



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 5

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:

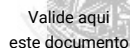
CNM: 101691.2.0048741-17

48.741	MATRÍCULA		SERVIÇOS DE REGISTROS PÚBLICOS		FICHA	MATRÍCULA
			REGISTRO DE IMÓVEIS			
COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL - RS			LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL			
Sapucaia do Sul, 11 de janeiro de 2021					1	48.741

IMÓVEL - CASA designada pelo número dois (2) do condomínio urbano simples denominado de "**Conjunto Residencial Stecanella III**", situada na Circulação Interna Golda Meir, esquina com a Circulação Interna Eleanor Roosevelt número quatorze B (14-B), nesta cidade, localizada a direita de quem postado na referida rua, olha de frente para o condomínio, com um (1) pavimento e com a área real privativa e total de quarenta e nove metros e quarenta decímetros quadrados (49,40m²), sem área real de uso comum construída. A esta unidade coube o uso exclusivo no terreno onde se acha edificado o condomínio, o qual é constituído de uma faixa de terras com as seguintes medidas e confrontações: **AO SUDOESTE**, na extensão de dez metros e oito centímetros (10,08m), com a casa designada pelo número um (1); **AO NORDESTE**, na mesma extensão, com parte do lote número seis (P-6); **AO NOROESTE**, na extensão de nove metros e noventa e três centímetros (9,93m), com parte do lote número quatro (P-4); e **AO SULESTE**, na mesma extensão, com o alinhamento da Circulação Interna Eleanor Roosevelt, cabendo-lhe como fração ideal o quinhão de 0,01876 no terreno que corresponde a fração ideal de 0,0353 nas demais coisas de uso comum e fins proveitosos do condomínio "**Condomínio Horizontal de Lotes Recanto da Amizade II**", com a área superficial de cem metros, setenta e cinco decímetros e cinquenta centímetros quadrados (100,755m²). Dito empreendimento foi edificado sobre o **LOTE URBANO** número cinco (5) da quadra "B" do "**Condomínio Horizontal de Lotes Recanto da Amizade II**", localizado na Rua São Gabriel número quatrocentos e vinte e nove (429), que no mapeamento geral corresponde ao lote número cinco (5) da quadra número quinze (15) do setor 04H37, no **Bairro Vargas**, nesta cidade, situado na Circulação Interna Golda Meir, lado ÍMPAR, esquina com a Circulação Interna Eleanor Roosevelt, lado PAR, de forma regular, com a área real total de com a área real total de trezentos e vinte e sete metros e um decímetro quadrado (327,01m²), sendo cento e vinte e cinco metros e cinquenta decímetros quadrados (125,50m²) de área real de uso comum e duzentos e um metros e cinquenta e um decímetros quadrados (201,51m²) de área real privativa, que tem as seguintes dimensões e confrontações: **AO SUDOESTE**, na extensão de dez metros e oito centímetros (10,08m), com a Circulação Interna Golda Meir; **AO NORDESTE**, na mesma extensão, com parte do lote número seis (P-6); **AO NOROESTE**, na extensão de vinte metros e quinze centímetros (20,15m), com o lote número quatro (4); e **AO SULESTE**, na mesma extensão, com o alinhamento da Circulação Interna Eleanor Roosevelt, cabendo-lhe como fração ideal o quinhão de 0,0353 no terreno onde se encontra implantado o empreendimento e nas demais coisas de uso comum e fins proveitosos do condomínio. A referida unidade é parte integrante do **TERRENO URBANO** constituído do sublote número um (1) do lote número vinte e seis (26) da quadra número oito (8) do setor 04H37 do mapeamento geral, de forma irregular, com a área superficial de nove mil, duzentos e cinquenta e seis metros e seis decímetros quadrados (9.256,06m²), situado na Rua São Gabriel, lado PAR, no **Bairro Vargas**, nesta cidade e com as seguintes dimensões e confrontações: **AO NOROESTE**, na extensão de trinta e cinco metros e

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página



REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL

Samara Rampinelli Machado - Registradora Interina

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

CNM: 101691.2.0048741-17

FICHA	MATRÍCULA
1v	48.741

trinta e sete centímetros (35,37m), em linha quebrada, formada por três (3) segmentos de retas, **o primeiro**, na extensão de oito metros e trinta e cinco centímetros (8,35m), **o segundo**, na extensão de quatorze metros e sessenta e sete centímetros (14,67m) e **o terceiro e último**, na extensão de doze metros e trinta e cinco centímetros (12,35m) com o alinhamento da Rua São Gabriel, onde faz frente: **AO SULESTE**, na extensão de cento e trinta e cinco metros e sete centímetros (135,07m), com o imóvel de propriedade de Marta Maria Johann de Vargas; **AO SUDOESTE**, na extensão de noventa e cinco metros e um centímetro (95,01m), em linha quebrada, formada por dois (2) segmentos de retas, **o primeiro**, na extensão de trinta metros e trinta e um centímetros (30,31m) e **o segundo e último**, na extensão de sessenta e quatro metros e setenta centímetros (64,70m), com o lote número vinte e sete (27), de propriedade da AESUL Distribuidora de Energia S.A.; **AO NORDESTE**, na extensão de cento e sessenta metros e trinta e um centímetros (160,31m), em linha quebrada, formada por sete (7) segmentos de retas, **o primeiro**, na extensão de cinquenta e oito metros e cinco centímetros (58,05m), **o segundo**, na extensão de vinte e quatro centímetros (0,24m), **o terceiro**, na extensão de trinta e seis metros e dezessete centímetros (36,17m), **o quarto**, extensão de oito metros e setenta centímetros (8,70m), **o quinto**, na extensão de dezenove metros e onze centímetros (19,11m), **o sexto** na extensão de sete metros e quarenta e cinco centímetros (7,45m) e **o sétimo e último**, na extensão de trinta metros e cinquenta e nove centímetros (30,59m), com o sublote número três (3) ou 04H37082603; e **AO LESTE**, na extensão de dez metros e vinte e quatro centímetros (10,24m), também com o sublote número três (3) ou 04H37082603, de propriedade da Vaimar Consultoria de Investimentos Ltda-ME.-

QUARTEIRÃO - É formado pelas Ruas São Gabriel, Tapes, Vinte e Cinco de Julho, Ivoti, por terras não loteadas e pela Sanga do Garimpo.-

PROPRIETÁRIA - ROGER INACIO STECANELLA INCORPORAÇÃO DE
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, empresa individual de
responsabilidade limitada, com sede na Eloísa Torquato número 138, Sala 1, Bairro Nova
Sapucaia, nesta cidade, com CNPJ sob nº 22.123.016/0001-24.-

TITULO AQUISITIVO - M-44.749, objeto do R-4, R-6 e AV-8, do livro 2-RG, deste
ofício.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **113.905**, em 11/12/2020.-
Sapucaia do Sul, 11 de janeiro de 2021.-

Registrador ou Substituto: _____

EMOLUMENTOS - R\$20,70. Selo de Fiscalização 0314.00.2000002.28234 - fma

AV-1/48.741 em 18/03/2021.-

ALTERAÇÃO DA NUMERAÇÃO - Nos termos do requerimento datado de 16/03/2021, instruído com a certidão nº. **049/2021** expedida pela Prefeitura Municipal, arquivados e digitalizados neste ofício, fica constando que o "**Condomínio Horizontal de Lotes Recanto da Amizade II**", do qual o imóvel objeto desta matrícula faz parte, está localizado na Rua São Gabriel número quatrocentos e vinte

CONTINUA NA FICHA Nº 2

[illegible]



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 5

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

CNM: 101691.2.0048741-17

48.741	MATRÍCULA	 SERVIÇOS DE REGISTROS PÚBLICOS REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL - RS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	FICHA	MATRÍCULA
			2	48.741

e seis (426), não como constou.-
PROTOCOLO - Título apontado sob o número **114.820**, em 17/03/2021.-
Sapucaia do Sul, 18 de março de 2021.-
Registrador e/ou Substituto: _____.-
EMOLUMENTOS - R\$86,60. Selo de Fiscalização 0314.00.2000002.35279 - fma
AV-2/48.741 em 26/03/2021.-
RETIFICAÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL "ERRO IN FINE" - Nos termos do
requerimento datado de 24/03/2021, arquivado e digitalizado neste ofício, fica
constando que onde lê-se: cabendo-lhe como fração ideal o quinhão de **0,01876** no
terreno que corresponde a fração ideal de 0,0353 nas demais coisas de uso comum e
fins proveitosos do condomínio "**Condomínio Horizontal de Lotes Recanto da
Amizade II**", com a área superficial de cem metros, setenta e cinco decímetros e
cinquenta centímetros quadrados (**100,755m²**), leia-se: "cabendo-lhe como fração
ideal o quinhão de **0,5314** no terreno que corresponde a fração ideal de 0,01876 nas
demais coisas de uso comum e fins proveitosos do condomínio "**Condomínio
Horizontal de Lotes Recanto da Amizade II**", com a área superficial de cem
metros, setenta e cinco decímetros e cinquenta centímetros quadrados
(**100,755m²**)", e não como constou.-
PROTOCOLO - Título apontado sob o número **114.943**, em 25/03/2021.-
Sapucaia do Sul, 26 de março de 2021.-
Registrador e/ou Substituto: _____.-
EMOLUMENTOS - Gratuito. Selo de Fiscalização 0314.00.2000002.35280 - fma
AV-3/48.741 em 08/07/2021.-
CADASTRO MUNICIPAL DO IMÓVEL - Em conformidade com a guia do ITBI nº
810/2021 da fazenda pública desta cidade, fica constando que o imóvel objeto
desta matrícula está cadastrado na prefeitura municipal sob o número
9487099200.-
PROTOCOLO - Título apontado sob o número **116.128**, em 05/07/2021.-
Sapucaia do Sul, 8 de julho de 2021.-
Registrador/e ou Substituto: _____.-
EMOLUMENTOS - R\$19,70. Selo de Fiscalização 0314.00.2000002.44156 - fma
R-4/48.741 em 08/07/2021.-
TÍTULO - **Compra e venda com utilização do FGTS do comprador e alienação
fiduciária em garantia - Programa Casa Verde e Amarela** -
TRANSMITENTE - ROGER INACIO STECANELLA INCORPORAÇÃO DE
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, já qualificada.-
ADQUIRENTE - **VILNEI MAXIMO ZIANI ALVES**, brasileiro, solteiro, maior, não
convivente em união estável, mecânico, com RG número 7071335991, expedido pela
SSP/RS, em 12/06/2016 e com CPF/MF número 622.687.240-34, residente e
domiciliado na rua Pedro Porfírio de Souza número 95, Casa 01, Bairro Camboim,
nesta cidade.-
FORMA DO TÍTULO - Contrato particular com força de escritura pública, firmado
em 24/06/2021, arquivado e digitalizado neste ofício.-

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8ETTY-P9F37-MF32U-BX724>

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: 101691.2.0048741-17

FICHA	MATRÍCULA
2v	48.741

OBJETO - 100% do imóvel constante desta matrícula.-**VALOR** - Adquirido por **R\$190.000,00** (cento e noventa mil reais) e avaliado para efeitos fiscais em **R\$190.000,00** (cento e noventa mil reais), conforme guia municipal nº **810/2021**.**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 **116.128**, em 05/07/2021.-

Sapucaia do Sul, 8 de julho de 2021.-

Registrador e/ou Substituto: _____.-

EMOLUMENTOS (PCVA - DESCONTO DE 50%) - R\$468,50. Selo de Fiscalização 0314.00.2000002.44157 - fma

R-5/48.741 em 08/07/2021.-**TÍTULO - Alienação fiduciária em garantia - propriedade fiduciária -****DEVEDOR/FIDUCIANTE** - VILNEI MAXIMO ZIANI ALVES, já qualificado.-**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 DO TÍTULO** - Contrato particular com força de escritura pública, firmado em 24/06/2021, arquivado e digitalizado neste ofício.-**VALOR DA DÍVIDA** - **R\$143.264,88** (cento e quarenta e três mil, duzentos e sessenta e quatro reais e oitenta e oito centavos), com origem nos recursos do **FGTS**.-**PRAZO DE AMORTIZAÇÃO** - De trezentos e sessenta (**360**) meses.-**TAXA DE JUROS** - Nominal(a.a) 6,5000%, efetiva(a.a) 6,6971%.-**OBJETO DA GARANTIA** - O imóvel constante desta matrícula.-**VALOR DA GARANTIA** - Avaliada para efeitos da Lei 9.514/97, em **R\$197.000,00** (cento e noventa e sete 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 **116.128**, em 05/07/2021.-

Sapucaia do Sul, 8 de julho de 2021.-

Registrador e/ou Substituto: _____.-

EMOLUMENTOS (PCVA - DESCONTO DE 50%) - R\$379,60. Selo de Fiscalização 0314.00.2000002.44158 - fma

AV-6/48.741, em 24/09/2024.-**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): **101691.2.0048741-17**.-**PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **135.432**, em 11/09/2024.-

Sapucaia do Sul, 24 de setembro de 2024.-

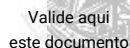
Registrador e/ou Substituto: _____.-

EMOLUMENTOS - Gratuito. Selo de Fiscalização 0314.00.2200003.74005 - cfa

CONTINUA NA FICHA Nº

3

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-



REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL

Samara Rampinelli Machado - Registradora Interina

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

CNM: 101691.2.0048741-17

48.741 - MATRÍCULA -



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

P

FICHA -

MATRÍCULA -

Sapucaia do Sul, 24 de setembro de 2024

3

48.741

AV-7/48.741 em 24/09/2024.-

PENHORA – Em conformidade com o termo de1 penhora datado de 23/02/2024, instruído com o despacho/decisão, datado de 29/07/2024, arquivados e digitalizados neste ofício, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula **foi penhorado** no processo número **5006994-86.2023.8.21.0035/RS** da segunda vara cível desta comarca, em que é exequente o **CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES RECANTO DA AMIZADE II**, inscrito no CNPJ sob nº 35.521.195/0001-08, e executado VILNEI MAXIMO ZIANI ALVES, inscrito no CPF/MF sob o número 622.687.240-34, cujo o valor da ação é de **R\$6.492,78** (seis mil, quatrocentos e noventa e dois reais e setenta e oito centavos).

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **135.432**, em 11/09/2024.-

Sapucaia do Sul, 24 de setembro de 2024.-

Registrador e/ou Substituto:

EMOLUMENTOS - R\$108,20. Selo de Fiscalização 0314.00.2200003.74006 - cfa

CONTINUA NO VERSO

CERTIFICO MAIS que encontra-se protocolado neste Ofício sob nº 143737, em 06/02/2026, INSTRUMENTO PARTICULAR em nome de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL E VILNEI MAXIMO ZIANI ALVES.NADA MAIS CONSTA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Sapucaia do Sul-RS, 11 de março de 2026

Magda Lira Silveira - Escrevente Autorizada

Total: RS81.00

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 48.741: R\$47,60 (0314.00.2500003.33074 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0314.00.2500003.33074 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0314.00.2500003.33074 = 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 00006405 78