



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: 101691.2.0028153-89

-28.153-
MATRÍCULA



SERVIÇOS DE REGISTROS PÚBLICOS

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL — RS
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

Sapucaia do Sul, 21de novembro de 2008

FICHA	MATRÍCULA
001	28.153

IMÓVEL - APARTAMENTO NÚMERO QUATROCENTOS E TRÊS (403) DO BLOCO NÚMERO OITO (8) do Condomínio Residencial Nicolau Kuhn, situado no leito da rua H32-H32-1181, Bairro Pasqualini, nesta cidade, **a ser construído**, localizado no terceiro andar ou quarto pavimento, sendo o segundo à direita de quem entra na circulação interna e de frente para o corredor de acesso ao bloco, **com a área real privativa de 38,8150m²**, com a área real de uso comum de **36,4442m²** e com a área global de **75,2592m²**, 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 decímetros quadrados (**18.414,36m²**), 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 cinqüenta 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, 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: 101691.2.0028153-89

FICHA	MATRÍCULA
001v	28.153
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-1/28.153(AV-um/vinte e oito mil e cento e cinquenta e três), 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.-

R-2/28.153(R-dois/vinte e oito mil e cento e cinquenta e três), em 12/5/2011.-

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 -

TRANSMITENTE - CONSTRUTORA TENDA S/A., já qualificada, representada por seus procuradores Gustavo Felix de Moraes e Flavio Petrov Biscardi.-

ADQUIRENTE - ANA PAULA RODRIGUES DE SOUZA, brasileira, solteira, maior, nascida em 25/9/1986, agente administrativa, com RG sob o número 2089342907, expedida pela SSP/RS, em 09/07/2010, filha de Vilson Jesús Lopes de Souza e de Maria Rodrigues de Souza e com CPF/MF sob o número 009.892.720-52, residente e domiciliada na Rua Afonso Pena nº 398, Bairro Getúlio Vargas, 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 5 de abril de

CONTINUA NA FICHA Nº 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WSGNC-M8CZN-W5BR5-TEK8R>

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 6

onr

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

CNM: 101691.2.0028153-89

-28.153- 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 maio de 2011		2	28.153

2011.-
IMÓVEL - A fração ideal equivalente a 0,00217391 do terreno descrito nesta matrícula, que corresponderá ao apartamento número quatrocentos e três (403) do bloco número oito (8) do Condomínio Residencial Nicolau Kuhn, a ser construído.-
VALOR - Adquirido por **R\$2.608,83** (dois mil, seiscentos e oito reais e oitenta e três centavos) e avaliado para efeitos fiscais em **R\$2.608,83** (dois mil, seiscentos e oito reais e oitenta e três centavos), conforme guia informativa de não incidência (Lei municipal 3.160/2009) sob o número **999/2011**, expedida pela fazenda pública municipal, em 4 de maio de 2011.-
FORMA DE PAGAMENTO - Às constantes do contrato.-
CONDIÇÕES - Foram apresentadas as certidões 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 **73.886**, em 12/5/2011.-
Sapucaia do Sul, 12 de maio de 2011.-
Registrador e/ou Substituto: _____.-
EMOLUMENTOS - Gratuito. Selo de Fiscalização 0314.00.1100003.13875 - iva **R-3/28.153** (R-três/vinte e oito mil e cento e cinquenta e três), em 12/5/2011.-
TÍTULO - Alienação fiduciária em garantia - propriedade fiduciária -
DEVEDORA/FIDUCIANTE - ANA PAULA RODRIGUES DE SOUZA, 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 Rosinei de Almeida Farias.-
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 5 de abril de 2011.-
VALOR DA DÍVIDA - **R\$46.458,00** (quarenta e seis mil e quatrocentos e cinquenta e oito reais), com origem nos recursos do **FGTS/UNIÃO**.-
PRAZO - De construção nove (9) meses e de amortização trezentos (300) meses, ou seja: de vinte e cinco (25) anos.-
TAXA DE JUROS - Os juros são devidos à taxa nominal de **4,5000%** a.a. e efetiva de **4,5941%** a.a.-
FORMA DE PAGAMENTO - Pagável por meio de trezentos (300) prestações mensais e sucessivas, sendo o valor total inicial da primeira, de **R\$335,64** (trezentos e trinta e cinco reais e sessenta e quatro centavos).-
OBJETO DA GARANTIA - Em alienação fiduciária, nos termos do art. 22, da Lei número 9.514, de 20 de novembro de 1997, a fração ideal equivalente a

CONTINUA NO VERSO

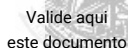
Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WSGNC-M8CZN-W5BR5-TEK8R>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL

Samara Rampinelli Machado - Registradora Interina

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

CNM: 101691.2.0028153-89

- FICHA -	- MATRÍCULA -
2	28.153
VERSO	

VALOR DA GARANTIA - Avaliada para efeitos do artigo 24, inciso VI, da Lei 9.514/97, em **R\$61.000,00** (sessenta 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.-

CONDICÕES - As demais condições constam do instrumento.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **73.886**, em 12/05/2011.-

Sapucaia do Sul, 12 de maio de 2011.-

Registrador e/ou Substituto:

EMOLUMENTOS - Gratuito. Selo de Fiscalização 0314.00.1100003.13876 - iva

AV-4/28.153(AV-quatro/vinte e oito mil e cento e cinquenta e três), 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 **6299/2011**, expedida pela secretaria municipal de planejamento urbano desta cidade, em 31 de março 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:

EMOLUMENTOS - R\$20,70. Selo de Fiscalização 0314.00.1100008.10865 - iva

R-5/28.153(R-cinco/vinte e oito mil e cento e cinquenta e três), 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

CONTINUA NA FICHA N.º 1 3

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



Valide aqui
este documento



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

CNM: 101691.2.0028153-89

-28.153-
MATRÍCULA



SERVIÇOS DE REGISTROS PÚBLICOS

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL - RS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Sapucaia do Sul, 27 de outubro de 2011

FICHA MATRÍCULA

3

28.153

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. 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 0314.00.1100008.10866 - iva

AV-6/28.153 em 14/08/2026.-

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, 14 de agosto de 2026.-

Escrevente Autorizado:

Emolumentos: Isento (Selo de Fiscalização: 0314.00.2600003.04968 = Isento) -

Processamento eletrônico de dados: Isento (Selo de Fiscalização: 0314.00.2600003.04968 = 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 -

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WSGNC-M8CZN-W5BR5-TEK8R>

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: 101691.2.0028153-89

Ficha	Matrícula
3 v	28.153

AV-7/28.153 em 14/08/2026.-**CADASTRO MUNICIPAL DO IMÓVEL** - Nos termos do requerimento datado de 30/07/2026, instruído com a guia do ITBI nº 1522/2026 expedida pela Fazenda Pública desta cidade, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na prefeitura municipal sob o número **94860921.-****PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **146.659**, em 31/07/2026.-

Sapucaia do Sul, 14 de agosto de 2026.-

Averbação nato digital assinado pelo escrevente autorizado **SILVIO JOSE KLEINKAUFF:53892810044** em 14/08/2026 às 11:13:57. O hash SHA256 do documento é**B5521ABFD11C12887661C411C9B00343ABB157CED5E1CB5F012713CCE40D9723.**

Emolumentos: R\$55,10 (Selo de Fiscalização: 0314.00.2600003.04969 = R\$5,50) - Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (Selo de Fiscalização: 0314.00.2600003.04969 = R\$2,20) - cfa

AV-8/28.153 em 14/08/2026.-**CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Nos termos do requerimento datado de 30/07/2026, 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\$124.912,70** (cento e vinte e quatro mil, novecentos e doze reais e setenta centavos), conforme guia municipal nº **1522/2026**, 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 **146.659**, em 31/07/2026.-

Sapucaia do Sul, 14 de agosto de 2026.-

Averbação nato digital assinado pelo escrevente autorizado **SILVIO JOSE KLEINKAUFF:53892810044** em 14/08/2026 às 11:14:06. O hash SHA256 do documento é**BE6B073103DAA9CA6570BBBF4C8FD1C8902C172A9DCFFFB3B3766433A7EF2AC 8.**

Emolumentos: R\$382,40 (Selo de Fiscalização: 0314.00.2600003.04970 = R\$59,80) - Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (Selo de Fiscalização: 0314.00.2600003.04970 = R\$2,20) - cfa

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WSGNC-M8CZN-W5BR5-TEK8R>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

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

Sapucaia do Sul-RS, 14 de agosto de 2026

Silvio Jose Kleinkauff - Escrevente Autorizado

Total: R\$81,00

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 28.153: R\$47,60 (0314.00.2600003.04974 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0314.00.2600003.04974 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0314.00.2600003.04974 = 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 00021197 19