



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: 101691.2.0048329-89

48.329	MATRÍCULA		SERVIÇOS DE REGISTROS PÚBLICOS REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL - RS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	FICHA	MATRÍCULA
Sapucaia do Sul, 18 de agosto de 2020					

IMÓVEL - APARTAMENTO nº 51, do RESIDENCIAL ANITA GARIBALDI, BLOCO B, que se localizará no quarto andar ou quinto pavimento, sendo a unidade de frente e a direita, de quem entra no bloco, com área real total de 58,9655625m², sendo 54,17m² de área real privativa, sendo 42,65m² de área coberta e 11,52m² de área descoberta e 4,7955625m² de área real de uso comum, correspondendo-lhe a uma fração ideal de 0,003125 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício. Constituído de estar/jantar, cozinha/serviço, banheiro, dois (02) dormitórios e a vaga de estacionamento descoberta nº 317. Dito empreendimento foi edificado sobre o **TERRENO URBANO** constituído do sublote número quinze (15) do lote número três (3) da quadra número um (1) do setor **04H20**, do mapeamento geral, de forma irregular, com a área superficial de um hectare, quarenta e quatro ares, dezoito centiares e trinta decímetros quadrados (**1,441830ha**), ou seja, de quatorze mil, quatrocentos e dezoito metros e trinta decímetros quadrados (**14.418,30m²**), situado na Avenida Américo Vespúcio, lado ÍMPAR, no **Bairro Nova Sapucaia**, nesta cidade, distante a face norte trezentos e vinte e quatro metros e setenta centímetros (**324,70m**) da esquina formada com a Rua Carlos Fantinel e com as seguintes dimensões e confrontações: partindo de um ponto situado na Avenida Américo Vespúcio e distante trezentos e vinte e quatro metros e setenta centímetros (**324,70m**) da esquina formada com a Rua Carlos Fantinel, segue no sentido leste-oeste, na extensão de quarenta e sete metros e noventa centímetros (**47,90m**), confrontando, **AO NORTE**, com o sublote número quatorze (14); aí, forma um ângulo e toma o sentido sul-norte, na extensão de trinta e quatro metros e setenta e cinco centímetros (**34,75m**), confrontando, **AO LESTE**, com os sublotes números doze (12), treze (13) e quatorze (14); aí, forma um novo ângulo e retoma o sentido leste-oeste, na extensão de cento e cinquenta e três metros e setenta e cinco centímetros (**153,75m**), confrontando, **AO NORTE**, com parte dos lotes números onze (P-11) e nove (P-9); aí, forma mais um ângulo e toma o sentido norte-sul, na extensão de oitenta e oito metros e sessenta e três centímetros (**88,63m**), confrontando, **AO OESTE**, com parte do lote número três (P-3) ou 04H200103; aí, forma um novo ângulo e toma o sentido oeste-leste, na extensão de cento e cinquenta e quatro metros e quarenta e sete centímetros (**154,47m**), confrontando, **AO SUL**, com imóvel de propriedade de Pedro Canísio da Rocha e Outros (M-20.041); aí, forma um outro ângulo e retoma o sentido sul-norte, na extensão de trinta e sete metros e trinta e três centímetros (**37,33m**), confrontando, **AO LESTE**, com os sublotes números dezesseis (16) e dezessete (17); aí, forma mais um ângulo e retoma o sentido oeste-leste, na extensão de quarenta e três metros e quarenta e cinco centímetros (**43,45m**), até atingir o alinhamento da Avenida Américo Vespúcio, confrontando, **AO SUL**, com o sublote número dezesseis (16); aí, forma um último ângulo e retoma o sentido sul-norte, na extensão de dezesseis metros e vinte centímetros (**16,20m**), até atingir a divisa com o sublote número quatorze (14), ponto inicial da presente descrição, confrontando, **AO LESTE**, com o alinhamento da Avenida Américo Vespúcio, onde faz frente, fechando, assim, o seu perímetro.-

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL

Samara Rampinelli Machado - Registradora Interina

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

CNM: 101691.2.0048329-89

FICHA	MATRÍCULA
1v	48.329

QUARTEIRÃO - É formado pela Avenida João Pereira de Vargas, pela Rodovia Estadual RS-118, pela Avenida Américo Vespúcio e pelas Ruas Carlos Fantinel, Antônio Marcos Dias, Brazilêncio Rodrigues da Silva e Ulisses Gazzana.-

PROPRIETÁRIA E INCORPORADORA - BALIZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Avenida São Borja nº 1.500, Bairro Rio Branco, na cidade de São Leopoldo-RS, com CNPJ sob nº 88.175.997/0001-61.-

TÍTULO AQUISITIVO - M-46.394, objeto do R-3, R-6 e AV-9, do livro 2-RG, deste ofício.-

PROTÓCOLO - Título apontado sob o número **112.527**, em 28/07/2020.- Sapucaia do Sul, 18 de agosto de 2020.

Registrador ou Substituto: Luiz Basso.

EMOLUMENTOS - R\$10,40. Selo de Fiscalização 0314.00.2000002.14688 - fma
AV-1/48.329 em 18/08/2020.-

OBRA PENDENTE - Nos termos do requerimento datado de 07/08/2020, firmado pela proprietária/incorporadora, 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**. -

PROTÓCOLO - Título apontado sob o número **112.527**, em 28/07/2020.- Sapucaia do Sul, 18 de agosto de 2020.

Registrador e/ou Substituto: _____

EMOLUMENTOS - Gratuito. Selo de Fiscalização 0314.00.2000002.14689 - fma
AV-2/48.329 em 18/08/2020.-

SERVIDÃO DE PASSAGEM - Procede-se a esta averbação para ficar constando que o terreno sobre o qual está edificado o **"Residencial Anita Garibaldi"**, do qual faz parte o apartamento descrito nesta matrícula, foi **beneficiado** com uma **SERVIDÃO DE PASSAGEM** sobre uma faixa dos **terrenos matriculados neste ofício sob os números 46.390 e 46.383** do livro 2-RG, conforme escrituras públicas de 15/05/2020, lavradas no tabelionato desta cidade, rerratificada pelas mesmas notas, em 10/06/2020, registrada sob **R-4/46.390 e R-2/46.383**, deste ofício.-

PROTÓCOLO - Título apontado sob o número **112.527**, em 28/07/2020.- Sapucaia do Sul, 18 de agosto de 2020.

Registrador e/ou Substituto: Alu Gomes.

EMOLUMENTOS - Gratuito. Selo de Fiscalização 0314.00.2000002.14690 - fma
AV-3/48.329 em 18/08/2020.-

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - Em conformidade com o termo de opção ao regime especial de tributação, firmado em 11/11/2019, pela proprietária/incorporadora, fica constando que o empreendimento residencial objeto da incorporação registrada sob **R-6/46.394**, 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**

CONTINUA NA FICHA Nº 2

Continua na Próxima Página - ::::::::::::::::::::

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL

Samara Rampinelli Machado - Registradora Interina

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

CNM: 101691.2.0048329-89

48.329	MATRÍCULA	 SERVIÇOS DE REGISTROS PÚBLICOS REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL - RS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	FICHA	MATRÍCULA
			2	48.329

Sapucaia do Sul, 28 de dezembro de 2020

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 número **112.527**, em 28/07/2020.-

Sapucaia do Sul, 18 de agosto de 2020.-

Registrador e/ou Substituto: [Assinatura].-

EMOLUMENTOS - Gratuito. Selo de Fiscalização 0314.00.2000002.14691 - fma

R-4/48.329 em 18/08/2020.-

ÔNUS/HIPOTECA - Nos termos do contrato particular com força de escritura pública, firmado em 07/07/2020, arquivado e digitalizado neste ofício sob o número **112.527**, fica constando que para financiar o empreendimento residencial, do qual faz parte o imóvel objeto desta matrícula, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF e com CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, **concedeu a proprietária e incorporadora BALIZA - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, uma abertura de crédito no valor **R\$16.585.130,66** (dezesseis milhões, quinhentos e oitenta e cinco mil, cento e trinta reais e sessenta e seis centavos), pelo que se confessou devedora. Em garantia da dívida confessada, deu à **CAIXA**, 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 **112.527**, em 28/07/2020.-

Sapucaia do Sul, 18 de agosto de 2020.-

Registrador e/ou Substituto: [Assinatura].-

EMOLUMENTOS - Gratuito. Selo de Fiscalização 0314.00.2000002.14692 - fma

AV-5/48.329 em 28/12/2020.-

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Nos termos do requerimento datado de 22/12/2020, instruído com os documentos comprobatórios, arquivados e digitalizados neste ofício, fica constando que a convenção de condomínio e o regimento interno do **"Residencial Anita Garibaldi"**, firmado em 04/12/2020, de acordo com o que dispõe os artigos 1.333 e seguintes da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (novo Código Civil), se encontra devidamente registrada neste ofício sob o número **2.735** do livro 3-RA, em 28/12/2020.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **113.864**, em 09/12/2020.-

Sapucaia do Sul, 28 de dezembro de 2020.-

Registrador e/ou Substituto: [Assinatura].-

EMOLUMENTOS - Gratuito. Selo de Fiscalização 0314.00.2000002.26990 - fma

AV-6/48.329 em 16/07/2021.-

CANCELAMENTO DE PATRIMÔNIO AFETAÇÃO - Em virtude da compra e venda, extinguiu-se o **patrimônio de afetação**, constante da AV-3, desta matrícula.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **116.197**, em 08/07/2021.-

Sapucaia do Sul, 16 de julho de 2021.-

Registrador e/ou Substituto: [Assinatura].-

EMOLUMENTOS - R\$19,70. Selo de Fiscalização 0314.00.2000002.45328 - fma

AV-7/48.329 em 16/07/2021.-

CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Nos termos do contrato particular com força de

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página - ::::::::::::::::::::



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

CNM: 101691.2.0048329-89

FICHA	MATRÍCULA
2v	48.329

escritura pública, firmado em 27/05/2021, arquivado e digitalizado neste ofício, fica **CANCELADA** a hipoteca objeto do **R-4**, desta matrícula, em virtude da autorização da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **116.197**, em 08/07/2021.-

Sapucaia do Sul, 16 de julho de 2021.-

Registrador e/ou Substituto: _____.-

EMOLUMENTOS - R\$39,30. Selo de Fiscalização 0314.00.2000002.45329 - fma **AV-8/48.329** em 16/07/2021.-

CADASTRO MUNICIPAL DO IMÓVEL - Em conformidade com a guia do ITBI nº **860/2021** da fazenda pública desta cidade, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na prefeitura municipal sob o número **9487094127**.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **116.197**, em 08/07/2021.-

Sapucaia do Sul, 16 de julho de 2021.-

Registrador e/ou Substituto: _____.-

EMOLUMENTOS - R\$19,70. Selo de Fiscalização 0314.00.2000002.45330 - fma **R-9/48.329** em 16/07/2021.-

TÍTULO - Compra e venda com alienação fiduciária em garantia -

TRANSMITENTE - BALIZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada.-

ADQUIRENTE - **WALTER ALEXANDRE DE OLIVEIRA BITTENCOURT**, brasileiro, solteiro, maior, não convivente em união estável, trabalhador de fabricação e preparação de alimentos e bebida, com RG número 2083180105, expedido pela SSP/RS, em 10/01/2019 e com CPF/MF número 017.833.560-65, residente e domiciliado na Rua Cariri número 25, Cs, Bairro Capão da Cruz, nesta cidade.-

FORMA DO TÍTULO - Contrato particular com força de escritura pública, firmado em 27/05/2021, arquivado e digitalizado neste ofício.-

OBJETO - **100% do imóvel constante desta matrícula**.-

VALOR - Adquirido por **R\$154.000,00** (cento e cinquenta e quatro mil reais) e avaliado para efeitos fiscais em **R\$154.000,00** (cento e cinquenta e quatro mil reais), conforme guia municipal nº **860/2021**.-

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 **116.197**, em 08/07/2021.-

Sapucaia do Sul, 16 de julho de 2021.-

Registrador e/ou Substituto: _____.-

EMOLUMENTOS (PCVA - DESCONTO DE 50%) - R\$379,60. Selo de Fiscalização 0314.00.2000002.45331 - fma

R-10/48.329 em 16/07/2021.-

TÍTULO - Alienação fiduciária em garantia - propriedade fiduciária -

DEVEDOR/FIDUCIANTE - **WALTER ALEXANDRE DE OLIVEIRA BITTENCOURT**, já qualificado.-

CREDORA/FIDUCIÁRIA - **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em

CONTINUA NA FICHA Nº 3

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-



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

CNM: 101691.2.0048329-89

48.329	MATRÍCULA -		SERVIÇOS DE REGISTROS PÚBLICOS REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL - RS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		FICHA -	MATRÍCULA -
			Sapucaia do Sul, 16 de julho de 2021		3	48.329

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 27/05/2021, arquivado e digitalizado neste ofício.-

VALOR DA DÍVIDA - **R\$118.762,88** (cento e dezoito mil, setecentos e sessenta e dois reais e oitenta e oito centavos), com origem nos recursos do **FGTS/UNIÃO**.-

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO - De trezentos e sessenta (**360**) meses.-

TAXA DE JUROS - Nominal(a.a) 5,5000%, efetiva(a.a) 5,6407%.-

OBJETO DA GARANTIA - O imóvel constante desta matrícula.-

VALOR DA GARANTIA - Avaliada para efeitos da Lei 9.514/97, em **R\$154.000,00** (cento e cinquenta e quatro 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 **116.197**, em 08/07/2021.-

Sapucaia do Sul, 16 de julho de 2021.-

Registrador e/ou Substituto: _____.-

EMOLUMENTOS (PCVA - DESCONTO DE 50%) - R\$308,40. Selo de Fiscalização 0314.00.2000002.45332 - fma

AV-11/48.329, em 14/09/2023.-

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - Conforme determinação contida no artigo 3º do Provimento 89/2019 - CNJ, procede-se a presente averbação para fazer constar que o imóvel objeto da presente matrícula passa a possuir o seguinte Código Nacional de Matrícula (CNM): **101691.2.0048329-89**.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **128.806**, em 08/09/2023.-

Sapucaia do Sul, 14 de setembro de 2023.-

Registrador e/ou Substituto: _____.-

EMOLUMENTOS - Gratuito. Selo de Fiscalização 0314.00.2200003.25547 - fma

AV-12/48.329 em 14/09/2023.-

CONCLUSÃO/CONSTRUÇÃO/INSTITUIÇÃO CONDOMINIAL - Nos termos do requerimento datado de 04/08/2023, instruído com a certidão de habite-se nº **10.661/2023** da Prefeitura Municipal desta cidade, arquivados e digitalizados neste ofício, fica constando que a unidade autônoma descrita nesta matrícula foi **CONCLUÍDA/CONSTRUÍDA**, tomando o número quatrocentos e setenta e um (**471**) pela Avenida Américo Vespúcio, a qual foi submetida **AO REGIME ESPECIAL DE CONDOMÍNIO**, de acordo com o artigo 788 da CNMR/2020, conforme **R-16/46.394**, desta serventia.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **128.806**, em 08/09/2023.-

Sapucaia do Sul, 14 de setembro de 2023.-

Registrador e/ou Substituto: _____.-

EMOLUMENTOS - Gratuito. Selo de Fiscalização 0314.00.2200003.25548 - fma

AV-13/48.329 em 22/07/2025.-

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Nos termos do requerimento datado de 20/05/2025, instruído com provas hábeis, arquivados e digitalizados neste

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-



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

CNM: 101691.2.0048329-89

FICHA	MATRÍCULA
3v	48.329

ofício, fica **consolidada a propriedade plena** do imóvel objeto desta matrícula, avaliado para efeitos fiscais em **R\$152.333,77** (cento e cinquenta e dois mil, trezentos e trinta e três reais e setenta e sete centavos), conforme guia municipal nº **1276 - 2025**, em nome da credora/fiduciária do **R-10** 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 **140.684**, em 30/06/2025.-

Sapucaia do Sul, 22 de julho de 2025.-

Registrador e/ou Substituto: *[Assinatura]* 3.-

Emolumentos: R\$408,40 (Selo de Fiscalização: 0314.00.2500003.04372 = R\$76,40)

- Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (Selo de Fiscalização: 0314.00.2500003.04372 = R\$2,10) - P.J.L

CONTINUA NA FICHA Nº

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

Sapucaia do Sul-RS, 25 de julho de 2025

Sílvia Jose Kleinkauf - Escrevente Autorizado

Total: R\$76,40

Certidão Matrícula 48.329 - 6 páginas: R\$44,80 (0314.00.2500003.04619 = R\$5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0314.00.2500003.04619 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0314.00.2500003.04619 = R\$2,10)



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 2025 00020484 20



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: PMU2H-VNMSF-6R6VH-GKF5R

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

Silvio Jose Kleinkauff (CPF ***.928.100-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/PMU2H-VNMSF-6R6VH-GKF5R>

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

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