



CERTIDÃO

Inteiro Teor

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL Página 1 de 5

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2ª ZONA

COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL

Sergio de Arruda Costa Macedo - Registrador

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

229	MATRÍCULA		REGISTRO DE IMÓVEIS - 2ª ZONA COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL - RS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	CNM: 165662.2.0000229-29	FICHA	MATRÍCULA
					01	229
Sapucaia do Sul, 26 de novembro de 2025						
IMÓVEL - APARTAMENTO NÚMERO 43 do bloco "J" do denominado "Residencial Ipiranga", situado na Rua Irmã Edvigés número oitocentos e dezesseis (816), no Bairro Ipiranga, nesta cidade, localizado no terceiro andar ou quarto pavimento, a unidade de fundos e à direita de quem entra no bloco, com área real total de 66,1445m², sendo 60,645m² de área real privativa, composta pelo apartamento e pela vaga de estacionamento descoberta número duzentos e nove (209) e 5,49947m² de área real de uso comum, cabendo-lhe como fração ideal o quinhão de 0,003551 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício, construído sobre o TERRENO URBANO constituído do sublote número dois (2) lote número dois (2) da quadra número cinco (5) do setor 04H42 do mapeamento geral, de forma irregular, com a área superficial de treze mil, seiscentos e onze metros e oitenta decímetros quadrados (13.611,80m²), situado no leito da Rua Irmã Edvigés, lado PAR, no Bairro Ipiranga, nesta cidade, distante a divisa norte-sul oitenta e dois metros (82,00m) do alinhamento ÍMPAR da Rua Osmar Weeck e com as seguintes dimensões e confrontações: partindo de um ponto situado no leito da Rua Irmã Edvigés e distante oitenta e dois metros (82,00m) do alinhamento ÍMPAR da Rua Osmar Weeck, segue no sentido oeste-leste, na extensão de noventa e três metros e setenta e três centímetros (93,73m), em linha quebrada, formada por dois (2) segmentos de reta, o primeiro, na extensão de trinta e três metros e sessenta e três centímetros (33,63m) e o segundo, na extensão de sessenta metros e dez centímetros (60,10m), confrontando, AO NORTE, com o leito da Rua Irmã Edvigés, com a área de uso institucional número três (3) ou 04H432403 do loteamento "Jardim América", de propriedade do Município de Sapucaia do Sul; aí, forma um ângulo e toma o sentido norte-sul, na extensão de dezenove metros e trinta e um centímetros (19,31m), confrontando, AO LESTE, com o sublote número três (3) ou 04H42050203; aí, forma outro ângulo e retoma o sentido oeste-leste, na extensão de sessenta e cinco metros e setenta e cinco centímetros (65,75m), confrontando, AO NORTE, com o sublote número três (3) ou 04H42050203; aí, forma um novo ângulo e toma o sentido norte-sul, na extensão de oitenta e seis metros e oitenta e sete centímetros (86,87m), confrontando, AO LESTE, com a área verde e recreação número dois (2) ou 04H521408 do loteamento "Terra Nova - Fase II", de propriedade do Município de Sapucaia do Sul e com os lotes números sete (7), seis (6), cinco (5), quatro (4) e com parte do lote número três (P-3) da quadra número quatorze (14) do setor 04H52 do denominado loteamento "Terra Nova - Fase II"; aí, forma outro ângulo e toma o sentido leste-oeste, na extensão de cento e cinquenta e oito metros e um centímetro (158,01m), confrontando, AO SUL, com o imóvel que é ou foi de propriedade de Silma Moraes da Silva, Marlene Terezinha da Silva e Neuza Maria da Silva Machado; aí, forma um último ângulo e toma o sentido sul-norte, na extensão de oitenta e dois metros e cinquenta e oito centímetros (82,58m), em linha quebrada, formada por dois (2) segmentos de reta, o primeiro, na extensão de sessenta e dois metros e						
CONTINUA NO VERSO						

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

	FICHA	MATRÍCULA
	01v	229

cinquenta e nove centímetros **(62,59m)** e o segundo, na extensão de dezenove metros e noventa e nove centímetros **(19,99m)**, até encontrar a divisa com o leito da Rua Irmã Edviges, ponto inicial da presente descrição, confrontando, **AO OESTE**, com o sublote número um (1) ou 04H42050201, fechando assim o seu perímetro.

QUARTEIRÃO - É formado por: Rua Irmã Edviges, Rua Osmar Weeck, Rua do Tambo, Rua Dionísio Moraes, Avenida Américo Vespúcio, terras não loteadas e Rua Gilberto Ferraz.

CONDOMÍNIO EDILÍCIO - Unidade autônoma integrante do "Residencial Ipiranga", sobre a qual foi instituído condomínio edilício, conforme Lei 4.591/1964, regulamentada pelo Decreto 55.815/1964, registrado sob R-11/43.446, do Livro 2-RG do Registro de Imóveis da 1ª Zona desta Comarca de Sapucaia do Sul/RS.

CADASTRO IMOBILIÁRIO - 94868434.

PROPRIETÁRIOS - **NORTHON ANDRADE MACHADO**, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de produção, com CNH nº 06391179170-DETRAN/RS, CPF nº 038.588.880-52, residente e domiciliado na Rua Fernando Ferrari, nº 401, bairro Piratini, nesta cidade de Sapucaia do Sul/RS; e **BRUNA DE OLIVEIRA DA SILVA**, brasileira, solteira, maior, assistente de vendas, com CNH nº 06404690708-DETRAN/RS, CPF nº 037.338.880-22, residente e domiciliada na Rua Fernando Ferrari, nº 401, bairro Piratini, nesta cidade de Sapucaia do Sul/RS.

REGISTRO ANTERIOR - Matrícula nº **43.652**, objeto do **R-8 - compra e venda com alienação fiduciária**, de 14/08/2017, Livro 2-RG do Registro de Imóveis da 1ª Zona desta Comarca de Sapucaia do Sul/RS.

PROTOCOLO - Título apontado sob o nº **409**, em 28/10/2025.

Sapucaia do Sul, 26 de novembro de 2025.

Registrador (Sergio de Arruda Costa Macedo) _____

Emolumentos: Registro: R\$ 28,90 + PED: R\$ 23,10 = R\$ 52,00.

Selo de Fiscalização: 0803.03.2500001.01245 = R\$ 4,20 - PED: 0803.03.2500001.01244 = R\$ 4,20; 0803.01.2500001.01963 = R\$ 2,10.

AV-1/229 em 26/11/2025.

TRANSPORTE - SERVIDÃO DE PASSAGEM - Em razão da abertura desta matrícula, procede-se a esta averbação para transportar a averbação efetuada em 14/10/2015, sob AV-2/43.652, do Registro de Imóveis da 1ª Zona desta Comarca de Sapucaia do Sul/RS, nos seguintes termos:

"SERVIDÃO DE PASSAGEM - ÁREA NON AEDIFICANDI - Procede-se a esta averbação para ficar constando que o terreno sobre o qual está edificado o **"Residencial Ipiranga"**, do qual faz parte o apartamento descrito nesta matrícula, foi **beneficiado** com uma **SERVIDÃO DE PASSAGEM (área non aedificandi)** sobre uma faixa do **terreno matriculado neste ofício sob o número 43.445** do livro 2-RG, conforme escritura pública de 09/10/2015, lavrada no primeiro tabelionato de São Leopoldo - RS, sob o número **39.450/051**, folha **108** do livro número **250**, registrada sob **R-2/43.446**, deste ofício."

CONTINUA NA FICHA Nº 2

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

229	MATRÍCULA	 REGISTRO DE IMÓVEIS - 2ª ZONA COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL - RS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	CNM: 165662.2.0000229-29	
			FICHA	MATRÍCULA
Sapucaia do Sul, 26 de novembro de 2025			02	229

PROTOCOLO - Título apontado sob o nº **409**, em 28/10/2025.
Sapucaia do Sul, 26 de novembro de 2025.
Registrador (Sergio de Arruda Costa Macedo) _____
Emolumentos: Registro: R\$ 52,00 + PED: R\$ 6,90 = R\$ 58,90.
Selo de Fiscalização: 0803.04.2500001.00576 = R\$ 5,20 - PED: 0803.01.2500001.01964 = R\$ 2,10.

AV-2/229 em 26/11/2025.
TRANSPORTE - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - Em razão da abertura desta matrícula, procede-se a esta averbação para transportar a averbação efetuada em 14/10/2015, sob AV-4/43.652, do Registro de Imóveis da 1ª Zona desta Comarca de Sapucaia do Sul/RS, nos seguintes termos:
"PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - Em conformidade com o termo de opção ao regime especial de tributação, firmado em 28/09/2015, pela proprietária e incorporadora **BALIZA - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - EPP**, já qualificada, fica constando que o empreendimento residencial objeto da incorporação registrada sob **R-5/43.446**, 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 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 nº **409**, em 28/10/2025.
Sapucaia do Sul, 26 de novembro de 2025.
Registrador (Sergio de Arruda Costa Macedo) _____
Emolumentos: Registro: R\$ 52,00 + PED: R\$ 6,90 = R\$ 58,90.
Selo de Fiscalização: 0803.04.2500001.00577 = R\$ 5,20 - PED: 0803.01.2500001.01965 = R\$ 2,10.

AV-3/229 em 26/11/2025.
TRANSPORTE - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Em razão da abertura desta matrícula, procede-se a esta averbação para transportar o registro efetuado em 14/08/2017, sob R-9/43.652, do Registro de Imóveis da 1ª Zona desta Comarca de Sapucaia do Sul/RS, nos seguintes termos:
"TÍTULO - Alienação fiduciária em garantia - propriedade fiduciária - **DEVEDORES/FIDUCIANTE** - NORTHON ANDRADE MACHADO, e BRUNA DE OLIVEIRA DA SILVA, já qualificados.
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 DE TÍTULO - Contrato particular com força de escritura pública, firmado em em 26/07/2017, arquivado e digitalizado neste ofício sob o número **101.434**.

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

- CONTINUA NA FICHA Nº 3

Continua na Próxima Página

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

229 MATRÍCULA		REGISTRO DE IMÓVEIS - 2ª ZONA COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL - RS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	CNM: 165662.2.0000229-29	
			FICHA	MATRÍCULA
		Sapucaia do Sul , 14 de julho de 2026	03	229

termos do Art. 31-E, I, da Lei 4.591/1964.

PROTOCOLO - Título apontado sob o nº **1.214**, em 13/07/2026.

Sapucaia do Sul, 14 de julho de 2026.

Registrador (Sergio de Arruda Costa Macedo) _____

Emolumentos: Registro: R\$ 432,30 + PED: R\$ 7,30 = R\$ 439,60.

Selo de Fiscalização: 0803.08.2500001.00366 = R\$ 80,80 - PED: 0803.01.2500001.06202 = R\$ 2,20.

CONTINUA NO VERSO

- ÚLTIMO ATO Av-4 -

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.
 Sapucaia do Sul-RS, terça-feira, 14 de julho de 2026, às 16:45:42.

Total: R\$ 74,20

Certidão Matrícula 229 - 5 páginas: R\$ 40,80 (0803.04.2500001.01681 = R\$ 5,50)
 Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0803.03.2500001.04010 = R\$ 4,40)
 Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0803.01.2500001.06203 = R\$ 2,20)

Alanis Vasem Oldoni - Escrevente Autorizada

Para fins do Lei nº 6.015/73, art. 19, §1º, prazo de validade de 30 (trinta) dias.



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
165662 53 2026 00002645 05

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JK4DX-9AWYU-NTZWV-HMWJ9>.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: JK4DX-9AWYU-NTZWV-HMWJ9

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Alanis Vasem Oldoni (CPF ***.084.560-**))

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/JK4DX-9AWYU-NTZWV-HMWJ9>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>