



Valide aqui
este documento

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: 101691.2.0036220-41

-36.220-
MATRÍCULA -



SERVIÇOS DE REGISTROS PÚBLICOS

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL — RS

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

Sapucaia do Sul, 15 de fevereiro de

2012

FICHA

1

MATRÍCULA

36.220

IMÓVEL - UNIDADE NÚMERO UM (1) do “Condomínio Residencial Flores da Cunha I”, situado na Avenida Flores da Cunha, nesta cidade, sendo a primeira da esquerda para direita de quem postado na Avenida Flores da Cunha, olha de frente para o condomínio e onde tem entrada pelo número duzentos e onze (211), com a área real privativa e global quarenta e sete metros e vinte e oito décimos quadrados (47,28m²), sem área real de uso comum construída. A esta unidade coube o uso exclusivo no terreno onde se acha edificado o condomínio, o qual é constituído de uma faixa de terras com as seguintes medidas e confrontações: **AO SUDOESTE**, na extensão de cinco metros e vinte e oito centímetros (5,28m), com o alinhamento da Avenida Flores da Cunha, onde faz frente; **AO NORDESTE**, na mesma extensão, com parte restante dos lotes número dois (P-2) e três (P-3) ou 04M49050101; **AO SULESTE**, na extensão de treze metros (13,00m), com a unidade número dois (2); e **AO NOROESTE**, mesma extensão, com parte do lote um (P-1) e dois P-2) ou 04M490501, sendo que parte foi utilizada para quintal e jardim, cabendo-lhe como fração ideal o quinhão de 0,2510 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fins proveitosos do condomínio, edificado sobre o **TERRENO URBANO** constituído de parte dos lotes números dois (P-2) e três (P-3) da quadra número três (3) da planta de loteamento denominado “Vila Boa Vista”, que no mapeamento geral corresponde ao lote número nove (9) da quadra número cinco (5) do setor 04M49, de forma retangular, com a área superficial de duzentos e setenta e três metros quadrados (273,00m²), situado na Avenida Flores da Cunha, lado ÍMPAR, no **Bairro Boa Vista**, nesta cidade, distante a face noroeste vinte e um metros (21,00m) da esquina formada com a Rua Alcebíades Tavares, com as seguintes dimensões e confrontações: **AO SUDOESTE**, na extensão de vinte e um metros (21,00m), com o alinhamento da Avenida Flores da Cunha, onde faz frente; **AO NORDESTE**, na mesma extensão, com parte restante dos lotes número dois (P-2) e três (P-3) ou 04M49050101; **AO SULESTE**, na extensão de treze metros (13,00m), com parte do lote número quatro (P-4) ou 04M490508; e **AO NOROESTE**, mesma extensão, com parte do lote um (P-1) e dois P-2) ou 04M490501.-

QUARTEIRÃO - O quarteirão é formado pela Avenida Flores da Cunha, pela Rua Alcebíades Tavares, pela Rodovia RS-118 e pela Rua Frei Henrique Coimbra.-

PROPRIETÁRIO - FÁBIO ANTONIO POLICENA, brasileiro, solteiro, maior, empresário, com RG sob o número 3006419208, expedida pela SSP/RS, em 2/6/1989, com CNH sob o número 02311630593, expedida pelo DETRAN/RS, em 05/02/2007, filho de Protásio Antônio Policena e de Evanildes do Nascimento Policena e com CPF/MF sob o número 637.829.010-53, residente e domiciliado em Avenida Coronel Theodomiro Porto da Fonseca nº 1737.-

> **TÍTULO AQUISITIVO - M-35.206**, de 30 de novembro de 2011, objeto do **R-2/35.206**, de 15 de fevereiro de 2012 - **instituição condominial** - desta serventia.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **77.095**, em 15/2/2012, conforme requerimento datado de 06 de fevereiro de 2012, arquivado nesta Serventia.-

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página



Valide aqui
este documento

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

CNM: 101691.2.0036220-41

FICHA	MATRÍCULA
1	36.220
VERSO	

Sapucaia do Sul, quarta-feira, 15 de fevereiro de 2012.-
Registrador/e ou Substituto: Samara Rampinelli Machado-
EMOLUMENTOS - R\$12,40 Selo de Fiscalização 0314.00.1200002.05652 - afv
AV-1/36.220(AV-um/trinta e seis mil e duzentos e vinte), em 03/09/2012.-
CADASTRO MUNICIPAL DO IMÓVEL - Em conformidade com a guia informativa de não-incidência do ITBI sob o número 1595/2012, expedida pela fazenda pública municipal em 31 de agosto de 2012, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na prefeitura municipal desta cidade sob o número **2169700**.-
PROTOCOLO - Título apontado sob o número **79.390**, em 03/09/2012.-
Sapucaia do Sul, quarta-feira, 5 de setembro de 2012.-
Registrador/e ou Substituto: Samara Rampinelli Machado-
EMOLUMENTOS - R\$11,10 Selo de Fiscalização 0314.00.1200002.23643 - hnz
R-2/36.220(R-dois/trinta e seis mil e duzentos e vinte), em 03/09/2012.-
TÍTULO - **Compra e venda de unidade isolada e mútuo com obrigações e alienação fiduciária - programa carta de crédito individual - FGTS - programa minha casa, minha vida** -
TRANSMITENTE - FÁBIO ANTONIO POLICENA, brasileiro, solteiro, maior, nascido em 02/09/1972, empresário, com CNH sob o número 02311630593, expedida pelo DETRAN/RS, em 05/02/2007, filho de Protásio Antônio Policena e de Evanildes do Nascimento Policena e com CPF/MF sob o número 637.829.010-53, residente e domiciliado em Avenida Américo Vespúcio nº 1553, Bairro Nova Sapucaia, nesta cidade.-
ADQUIRENTE - JOSÉ LUÍS MENDONÇA DE PEREIRA, brasileiro, solteiro, maior, nascido em 10/02/1988, mecânico, com RG sob o número 1098484007, expedido pela SSP/RS, em 11/10/2006, filho de José Laerte Pereira de Pereira e de Vera Lúcia Gomes Mendonça e com CPF/MF sob o número 023.618.890-99, residente e domiciliado na Rua São Miguel nº 320, nesta cidade.-
FORMA DO TÍTULO - Contrato particular com força de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei número 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei número 5.049, de 29 de junho de 1966, firmado em 31 de agosto de 2012.-
IMÓVEL - O constante desta matrícula.-
VALOR - Adquirido por **R\$ 120.000,00** (cento e vinte mil reais) e avaliado para efeitos fiscais em **R\$ 120.000,00** (cento e vinte mil reais), conforme guia informativa de não-incidência (Lei Municipal 3.160/2099) sob número **1595/2012**, expedida pela fazenda pública municipal, em 31 de agosto de 2012.-
FORMA DE PAGAMENTO - As constantes do contrato.-
CONDIÇÕES - As demais condições constam do instrumento.-
DOI - Foi emitida a DOI, conforme dispõe o artigo 2º, inciso II, letra "e" da instrução normativa RFB número 1.112, de 28/12/2010, alterada pela IN RFB número 1.239, de 17/01/2012.-

CONTINUA NA FICHA N.º 2

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RYM63-TRT9P-FJYUT-H2HT3>



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: 101691.2.0036220-41

-36.220- MATRÍCULA	 SERVIÇOS DE REGISTROS PÚBLICOS REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL - RS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		FICHA	MATRÍCULA
			2	36.220

Sapucaia do Sul, 05 de setembro de 2012

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **79.390**, em 03/09/2012.-
 Sapucaia do Sul, quarta-feira, 5 de setembro de 2012.-
 Registrador e/ou Substituto:

EMOLUMENTOS - R\$264,60. Selo de Fiscalização 0314.00.1200002.23644 - hnz
R-3/36.220 (R-três/trinta e seis mil e duzentos e vinte), em 03/09/2012.-

TÍTULO - Alienação fiduciária em garantia - propriedade fiduciária -
DEVEDOR/FIDUCIANTE - JOSÉ LUÍS MENDONÇA DE PEREIRA, já qualificado.-
CREDORA/FIDUCIÁRIA - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira
 sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília-DF, Setor Bancário Sul, Quadra
 4, lotes 3 e 4 e com CNPJ sob o número 00.360.305/0001-04, representada por sua
 procuradora Rosa Maria dos Santos Callero.-

FORMA DO TÍTULO - Contrato particular com força de escritura pública, na forma do
 artigo 61 e seus parágrafos, da Lei número 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada
 pela Lei número 5.049, de 29 de junho de 1966, firmado em 31 de agosto de 2012.-

VALOR DA DÍVIDA - R\$ 95.500,00 (noventa e cinco mil e quinhentos reais), com origem
 nos recursos do FGTS/UNIÃO.-

PRAZO - De trezentos e sessenta (360) meses, ou seja: de trinta (30) anos.-

TAXA DE JUROS - Os juros são devidos à taxa nominal de 5,0000% a.a. e efetiva de
 5,1161% a.a.-

FORMA DE PAGAMENTO - Pagável por meio de trezentas e sessenta (360) prestações
 mensais e sucessivas, sendo o valor total inicial da primeira, de R\$ 676,44 (seiscentos e
 setenta e seis reais e quarenta e quatro centavos), com vencimento para 30 de
 setembro de 2012 e as demais em igual dia dos meses subseqüentes.-

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\$ 121.000,00 (cento e vinte e um mil reais), sujeito à atualização monetária pelo
 mesmo índice utilizado mensalmente na atualização da caderneta de poupança do dia
 da assinatura do contrato, reservando-se a CEF o direito de pedir nova avaliação a
 qualquer tempo.-

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 sessenta (60) dias, contados
 da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, conferindo à
 credora o direito de intimar o (s) devedor (es) na forma e para os efeitos do referido
 artigo.-

CONDIÇÕES - As demais condições constam do instrumento.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **79.390**, em 03/09/2012.-
 Sapucaia do Sul, quarta-feira, 5 de setembro de 2012.-
 Registrador e/ou Substituto:

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RYM63-TRT9P-FJYUT-H2HT3>

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 4 de 5

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

CNM: 101691.2.0036220-41

FICHA	MATRÍCULA
2	36.220

EMOLUMENTOS - R\$234,50. Selo de Fiscalização 0314.00.1200002.23645 - hnz
AV-4/36.220 em 12/02/2026.-

TRANSIÇÃO DE ESCRITURAÇÃO (ELETRÔNICA) - Procede-se a esta averbação, em razão do disposto no artigo 464-A da CNRR/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: *[Assinatura]* -

Emolumentos: Isento (Selo de Fiscalização: 0314.00.2500003.28969 = Isento) -
Processamento eletrônico de dados: Isento (Selo de Fiscalização: 0314.00.2500003.28969 = Isento) AGNR - cfa

- Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul - Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul -
- Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul - Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul -
- Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul - Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul -
- Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul - Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul -
- Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul - Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul -
- Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul - Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul -
- Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul - Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul -
- Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul - Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul -
- Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul - Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul -
- Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul - Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul -
- Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul - Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul -
- Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul - Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul -
- Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul - Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul -
- Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul - Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul -
- Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul - Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul -
- Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul - Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul -
- Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul - Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul -
- Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul - Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul -
- Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul - Registro de Imóveis da 1ª Zona de Sapucaia do Sul -

CONTINUA NA FICHA Nº 3

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RYM63-TRT9P-FJYUT-H2HT3>

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 5

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

CNM: 101691.2.0036220-41

36.220 - Matrícula -



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

CNM: 101691.2.0036220-41

Sapucaia do Sul, 12 de fevereiro de 2026

Ficha	Matrícula
3	36.220

AV-5/36.220 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\$135.545,15** (cento e trinta e cinco mil, quinhentos e quarenta e cinco reais e quinze centavos), conforme guia municipal nº **2782/2025**, em nome da credora/fiduciária do **R-3** 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 **143.366**, 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 09:24:28. O hash SHA256 do documento é

52D1176E9136C1F9C891B5BE7D44CAFA5075FB8DE9142D6D92774289B8FD5966.

Emolumentos: R\$382,40 (Selo de Fiscalização: 0314.00.2500003.28970 = R\$59,80)

- Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (Selo de Fiscalização: 0314.00.2500003.28970 = R\$2,20) - cfa

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RYM63-TRT9P-FJYUT-H2HT3>

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 36.220 - 5 páginas: R\$40,80 (0314.00.2500003.29139 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0314.00.2500003.29139 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0314.00.2500003.29139 = 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 00003980 17