



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: 101691.2.0045965-03

45.965	MATRÍCULA		SERVIÇOS DE REGISTROS PÚBLICOS		FICHA	MATRÍCULA
			REGISTRO DE IMÓVEIS			
COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL - RS			LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL			
Sapucaia do Sul, 12 de julho de 2017					1	45.965

IMÓVEL - APARTAMENTO designado pelo número duzentos e seis (206) do "Condomínio Residencial Quinta do Bosque I", situado na Rua Pejuçara número trinta e seis (36), no Bairro Ipiranga, nesta cidade, localizado no primeiro andar ou segundo pavimento da "Torre A" - denominada "Figueira", de fundos e a direita de quem postado na Rua Nova Araçá, 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 dezoito (18) 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 noventa e seis metros e doze decímetros quadrados (1.796,12m²), situado na Rua Nova Araçá, lado ÍMPAR, esquina com a Rua Pejuçara, lado PAR, esquina com a Rua Rio Bonito, lado PAR, no Bairro Ipiranga, nesta cidade e com as seguintes dimensões e confrontações: AO SUDOESTE, na extensão de quarenta e quatro metros e quinze centímetros (44,15m), com o alinhamento da Rua Nova Araçá; AO NORDESTE, na extensão de vinte e sete metros e setenta e três centímetros (27,73m), com o alinhamento da Rua Rio Bonito; AO NOROESTE, na extensão de cinquenta metros (50,00m), com os lotes números seis (6) e vinte e um (21); e AO SULESTE, na extensão de cinquenta e dois metros e sessenta e quatro centímetros (52,64m), com o alinhamento da Rua Pejuçara.-

QUARTEIRÃO - É formado pelas Ruas Nova Araçá, Pejuçara, Rio Bonito e Rejane Reolon Zimmermann.-

PROPRIETÁRIA E INCORPORADORA - APOTEMA CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA, sociedade empresária limitada, 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 Melchiades.-

TÍTULO AQUISITIVO - M-45.504 do livro 2-RG, de 29/11/2016 e **R-2/45.504**, de 12/07/2017 - **incorporação imobiliária** - deste ofício.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número 101.057, em 12/07/2017.-

Sapucaia do Sul, 12 de julho de 2017.-

Registrador ou Substituto: _____

EMOLUMENTOS - R\$9,40. Selo de Fiscalização 0314.00.1700005.07874 - afv **AV-1/45.965**(AV-um/quarenta e cinco mil e novecentos e sessenta e cinco), em 12/07/2017.-

DA CONSTRUÇÃO - Nos termos do requerimento datado de 26/05/2017, firmado

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página



Valide aqui
este documento

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

CNM: 101691.2.0045965-03

FICHA	MATRÍCULA
1v	45.965

pela 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 **101.057**, em 12/07/2017.-
Sapucaia do Sul, 12 de julho de 2017.-

Registrador e/ou Substituto: _____.-

EMOLUMENTOS - R\$16,90. Selo de Fiscalização 0314.00.1700005.07875 - fma **AV-2/45.965**(AV-dois/quarenta e cinco mil e novecentos e sessenta e cinco), em 04/10/2017.-

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-2/45.504**, 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 **101.988**, em 04/10/2017.-
Sapucaia do Sul, 4 de outubro de 2017.-

Registrador e/ou Substituto: _____.-

EMOLUMENTOS - R\$ 16,90. Selo de Fiscalização 0314.00.1700005.17895 - fma **R-3/45.965**(R-três/quarenta e cinco mil e novecentos e sessenta e cinco), em 20/06/2018.-

ÔNUS/HIPOTECA - Nos termos do contrato particular com força de escritura pública, firmado em 04/04/2018, arquivado e digitalizado sob o número **104.656**, fica constando que para financiar o empreendimento residencial objeto da incorporação registrada sob **R-2/45.504**, desta serventia, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF e com CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, representada por seu procurador Jairo Antonio Manfro, **concedeu** à proprietária **APOTEMA CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA**, já qualificada, um financiamento valor de **R\$2.308.051,00** (dois milhões, trezentos e oito mil e cinquenta e um reais), com origem dos recursos no **FGTS/PMCMV**, pelo que se confessou devedora e deu como garantia à credora, **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 **104.656**, em 20/06/2018.-
Sapucaia do Sul, 29 de junho de 2018.-

Registrador e/ou Substituto: _____.-

EMOLUMENTOS - Gratuito. Selo de Fiscalização 0314.00.1700005.41350 - fma **AV-4/45.965**(AV-quatro/quarenta e cinco mil e novecentos e sessenta e cinco), em 21/05/2019.-

CONSTRUÇÃO/INSTITUIÇÃO CONDOMINIAL - Nos termos do requerimento datado de 21/05/2019, instruído com a certidão de habite-se nº **9.676/2019**,

CONTINUA NA FICHA Nº 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S3LS8-UPWXL-9HGD8-3CGC6>

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 3 de 5

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

CNM: 101691.2.0045965-03

45.965	MATRÍCULA	 SERVIÇOS DE REGISTROS PÚBLICOS REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL - RS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	FICHA	MATRÍCULA
			2	45.965

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-8/45.504**, deste ofício.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **108.887**, em 21/05/2019.-
Sapucaia do Sul, 21 de maio de 2019.-

Registradora Designada e/ou Substituto: _____.-

EMOLUMENTOS - R\$18,10. Selo de Fiscalização 0314.00.1800007.27407 - fma **AV-5/45.965**(AV-cinco/quarenta e cinco mil e novecentos e sessenta e cinco), em 25/09/2019.-

CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Nos termos do contrato particular com força de escritura pública, firmado em 13/09/2019, arquivado e digitalizado neste ofício, fica **CANCELADA** a hipoteca objeto do **R-3**, desta matrícula, em virtude da autorização da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **110.131**, em 24/09/2019.-
Sapucaia do Sul, 25 de setembro de 2019.-

Registrador e/ou Substituto: _____.-

EMOLUMENTOS - R\$36,10. Selo de Fiscalização 0314.00.1800007.39330 - fma **AV-6/45.965**(AV-seis/quarenta e cinco mil e novecentos e sessenta e cinco), em 25/09/2019.-

CADASTRO MUNICIPAL DO IMÓVEL - Em conformidade com a guia do ITBI nº **1.317/2019** da fazenda pública desta cidade, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na prefeitura municipal sob o número **94869726**.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **110.131**, em 24/09/2019.-
Sapucaia do Sul, 25 de setembro de 2019.-

Registrador/e ou Substituto: _____.-

EMOLUMENTOS - R\$18,10. Selo de Fiscalização 0314.00.1800007.39331 - fma **R-7/45.965**(R-sete/quarenta e cinco mil e novecentos e sessenta e cinco), em 25/09/2019.-

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

TRANSMITENTE - APOTEMA CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA, já qualificada.-

ADQUIRENTE - **RICARDO DA SILVA**, brasileiro, solteiro, maior, nascido em 11/11/1989, **não convivente em união estável**, trabalhador dos serviços de proteção e segurança, com RG número 5105545718, expedido pela SSP/RS, em 29/05/2015, filho de Luiz Fernando da Silva e de Marilene da Silva e com CPF/MF número 022.033.720-95, residente e domiciliado na Rua Euclides da Cunha número 197, casa D Fundos B, Bairro Boa Vista, nesta cidade.-

FORMA DO TÍTULO - Contrato particular com força de escritura pública, firmado em 13/09/2019, arquivado e digitalizado neste ofício.-

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

VALOR - Adquirido por **R\$133.000,00** (cento e trinta e três mil reais) e avaliado

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S3LS8-UPWXL-9HGD8-3CGC6>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



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

CNM: 101691.2.0045965-03

FICHA	MATRÍCULA
2v	45.965

para efeitos fiscais em **R\$133.000,00** (cento e trinta e três mil reais), conforme guia municipal nº **1.317/2019**.

OBSERVAÇÃO - Foi apresentada a certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união, emitida as 14:56:59 do dia 18/07/2019. Código de controle: **8FB5.7FBF.2901.D5B8**.

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 **110.131**, em 24/09/2019.-

Sapucaia do Sul, 25 de setembro de 2019.-

Registrador e/ou Substituto: _____.-

EMOLUMENTOS - R\$348,90. Selo de Fiscalização 0314.00.1800007.39332 - fma **R-8/45.965** (R-oito/quarenta e cinco mil e novecentos e sessenta e cinco), em 25/09/2019.-

TÍTULO - Alienação fiduciária em garantia - propriedade fiduciária -

DEVEDOR/FIDUCIANTE - RICARDO DA SILVA, 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 13/09/2019, arquivado e digitalizado neste ofício.-

VALOR DA DÍVIDA - **R\$106.400,00** (cento e seis mil e quatrocentos 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 - O imóvel constante desta matrícula.-

VALOR DA GARANTIA - Avaliada para efeitos da Lei 9.514/97, em **R\$152.000,00** (cento e cinquenta e dois 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 **110.131**, em 24/09/2019.-

Sapucaia do Sul, 25 de setembro de 2019.-

Registrador e/ou Substituto: _____.-

EMOLUMENTOS - R\$283,50. Selo de Fiscalização 0314.00.1800007.39333 - fma **AV-9/45.965** em 09/02/2026.-

TRANSIÇÃO DE ESCRITURAÇÃO (ELETRÔNICA) - Procede-se a esta averbação, em razão do disposto no artigo 464-A da CNMR/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, 9 de fevereiro de 2026.-

Escrevente Autorizado: _____.-

Emolumentos: Isento (Selo de Fiscalização: 0314.00.2500003.28411 = Isento) -

Processamento eletrônico de dados: Isento (Selo de Fiscalização: 0314.00.2500003.28411 = Isento) AGNR - MLS

CONTINUA NA FICHA Nº

3

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S3LS8-UPWXL-9HGD8-3CGC6>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos 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: 101691.2.0045965-03

45.965 - Matrícula -



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

CNM: 101691.2.0045965-03

Sapucaia do Sul, 09 de fevereiro de 2026

Ficha	Matrícula
3	45.965

AV-10/45.965 em 09/02/2026.-

PENHORA - Em conformidade com o termo de penhora, datado de 07/04/2025, arquivado e digitalizado neste ofício, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula **foi penhorado** no processo número **5001691-57.2024.8.21.0035/RS** da 1ª Vara Cível desta Comarca, em que é exequente **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL QUINTA DO BOSQUE I**, e Executado **RICARDO DA SILVA**, com CPF número 022.033.720-95, para pagamento da dívida no valor de **R\$5.915,39** (cinco mil, novecentos e quinze reais e trinta e nove centavos).-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **143.467**, em 22/01/2026.-
Sapucaia do Sul, 9 de fevereiro de 2026.-

Averbação nato digital assinado pelo escrevente autorizado **SILVIO JOSE KLEINKAUFF:53892810044** em 09/02/2026 às 09:23:54. O hash SHA256 do documento é

69399D6BAEA4F8AD881BF43A16926761D090323198A2FA987EF230ABF88AC4C6.

Emolumentos: Isento (Selo de Fiscalização: 0314.00.2500003.28412 = Isento) -
Processamento eletrônico de dados: (Selo de Fiscalização: =) EQLG15 - MLS

AV-11/45.965 em 06/04/2026.-

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Nos termos do requerimento datado de 18/03/2026, 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\$159.871,45** (cento e cinquenta e nove mil, oitocentos e setenta e um reais e quarenta e cinco centavos), conforme guia municipal nº **1515/2025**, em nome da credora/fiduciária do **R-8** desta matrícula, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Foi emitida a **DOI**.-

OBSERVAÇÃO - Em virtude da conclusão da obra, da averbação da quitação da garantia e do registro desta transmissão, fica extinto o patrimônio de afetação da **AV-2**, desta matrícula, nos termos do §1º do artigo 31-E da Lei 4.591/64, incluído pela Lei 14.382/2022.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **144.460**, em 20/03/2026.-
Sapucaia do Sul, 6 de abril de 2026.-

Averbação nato digital assinado pelo escrevente autorizado **SILVIO JOSE KLEINKAUFF:53892810044** em 06/04/2026 às 10:17:35. O hash SHA256 do documento é

01EA51CA9A554427E91B26FAA3734C304897CED90699E48645B8C71C837911C1.

Emolumentos: R\$432,30 (Selo de Fiscalização: 0314.00.2500003.36979 = R\$80,80)
- Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (Selo de Fiscalização: 0314.00.2500003.36979 = R\$2,20) - cfa

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

Sapucaia do Sul-RS, 6 de abril de 2026

Silvio Jose Kleinkauf - Escrevente Autorizado

Total: R\$74,20

Certidão Matrícula 45.965 - 5 páginas: R\$40,80 (0314.00.2500003.37002 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0314.00.2500003.37002 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0314.00.2500003.37002 = 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 00008674 32