



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
 COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL

**Terezinha Dal Santo - Registradora Interina**

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: 101691.2.0043527-42

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/76FKQ-77FY3-8HNTG-M7RAL>

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

 43.527 MATRÍCULA	SERVIÇOS DE REGISTROS PÚBLICOS REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL - RS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	FICHA	MATRÍCULA
	Sapucaia do Sul, 14 de outubro de 2015	1	43.527

**IMÓVEL - APARTAMENTO NÚMERO 32** do bloco "D" do denominado "**Residencial Ipiranga**", situado na Rua Irmã Edviges, no Bairro Ipiranga, nesta cidade, localizado no segundo andar ou terceiro pavimento, **a unidade de frente e a esquerda** de quem entra no bloco, com área real total de **66,1445m<sup>2</sup>**, sendo **60,645m<sup>2</sup>** de área real privativa, composta pelo apartamento e pela vaga de estacionamento descoberta número duzentos e trinta e um (**231**) e **5,49947m<sup>2</sup>** 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 (**13.611,80m<sup>2</sup>**), situado no leito da Rua Irmã Edviges, 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 Edviges 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 Edviges, 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 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

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior

CNM: 101691.2.0043527-42

FICHA	MATRÍCULA
1v	43.527

04H42050201, fechando assim o seu perímetro.-  
**QUARTEIRÃO** - É formado pelas Ruas Irmã Edviges, Osmar Weeck, Do Tambo, Dionísio Moraes, pela Avenida Américo Vespúcio, por terras não loteadas e pela Rua Gilberto Ferraz.-  
**PROPRIETÁRIA E INCORPORADORA - BALIZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - EPP**, com sede em Avenida São Borja nº 1.500, Bairro Rio Branco, na cidade de São Leopoldo-RS, com CNPJ sob nº 88.175.997/0001-61, representada pelo sócio Jorge Fernando Northfleet.-  
**TÍTULO AQUISITIVO - M-43.446** do livro 2-RG, de 23/09/2015, objeto do **R-2/43.446**, de 14/10/2015 e **R-5/43.446**, de 14/10/2015 - **incorporação imobiliária** - deste ofício.-  
**PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **93.911**, em 14/10/2015.- Sapucaia do Sul, 14 de outubro de 2015.-  
 Registrador ou Substituto: \_\_\_\_\_  
**EMOLUMENTOS - R\$7,60.** Selo de Fiscalização 0314.00.1500006.16339 - afv **AV-1/43.527**(AV-um/quarenta e três mil e quinhentos e vinte e sete), em 14/10/2015.-  
**DA CONSTRUÇÃO** - Nos termos do requerimento datado de 07/10/2015, firmado pela incorporadora BALIZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - EPP, já qualificada, 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**.-  
**PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **93.911**, em 14/10/2015.- Sapucaia do Sul, 14 de outubro de 2015.-  
 Registrador e/ou Substituto: \_\_\_\_\_  
**EMOLUMENTOS - R\$13,70.** Selo de Fiscalização 0314.00.1500006.16340 - fma **AV-2/43.527**(AV-dois/quarenta e três mil e quinhentos e vinte e sete), em 14/10/2015.-  
**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.-  
**PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **93.911**, em 14/10/2015.- Sapucaia do Sul, 14 de outubro de 2015.-  
 Registrador e/ou Substituto: \_\_\_\_\_  
**EMOLUMENTOS - R\$13,70.** Selo de Fiscalização 0314.00.1500006.16341 - fma **AV-3/43.527**(AV-três/quarenta e três mil e quinhentos e vinte e sete), em 14/10/2015.-  
**ENQUADRAMENTO/RESTRICÇÃO** - Nos termos da declaração firmada pelo

CONTINUA NA FICHA Nº 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/76FKQ-77FY3-8HNTG-M7RAL

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior

CNM: 101691.2.0043527-42

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/76FKQ-77FY3-8HNTG-M7RAL

43.527

MATRÍCULA



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

Sapucaia do Sul, 14 de outubro de 2015

FICHA	MATRÍCULA
2	43.527

superintendente executivo de negócios e habitação Vale dos Sinos/RS da Caixa Econômica Federal, Luis Henrique de Moraes da Silva, em 13/10/2015, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula se enquadra no âmbito do **Programa Minha Casa, Minha Vida - Faixa II**, nos termos da Lei nº 11.977/09.-  
**PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **93.912**, em 14/10/2015.-  
 Sapucaia do Sul, 14 de outubro de 2015.-  
 Registrador e/ou Substituto: \_\_\_\_\_

**EMOLUMENTOS** - R\$13,70. Selo de Fiscalização 0314.00.1500006.16342 - fma **AV-4/43.527**(AV-quatro/quarenta e três mil e quinhentos e vinte e sete), em 14/10/2015.-

**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 número **93.913**, em 14/10/2015.-  
 Sapucaia do Sul, 14 de outubro de 2015.-  
 Registrador e/ou Substituto: \_\_\_\_\_

**EMOLUMENTOS** - R\$13,70. Selo de Fiscalização 0314.00.1500006.16343 - fma **R-5/43.527**(R-cinco/quarenta e três mil e quinhentos e vinte e sete), em 22/02/2016.-

**ÔNUS/HIPOTECA** - Nos termos do contrato particular com força de escritura pública, firmado em 12/02/2016, arquivado e digitalizado neste ofício sob o número **95.474**, 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, representada por seu procurador Jairo Antônio Manfro, **concedeu a proprietária e incorporadora BALIZA - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - EPP**, já qualificada, representada pelos sócios Edward Northfleet e Siegfried Koelln, uma abertura de crédito no valor **R\$9.993.354,87** (nove milhões, novecentos e noventa e três mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e oitenta e sete 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 **95.474**, em 22/02/2016.-  
 Sapucaia do Sul, 22 de fevereiro de 2016.-  
 Registrador e/ou Substituto: \_\_\_\_\_

**EMOLUMENTOS** - Gratuito. Selo de Fiscalização 0314.00.1600001.04496 - afv

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página



**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL  
Terezinha Dal Santo - Registradora Interina

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

CNM: 101691.2.0043527-42

FICHA	MATRÍCULA
2v	43.527

**AV-6/43.527**(AV-seis/quarenta e três mil e quinhentos e vinte e sete), em 25/08/2017.-

**CANCELAMENTO DE HIPOTECA** - Nos termos do contrato particular com força de escritura pública, firmado em 08/08/2017, arquivado e digitalizado neste ofício sob o número **101.579**, fica **CANCELADA** a hipoteca objeto do **R-5**, desta matrícula, em virtude da autorização da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**.-

**PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **101.579**, em 25/08/2017.-  
Sapucaia do Sul, 25 de agosto de 2017.-

Registrador e/ou Substituto: Juarez.-  
**EMOLUMENTOS** - R\$33,70. Selo de Fiscalização 0314.00.1700005.13445 - cfa **AV-7/43.527**(AV-sete/quarenta e três mil e quinhentos e vinte e sete), em 25/08/2017.-

**CADASTRO MUNICIPAL DO IMÓVEL** - Em conformidade com a guia do ITBI nº **1661/2017** da fazenda pública desta cidade, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na prefeitura municipal sob o número **94868286**.-

**PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **101.579**, em 25/08/2017.-  
Sapucaia do Sul, 25 de agosto de 2017.-

Registrador/e ou Substituto: Juarez.-  
**EMOLUMENTOS** - R\$16,90. Selo de Fiscalização 0314.00.1700005.13446 - cfa **R-8/43.527**(R-oito/quarenta e três mil e quinhentos e vinte e sete), em 25/08/2017.-

**TÍTULO - Compra e venda com utilização do FGTS do (s) comprador (es) e alienação fiduciária em garantia - PMCMV -**

**TRANSMITENTE** - BALIZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, representada por sua diretora Vivian Northfleet Koelln.-

**ADQUIRENTE** - **MICHEL CLAVICO AMARAL**, brasileiro, solteiro, maior, nascido em 16/02/1981, supervisor, com CNH número 06027489766, expedida pelo DETRAN/RS, em 13/04/2015, filho de Carlos Martimiano Amaral e de Maria José Clavico Amaral e com CPF/MF número 808.302.260-87, residente e domiciliado na Travessa Gaetano Celia número 80, apartamento 473, Bairro Passo da Areia, na cidade de Porto Alegre-RS.-

**INTERVENIENTE CONSTRUTORA E INCORPORADORA** - BALIZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada.-

**FORMA DO TÍTULO** - Contrato particular com força de escritura pública, firmado em 08/08/2017, arquivado e digitalizado neste ofício sob o número **101.579**.-

**IMÓVEL** - **A fração ideal no terreno e o apartamento a ser construído** pela interveniente construtora, descritos nesta matrícula.-

**VALOR** - Adquirido por **R\$150.000,00** (cento e cinquenta mil reais) e avaliado para efeitos fiscais em **R\$150.000,00** (cento e cinquenta mil reais), conforme guia municipal nº **1661/2017**.-

**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 **101.579**, em 25/08/2017.-

CONTINUA NA FICHA Nº 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/76FKQ-77FY3-8HNTG-M7RAL>

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-





