matrícula (CNM): **101691.2.0042677-70**.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **138.935**, em 21/03/2025.-

Sapucaia do Sul, 14 de abril de 2025.-

Registrador e/ou Substituto: Jaqueline.-

EMOLUMENTOS - Gratuito. Selo de Fiscalização 0314.00.2400001.01076 - cfa

AV-13/42.677 em 14/04/2025.-

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Nos termos do requerimento datado de 21/03/2025, instruído com provas hábeis, arquivados e digitalizados neste ofício, fica **consolidada a propriedade plena** do imóvel objeto desta matrícula, ao qual foi atribuído o valor de **R\$150.246,82** (cento e cinquenta mil, duzentos e quarenta e seis reais e oitenta e dois centavos), e avaliado para efeitos fiscais em **R\$150.246,82** (cento e cinquenta mil, duzentos e quarenta e seis reais e oitenta e dois centavos), conforme guia municipal nº **517/2025**, em nome da credora/fiduciária no **R-11**, desta, **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 **138.935**, em 21/03/2025.-

Sapucaia do Sul, 14 de abril de 2025.-

Registrador e/ou Substituto: Jaqueline.-

EMOLUMENTOS - R\$408,40. Selo de Fiscalização 0314.00.2400001.01077 - cfa

CONTINUA NA FICHA Nº

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VFAAX-X6L3H-RL6VB-FNA8A

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

Sapucaia do Sul-RS, 17 de abril de 2025

Sílvia Jose Kleinkauf - Escrevente Autorizado

Total: R\$76,40

Certidão Matrícula 42.677 - 6 páginas: R\$44,80 (0314.00.2400001.01226 = R\$5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0314.00.2400001.01226 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0314.00.2400001.01226 = R\$2,10)



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 2025 00011372 33