



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: 101691.2.0028424-52

-28.424-  
MATRÍCULA



**SERVIÇOS DE REGISTROS PÚBLICOS**

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL — RS

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

Sapucaia do Sul, 21 de novembro de 2008

| FICHA | MATRÍCULA |
|-------|-----------|
| 001   | 28.424    |

**IMÓVEL - APARTAMENTO NÚMERO DUZENTOS E DOIS (202) DO BLOCO NÚMERO VINTE E DOIS (22)** do Condomínio Residencial Nicolau Kuhn, situado no leito da rua H32-H32-1181, Bairro Pasqualini, nesta cidade, **a ser construído**, localizado no primeiro andar ou segundo pavimento, sendo o primeiro à direita de quem entra na circulação interna e de frente para o corredor de acesso ao bloco, **com a área real privativa de 38,8150m<sup>2</sup>**, com a área real de uso comum de **36,4442m<sup>2</sup>** e com a área global de **75,2592m<sup>2</sup>**, cabendo-lhe como fração ideal o quinhão de **0,00217391**, no terreno e nas demais coisas de uso comum e fins proveitosos do condomínio, edificado sobre o **TERRENO URBANO** constituído do lote número um (1), sublote número três (3), da quadra número doze (12), do Setor **04H32**, do mapeamento geral, de forma irregular, com a área superficial de um hectare, oitenta e quatro ares e quatrocentos e trinta e cinco centiares (1,841436ha) ou seja: De dezoito mil, quatrocentos e quatorze metros e trinta e seis décimos quadrados (**18.414,36m<sup>2</sup>**), situado no leito da rua H32-H32-1181, no **Bairro Pasqualini**, nesta cidade, distante a divisa norte, cento e quarenta e oito metros e trinta centímetros (**148,30m**) do alinhamento ÍMPAR da Avenida Américo Vespúcio, que por sua vez dista, pela face leste, vinte e cinco metros e dezessete centímetros (**25,17m**) da esquina formada com a rua Do Passeio, com as seguintes dimensões e confrontações: **AO NORTE**, na extensão de oitenta e um metros e setenta centímetros (81,70m), com o sublote número dois (2) ou 04H32120102; **AO SUL**, na extensão de vinte e nove metros e cinquenta centímetros (**29,50m**), com o imóvel de propriedade de Afonso Porfírio da Silveira; **AO LESTE**, na extensão de trezentos e vinte e nove metros e noventa e cinco centímetros (329,95m), com os lotes números um (1) ao dezessete (17) da quadra número quinze (15), do Setor 04H32, do Loteamento denominado de Nossa Senhora de Fátima, com o leito da rua H32-H32-1181, com parte do lote número três (P-3) e com os lotes números quatro (4) ao dez (10) da quadra número dezenove (19), do Setor 04H32, do Loteamento denominado de Nossa Senhora de Fátima; e, **AO OESTE**, na extensão de trezentos e trinta e cinco metros e dez centímetros (**335,10m**), com os lotes números um (1) ou 04H320947, dois (2) ou 04H320946, três (3) ou 04H320945, quatro (4) ou 04H320944, cinco (5) ou 04H320943, seis (6) ou 04H320942, sete (7) ou 04H320941, oito (8) ou 04H320940, nove (9) ou 04H320939, dez (10) ou 04H320938, onze (11) ou 04H320937, doze (12) ou 04H320936, treze (13) ou 04H320935, quatorze (14) ou 04H320934, quinze (15) ou 04H320933, dezesseis (16) ou 04H320932, dezessete (17) ou 04H320931, dezoito (18) ou 04H320930, dezenove (19) ou 04H320929, vinte (20) ou 04H320928, vinte e um (21) ou 04H320927, vinte e dois (22) ou 04H320926, vinte e três (23) ou 04H320925, vinte e quatro (24) ou 04H320924, vinte e cinco (25) ou 04H320923, vinte e seis (26) ou 04H320922, vinte e sete (27) ou 04H320921, vinte e oito (28) ou 04H320920, vinte e nove (29) ou 04H320919, trinta (30) ou 04H320918, trinta e um (31) ou 04H320917, trinta e dois (32) ou 04H320916, trinta e três (33) ou 04H320915 e com parte do lote número trinta e quatro (P-34) ou 04H320914.-

**QUARTEIRÃO** - O quarteirão é formado pela rua H32-H32-1181, pela Avenida

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página





Valide aqui  
este documento

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

CNM: 101691.2.0028424-52

|       |           |
|-------|-----------|
| FICHA | MATRÍCULA |
| 001v  | 28.424    |
| VERSO |           |

Américo Vespúcio, pela rua Leopoldo Johann, por terras não loteadas, pela Avenida Coronel Theodomiro Porto da Fonseca e ainda pelas ruas do Passeio e Cleni Vasconcelos de Oliveira.-

**PROPRIETÁRIA - CONSTRUTORA TENDA S/A.**, sociedade anônima fechada, com sede na rua Timbiras número 2.683, loja 4, Bairro Santo Agostinho, na cidade de Belo Horizonte-MG, com CNPJ sob o número 71.476.527/0001-35, representada por seu procurador, Daniel Bartelle.-

**TÍTULO AQUISITIVO - M-26.946**, Livro 2-Registro Geral, de 22 de março de 2007, objeto do **R-1/26.946**, de 22 de outubro de 2007; e, do **R-2/26.946**, de 26 de dezembro de 2007 - **Incorporação** - desta Serventia.-

**PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **65.943**, em 21/11/2008, conforme requerimento datado de 14 de novembro de 2008, arquivado nesta Serventia.- Sapucaia do Sul, 25 de novembro de 2008.-

Registrador/e ou Substituto:

**EMOLUMENTOS: R\$9,80.- Selo de Fiscalização 0314.00.0800062.02667.-**

**AV-1/28.424**(AV-um/vinte e oito mil e quatrocentos e vinte e quatro), em 21 de novembro de 2008.-

**ÁREA NON AEDIFICANDI** - Procede-se a esta averbação para ficar constando que no imóvel objeto desta matrícula **existe uma área destinada à passagem de tubulação, considerada como ÁREA NON AEDIFICANDI, localizada na divisa sul da propriedade**, de forma irregular, com a área superficial de cento e noventa e cinco metros quadrados (**195,00m²**), devidamente descrita e caracterizada na **AV-3 da matrícula número 26.946**, procedida em 6 de junho de 2008.-

**PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **65.943**, em 21/11/2008.-

Sapucaia do Sul, 25 de novembro de 2008.-

Registrador e/ou Substituto:

**EMOLUMENTOS - R\$17,50.- Selo de Fiscalização 0314.00.0800062.02667.-**

**AV-2/28.424**(AV-dois/vinte e oito mil e quatrocentos e vinte e quatro), em 27 de outubro de 2011.-

**CONSTRUÇÃO/CONCLUSÃO** - Nos termos do requerimento datado de 28 de julho de 2011, instruído com a certidão de habite-se número **6497/2011**, expedida pela secretaria municipal de planejamento urbano desta cidade, em 27 de maio de 2011 com as CNDCT números 006602011-21200893 e 008922011-21200893, emitidas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 26 de julho de 2011 e 10 de outubro de 2011, respectivamente e confirmadas no endereço eletrônico, fica constando que o **apartamento** descrito nesta matrícula, integrante do empreendimento imobiliário denominado de **"Condomínio Residencial Nicolau Kuhn"**, objeto da incorporação registrada sob **R-2/26.946**, desta serventia, foi **CONCLUÍDO/CONSTRUÍDO**, sendo que dito condomínio tomou o número quatrocentos e dezessete (**417**) pela Rua H32-H31-1181.-

**PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **75.807**, em 27/10/2011.-

Sapucaia do Sul, 27 de outubro de 2011.-

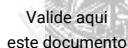
Registrador e/ou Substituto:

CONTINUA NA FICHA Nº 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WUFQT-RJ7M6-QA8Z8-KJE33>

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-





## REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL

Samara Rampinelli Machado - Registradora Interina

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

CNM: 101691.2.0028424-52

|                         |                                                                                                                                                                                                                                            |       |           |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------|
| -28.424-<br>MATRÍCULA - |  <p align="center"><b>SERVIÇOS DE REGISTROS PÚBLICOS</b><br/>REGISTRO DE IMÓVEIS<br/>COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL - RS<br/>LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL</p> | FICHA | MATRÍCULA |
|                         |                                                                                                                                                                                                                                            | 2     | 28.424    |

Sapucaia do Sul, 27 de outubro de 2011

**EMOLUMENTOS - R\$20,70. Selo de Fiscalização 0314.00.1100008.11869 - iva R-3/28.424**(R-três/vinte e oito mil e quatrocentos e vinte e quatro), em 27 de outubro de 2011.-

**INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Nos termos do requerimento datado de 28 de julho de 2011, firmado pela incorporadora **CONSTRUTORA TENDA S/A.**, já qualificada, fica constando que o **apartamento** descrito nesta matrícula, integrante do empreendimento imobiliário denominado de "**Condomínio Residencial Nicolau Kuhn**", objeto da incorporação registrada sob **R-2/26.946** e da **AV-10/26.946**, desta serventia, foi **submetido AO REGIME ESPECIAL DE CONDOMÍNIO**, de acordo com a Lei número 4.591, de 16 de dezembro de 1964, regulamentada pelo Decreto número 55.815, de 8 de Março de 1964, alterada pela Lei número 4.864, de 29 de novembro de 1965, Art. 552 da Consolidação Normativa e Notarial da Corregedoria-Geral da Justiça - Provimento 32/2006-CGJ e artigos 1.331 ao 1.358 da Lei número 10.406 (Código Civil), de 10 de janeiro de 2002, sendo o custo total da unidade, de acordo com os índices publicados pelo SINDUSCON/RS, no mês de maio de 2008, foi de **R\$38.102,74** (trinta e oito mil e cento e dois reais e setenta e quatro centavos).-

**PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **75.807**, em 27/10/2011.-  
Sapucaia do Sul, 27 de outubro de 2011.-  
Registrador e/ou Substituto: \_\_\_\_\_

**EMOLUMENTOS - R\$213,50. Selo de Fiscalização 0314.00.1100008.11870 - iva R-4/28.424**(R-quatro/vinte e oito mil e quatrocentos e vinte e quatro), em 11 de janeiro de 2012.-

**TÍTULO - Compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional com fiança, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações - imóvel na planta - programa carta de crédito FGTS e programa minha casa, minha vida - PMCMV - recursos do FGTS - com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do(s) comprador(es) e devedor(es)/fiduciante(s) -**

**TRANSMITENTE** - CONSTRUTORA TENDA S/A., com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini número 1376 - 9º andar - parte, Bairro Brooklin Paulista, na cidade de São Paulo-SP e com CNPJ sob o número 71.476.527/0001-35, representada por seu procurador Eduardo Silveira Sune.-

**ADQUIRENTE - RAQUEL MENEZES DE MELO**, brasileira, solteira, maior, nascida em 17/01/1990, auxiliar de escritório, com RG sob o número 1098369273, expedida pela SJS/RS, em 15/04/2003, filha de Vanderli de Melo e de Bernadett Menezes de Melo e com CPF/MF sob o número 024.040.000-39, residente e domiciliada na Rua Tropeiros nº 959, Bairro Pasqualini, nesta cidade.-

**ENTIDADE ORGANIZADORA - CONSTRUTORA TENDA S/A.**, com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini número 1376 - 9º andar - parte, Bairro Brooklin Paulista, na cidade de São Paulo-SP e com CNPJ sob o número 71.476.527/0001-35, representada por seu procurador acima nominado.-

**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,

[illegible]





Valide aqui  
este documento

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

CNM: 101691.2.0028424-52

| FICHA | MATRÍCULA |
|-------|-----------|
| 2     | 28.424    |
| VERSO |           |

alterada pela Lei número 5.049, de 29 de junho de 1966, firmado em 23 de dezembro de 2011.-

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

**VALOR** - Adquirido por **R\$70.000,00** (setenta mil reais) e avaliado para efeitos fiscais em **R\$70.000,00** (setenta mil reais), conforme guia informativa de não incidência (Lei municipal 3.160/2009) sob o número **15/2012**, expedida pela fazenda pública municipal, em 3 de janeiro de 2012.-

**FORMA DE PAGAMENTO** - As constantes do contrato.-

**CONDICÕES** - Foram apresentadas as certidões positivas com efeito de negativas de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união e de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros, em nome da vendedora. As demais condições constam do instrumento.-

**EMIÇÃO DA DOI** - Foi emitida a DOI, nos termos do artigo 2º, § 2º, inciso I, da instrução normativa da SRF nº 324, de 28 de abril de 2003.-

**PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **76.687**, em 11/01/2012.-

Sapucaia do Sul, 11 de janeiro de 2012.-

Registrador e/ou Substituto: Samara Rampinelli Machado.-

**EMOLUMENTOS** - R\$174,20. Selo de Fiscalização 0314.00.1100008.18961 - hnz **R-5/28.424**(R-cinco/vinte e oito mil e quatrocentos e vinte e quatro), em 11 de janeiro de 2012.-

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

**DEVEDORA/FIDUCIANTE** - RAQUEL MENEZES DE MELO, já qualificada.-

**CREDORA/FIDUCIÁRIA - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA**, 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 seu procurador Maurivan Moraes.-

**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 23 de dezembro de 2011.-

**VALOR DA DÍVIDA** - **R\$54.541,00** (cinquenta e quatro mil e quinhentos e quarenta e um reais), com origem nos recursos do **FGTS/UNIÃO**.-

**PRAZO** - De trezentos (**300**) meses, ou seja: de vinte e cinco (**25**) anos.-

**TAXA DE JUROS** - Os juros são devidos à taxa nominal de **5,0000%** a.a. e efetiva de **5,1163%** a.a.-

**FORMA DE PAGAMENTO** - Pagável por meio de trezentas (**300**) prestações mensais e sucessivas, sendo o valor total inicial da primeira, de **R\$417,22** (quatrocentos e dezessete reais e vinte e dois centavos).-

**OBJETO DA GARANTIA** - Em alienação fiduciária, nos termos do art. 22, da Lei número 9.514, de 20 de novembro de 1997, o imóvel objeto desta matrícula.-

**VALOR DA GARANTIA** - Avaliada para efeitos do artigo 24, inciso VI, da Lei 9.514/97, em **R\$70.000,00** (setenta mil reais), sujeito à atualização monetária pelo mesmo índice utilizado mensalmente na atualização da caderneta de poupança do

CONTINUA NA FICHA N.º

3

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WUFQT-RJ7M6-QA8Z8-KJE33>





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: 101691.2.0028424-52

-28.424-  
MATRÍCULA



**SERVIÇOS DE REGISTROS PÚBLICOS**

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL - RS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Sapucaia do Sul, 11 de janeiro de 2012

FICHA

MATRÍCULA

3

28.424

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 **76.687**, em 11/01/2012.-

Sapucaia do Sul, 11 de janeiro de 2012.

Registrador e/ou Substituto: *[Assinatura]*

EMOLUMENTOS - R\$154,10. Selo de Fiscalização 0314.00.1100008.18962 - hnz

**AV-6/28.424** em 18/08/2021.-

**PENHORA** - Em conformidade com o termo de redução de bens a penhora, datado de 12/03/2019, arquivado e digitalizado neste ofício, fica constando que os direitos e ações sobre o imóvel objeto desta matrícula foram penhorados no processo de cobrança - fase de cumprimento de sentença nº **035/1.15.0000607-9**, da segunda vara cível desta comarca, em que é autor o **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NICOLAU KUHN**, e ré RAQUEL MENEZES DE MELO, inscrita no CPF/MF sob o número 024.040.000-39, cujo o valor da ação é de **R\$6.228,59** (seis mil, duzentos e vinte e oito reais e cinquenta e nove centavos).-

**PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **116.569**, em 05/08/2021.-

Sapucaia do Sul, 18 de agosto de 2021.

Registrador e/ou Substituto: *[Assinatura]*

EMOLUMENTOS - R\$89,60. Selo de Fiscalização 0314.00.2000002.49214 - cfa

**AV-7/28.424** em 24/03/2026.-

**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, 24 de março de 2026.-

Escrevente Autorizado: *[Assinatura]*

Emolumentos: Isento (Selo de Fiscalização: 0314.00.2500003.34673 = Isento) - Processamento eletrônico de dados: Isento (Selo de Fiscalização: 0314.00.2500003.34673 = 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 -

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WUFQT-RJ7M6-QA8Z8-KJE33>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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 6 de 6

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

CNM: 101691.2.0028424-52

| Ficha | Matrícula |
|-------|-----------|
| 3 v   | 28.424    |

**AV-8/28.424** em 24/03/2026.-

**CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Nos termos do requerimento datado de 12/02/2026, 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\$120.000,00** (cento e vinte mil reais), conforme guia municipal nº **1958/2023**, em nome da credora/fiduciária do **R-5** desta matrícula, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Foi emitida a **DOI**.-

**OBSERVAÇÃO** - Valor atualizado para fins de emolumentos em R\$ 130.770,60.-

**PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **143.895**, em 19/02/2026.-

Sapucaia do Sul, 24 de março de 2026.-

Averbação nato digital assinado pelo escrevente autorizado **SILVIO JOSE KLEINKAUFF:53892810044** em 24/03/2026 às 11:41:10. O hash SHA256 do documento é

**17D68C2A0D2EEFCB5443ADB022C1F37AFAD0997A82C7410F5FBB0240E40374E3**.

Emolumentos: R\$382,40 (Selo de Fiscalização: 0314.00.2500003.34674 = R\$59,80)

- Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (Selo de Fiscalização: 0314.00.2500003.34674 = R\$2,20) - cfa

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WUFQT-RJ7M6-QA8Z8-KJE33>

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

Sapucaia do Sul-RS, 24 de março de 2026

Silvio Jose Kleinkauff - Escrevente Autorizado

Total: R\$81,00

Certidão Matrícula 28.424 - 6 páginas: R\$47,60 (0314.00.2500003.34700 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0314.00.2500003.34700 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0314.00.2500003.34700 = 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 00007731 01**