



Valide aqui este documento



# CERTIDÃO

CNM: 099200.2.0106849-35

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Página 1 de

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: 099200.2.0106849-35

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL



CAXIAS DO SUL, 18<sup>o</sup> de abril de 2006.

FLS. 01 MATRÍCULA =106.849=

=106.849= MATRÍCULA

**IMÓVEL: APARTAMENTO Nº DUZENTOS E TRÊS (203), À SER CONSTRUÍDO,** que se localizará no segundo pavimento da **TORRE "G"**, do prédio em alvenaria denominado **RESIDENCIAL ANITA GARIBALDI**, sito à Rua Jeronymo Tomiello, nº 137, com as seguintes áreas: com área privativa de 38,4163 m<sup>2</sup>, área de uso comum de 5,509885m<sup>2</sup>, área total de 43,926185 m<sup>2</sup>, área equivalente de construção de 43,17115875 m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,00416667 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do prédio, no terreno sobre o qual será edificado o citado prédio, constituído pelo lote administrativo nº 16, da quadra nº 2.678, originário do desmembramento do lote nº 05, da mesma quadra, com frente para a Rua Jeronymo Tomiello, lado par, distando 133,00m, da esquina com a Rua Antônio Danielli, no quarteirão formado pelas citadas vias, mais limite dos loteamentos Parque Oásis e Jardim Embaixador, Rua Atilio Andrezza e limite da mesma quadra nº 2.714, com área de 9.680,00m<sup>2</sup>, medindo e confrontando: ao norte, por 50,00 metros com a quadra 3.873, por 18,00 metros com a Rua Jeronymo Tomiello, e por 20,00 metros com a quadra nº 3.845; ao sul, por 88,00 metros com a quadra nº 2.681; ao leste, por 110,00 metros com uma área verde no Município de Caxias do Sul, cadastrada como o lote nº 07; e, ao oeste, por 55,00 metros com o lote nº 05 de Viezzer Engenharia e Negócios Imobiliários Ltda, por 55,00 metros com o lote nº 17, e ainda de Viezzer Engenharia e Negócios Ltda.

**PROPRIETÁRIA: VIEZZER ENGENHARIA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, estabelecida nesta cidade de Caxias do Sul, RS, na Av. Rubem Bento Alves, 1.491, sala 02, Bairro Interlagos, inscrita no CNPJ/MF sob número 89.824.239/0001-90.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.1/Matrícula 71.329 fls. 01, Lº 2-RG, em 25.08.1997 e R.2/Matrícula 71.329, Lº 2-RG, em 18.04.2006.

**EMOL:** R\$8,40

Prot. 176.266 Lº 1AC de 05.04.2006.

Eliana M. Bettiol - escrevente

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.1/106.849 - Em 20º de novembro de 2006.

**COMPRA E VENDA:** Contrato particular de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional com fiança e alienação fiduciária, 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 23.10.2006, ficando uma via arquivada neste Ofício.

**TRANSMITENTE: VIEZZER ENGENHARIA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ 89.824.239/0001-90, sito à Av. Rubem Bento Alves, nº 1491, sala 02, Interlagos, em Caxias do Sul/RS.

**ADQUIRENTE: EDSON LUIZ DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, CPF 016.781.789-26, residente e domiciliado na Rua Alécio Tomazzoni, 122, apto. 01, Bairro Charqueadas, em Caxias do Sul/RS.

**VALOR DA COMPRA E VENDA E FORMA DE PAGAMENTO:** R\$37.500,00 (trinta e sete mil e quinhentos reais)

continua no verso

continua no verso

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NKBY-KRRBQ-BGFQT-NK6VK

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ridigital





Valide aqui este documento



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

**LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL**

FLS.	MATRÍCULA
01v	=106.849=

UTILIZAÇÃO DE SALDO DA CONTA VINCULADA DE FGTS: R\$11.700,00  
DESCONTO CONCEDIDO PELO FGTS: R\$2.502,44  
COM FINANCIAMENTO: R\$23.297,56  
VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$2.108,33  
VALOR FISCAL: R\$37.500,00 (trinta e sete mil e quinhentos reais)  
ITBI: nº 8754, em 13.11.2006  
CND-INSS/RECEITA FEDERAL: Dispensada a apresentação das certidões negativas por fazer parte do ativo circulante e não do ativo imobilizado (permanente) da empresa, e não estão incorporados ao patrimônio social.  
CONDIÇÃO: comparece no presente contrato a empresa Viezzer Engenharia e Negócios Imobiliários Ltda como entidade organizadora e interveniente construtora e demais condições constantes no contrato.  
EMOL: R\$179,30 = 10,59 URE

*[Assinatura]*  
 Oficial e/ou oficial subst.

R.2/106.849 - Em 20<sup>de</sup> novembro de 2006.  
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: EDSON LUIZ DE OLIVEIRA, 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\$23.297,56 - VALOR DA OPERAÇÃO: R\$25.800,00 - DESCONTO: R\$2.502,44  
VALOR DA GARANTIA: R\$37.500,00  
PRAZO DE CONSTRUÇÃO: 13 meses  
PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 120 meses, à ser resgatado em prestações mensais consecutivas no valor inicial de R\$320,46, com o vencimento do primeiro encargo mensal de acordo com cláusula sétima.  
JUROS: nominal de 6,0000% correspondente a taxa efetiva 6,1677% ao ano.  
ORIGEM DOS RECURSOS: FGTS - SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC  
NORMA REGULAMENTADORA: HH.21.54 - 08/09/2006 - SUHAB/GECRI  
ÉPOCA DE REAJUSTE DOS ENCARGOS: De acordo com a cláusula décima quarta  
EMOL: R\$23,29 = 1,37 URE  
 Prot. 184.556 - 1AC, de 14.11.2006.

*[Assinatura]*  
 Elisana M. Bettiol Borges - escrevente      *[Assinatura]*  
 Oficial e/ou oficial subst.

Av.3/106.849 - Em 15 de agosto de 2007.  
CONCLUSÃO: Certifico a conclusão do apartamento objeto desta matrícula. Tudo conforme requerimento datado de 05.07.2007, assinado pelo diretor da Viezzer Engenharia e Negócios Imobiliários Ltda, Olivir Hilário Viezzer,

continua nas fls. 02      continua a folhas

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NKBY-KRRBQ-BGFQT-NK6VK

Valide aqui este documento

=106.849=



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

**LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL**

CAXIAS DO SUL, 15 de agosto de 2007.  
continuação das fls. 01

FLS.	MATRICULA
02	=106.849=

com firma reconhecida, instruído com o habite-se nº 1834 expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade em 12.06.2007, CND do INSS nº 110972007-19022030 de 05.07.2007, planilhas de áreas com firmas reconhecidas, ficando estes documentos aqui arquivados. O referido é verdade e dou fé.

EMOL: R\$16,90 - Prot. 193.559 Lº 1AE, de 19.07.2007.

Selo: 0132.03.0700022.01438 no valor de R\$0,40.

*[Assinatura]*  
\_\_\_\_\_  
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.4/106.849 - Em 09 de março de 2010.

CANCELAMENTO: Certifico que, fica cancelada a alienação fiduciária registrada sob **R.2**, em virtude do pagamento da dívida. Tudo conforme liberação contida no contrato particular a seguir mencionado. O referido é verdade e dou fé. (R)

EMOL: R\$83,90 (s/R\$23.297,56)

PROT: 233.718 do Lº 1-AK em 26.02.2010.

SELO: 0132.06.1000006.00521, no valor de R\$4,00

*[Assinatura]*  
\_\_\_\_\_  
Oficial e/ou Oficial Subst.

R.5/106.849 - Em 09 de março de 2010.

COMPRA E VENDA: Contrato particular de compra e venda e mútuo com obrigações e alienação fiduciária, 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 12.02.2010, ficando uma via arquivada neste Ofício.

TRANSMITENTE: EDSON LUIZ DE OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, industriário, inscrito no CPF nº016 781 789 26, residente e domiciliado na Rua Jerônimo Tomiello, 137, AP 203, Bloco G, Nossa Senhora do Rosário, nesta cidade.

ADQUIRENTE: NILTON SESAR DE OLIVEIRA, brasileiro, metalúrgico, inscrito no CPF nº890 469 780 87, sua esposa CRISTIANE MAITO DE OLIVEIRA, brasileira, costureira, inscrita no CPF nº054 242 119 41, casados no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Aderico Cadorin, 110, Santa Fé, nesta cidade.

VALOR DA COMPRA E VENDA: R\$80.000,00

RECURSOS PRÓPRIOS: R\$13.400,00

RECURSOS DA CONTA VINCULADA DE FGTS: R\$0,00

FINANCIAMENTO CONCEDIDO PELA CAIXA: R\$66.600,00

VALOR FISCAL: R\$80.000,00

ITBI: nº2034/2010, em 25.02.2010.

CONDIÇÃO: constantes no contrato.

Continua no verso

continua no verso

Continua na próxima página -.....-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NKBY-KRRBQ-BGFQT-NK6VK>



Valide aqui este documento

=106.849= MATRÍCULA



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

**LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL**

				FLS.	MATRÍCULA	
CAXIAS DO SUL,	06	de	fevereiro	de 2015	03	106.849

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 16/12/2014, ficando uma via arquivada neste Ofício.

**TRANSMITENTES:** NILTON SESAR DE OLIVEIRA, mecanico, inscrito no CPF sob nº 890.469.780-87 e sua esposa CRISTIANE MAITO DE OLIVEIRA, auxiliair de escritório, inscrita no CPF sob nº 054.242.119-41, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade.

**ADQUIRENTES:** JESSE JOSIAS SOUZA, brasileiro, solteiro, militar, inscrito no CPF sob nº 024.254.950-02, residente e domiciliado na Rua Tancredo Feijo, nº 375, Apto 01, Bairro Rio Branco, nesta cidade; e KALINKA LUANA CORDEIRO, brasileira, solteira, auxiliar em saúde bucal, inscrita no CPF sob nº 020.900.540-85, residente e domiciliada na Rua Tancredo Feijó, nº 375, Apto 01, Bairro Rio Branco, nesta cidade.

**VALOR DA COMPRA E VENDA:** R\$95.000,00.

**RECURSOS PRÓPRIOS:** R\$12.813,40.

**FINANCIAMENTO CONCEDIDO PELA CREDORA:** R\$82.186,60.

**VALOR FISCAL:** R\$105.000,00.

**ITBI:** nº316.

**TRABALHISTA:** Certidão negativa de débitos trabalhista sob nº78752637 e 78752718.

**CONDICÃO:** constantes no contrato.

**EMOL:** R\$264,30.

**PROT.** 324207 do Lº 1-BR em 30/01/2015.

**Selo:** 0132.01.1400007.83827, 0132.07.1400004.07045, valor de R\$8,40.

Flávia Flores Brunetto Oficial e/ou Oficial Subst.

R.9/106.849 - Em 06 de fevereiro de 2015.

**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.

**DEVEDORES:** JESSE JOSIAS SOUZA, brasileiro, solteiro, militar, inscrito no CPF sob nº 024.254.950-02, residente e domiciliado na Rua Tancredo Feijo, nº 375, Apto 01, Bairro Rio Branco, nesta cidade; e KALINKA LUANA CORDEIRO, brasileira, solteira, auxiliar em saúde bucal, inscrita no CPF sob nº 020.900.540-85, residente e domiciliada na Rua Tancredo Feijó, nº 375, Apto 01, Bairro Rio Branco, nesta cidade.

**CREADOR:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF.

**VALOR DA DÍVIDA:** R\$82.186,60.

**PRAZO DE AMORTIZAÇÃO:** 360 meses, à ser resgatado em prestações mensais consecutivas no valor inicial de R\$656,86, com vencimento do primeiro encargo mensal em 16/01/2015.

**JUROS:** nominal de 6,00% - efetiva 6,1677% ao ano.

**ORIGEM DOS RECURSOS:** FGTS.

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NKBY-KRRBQ-BGFQT-NK6VK

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



Valide aqui este documento

=106.849=



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

**LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL**

				FLS.	MATRÍCULA	
CAXIAS DO SUL.	02	de	maio	de 2023	04	106.849

Comércio, datadas de 29.12.2022, 30 e 31.12.2022 e 01.01.2023, e 02.01.2023, ficando estes documentos arquivados nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 476026 do Lº 1-ED em 25/04/2023.

EMOL: R\$47,70. Selo: 0132.04.2300006.08105 = R\$4,40.

Proc. eletrônico: R\$6,40. Selo: 0132.01.2300008.07646 = R\$1,80.

Escrevente: Ivana Rotta

*[Assinatura]*  
 Oficial e/ou Oficial Subst.

R.12/106.849 - Em 12 de julho de 2023.

**COMPRA E VENDA:** Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 19/06/2023, no Livro nº 458, fls. 149/151v, sob nº geral 70.695, do 3º Tabelionato desta cidade.

**TRANSMITENTE:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, na cidade de Brasília-DF.

**ADQUIRENTE:** LUCIANO FOSCARINI, brasileiro, solteiro, maior, que declarou não conviver em união estável, corretor de imóveis, inscrito no CPF sob nº 915.817.530-04, portador da CNH nº 0151885671, expedida pelo DETRAN/RS, residente e domiciliado na Rua Gerônimo Tomiello, nº 137, apartamento 204, Bairro Parque Oásis, nesta cidade.

**VALOR:** R\$64.604,69 (sessenta e quatro mil, seiscentos e quatro reais e sessenta e nove centavos).

**VALOR FISCAL:** R\$101.000,00 (cento e um mil reais).

**INSS/RECEITA FEDERAL:** Certidão positiva com efeitos de negativa de débitos com código de controle nº 2C97.C45B.5861.9120.

**CONDIÇÕES:** as da escritura.

PROT. 479910 do Lº 1-EF em 21/06/2023.

EMOL: R\$576,40. Selo: 0132.07.2300004.02406 = R\$48,30.

Proc. eletrônico: R\$6,40. Selo: 0132.01.2300011.08173 = R\$1,80.

Escrevente: Leonardo Peres Uliano

*[Assinatura]*  
 Oficial e/ou Oficial Subst.

R.13/106.849 - Em 25 de junho de 2024.

**COMPRA E VENDA:** Contrato Particular nº 8.4444.3037191-9 de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH, Carta de Crédito Individual CCFGTS - Programa Minha Casa Minha Vida - PCCMV, datado de 07.06.2024, ficando a documentação arquivada nos termos da Lei.

**TRANSMITENTE:** LUCIANO FOSCARINI, brasileiro, solteiro, maior, corretor de imóveis, inscrito no CPF sob nº 915.817.530-04, residente e domiciliado na Rua Antonio Gelati, nº 80, Apto 32, Bairro Nossa Senhora Do Rosário, nesta cidade.

**ADQUIRENTE:** GIAN MACHADO SIQUEIRA, brasileiro, solteiro, maior, industrial, inscrito no CPF sob nº 006.238.290-02, residente e

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NKBY-KR RBQ-BGFQT-NK6VK>

Valide aqui este documento



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0106849-35

FLS.	MATRÍCULA
04v	106.849 3

domiciliado na Rua Vitorio Battisti, nº 100, Sobrado 1, Bairro Santo Antonio, nesta cidade.

**VALOR DA COMPRA E VENDA:** R\$175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais).

**FORMA DE PAGAMENTO:** o valor de R\$35.000,00 com recursos próprios; e R\$140.000,00 com financiamento concedido pela credora, Caixa Econômica Federal.

**VALOR FISCAL:** R\$175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais).

**ITBI:** nº 8043/2024.

**TRABALHISTA:** apresentada a certidão negativa de débitos trabalhistas.

**CONDICÃO:** as constantes no contrato.

**PROT.** 502635 do Lº 1-EP em 10/06/2024.

**EMOL:** R\$432,60 (conforme Lei nº 14.620/23 - PMCMV).

Selo: 0132.08.2300013.02269 = R\$72,60.

Proc. eletrônico: R\$3,30. Selo: 0132.01.2400008.04808 = R\$2,00.

Escrevente: Diego da Silva Polita

*Diego da Silva Polita*  
Oficial e/ou Oficial Subst.

R.14/106.849 - Em 25 de junho de 2024.

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Contrato Particular nº 8.4444.3037191-9, antes mencionado.

**DEVEDOR:** GIAN MACHADO SIQUEIRA, já qualificado.

**CREDORES:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, no município de Brasília-DF.

**VALOR DA DÍVIDA:** R\$140.000,00.

**PRAZO DE AMORTIZAÇÃO:** 420 meses, a ser resgatado em prestações mensais e consecutivas, no valor inicial de R\$1.028,76, com vencimento do primeiro encargo mensal em 08.07.2024.

**JUROS:** constantes no contrato.

**ORIGEM DOS RECURSOS:** FGTS.

**OBJETO DA GARANTIA:** o imóvel da presente matrícula.

**VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO**

**LEILÃO:** o imóvel vinculado em garantia foi avaliado em R\$175.000,00.

**PROT.** 502635 do Lº 1-EP em 10/06/2024.

**EMOL:** R\$387,90 (conforme Lei nº 14.620/23 - PMCMV).

Selo: 0132.07.2300021.01042 = R\$53,70.

Proc. eletrônico: R\$3,30. Selo: 0132.01.2400008.04809 = R\$2,00.

Escrevente: Diego da Silva Polita

*Diego da Silva Polita*  
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.15/106.849 - Em 23 de abril de 2026.

**TRANSIÇÃO DE SISTEMA:** Procedo a presente averbação, de ofício, para noticiar que os próximos atos registraes serão eletrônicos,

continua a folhas 05

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NKBY-KRRBQ-BGFQT-NK6VK

Continua na próxima página



Continuação da página anterior -----

CNM: 099200.2.0106849-35

Valide aqui este documento

=106.849=

MATRÍCULA



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

**LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL**

CNM: 099200.2.0106849-35

FLS.

MATRÍCULA

CAXIAS DO SUL, 23

de

abril

de 2026

05

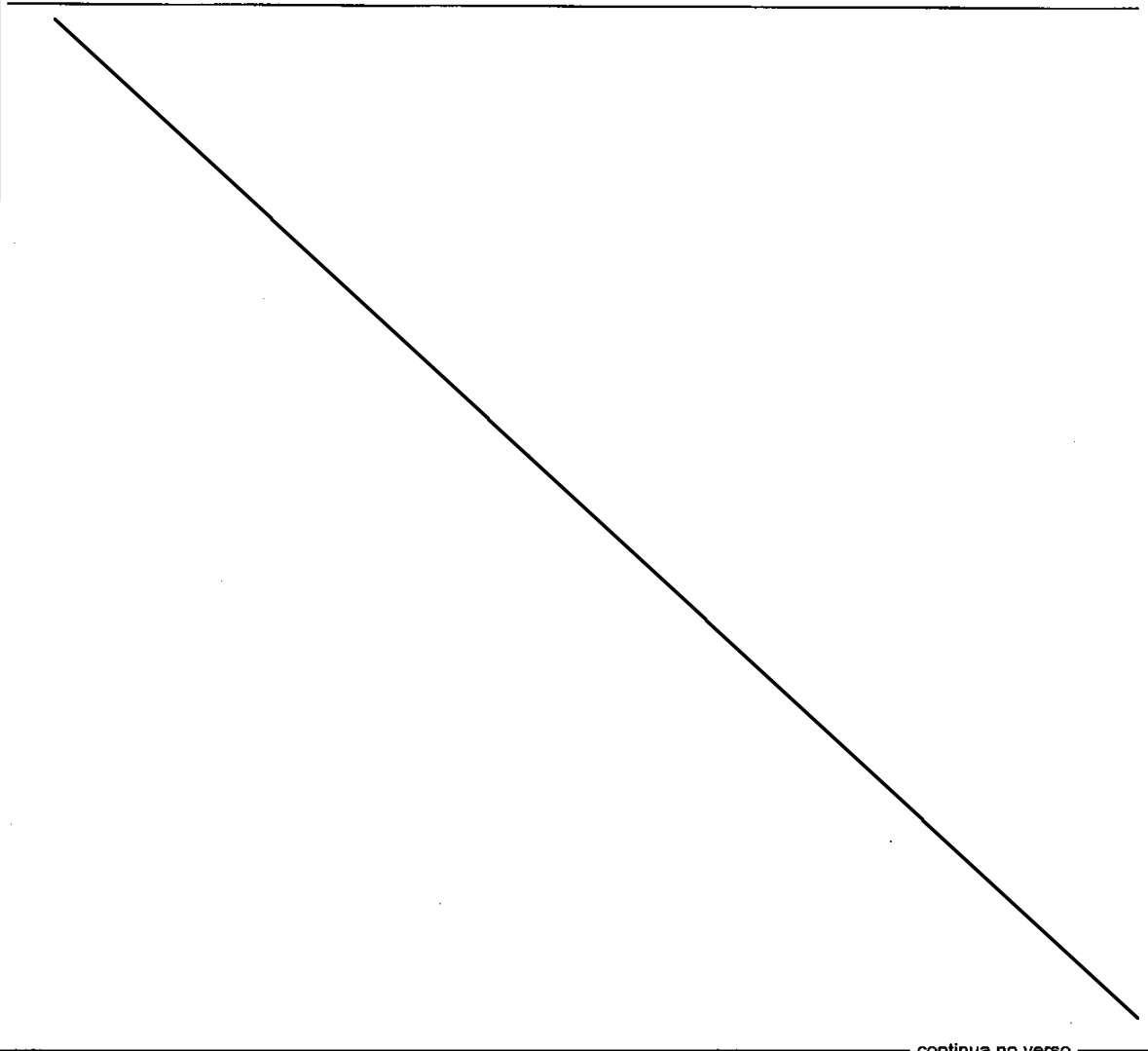
106.849

encerrando-se, exclusivamente, a escrituração física, com fundamento no art. 464-A, da CNNR/RS. O referido é verdade e dou fé.

**EMOL:** Nihil. Selo: 0132.04.260005.02620 = Nihil. Isenção: AGNR.

Escrevente: Glasiane Zenatto

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Autorizado **Juliano Spido** em 23/04/2026 às 08:01:02. O hash SHA256 do documento é A72BF927B4335C2DD94500CFE86FDC8621F9D62E6552F5A2A55286BDE07CC07E.



continua no verso

Continua na próxima página -----

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NKBY-Y-KRRBQ-BGFQT-NK6VK>



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



