



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 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: 101691.2.0048403-61

48.403

MATRÍCULA -



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

Sapucaia do Sul, 18 de agosto de 2020

FICHA	MATRÍCULA
1	48.403

IMÓVEL - APARTAMENTO nº 33, do RESIDENCIAL ANITA GARIBALDI, BLOCO F, que se localizará no segundo andar ou terceiro pavimento, sendo a unidade de fundos e a direita de quem entra no bloco, com área real total de 58,9655625m², sendo 54,17m² de área real privativa, sendo 42,65m² de área coberta e 11,52m² de área descoberta e 4,7955625m² de área real de uso comum, correspondendo-lhe a uma fração ideal de 0,003125 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício. Constituído de estar/jantar, cozinha/serviço, banheiro, dois (02) dormitórios e a vaga de estacionamento descoberta nº 74. Dito empreendimento foi edificado sobre o **TERRENO URBANO** constituído do sublote número quinze (15) do lote número três (3) da quadra número um (1) do setor **04H20**, do mapeamento geral, de forma irregular, com a área superficial de um hectare, quarenta e quatro ares, dezoito centiares e trinta decímetros quadrados (**1,441830ha**), ou seja, de quatorze mil, quatrocentos e dezoito metros e trinta decímetros quadrados (**14.418,30m²**), situado na Avenida Américo Vespúcio, lado ÍMPAR, no **Bairro Nova Sapucaia**, nesta cidade, distante a face norte trezentos e vinte e quatro metros e setenta centímetros (**324,70m**) da esquina formada com a Rua Carlos Fantinel e com as seguintes dimensões e confrontações: partindo de um ponto situado na Avenida Américo Vespúcio e distante trezentos e vinte e quatro metros e setenta centímetros (**324,70m**) da esquina formada com a Rua Carlos Fantinel, segue no sentido leste-oeste, na extensão de quarenta e sete metros e noventa centímetros (**47,90m**), confrontando, **AO NORTE**, com o sublote número quatorze (14); aí, forma um ângulo e toma o sentido sul-norte, na extensão de trinta e quatro metros e setenta e cinco centímetros (**34,75m**), confrontando, **AO LESTE**, com os sublotos números doze (12), treze (13) e quatorze (14); aí, forma um novo ângulo e retoma o sentido leste-oeste, na extensão de cento e cinquenta e três metros e setenta e cinco centímetros (**153,75m**), confrontando, **AO NORTE**, com parte dos lotes números onze (P-11) e nove (P-9); aí, forma mais um ângulo e toma o sentido norte-sul, na extensão de oitenta e oito metros e sessenta e três centímetros (**88,63m**), confrontando, **AO OESTE**, com parte do lote número três (P-3) ou 04H200103; aí, forma um novo ângulo e toma o sentido oeste-leste, na extensão de cento e cinquenta e quatro metros e quarenta e sete centímetros (**154,47m**), confrontando, **AO SUL**, com imóvel de propriedade de Pedro Canísio da Rocha e Outros (M-20.041); aí, forma um outro ângulo e retoma o sentido sul-norte, na extensão de trinta e sete metros e trinta e três centímetros (**37,33m**), confrontando, **AO LESTE**, com os sublotos números dezesseis (16) e dezessete (17); aí, forma mais um ângulo e retoma o sentido oeste-leste, na extensão de quarenta e três metros e quarenta e cinco centímetros (**43,45m**), até atingir o alinhamento da Avenida Américo Vespúcio, confrontando, **AO SUL**, com o sublote número dezesseis (16); aí, forma um último ângulo e retoma o sentido sul-norte, na extensão de dezesseis metros e vinte centímetros (**16,20m**), até atingir a divisa com o sublote número quatorze (14), ponto inicial da presente descrição, confrontando, **AO LESTE**, com o alinhamento da Avenida Américo Vespúcio, onde faz frente, fechando, assim, o seu perímetro.-

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página



Valide aqui
este documento

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

CNM: 101691.2.0048403-61

FICHA	MATRÍCULA
1v	48.403

QUARTEIRÃO - É formado pela Avenida João Pereira de Vargas, pela Rodovia Estadual RS-118, pela Avenida Américo Vespúcio e pelas Ruas Carlos Fantinel, Antônio Marcos Dias, Brazilêncio Rodrigues da Silva e Ulisses Gazzana.-

PROPRIETÁRIA E INCORPORADORA - BALIZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Avenida São Borja nº 1.500, Bairro Rio Branco, na cidade de São Leopoldo-RS, com CNPJ sob nº 88.175.997/0001-61.-

TÍTULO AQUISITIVO - M-46.394, objeto do R-3, R-6 e AV-9, do livro 2-RG, deste ofício.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **112.527**, em 28/07/2020.-

Sapucaia do Sul, 18 de agosto de 2020.

Registrador ou Substituto: [Assinatura].-

EMOLUMENTOS - R\$10,40. Selo de Fiscalização 0314.00.2000002.15081 - fma

AV-1/48.403 em 18/08/2020.-

OBRA PENDENTE - Nos termos do requerimento datado de 07/08/2020, firmado pela proprietária/incorporadora, 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 **112.527**, em 28/07/2020.-

Sapucaia do Sul, 18 de agosto de 2020.

Registrador e/ou Substituto: [Assinatura].-

EMOLUMENTOS - Gratuito. Selo de Fiscalização 0314.00.2000002.15082 - fma

AV-2/48.403 em 18/08/2020.-

SERVIDÃO DE PASSAGEM - Proceda-se a esta averbação para ficar constando que o terreno sobre o qual está edificado o "**Residencial Anita Garibaldi**", do qual faz parte o apartamento descrito nesta matrícula, foi **beneficiado** com uma **SERVIDÃO DE PASSAGEM** sobre uma faixa dos **terrenos matriculados neste ofício sob os números 46.390 e 46.383** do livro 2-RG, conforme escrituras públicas de 15/05/2020, lavradas no tabelionato desta cidade, rerratificada pelas mesmas notas, em 10/06/2020, registrada sob **R-4/46.390 e R-2/46.383**, deste ofício.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **112.527**, em 28/07/2020.-

Sapucaia do Sul, 18 de agosto de 2020.

Registrador e/ou Substituto: [Assinatura].-

EMOLUMENTOS - Gratuito. Selo de Fiscalização 0314.00.2000002.15083 - fma

AV-3/48.403 em 18/08/2020.-

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - Em conformidade com o termo de opção ao regime especial de tributação, firmado em 11/11/2019, pela proprietária/incorporadora, fica constando que o empreendimento residencial objeto da incorporação registrada sob **R-6/46.394**, 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**

CONTINUA NA FICHA Nº 2

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DGF7W-V96UC-VKWWY-DKKHU>

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

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

CNM: 101691.2.0048403-61

48.403

MATRÍCULA -



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

Sapucaia do Sul, 18 de agosto de 2020

FICHA -	MATRÍCULA -
2	48.403

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 número **112.527**, em 28/07/2020.-

Sapucaia do Sul, 18 de agosto de 2020.

Registrador e/ou Substituto: Samara Rampinelli Machado.-

EMOLUMENTOS - Gratuito. Selo de Fiscalização 0314.00.2000002.15084 - fma **R-4/48.403** em 18/08/2020.-

ÔNUS/HIPOTECA - Nos termos do contrato particular com força de escritura pública, firmado em 07/07/2020, arquivado e digitalizado neste ofício sob o número **112.527**, fica constando que para financiar o empreendimento residencial, do qual faz parte o imóvel objeto desta matrícula, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF e com CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, **concedeu a proprietária e incorporadora BALIZA - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, uma abertura de crédito no valor **R\$16.585.130,66** (dezesesseis milhões, quinhentos e oitenta e cinco mil, cento e trinta reais e sessenta e seis centavos), pelo que se confessou devedora. Em garantia da dívida confessada, deu à **CAIXA**, em **primeira e especial hipoteca, transferível a terceiros**, o imóvel descrito nesta matrícula, sob as condições constantes do mencionado contrato.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **112.527**, em 28/07/2020.-

Sapucaia do Sul, 18 de agosto de 2020.

Registrador e/ou Substituto: Samara Rampinelli Machado.-

EMOLUMENTOS - Gratuito. Selo de Fiscalização 0314.00.2000002.15085 - fma **AV-5/48.403** em 28/12/2020.-

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Nos termos do requerimento datado de 22/12/2020, instruído com os documentos comprobatórios, arquivados e digitalizados neste ofício, fica constando que a convenção de condomínio e o regimento interno do **"Residencial Anita Garibaldi"**, firmado em 04/12/2020, de acordo com o que dispõe 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 **2.735** do livro 3-RA, em 28/12/2020.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **113.864**, em 09/12/2020.-

Sapucaia do Sul, 28 de dezembro de 2020.-

Registrador e/ou Substituto: Samara Rampinelli Machado.-

EMOLUMENTOS - Gratuito. Selo de Fiscalização 0314.00.2000002.27786 - fma **AV-6/48.403**, em 24/01/2023.-

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - Conforme determinação contida no artigo 3º do Provimento 89/2019 - CNJ, procede-se a presente averbação para fazer constar que o imóvel objeto da presente matrícula passa a possuir o seguinte Código Nacional de Matrícula (CNM): **10169.2.0048403-38.-**

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **124.801**, em 19/01/2023.-

Sapucaia do Sul, 24 de janeiro de 2023.

Registrador e/ou Substituto: Samara Rampinelli Machado.-

EMOLUMENTOS - Gratuito. Selo de Fiscalização 0314.00.2000002.99439 - lci

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DGF7W-V96UC-VKWWY-DKKHU>

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

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

CNM: 101691.2.0048403-61

FICHA	MATRÍCULA
2v	48.403

AV-7/48.403 em 24/01/2023.-

CANCELAMENTO DE PATRIMÔNIO AFETAÇÃO - Em virtude da compra e venda, extinguiu-se o **patrimônio de afetação**, constante no **AV-3** desta matrícula.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **124.801**, em 19/01/2023.-

Sapucaia do Sul, 24 de janeiro de 2023.-

Registrador e/ou Substituto: Samara Rampinelli Machado.-

EMOLUMENTOS - R\$23,90. Selo de Fiscalização 0314.00.2000002.99440 - Icj

AV-8/48.403 em 24/01/2023.-

CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Nos termos do contrato particular com força de escritura pública, firmado em 23/12/2022, arquivado e digitalizado neste ofício, fica **CANCELADA** a hipoteca objeto do **R-4**, desta matrícula, em virtude da autorização da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **124.801**, em 19/01/2023.-

Sapucaia do Sul, 24 de janeiro de 2023.-

Registrador e/ou Substituto: Samara Rampinelli Machado.-

EMOLUMENTOS - R\$47,70. Selo de Fiscalização 0314.00.2000002.99441 - Icj

AV-9/48.403 em 24/01/2023.-

CADASTRO MUNICIPAL DO IMÓVEL - Em conformidade com a guia do ITBI nº **66/2023** da fazenda pública desta cidade, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na prefeitura municipal sob o número **9487094968**.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **124.801**, em 19/01/2023.-

Sapucaia do Sul, 24 de janeiro de 2023.-

Registrador e/ou Substituto: Samara Rampinelli Machado.-

EMOLUMENTOS - R\$23,90. Selo de Fiscalização 0314.00.2000002.99442 - Icj

R-10/48.403 em 24/01/2023.-

TÍTULO - Compra e venda com alienação fiduciária em garantia - Programa Casa Verde e Amarela - PCVA -

TRANSMITENTE - BALIZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada.-

ADQUIRENTE - LEANDRO DE OLIVEIRA SANTOS, brasileiro, solteiro, maior, não convivente em união estável, oficial de manutenção, com CNH número 06160171208, expedida pelo DETRAN/RS, em 19/06/2019 e com CPF/MF número 962.397.430-20, residente e domiciliado na Rua Portão número 155, Bairro Vargas, nesta cidade.-

FORMA DO TÍTULO - Contrato particular com força de escritura pública, firmado em 23/12/2022, arquivado e digitalizado neste ofício.-

OBJETO - 100% do imóvel constante desta matrícula.-

VALOR - Adquirido por **R\$164.510,00** (cento e sessenta e quatro mil e quinhentos e dez reais) e avaliado para efeitos fiscais em **R\$164.510,00** (cento e sessenta e quatro mil e quinhentos e dez reais), conforme guia municipal nº **66/2023**.

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 **124.801**, em 19/01/2023.-

CONTINUA NA FICHA Nº

3

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DGF7W-V96UC-VKWWY-DKKHU>

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 6

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

CNM: 101691.2.0048403-61

48.403	MATRÍCULA	 SERVIÇOS DE REGISTROS PÚBLICOS REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL - RS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	FICHA - MATRÍCULA -	
			3	48.403

Sapucaia do Sul, 24 de janeiro de 2023.-
Registrador e/ou Substituto: [Assinatura].-
EMOLUMENTOS (1ª AQUISIÇÃO / PCVA - DESCONTO DE 50%) - R\$417,90. Selo de Fiscalização 0314.00.2000002.99443 - Icj
R-11/48.403 em 24/01/2023.-
TÍTULO - Alienação fiduciária em garantia - propriedade fiduciária - DEVEDOR/FIDUCIANTE - LEANDRO DE OLIVEIRA SANTOS, 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 23/12/2022, arquivado e digitalizado neste ofício.-
VALOR DA DÍVIDA - R\$119.084,34 (cento e dezenove mil, oitenta e quatro reais e trinta e quatro centavos), com origem nos recursos do FGTS.-
PRAZO DE AMORTIZAÇÃO - De trezentos e sessenta (360) meses.-
TAXA DE JUROS - Nominal(a.a) 4,5000%, efetiva(a.a) 4,5939%.-
OBJETO DA GARANTIA - O imóvel constante desta matrícula.-
VALOR DA GARANTIA - Avaliada para efeitos da Lei 9.514/97, em R\$164.510,00 (cento e sessenta e quatro mil e quinhentos e dez 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 124.801, em 19/01/2023.-
Sapucaia do Sul, 24 de janeiro de 2023.-
Registrador e/ou Substituto: [Assinatura].-
EMOLUMENTOS (1ª AQUISIÇÃO / PCVA - DESCONTO DE 50%) - R\$331,50. Selo de Fiscalização 0314.00.2000002.99444 - Icj
AV-12/48.403 em 14/09/2023.-
CONCLUSÃO/CONSTRUÇÃO/INSTITUIÇÃO CONDOMINIAL - Nos termos do requerimento datado de 04/08/2023, instruído com a certidão de habite-se nº 10.661/2023 da Prefeitura Municipal desta cidade, arquivados e digitalizados neste ofício, fica constando que a unidade autônoma descrita nesta matrícula foi **CONCLUÍDA/CONSTRUÍDA**, tomando o número quatrocentos e setenta e um (471) pela Avenida Américo Vespúcio, a qual foi submetida **AO REGIME ESPECIAL DE CONDOMÍNIO**, de acordo com o artigo 788 da CNNR/2020, conforme **R-16/46.394**, desta serventia.-
PROTOCOLO - Título apontado sob o número 128.806, em 08/09/2023.-
Sapucaia do Sul, 14 de setembro de 2023.-
Registrador e/ou Substituto: [Assinatura].-
EMOLUMENTOS - Gratuito. Selo de Fiscalização 0314.00.2200003.25728 - fma
AV-13/48.403, em 26/09/2025.-
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

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

Samara Rampinelli Machado - Registradora Interina

Folhas 6 de 6

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

CNM: 101691.2.0048403-61

FICHA	MATRÍCULA
3v	48.403

(CNM): **101691.2.0048403-61.-**

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **141.525**, em 04/09/2025.-

Sapucaia do Sul, 26 de setembro de 2025.-

Registrador e/ou Substituto: *[Assinatura]*.-

Emolumentos: Isento (Selo de Fiscalização: 0314.00.2500003.12477 = Isento) -

Processamento eletrônico de dados: Isento (Selo de Fiscalização:

0314.00.2500003.12477 = Isento) AGNR - cfa

AV-14/48.403 em 26/09/2025.-

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Nos termos do requerimento, datado de 13/08/2025, 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\$170.667,89** (cento e setenta mil, seiscentos e sessenta e sete reais e oitenta e nove centavos), conforme guia municipal nº **1590/2025**, em nome da credora/fiduciária do **R-11** 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 **141.525**, em 04/09/2025.-

Sapucaia do Sul, 26 de setembro de 2025.-

Registrador e/ou Substituto: *[Assinatura]*.-

Emolumentos: R\$455,40 (Selo de Fiscalização: 0314.00.2500003.12478 = R\$76,40)

- Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (Selo de Fiscalização:

0314.00.2500003.12478 = R\$2,10) - cfa

CONTINUA NA FICHA Nº

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DGF7W-V96UC-VKWWY-DKKHU>

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

Sapucaia do Sul-RS, 10 de outubro de 2025

Silvio Jose Kleinkauf - Escrevente Autorizado

Total: R\$76,40

Certidão Matrícula 48.403 - 6 páginas: R\$44,80 (0314.00.2500003.12703 = R\$5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0314.00.2500003.12703 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0314.00.2500003.12703 = 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 00026694 51

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar