



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

CNM: 099259.2.0072637-64

MATRÍCULA **72.637**
FLS. **01**

Livro N.º 2 - Registro Geral

Data: 07 de dezembro de 2009.

Imóvel: **ÁREA IDEAL DE 60,269m², que corresponderá ao FUTURO APARTAMENTO NÚMERO 436**, BLOCO I, localizado no 3º andar ou 4º pavimento, sendo o 2º apartamento à direita de quem chega no pavimento, com área privativa real de 38,2300m², área de uso comum de divisão proporcional real de 16,7490m², com área total real de 54,9790m², e cabendo-lhe a área ideal de terreno de 60,269m², e fração ideal de 0,002771 do terreno e das coisas de uso comum, no empreendimento a ser constituído de um conjunto residencial, em alvenaria, com 18 (dezoito) blocos de 05 (cinco) pavimentos, o qual se denominará **'RESIDENCIAL TERRA NOSSA'**, a ser localizado na Avenida Padre Raul Accorsi, s/n, bairro Cruzeiro, nesta cidade de Caxias do Sul/RS, cujo empreendimento será edificado no terreno urbano, constituído pelo lote número 01, quadra número 5786, setor 01, zona 45, possui uma área física de 21.750,05m² (vinte e um mil, setecentos e cinquenta metros e cinco decímetros quadrados), sito na Avenida Padre Raul Accorsi, distando 367,70 metros da esquina com a rua Madre Bárbara, lado ímpar, bairro Cruzeiro, medindo e confrontando-se: ao Nordeste por 188,00 metros, com o limite de área urbana não cadastrada, de Waldemar Raimundo Tomazzoni; ao Sul por 28,90 metros, com terras do lote número da mesma quadra 5786, de Alfredo Ceconi; ao Sudeste por 225,65 metros, com a Avenida Padre Raul Accorsi; e ao Oeste por 204,05 metros, com o limite de área urbana não cadastrada de Teresinha Maria Manica Salvador e Valmor Manica, localizando-se no quarteirão formado pela Avenida Padre Raul Accorsi.

Proprietária: **RICARDO RAMOS CONSTRUTORA LTDA**, CNPJ nº 92.688.860/0001-88, com sede e foro jurídico na cidade de Pelotas/RS, neste ato representada pelo procurador Wolney Cericatto, CPF sob nº407.511.630-15.

Título anterior: Matrícula nº3.131, do Livro nº02-RG, em 01.06.1977, desta 2ª Zona.

Escrev.: *Jenise Jucio*

Oficial Designada ou Substituto:

Balen

Prot.nº170156, Lº1-M, em 04/12/2009

C: 17

Emol.: R\$ 1,07 + Processamento Eletrônico: R\$ 0,25 + Selos: 0133.01.0900086.06211 R\$ 0,20; 0133.01.0900086.06212 R\$ 0,20 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Av.1/72637, em 07 de dezembro de 2009. - **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** -

Certifico que conforme Av.14/3.131 do Lº2-RG, desta 2ª Zona, continua em vigor a averbação de patrimônio de afetação.

Escrev.: *Jenise Jucio*

Oficial Designada ou Substituto:

Balen

Prot.nº170156, Lº1-M, em 04/12/2009

C: 17

Emol.: R\$ 1,91 + Processamento Eletrônico: R\$ 0,25 + Selos: 0133.01.0900086.06213 R\$ 0,20; 0133.01.0900086.06214 R\$ 0,20 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

vide verso

CONTINUA NO VERSO

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

continua no verso->

continuação->.....

CNM: 099259.2.0072637-64 MATRÍCULA 72.637

R.2/72.637 em 28 de setembro de 2010.
Título: Compra e venda de todo o imóvel desta matrícula.
Transmitente: RICARDO RAMOS CONSTRUTORA LTDA, já qualificada, neste ato representada por Wolney Cericatto, CPF nº407.511.630-15.
Adquirente: RENAN NASCIMENTO, brasileiro, CPF nº020.768.350-67, industrial, solteiro, maior, residente e domiciliado nesta cidade.
Forma do título: Contrato particular de compra e venda de terreno e mútuo para construção com fiança, alienação fiduciária nº855550115657, passado nesta cidade em 16/04/2010, ficando uma via arquivada neste Registro de Imóveis (SFH), nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.
Valor e Forma de Pagamento: R\$57.500,00, a ser integralizado pelas parcelas: desconto concedido pelo FGTS: R\$13.012,00; com financiamento: R\$44.488,00.
Valor Fiscal: R\$57.500,00 em 02/08/2010.
Condições: Às do contrato. GA/GI nº8922/2010. CND/INSS nº072182010-19026040 emitida em 24/06/2010; CCN/SRF nº6483.5CB5.4B35.66DF, emitida em 30/08/2010. Continua em pleno vigor a Av.1 desta matrícula.

Escrev.: [assinatura] Oficial Designada ou Substituto: [assinatura]
Prof.nº176215, Lº1, em 06/09/2010 C:36/8
Emol.: R\$ 27,54 + Processamento Eletrônico: R\$ 0,26 + Selos: 0133.07.1000018.01624 R\$ 6,00; 0133.01.1000035.02119 R\$ 0,20 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

R.3/72.637, em 28 de setembro de 2010.
Título: Mútuo garantido por fiança, alienação fiduciária sobre todo o imóvel desta matrícula.
Devedor: RENAN NASCIMENTO, já qualificado.
Credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília/DF, neste ato representada por Rosemar da Silveira Hahn, CPF nº457.957.030-87.
Fiadora: RICARDO RAMOS CONSTRUTORA LTDA, já qualificada.
Forma do título: Contrato particular citado no R.2 desta matrícula.
Destinação da Operação: A operação ora contratada destina-se à aquisição do terreno objeto deste instrumento e construção de uma das unidades habitacionais que compõem o empreendimento RESIDENCIAL TERRA NOSSA.
Valor da dívida: R\$44.488,00 em 02/08/2010.
Valor da garantia: R\$57.500,00.
Valor da operação: R\$57.500,00.
Valor do desconto: R\$13.012,00.
Prazos, em meses: de construção: 16; de amortização: 300.
Taxa anual de juros (%): Nominal: 5,0000, Efetiva: 5,1163.
Vencimento do 1º encargo mensal: de acordo com o disposto na cláusula sétima.
Condições: Às do contrato. EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. O devedor não poderá dispor do imóvel, sem o prévio e expreso consentimento da CAIXA, sob pena de vencimento antecipado da dívida.

Escrev.: [assinatura] Oficial Designada ou Substituto: [assinatura] 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

CNM: 099259.2.0072637-64

MATRÍCULA 72.637

FLS. 02

Livro N.º 2 - Registro Geral

Prot.nº176215, Lº1, em 06/09/2010

C:36/8

Emol.: R\$ 23,94 + Processamento Eletrônico: R\$ 0,26 + Selos: 0133.06.1000031.00541 R\$ 4,00;
0133.01.1000035.02122 R\$ 0,20 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Av.4/72.637, em 01 de agosto de 2011. - **CONCLUSÃO** -

CERTIFICO que, na matrícula matriz do empreendimento, foi promovida a construção, conclusão, instituição do condomínio e individualização de economias (Av.16, R.17 e R.18/3.131), motivo pelo qual o imóvel desta matrícula passa a ser constituído pela seguinte unidade autônoma: **APARTAMENTO 436 - BLOCO I**, localizado no 3º andar ou 4º pavimento, sendo o 2º apartamento à direita de quem chega no pavimento, com área privativa real de 38,2300m², área de uso comum de divisão proporcional real de 16,7490m², com área total real de 54,9790m², e cabendo-lhe a área ideal de terreno de 60,269m², e fração ideal de 0,002771 do terreno e das coisas de uso comum, no conjunto residencial, em alvenaria, com 18 blocos de 05 pavimentos, localizado na av. Padre Raul Accorsi, prédio sob nº6635, nesta cidade de Caxias do Sul/RS, denominado 'RESIDENCIAL TERRA NOSSA'. Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade aos 09.07.2011, que fica arquivado neste Registro de Imóveis.

Escrev.:

Oficial Designada ou Substituto:

Prot.nº183645, Lº1, em 08/07/2011

C: 17/42

Emol.: R\$ 2,70 + Processamento Eletrônico: R\$ 0,27 + Selos: 0133.01.1100026.02653 R\$ 0,20;
0133.01.1100026.02654 R\$ 0,20 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida

Av.5/72.637, em 05 de agosto de 2014. - **CANCELAMENTO DO R.3** -

Certifico que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF autoriza o cancelamento da alienação fiduciária constante do **R.3** desta matrícula. Tudo de acordo com contrato por instrumento particular de compra e venda, mútuo com obrigações, baixa de garantia e alienação fiduciária nº8.4444.0623681-0 passado nesta cidade em 09/06/2014(SFH) que fica arquivado neste Registro de Imóveis. Valor: R\$44.488,00 em 02/08/2010.

Escrev.:

Oficial Desig. ou Substº:

Alexandre Balen
Oficial Substituto

Prot.nº213701, Lº1-AC em 17/07/2014

C:55/63

Emol.: R\$ 65,90 + Processamento Eletrônico: R\$ 1,70 + Selos: 0133.06.1400009.02371 R\$ 5,40;
0133.01.1400033.08500 R\$ 0,30

R.6/72.637, em 05 de agosto de 2014.

Título: Compra e venda.

Transmitente: RENAN NASCIMENTO, já qualificado.

Adquirentes: 1) **TIAGO PASQUALI PEDROZO**, brasileiro, CPF nº029.933.930-06, metalúrgico, solteiro, maior, residente e domiciliado nesta cidade; 2) **JESSICA OLIVEIRA DE SENA**, brasileira, CPF nº007.700.790-59, instrutora, solteira, maior, residente e domiciliada nesta cidade.

CONTINUA NO VERSO

continua no verso->

continuação->.....

CNM: 099259.2.0072637-64 MATRÍCULA 72.637.....

Forma do título: Contrato particular citado na Av.5 desta matrícula.
Valor e Forma de Pagamento: R\$105.000,00, sendo composto mediante a integralização das parcelas: Recursos próprios: R\$1.000,00; Saldo da conta vinculada do FGTS: R\$11.592,00; Financiamento concedido pela CREDORA: R\$92.408,00.
Valor Fiscal: R\$105.000,00 em 01/08/2014.
Condições: Às do contrato. GA/GI nº8674/2014.

Escrev.: [assinatura] Oficial Desig. ou Substº: [assinatura] Alexandre Balen Oficial Substituto C:55/63
Prot.nº213701, Lº1-AC, em 17/07/2014
Emol.: R\$ 271,30 + Processamento Eletrônico: R\$ 1,70 + Selos: 0133.07.1400032.00145 R\$ 8,10; 0133.01.1400033.08512 R\$ 0,30

R.7/72.637, em 05 de agosto de 2014.
Título: Alienação fiduciária.
Devedores: 1)TIAGO PASQUALI PEDROZO, já qualificado; 2)JESSICA OLIVEIRA DE SENA, 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.5 desta matrícula.
Valor da dívida: R\$92.408,00 em 09/06/2014.
Valor da garantia fiduciária: R\$111.000,00.
Valor da operação: R\$92.408,00.
Prazo em meses de amortização: 360.
Taxa anual de juros (%): Nominal: 5,5000; e Efetiva: 5,6407.
Vencimento do primeiro encargo mensal: 09/07/2014.

Condições: Às do contrato. EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. O devedor 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] Alexandre Balen Oficial Substituto C:55/63
Prot.nº213701, Lº1-AC em 17/07/2014
Emol.: R\$ 224,70 + Processamento Eletrônico: R\$ 1,70 + Selos: 0133.07.1400032.00147 R\$ 8,10; 0133.01.1400033.08525 R\$ 0,30

Av.8/72.637, em 04 de dezembro de 2017. - CANCELAMENTO DA Av.1 -
Certifico que a RICARDO RAMOS CONSTRUTORA LTDA., já qualificada, neste ato representada por Wolney Cericatto, CPF nº407.511.630-15, autoriza o cancelamento do PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO constante da Av.1 desta matrícula. Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade de Caxias do Sul/RS em 23/11/2017 que fica arquivado neste Registro de Imóveis.

Escrev.: [assinatura] Oficial Designada - Jacqueline Balen: [assinatura] Alexandre Balen Oficial Substituto C: 53/79
Prot.nº249365, Lº1-AP, em 28/11/2017
Emol.: R\$16,90 + Processamento Eletrônico: R\$2,30 + Selos: 0133.03.1700044.02657 R\$2,70; 0133.01.1700040.29940 R\$1,40 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida

- Continua na folha 03 -

.....

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

1MANOELVALENTE2MANOELVALENTE3MANOELVALENTE4MANOELVALENTE5MANOELVALENTE6MANOELVALENTE7MANOELVALENTE8MANOELVALENTE9MANOELVALENTE10MANOELVALENTE11MANOELVALENTE12MANOELVALENTE13MANOELVALENTE14MANOELVALENTE15MANOELVALENTE16MANOELVALENTE17MANOELVALENTE18MANOELVALENTE19MANOELVALENTE20MANOELVALENTE21MANOELVALENTE22MANOELVALENTE23MANOELVALENTE24MANOELVALENTE25MANOELVALENTE26MANOELVALENTE27MANOELVALENTE28MANOELVALENTE29MANOELVALENTE30MANOELVALENTE31MANOELVALENTE32MANOELVALENTE33MANOELVALENTE34MANOELVALENTE35MANOELVALENTE36MANOELVALENTE37MANOELVALENTE38MANOELVALENTE39MANOELVALENTE40MANOELVALENTE41MANOELVALENTE42MANOELVALENTE43MANOELVALENTE44MANOELVALENTE45MANOELVALENTE46MANOELVALENTE47MANOELVALENTE48MANOELVALENTE49MANOELVALENTE50MANOELVALENTE51MANOELVALENTE52MANOELVALENTE53MANOELVALENTE54MANOELVALENTE55MANOELVALENTE56MANOELVALENTE57MANOELVALENTE58MANOELVALENTE59MANOELVALENTE60MANOELVALENTE61MANOELVALENTE62MANOELVALENTE63MANOELVALENTE64MANOELVALENTE65MANOELVALENTE66MANOELVALENTE67MANOELVALENTE68MANOELVALENTE69MANOELVALENTE70MANOELVALENTE71MANOELVALENTE72MANOELVALENTE73MANOELVALENTE74MANOELVALENTE75MANOELVALENTE76MANOELVALENTE77MANOELVALENTE78MANOELVALENTE79MANOELVALENTE80MANOELVALENTE81MANOELVALENTE82MANOELVALENTE83MANOELVALENTE84MANOELVALENTE85MANOELVALENTE86MANOELVALENTE87MANOELVALENTE88MANOELVALENTE89MANOELVALENTE90MANOELVALENTE91MANOELVALENTE92MANOELVALENTE93MANOELVALENTE94MANOELVALENTE95MANOELVALENTE96MANOELVALENTE97MANOELVALENTE98MANOELVALENTE99MANOELVALENTE100MANOELVALENTE

continuação->:-----



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SEGUNDA ZONA IMOBILIÁRIA - Registro de Imóveis
MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL - RS
Dr. Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM: 099259.2.0072637-64

MATRÍCULA: 72637
FOLHA: 003

Av.9/72.637, em 16 de fevereiro de 2024. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**
Averba-se que, após promover a intimação dos confitentes devedores e fiduciantes, TIAGO PASQUALI PEDROZO, CPF nº029.933.930-06; e JESSICA OLIVEIRA DE SENA, CPF nº007.700.790-59, devidamente cumprida pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, conforme registro nº295258, Lº B-458, e intimação promovida aos 23/10/2023 recebida por TIAGO PASQUALI PEDROZO, e última tentativa em 13/11/2023 não recebida por JESSICA OLIVEIRA DE SENA, 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 18, 19 e 20 de Dezembro de 2023, em virtude do cumprimento negativo certificado, ocorreu o decurso do prazo legal sem que houvesse purgação da mora por parte dos confitentes devedores e fiduciantes. 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.7, Lº02-RG, em 05/08/2014. Valor: R\$57.500,00. Valor Fiscal: R\$132.000,00 em 13/09/2023. GI/GA nº12200/2023. Tudo de acordo com requerimento de consolidação de propriedade emitido na cidade de Bauru/SP em data de 17/01/2024 e demais documentos que o instruem.

Oficial Titular:

Prot.nº313683, Lº1, em 16/02/2024

Emolumentos: R\$343,10 + Processamento Eletrônico: R\$6,60 + Selo(s): 0133.07.2300012.04216 R\$53,70; 0133.01.2300016.25844 R\$2,00

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. CAXIAS DO SUL, 19 DE FEVEREIRO DE 2024.

certidão 005 pág...R\$ 36,60+selo: 0133.04.2300007.37372 (R\$4,90)
busca em Arquivos..R\$ 12,50+selo: 0133.03.2300017.13567 (R\$4,00)
proces. eletrônico R\$ 6,60+selo: 0133.01.2300016.26023 (R\$2,00)



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 2024 00014763 33

Total -----> R\$ 66,60
Nota de Entrega: D2024 01 00428