



Valide aqui este documento



CERTIDÃO

CNM: 099200.2.0124401-50

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Página 1 de 4

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS 1ª ZONA

COMARCA DE CAXIAS DO SUL

Oficial Registrador: Rodrigo Pacheco Fernandes

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 inteiro teor seguinte:

CNM: 099200.2.0124401-50

Serviço Registral de Imóveis — 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL,

07 de dezembro

de 2009.

FLS.

01

MATRÍCULA

=124.401=



IMÓVEL: RESIDÊNCIA NÚMERO SETE (07), À SER CONSTRUÍDA, será constituída por um prédio residencial geminado em alvenaria, sob pilotis, com três pavimentos, com acesso pela passagem de uso comum, sito à Rua Mario Dalegrave, nº predial 471-G, localizada entre a área de terreno destinada ao uso privativo da residência 06 e a área de terreno destinada ao uso privativo da residência 08, com área privativa de 63,3750m², idêntica área real total de 63,3750m², equivalente de construção de 48,5875m², área de terreno de uso exclusivo de 29,25m², área de terreno de uso comum de 15,75m², área de terreno total de 45,00m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,1250, sobre o terreno, no qual foi projetado o empreendimento residencial de oito (08) residências. Corresponde a esta casa, o direito de uso privativo da área de terreno, considerada a parte em que será assentada a construção e a parte baldia, com a área de 29,25m², com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por 9,00 metros com a área de terreno destinada ao uso privativo da residência 08; ao Sul, por 9,00 metros com a área de terreno destinada ao uso privativo da residência 06; ao Leste, por 3,25 metros com terras do lote nº 14; e ao Oeste, por 3,25 metros com parte da área de terreno destinada à passagem de uso comum; no terreno sobre o qual será edificada a citada residência, constituído pelo lote administrativo nº 13, da quadra nº 5.065, do loteamento denominado "Villa Guilherme", fazendo frente para a Rua Mário Dalegrave, ao sul, lado ímpar, distando 30,00metros da Esquina com a Rua Luiz José Capelini, no quarteirão formado pelas citadas vias, mais as ruas Cristiano Ramos de Oliveira, Maria Maraschin Spiandorello, e rua sem denominação oficial, codificada como 43-20-08, com área superficial de 360,00m², com as seguintes medidas e confrontações: ao norte, por 12,00metros, com o lote nº 04, de propriedade de Antonio Carlos da Silva Oliveira; ao sul, por 12,00metros, com a Rua Mario Dalegrave; ao leste por 30,00metros, com o lote nº14, de propriedade de Luiz Carlos Jacob Spiandorello; e, ao oeste, por 30,00metros, com o lote nº 12 de propriedade de Luiz Carlos Jacob Spiandorello.

PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA E INCORPORADORA ITACIR DE GASPERI LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 94.073.756/0001-04 com sede e foro jurídico na Avenida Julio de Castilhos nº. 1106 no Bairro Centro, nesta cidade de Caxias do Sul-RS, neste ato representado por seu sócio gerente Itacir de Gasperi.

REGISTRO ANTERIOR: R.5/Matrícula 79.774, fls. 01/02 L° 2-RG, em 11.08.2009 e R.6/M.79.74, L° 2-RG, em 07.12.2009.

EMOL: R\$10,70 - Prot. 229.829, L° 1AJ de 01.12.2009.

Selo: 0132.02.000042.00148 no valor de R\$0,30.

Eliana M. Bettini - escrevente

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.1/124.401 - Em 08 de julho de 2010.

continua no verso

Continua na próxima página

Continuação da página anterior - - - - -

CNM: 099200.2.0124401-50

Valide aqui
este documento

Serviço Registral de Imóveis — 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
01vº	=124.401=

COMPRA E VENDA: Contrato particular de compra e venda de terreno e Mútuo para construção de Unidade Habitacional com fiança e alienação fiduciária - Recursos FGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei 5.049, de 29 de junho de 1966, datado de 23.06.2010, ficando uma via arquivada neste Ofício.

TRANSMITENTE: CONSTRUTORA E INCORPORADORA ITACIR DE GASPERI LTDA, CNPJ 94.073.756/0001-04, sito à Avenida Júlio de Castilhos, 1106, Centro, em Caxias do Sul/RS.

ADQUIRENTE: JOSIVAN CHIANCA DE SOUZA, brasileiro, solteiro, vidraceiro, CPF 069.840.784-90, residente e domiciliado na Avenida Sandro Tonietto, 791, Desvio Rizzo, em Caxias do Sul/RS.

VALOR DA AQUISIÇÃO DA UNIDADE HABITACIONAL: R\$78.000,00

RECURSOS PRÓPRIOS: R\$940,00

DESCONTO CONCEDIDO PELO FGTS: R\$13.036,00

FINANCIAMENTO: R\$64.024,00

VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$11.250,00

VALOR FISCAL: R\$90.000,00

ITBI: nº 7473/2010, em 30.06.2010.

CONDIÇÕES: Comparece no contrato como entidade organizadora e interveniente construtora a empresa CONSTRUTORA E INCORPORADORA ITACIR DE GASPERI LTDA e demais condições constantes no contrato.

CND DO INSS/RECEITA FEDERAL: nº 017602010-19022030, em 19.01.2010 e 444F.FE31.47C1.D46D, em 13.01.2010.

CONDIÇÃO: constantes no contrato.

EMOL: R\$38,30 - (conforme Lei 11.977/09, do PMCMV)

Prot. 239.833 - 1AL, de 02.07.2010.

Selo: 0132.07.1000020.00018, no valor de R\$6,00

Elisana M. Bettiol
Elisana M. Bettiol - escrevente

[Assinatura]
Oficial e/ou Oficial Subst.

R.2/124.401 - Em 08 de julho de 2010.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Em garantia do pagamento da dívida, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97. Contrato particular antes mencionado.

DEVEDOR: JOSIVAN CHIANCA DE SOUZA, antes qualificado.

CREDORA: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, com sede no setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, representada por escritório de negócios em Caxias do Sul.

VALOR DA DÍVIDA: R\$64.024,00 - **VALOR DA GARANTIA:** R\$80.000,00

ORIGEM DOS RECURSOS: FGTS/UNIÃO - **PRAZO DE CONSTRUÇÃO:** 16 meses

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 300 meses, a ser resgatado em prestações mensais consecutivas no valor inicial de R\$489,96, com vencimento do primeiro encargo mensal de acordo com o disposto na cláusula décima terceira.

JUROS: nominal de 5,0000% - efetiva 5,1163% ao ano.

continua a folhas

Continua na próxima página - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/MJCR7-5Z99A-UNUCD-ERXR3

 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



Continuação da página anterior - - - - -

Valide aqui este documento

CNM: 099200.2.0124401-50

=124.401=

MATRÍCULA



Serviço Registral de Imóveis — 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 08 de julho de 2010. FLS. 02 MATRÍCULA =124.401=

EMOL: R\$31,10 - (conforme Lei 11.977/09, do PMCMV)

Prot. 239.833 - 1AL, de 02.07.2010.

Selo: 0132.07.100020.00049, no valor de R\$6,00

Elisana M. Bettiol
Elisana M. Bettiol - escrevente

[Signature]
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.3/124.401 - Em 12 de abril de 2011.

CONCLUSÃO: Certifico que foi totalmente concluída a RESIDÊNCIA NÚMERO SETE (07), em alvenaria, com três (03) pavimentos, sito à Rua Mario Dalegrave, nº 471-G. Tudo conforme requerimento assinado por Kelli Lourenço de Gasperi, representante de Itacir De Gasperi Construções Ltda ME, com firma reconhecida, datado de 16.02.2011, instruído com a copia autenticada da carta de habite-se nº 7166 - retificação, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade em 10.01.2011, CND do INSS nº 079452011-19022030 de 18.02.2011, Certidão Positiva com Efeitos de Negativa da Receita Federal código e controle 1DCA.9333.B525.8845, em 03.02.2011, ficando estes documentos aqui arquivados. O referido é verdade e dou fé. (G)

EMOL: R\$ 20,70.

PROT. 251860 do Lº 1-AN em 17/03/2011.

Selo: 0132.03.1100006.00609, no valor de R\$ 0,40.

[Signature]
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.4/124.401 - Em 15 de janeiro de 2026.

TRANSIÇÃO DE SISTEMA: Procedo a presente averbação, de ofício, para noticiar que os próximos atos registrais serão eletrônicos, encerrando-se, exclusivamente, a escrituração física, com fundamento no art. 464-A, da CNRR/RS. O referido é verdade e dou fé.

EMOL: Nihil. Selo: 0132.04.2500026.03593 = Nihil. Isenção: AGNR.

Escrevente: Glasiane Zenatto

Averbação nato digital assinada pela Registradora Substituta **Camila Hertz** em 15/01/2026 às 09:46:48. O hash SHA256 do documento é 20201E927995903A8556B7634FC680A656F353EC769BAD69159539B21985466A.

continua no verso

Continua na próxima página - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/MJCR7-5Z99A-UNUCD-ERXR3



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

Fls. 02v	Matrícula 124.401
-------------	----------------------

Av.5/124.401 - Em 15 de janeiro de 2026.

ATUALIZAÇÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL: Procedo a presente averbação para fazer constar que o imóvel desta matrícula possui a seguinte inscrição cadastral: **43.20.5065.013.007**, bem como o Código de Endereçamento Postal (CEP) nº **95110-215**. Tudo conforme documentação a seguir mencionada, instruída com Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade em 05/01/2026, ficando os documentos arquivados nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé

PROT. 538418 do Lº 1-FE em 16/12/2025.

EMOL: R\$ 170,60. Selo: 0132.04.2500026.03661 = R\$ 5,50.

Proc. eletrônico: R\$ 6,90. Selo: 0132.01.2500026.08809 = R\$ 2,20.

Escrevente: Glasiane Zenatto

Averbação nato digital assinada pela Escrevente Autorizada **Aline Elizabeth de Souza** em 15/01/2026 às 11:00:50. O hash SHA256 do documento é ADAF4F9B0FCC0C58315C0931A78BA7FE6469D6825249C3693390A9924B53CBA1.

Av.6/124.401 - Em 15 de janeiro de 2026.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Certifico que, por solicitação da fiduciária, nos termos do § 7º, do artigo 26, da Lei nº 9.514/1997, após promover a intimação do devedor e fiduciante, Josivan Chianca de Souza, antes qualificado, devidamente cumprida através de editais publicados eletronicamente no Diário de Registro Eletrônico - Editais Online em 16/10/2025, 17/10/2025 e 20/10/2025, transcorrido o prazo legal sem a purgação da mora, **fica consolidada a propriedade do imóvel em favor da Caixa Econômica Federal**, pelo valor de R\$91.442,19 (noventa e um mil, quatrocentos e quarenta e dois reais e dezenove centavos); avaliado para efeitos fiscais em R\$190.000,00 (cento e noventa mil reais), conforme guia de pagamento do **ITBI**: N° 17009/2025. Tudo conforme Ofício nº 604532/2025, datado de 15/12/2025, assinado digitalmente e arquivado nos termos da Lei, e demais documentos que o instruem já arquivados neste Ofício no protocolo sob nº 527134. O referido é verdade e dou fé.

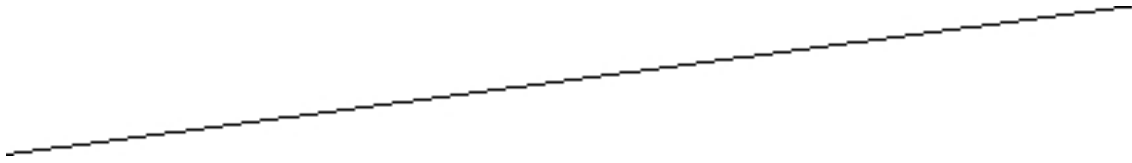
PROT. 538418 do Lº 1-FE em 16/12/2025.

EMOL: R\$ 502,70. Selo: 0132.08.2300021.02170 = R\$ 80,80.

Proc. eletrônico: R\$ 6,90. Selo: 0132.01.2500026.08810 = R\$ 2,20.

Escrevente: Glasiane Zenatto

Averbação nato digital assinada pela Escrevente Autorizada **Aline Elizabeth de Souza** em 15/01/2026 às 11:00:58. O hash SHA256 do documento é DC712AC5C7229E6BBCE95D382EE589338344C54D617ECE395E1B55520CF7C0C0.



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

Caxias do Sul - RS, 15 de janeiro de 2026.

Total: R\$77,00

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 124.401: R\$44,80 (0132.04.2500026.03903 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0132.03.2600001.00884 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0132.01.2500026.09218 = 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 **099200 53 2026 00007427 15**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MJCR7-5Z99A-UNUCD-ERXR3>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

