



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CAXIAS DO SUL
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular

CERTIDÃO

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, neste Registro de Imóveis, encontrei no livro 2 Registro Geral, a matrícula de INTEIRO TEOR seguinte:



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 2.ª ZONA
CAXIAS DO SUL - RS

MATRÍCULA **68.243**
FLS. **01**

Livro N.º 2 - Registro Geral

Data: 01 de agosto de 2008. -

Imóvel: **ÁREA IDEAL DE 35,647m², que corresponderá ao FUTURO APARTAMENTO NÚMERO 212**, localizado no segundo pavimento ou primeiro andar, situado nas faces sul-oeste, com a área privativa de 43,1500m², área de uso comum de 3,9310m², área total de 47,0810m², área equivalente de construção de 46,1458m², área ideal no terreno de 35,647m², percentual no terreno de 1,6495%, no prédio de alvenaria, com finalidade residencial, que se denominará **RESIDENCIAL DO LESTE - BLOCO 2**, e se situará à rua Padre Josué Pagnoncelli, número 159, nesta cidade de Caxias do Sul/RS; cujo empreendimento será edificado sobre o terreno urbano, sito nesta cidade, constituído pelo lote administrativo número 08, da quadra número 5.665, com frente para a rua Padre Josué Pagnoncelli, anterior rua sem denominação oficial, codificada sob n°45.12.07, lado ímpar, distando 45,92 metros da esquina com a rua Ângelo Frare, anterior rua sem denominação oficial, codificada sob o n°45.12.06, no quarteirão formado pelas citadas vias, mais a rua Monsenhor Sidney Luiz Zanettini, anterior rua sem denominação oficial, codificada sob o n°45.12.06 e uma rua sem denominação oficial, codificada sob o n°45.12.08, com a área de 2.161,08m² (dois mil, cento e sessenta e um metros e oito decímetros quadrados), medindo e confrontando: ao Norte, por 56,50 metros, com terras do lote número 06, de Adelina Alquati Frare e com terras do lote número 07, de ANC Comércio de Imóveis e Serviços Ltda; ao Sul, por 56,50 metros, parte com terras do lote número 09, de Gilmar Antonio Fugalli, parte com terras do lote número 10, de João Pedro Zuffo e outros; ao Leste, por 38,25 metros, com a rua Padre Josué Pagnoncelli; e, ao Oeste, por 38,25 metros, uma rua sem denominação oficial, codificada sob o número 45.12.08.

Proprietária: **EDIF ENGENHARIA E ARQUITETURA LTDA**, CNPJ sob n°02.577.048/0001-92, com sede nesta cidade, neste ato representada por seu sócio administrador, Odesio Augusto Baccin, CPF n°252.439.000-44.

Título anterior: Matrícula n°65.088 do Livro n°02-RG, em 04.09.2007, desta 2ª Zona.

Selo: n°0133.02.0800095.00180.

Escrev.: *jenicofacilho*
Emol.: R\$9,80.

Oficial ou Oficial Substº.: *Falco*
Prot. n°156.421 em 22.07.2008, Lº1-L C.17

R.1/68.243, em 18 de novembro de 2008.

Título: Compra e venda de todo o imóvel desta matrícula.

Transmitente: EDIF ENGENHARIA E ARQUITETURA LTDA, já qualificada, neste ato representada por Joel Antonio Furlan, CPF n°258.240.900-68.

Adquirente: **JOCEMIR ANDRE DOS SANTOS ABREU**, brasileiro, solteiro, maior, metalúrgico, CPF n°699.407.540-00, residente e domiciliado nesta cidade.

Forma do título: Contrato particular passado nesta cidade em 09.10.2008, ficando uma via arquivada neste Registro de Imóveis (SFH).

Valor e Forma de Pagamento: R\$54.282,60, a ser integralizado pelas parcelas: recursos próprios: R\$350,00; utilização de saldo da conta vinculada FGTS: R\$7.400,00; desconto concedido pelo FGTS: R\$1.772,60, com financiamento: R\$44.760,00.

CONTINUA NO VERSO

.....
.....
.....
.....

continua no verso->

continuação->.....

MATRÍCULA 68.243

Valor Fiscal: R\$54.282,60 em 15.10.2008.
Condições: Às do contrato. GA/GI nº10532/2008. GR nº11321/2008. CND/INSS nº244842008-19022030 emitida em 31.10.2008. CND/SRF e PGFN nº1F87.1967.4A75.6862 emitida em 16.06.2008.
Selo: nº0133.07.0800127.00490.

Escrev.: [assinatura] Oficial ou Oficial Substº: [assinatura]
Emol.:R\$244,10. Prot.nº159.608,Lº1-M em 17.11.08 C.13/21
R.2/68.243 em 18 de novembro de 2008.

Título: Mútuo garantido por fiança, alienação fiduciária sobre todo o imóvel desta matrícula.
Devedor: JOCEMIR ANDRE DOS SANTOS ABREU, já qualificado.
Credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede em Brasília/DF, CNPJ/MF nº00.360.305/0001-04, representada por Nadia Marques Paim, CPF.nº489.994.230-34.
Fiadora: EDIF ENGENHARIA E ARQUITETURA LTDA, já qualificada.
Forma do título: Contrato particular já citado no R.1 desta matrícula.
Destinação da Operação: A operação ora contratada destina-se a aquisição do terreno objeto deste instrumento e construção de uma das unidades habitacionais que compõem o empreendimento RESIDENCIAL DO LESTE.
Valor da dívida: R\$44.760,00 em 09.10.2008.
Valor da Garantia: R\$54.282,60.
Prazos, em meses: De produção: 5; De Amortização: 220.
Taxa anual de juros (%): Nominal: 5,5000, Efetiva: 5,6409.
Vencimento do 1º encargo mensal: De acordo com o disposto na cláusula décima terceira do contrato.
Condições: Às do contrato. EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. O devedor não poderá dispor do imóvel, sem o prévio e expresso consentimento da CAIXA, sob pena de vencimento antecipado da dívida.
Selo: nº0133.06.0800148.00386.

Escrev.: [assinatura] Oficial ou Oficial Substº: [assinatura]
Emol.:R\$212,20. Prot.nº159.608,Lº1-M em 17.11.08 C.13/21
Av.3/68.243, em 08 de setembro de 2009. - CONCLUSÃO -

CERTIFICO que, na matrícula matriz do empreendimento, foi promovida a construção, conclusão, instituição do condomínio e individualização de economias (Av.5, R.6 e R.7/65.088), motivo pelo qual o imóvel desta matrícula passa a ser constituído pela seguinte unidade autônoma: APARTAMENTO NÚMERO 212, localizado no segundo pavimento ou primeiro andar, situado nas faces sul-oeste, com a área privativa de 43,1500m², área de uso comum de 3,9310m², área total de 47,0810m², área equivalente de construção de 46,1458m², área ideal no terreno de 35,647m², percentual no terreno de 1,6495%, no prédio de alvenaria, com finalidade residencial, denominado RESIDENCIAL DO LESTE - BLOCO 2. Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade aos 17.08.2009, que fica arquivado neste Registro de Imóveis.

Escrev.: [assinatura] Oficial Designada: [assinatura]
Prot.nº167564, Lº1-M, em 17/08/2009 C: 17
Emol.: R\$ 19,10 + Processamento Eletrônico: R\$ 2,50 + Selos: 0133.03.0900067.02590 R\$ 0,40;

CONTINUA A FOLHAS 02

.....

continua na folha seguinte



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CAXIAS DO SUL
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular

CERTIDÃO

continuação->.....



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 2.ª ZONA
CAXIAS DO SUL - RS
VASCO ALCEU BAHLEN - oficial
Livro N.º 2 - Registro Geral



MATRÍCULA ..**68.243**.....
FLS.**02**.....

0133.01.0900074.06976 R\$ 0,20

Av.4/68243, em 22 de janeiro de 2010. - **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** -
Certifico que se procede esta averbação para constar que foi efetuado o registro da
Convenção de Condomínio do **RESIDENCIAL DO LESTE**, sob nº10.930, em 22.01.2010,
neste Registro de Imóveis.

Escrev.:  Oficial Designada ou Substituto: 
Prot.nº171052, Lº1-M, em 22/01/2010 C:21/17
Emol.: R\$ 19,80 + Processamento Eletrônico: R\$ 2,60 + Selos: 0133.03.1000003.00019 R\$ 0,40;
0133.01.1000002.04586 R\$ 0,20

Av.5/68.243, em 13 de julho de 2010. - **CANCELAMENTO DO R.2** -
Certifico que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF autoriza o cancelamento da
alienação fiduciária registrada sob **R.2** desta matrícula. Tudo de acordo com contrato
particular nº855550302097 passado nesta cidade em 24/06/2010, que fica arquivado
neste Registro de Imóveis. Valor: R\$44.760,00 em 09/10/2008.

Escrev.:  Oficial Designada ou Substituto: 
Prot.nº174839, Lº1, em 08/07/2010 C:36/21
Emol.: R\$ 119,70 + Processamento Eletrônico: R\$ 2,60 + Selos: 0133.06.1000019.00661 R\$ 4,00;
0133.01.1000025.09481 R\$ 0,20

R.6/68.243, em 13 de julho de 2010.
Título: Compra e venda de todo o imóvel desta matrícula.
Transmitente: JOCEMIR ANDRE DOS SANTOS ABREU, já qualificado.
Adquirente: **RODOLFO ALBERTO BUHNERT**, brasileiro, CPF nº005.291.010-50, trab
metalurgico e siderurgico, solteiro, maior, residente e domiciliado nesta cidade.
Forma do título: Contrato particular citado na Av.5 desta matrícula (SFH).
Valor e Forma de Pagamento: R\$94.000,00, sendo composto mediante a integralização
das parcelas: recursos próprios R\$10.000,00; financiamento concedido pela CAIXA
R\$84.000,00.
Valor Fiscal: R\$94.000,00 em 01/07/2010.
Condições: Às do contrato. GA/GI nº7604/2010.

Escrev.:  Oficial Designada ou Substituto: 
Prot.nº174839, Lº1, em 08/07/2010 C:36/21
Emol.: R\$ 419,10 + Processamento Eletrônico: R\$ 2,60 + Selos: 0133.07.1000018.00764 R\$ 6,00;
0133.01.1000025.09485 R\$ 0,20

R.7/68.243, em 13 de julho de 2010.
Título: Mútuo garantido por alienação fiduciária sobre todo o imóvel desta matrícula.
Devedor: **RODOLFO ALBERTO BUHNERT**, já qualificado.
Credora: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ nº00.360.305/0001-04, com sede

CONTINUA NO VERSO

.....

continua no verso->

continuação->.....

MATRÍCULA 68.243

na cidade de Brasília/DF, neste ato representada por Adriana Paula Sirena de Oliveira, CPF nº485.025.880-87.
Forma do título: Contrato particular citado na Av.5 desta matrícula.
Valor da dívida: R\$84.000,00 em 24/06/2010.
Valor da garantia fiduciária: R\$94.000,00.
Valor da operação: R\$84.000,00.
Prazo de Amortização, em meses: 300.
Taxa de Juros (%) ao ano: Nominal: 4,5000; e, Efetiva: 4,5941.
Vencimento do primeiro encargo mensal: 03/08/2010.
Condições: Às do contrato. **EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** O devedor não poderá dispor do imóvel sem o prévio e expresso consentimento da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, sob pena de vencimento antecipado da dívida.

Escrev.: *Fabiane Oliveira* Oficial Designada ou Substituto: *Fabiane*
 Prot.nº174839, Lº1, em 08/07/2010 C:36/21
 Emol.: R\$ 383,20 + Processamento Eletrônico: R\$ 2,60 + Selos: 0133.07.1000018.00765 R\$ 6,00;
 0133.01.1000025.09489 R\$ 0,20

Av.8/68.243, em 09 de setembro de 2015. - **CANCELAMENTO DO R.7** -
 Certifico que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF autoriza o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.7 desta matrícula. Tudo de acordo com contrato por instrumento particular de compra e venda de unidade isolada, mútuo com obrigações, baixa de garantia e constituição de alienação fiduciária nº8.4444.0869432-8 passado nesta cidade em 23/06/2015(SFH) que fica arquivado neste Registro de Imóveis. Valor: R\$84.000,00 em 24/06/2010.

Escrev.: *Alexandre Balen* Oficial Desig. ou Substº: *Alexandre Balen*
 Prot.nº226542, Lº1-AG, em 18/08/2015 C:63/76
 Emol.: R\$214,70 + Processamento Eletrônico: R\$3,60 + Selos: 0133.07.1500030.00968 R\$10,00;
 0133.01.1500035.04166 R\$0,40

R.9/68.243, em 09 de setembro de 2015.
Título: Compra e venda.
Transmitente: RODOLFO ALBERTO BUHNERT, analista de processos, já qualificado.
Adquirente: VERA LÚCIA DE ALMEIDA, brasileira, CPF nº680.392.040-20, segurança, solteira, maior, residente e domiciliada nesta cidade.
Forma do título: Contrato particular citado na Av.8 desta matrícula.
Valor e Forma de Pagamento: R\$122.000,00, composto mediante a integralização das parcelas: Recursos próprios: R\$12.200,00; Valor do financiamento para pagamento da compra e venda concedido pela CREDORA: R\$109.800,00.
Valor Fiscal: R\$122.000,00 em 18/08/2015.
Condições: Às do contrato. GA/GI nº9265/2015.

Escrev.: *Alexandre Balen* Oficial Desig. ou Substº: *Alexandre Balen*
 Prot.nº226542, Lº1-AG, em 18/08/2015 C:63/76
 Emol.: R\$289,10 + Processamento Eletrônico: R\$1,80 + Selos: 0133.07.1500030.00969 R\$10,00;
 0133.01.1500035.04166 R\$0,40

R.10/68.243, em 09 de setembro de 2015.

.....

continua na folha seguinte



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CAXIAS DO SUL
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular

CERTIDÃO

continuação->:-----



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 2.ª ZONA
CAXIAS DO SUL - RS

MATRÍCULA **68.243**
FLS. **03**

Livro N.º 2 - Registro Geral

B

Título: Alienação fiduciária.
Devedora: VERA LÚCIA DE ALMEIDA, já qualificada.
Credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília/DF, neste ato representada por José Dall Agnol CPF nº325.323.000-78.
Forma do título: Contrato particular citado na Av.8 desta matrícula.
Valor da dívida: R\$109.800,00 em 23/06/2015.
Valor da garantia fiduciária: R\$122.000,00.
Valor da operação: R\$109.800,00.
Prazo em meses de amortização: 360.
Taxa anual de juros (%): Nominal: 6,6600; e Efetiva: 6,8671.
Vencimento do primeiro encargo mensal: 23/07/2015.
Condições: Às do contrato. **EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** A devedora não poderá dispor do imóvel sem o prévio e expresse consentimento da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, sob pena de vencimento antecipado da dívida.

Escrev.: *[assinatura]* Oficial Desig. ou Substº: *[assinatura]*
Prot.nº226542, Lº1-AG, em 18/08/2015
Emol.: R\$264,30 + Processamento Eletrônico: R\$1,80 + Selos: 0133.07.1500030.00970 R\$10,00;
0133.01.1500035.04175 R\$0,40

Alexandre Balen
Oficial Substituto

C: 63/76

Av.11/68.243, em 28 de agosto de 2023. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**
Averba-se que, após promover a intimação da confitente devedora e fiduciante, VERA LUCIA DE ALMEIDA, CPF nº680.392.040-20, devidamente cumprida pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, conforme registro nº292318, Lº B-429, e intimação promovida aos 04/05/2023, não recebida, tendo em vista a intimada encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, dita intimação foi cumprida mediante Edital publicado no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico, aos dias 11, 12 e 15 de Maio de 2023, em virtude do cumprimento negativo certificado ocorreu o decurso do prazo legal sem que houvesse purgação da mora por parte da confitente devedora e fiduciante. Assim sendo, por força da solicitação da credora e fiduciária, bem como do disposto no parágrafo 7º, do Artigo 26, da Lei nº9.514/1997, **fica consolidada a propriedade do imóvel em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, nos termos do contrato particular registrado sob R.9, Lº02-RG, em 09/09/2015. Valor: R\$122.000,00. Valor Fiscal: R\$122.000,00 em 28/08/2023. GI/GA nº9418/2023. Tudo de acordo com requerimento de consolidação de propriedade emitido na cidade de Bauru/SP em data de 18/07/2023 e demais documentos que o instruem.

Oficial Titular: *[assinatura]*
Prot.nº307788, Lº1, em 28/08/2023
Emolumentos: R\$331,40 + Processamento Eletrônico: R\$6,40 + Selo(s): 0133.07.2300012.00890 R\$48,30;
0133.01.2300006.40433 R\$1,80

CONTINUA NO VERSO

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. CAXIAS DO SUL, 29 DE AGOSTO DE 2023.

certidão 005 pág...R\$ 35,80+selo: 0133.04.2300007.19890 (R\$4,40)
busca em Arquivos..R\$ 12,10+selo: 0133.02.2300010.19360 (R\$2,50)
proces. eletrônico R\$ 6,40+selo: 0133.01.2300006.40804 (R\$1,80)

QR code and text: 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:

099259 53 2023 00102504 23

Total -----> R\$ 63,00
Nota de Entrega: D2023 07 00581