Valide aqui
este documento

CERTIDÃO

CNM: 099200.2.0138741-98

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
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: 099200.2.0138741-98

=138.741= MATRÍCULA

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 14 de novembro de 2011	FLS. 01	MATRÍCULA 138.741

IMÓVEL: **CASA NÚMERO PREDIAL 200, à ser construída**, localizada no condomínio denominado **RESIDENCIAL BOA VENTURA**, à Rua Maria Cavalli, constituída por uma casa de alvenaria, com dois (2) pavimentos, com acesso pela área de terreno destinada ao uso comum e passagem, localizada entre a Casa nº 198 e a Casa nº 202, a terceira à esquerda de quem acessa o condomínio, com área privativa real de 47,0540m², área de uso comum de 0,0000m², área total real de 47,0540m², área equivalente de construção de 47,0540m², área ideal de terreno de 72,0360m² e fração 0,200000, no terreno sobre o qual foi projetado o empreendimento residencial de cinco (5) casas. 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 42,1605m², com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por 3,47 metros, com limite com a quadra 4681; ao Sul, por 3,47 metros, com a área de terreno destinada ao uso comum e passagem; ao Leste, por 12,15 metros, com a área de terreno destinada ao uso privativo da casa número predial 198; e ao Oeste, por 12,15 metros, com a área de terreno destinada ao uso privativo da casa número predial 202. Fica vinculada a esta casa a **vaga de estacionamento número três (03)**, com área de 13,365m², com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por 5,50 metros, com área de terreno destinada a vaga de estacionamento número dois (02); ao Sul, por 5,50 metros, com área de terreno destinada a vaga de estacionamento número quatro (04); ao Leste, por 2,43 metros, com área de terreno destinada ao uso privativo da casa número predial 204; e ao Oeste, por 2,43 metros, com a Rua Maria Cavalli, no terreno sobre o qual será edificada a citada casa é constituído pelo lote nº 10, da quadra nº 5.392, setor 05, zona 43, Bairro Santa Catarina, loteamento denominado Residencial Boa Ventura, no quarteirão formado pelas ruas Mário Verona, Virgínia Daneluz e Maria Cavalli e limite com a quadra 4681, com a área de 360,18m², dista 67,86 metros da conjunção das ruas Mário Verona e Maria Cavalli, medindo e confrontando: ao Norte, por 23,00metros com limite com a quadra 4681; ao Sul, por 23,00 metros, com terras do lote 06, de propriedade de Cremilson Jesus Silva e outros; ao Leste, por 15,66 metros com terras do lote 11, de propriedade de Ivo Verona; e ao Oeste, por 15,66 metros com a rua Maria Cavalli, lado par.
PROPRIETÁRIA: BISOL & FUHRMANN ARQUITETOS ASSOCIADOS LTDA - ME, inscrita no CNPJ sob nº 08.988.816/0001-87, com sede na Rua Guia Lopes, nº 62, térreo, Bairro Centro, na cidade de Caxias do Sul-RS.
REGISTROS ANTERIORES: Matrícula nº 99.548 (R3) do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 29 de dezembro de 2010, e, Matrícula nº 99.548 (R4) do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 14 de novembro de 2011.
EMOL: R$5,80 - (conforme Lei 11.977/09, do PMCMV).
PROT. 263075 do Lº 1-AS em 25/10/2011.

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/YTYNC-H4K8Y-24YAS-V3KFQ

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ção da página anterior -:

CNM: 099200.2.0138741-98

Valide aqui
este documento

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

LIVRO N° 2 — REGISTRO GERAL

FLS. 01v | MATRÍCULA 138.741

Selo: 0132.01.1100017.15603 a 15604, valor de R$0,40.

Elisana M. Bettiol - Escrevente   Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.1/138.741 - Em 06 de setembro de 2013.
ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL: Certifico que, fica alterada a denominação social da proprietária do imóvel objeto desta matricula, BISOL & FUHRMANN ARQUITETOS ASSOCIADOS LTDA - ME, passando a denominar-se **PR1 CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - ME.** Tudo conforme requerimento de 20.08.2013, assinado por PR1 Construtora e Incorporadora Ltda - ME, representada por sua sócia Rafaela Schmitz Bisol, datado de 20.08.2013, com firma reconhecida, instruído com cópia autenticada do da terceira alteração e consolidação de contrato social, datado de 21.11.2012, registrado na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob n° 3733228, em 17.12.2012, ficando estes documentos arquivados neste ofício. O referido é verdade e dou fé.(G)
EMOL: R$11,80 - (conforme Lei 11.977/09, do PMCMV).
PROT. 298150 do L° 1-BG em 28/08/2013.
Selo: 0132.01.1300003.52661, 0132.02.1200003.09138, valor de R$0,70.

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.2/138.741 - Em 06 de setembro de 2013.
CONCLUSÃO: Certifico que, foi totalmente concluída a **CASA N° PREDIAL 200**, objeto desta matrícula. Tudo conforme requerimento de 20.08.2013, assinado por PR1 Construtora e Incorporadora Ltda - ME, representada por sua sócia Rafaela Schmitz Bisol, datado de 20.08.2013, com firma reconhecida, instruído com o habite-se expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade n° 11296 de 26.06.2013, CND DO INSS sob n° 000692013-19022670 de 25.07.2013, Certidão Negativa da Receita Federal n° 6D8F.7C40.01E1.3D7D de 19.08.2013, planilhas quadro III e IV, ficando estes documentos aqui arquivados. (G)
EMOL: R$11,80 - (conforme Lei 11.977/09, do PMCMV).
PROT. 298150 do L° 1-BG em 28/08/2013.
Selo: 0132.01.1300003.52662, 0132.02.1200003.09139, valor de R$0,70.

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.3/138.741 - Em 13 de março de 2014.
COMPRA E VENDA: Contrato particular de compra e venda com alienação fiduciária dentro do Programa Minha Casa Minha Vida, na forma da Lei n° 11.977/2009, alterada pela Lei 12.424/2011 e Decreto 7.499 de 16.06.2011, com força de escritura pública, (em conformidade com o art. 38 da Lei 9.514/97 e art. 61 e parágrafos, da Lei 4.380/64, com as alterações introduzidas pela Lei 5.049/66), datado de 30.01.2014, ficando uma via arquivada neste Ofício.
TRANSMITENTE: PR1 CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - ME, inscrita no

continua a folhas

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/YTYNC-H4K8Y-24YAS-V3KFQ

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Continua na próxima página -:

ção da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0138741-98

=138.741= MATRÍCULA

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 13 de março de 2014	FLS. 02	MATRÍCULA 138.741

CNPJ sob nº 08.988.816/0001-87, com sede na Rua do Guia Lopes, nº 62, térreo, Bairro Exposição, nesta cidade.
ADQUIRENTE: CASSIANO DA CUNHA RODRIGUES, brasileiro, solteiro, maior, industriário, inscrito no CPF sob nº 032.015.570-64, residente e domiciliado na Rua Claudino Jose Palandi, nº 755, apto.01, Santos Dumont, nesta cidade.
VALOR DA COMPRA E VENDA: R$115.000,00.
RECURSOS PRÓPRIOS: R$9.000,00.
RECURSOS CONCEDIDOS PELO FGTS NA FORMA DE DESCONTO: R$14.633,00.
RECURSOS DO FINANCIAMENTO: R$91.367,00.
VALOR FISCAL: R$120.000,00.
ITBI: nº 2537/2014.
CND DO INSS/RECEITA FEDERAL: nº 001262013-19022816 DE 29.11.2013 e EFB2.9E65.497E.23E8 DE 26.12.2013.
TRABALHISTA: Certidão negativa de débitos trabalhista sob nº 40914461 DE 10.01.2014.
CONDIÇÃO: constantes no contrato.
EMOL: R$306,10.(cfe. Lei 11.977/09-PMCMV)
PROT. 307420 do Lº 1-BK em 07/03/2014.
Selo: 0132.01.1300007.51128, 0132.07.1300003.06648, valor de R$8,40.

Glasiane Zenatto - Escrevente — Oficial e/ou Oficial Subst.

R.4/138.741 - Em 13 de março de 2014.
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Em garantia do pagamento da dívida confessada, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97. Contrato particular antes mencionado.
DEVEDOR: CASSIANO DA CUNHA RODRIGUES, brasileiro, solteiro, maior, industriário, inscrito no CPF sob nº 032.015.570-64, residente e domiciliado na Rua Claudino Jose Palandi, nº 755, apto.01, Santos Dumont, nesta cidade.
CREDOR: BANCO DO BRASIL S.A., inscrito no CNPJ sob nº 00.000.000/0001-91, com sede em Setor Bancário Sul, quadra 01, bloco G, lote A, em Brasília-DF, por sua Agência Caxias do Sul/RS, prefixo 0089-2.
VALOR DO FINANCIAMENTO: R$91.367,00.
PRAZO: 361 meses, à ser resgatado em prestações mensais e consecutivas no valor inicial de R$515,47, com vencimento da primeira parcela em 10.03.2014.
VALOR DA GARANTIA: R$115.000,00 - ORIGEM DOS RECURSOS: FGTS.
JUROS: nominal de 5,004% - efetiva 5,116% ao ano.
EMOL: R$224,70.(cfe. Lei 11.977/09-PMCMV)
PROT. 307420 do Lº 1-BK em 07/03/2014.
Selo: 0132.01.1300007.51129, 0132.07.1300003.06649, valor de R$8,40.

Glasiane Zenatto - Escrevente — Oficial e/ou Oficial Subst.

continua a folhas
continua no verso

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/YTYNC-H4K8Y-24YAS-V3KFQ
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital — Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ção da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0138741-98

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
02v	138.741

Av.5/138.741 - Em 28 de abril de 2023.
CANCELAMENTO: Certifico que fica cancelada a alienação fiduciária registrada sob nº **R.4** desta matrícula, em virtude de ter sido quitada a dívida ali registrada. Tudo conforme autorização do credor Banco do Brasil S/A. contida no instrumento particular a seguir mencionado, assinado por seu representante, datado de 14/03/2023, ficando a documentação arquivada nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.
PROT. 474120 do Lº 1-ED em 24/03/2023.
EMOL: R$144,10(conforme Lei nº 11.977/09 - PMCMV).
Selo: 0132.07.2300004.00306 = R$48,30.
Proc. eletrônico: R$3,20. Selo: 0132.01.2300008.06670 = R$1,80.
Escrevente: Cristiane Dorneles Barbosa

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.6/138.741 - Em 28 de abril de 2023.
COMPRA E VENDA: Instrumento Particular nº 10181823205 de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, com força de Escritura Pública, nos termos do artigo 61 e parágrafos da Lei nº 4.380/64, e da Lei nº 9.514/97, datado de 14/03/2023; e declaração de primeira aquisição de imóvel residencial, ficando a documentação arquivada nos termos da Lei.
TRANSMITENTE: CASSIANO DA CUNHA RODRIGUES, brasileiro, solteiro, maior, que declarou não conviver em união estável, metalúrgico, inscrito no CPF sob nº 032.015.570-64, portador da CI RG nº 10874.59937, expedida pela SSP/RS, residente e domiciliado na Rua Maria Cavalli, nº 200, casa 03, Bairro Santa Catarina, nesta cidade.
ADQUIRENTE: RAFAEL DE ABREU, brasileiro, solteiro, maior, que declarou não conviver em união estável, frentista, inscrito no CPF sob nº 828.436.270-87, portador da CI RG nº 6088905846, expedida pela SSP/RS, residente e domiciliado na Avenida Rio Branco, nº 863, apartamento 03, Bairro São Pelegrino, nesta cidade.
VALOR DA COMPRA E VENDA: R$190.000,00 (cento e noventa mil reais).
FORMA DE PAGAMENTO: o valor de R$45.877,12 com recursos próprios; R$2.857,10 com recursos do FGTS; e R$141.265,78 com recursos do financiamento concedido pelo credor ITAÚ UNIBANCO S.A..
VALOR FISCAL: R$190.000,00 (cento e noventa mil reais).
ITBI: nº 3355/2023.
TRABALHISTA: Certidão negativa de débitos trabalhistas sob nº 12810556/2023.
CONDIÇÃO: as constantes no instrumento.
PROT. 474120 do Lº 1-ED em 24/03/2023.
EMOL: R$461,30. (conforme artigo 290 da Lei nº 6.015/73)
Selo: 0132.08.2200013.05623 = R$65,30.
Proc. eletrônico: R$3,20.

continua a folhas

continua na fl. 03

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/YTYNC-H4K8Y-24YAS-V3KFQ

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ção da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0138741-98

=138.741=

MATRÍCULA

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 28 de abril de 2023	FLS. 03	MATRÍCULA 138.741

Selo: 0132.01.2300008.06671 = R$1,80.
Escrevente: Cristiane Dorneles Barbosa

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.7/138.741 - Em 28 de abril de 2023.
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Instrumento Particular nº 10181823205, antes mencionado.
DEVEDOR: RAFAEL DE ABREU, já qualificado.
CREDOR: ITAÚ UNIBANCO S.A., inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 - Torre Olavo Setúbal, na cidade de São Paulo-SP.
VALOR DA DÍVIDA: R$150.765,78.
PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 420 meses, a ser resgatado em prestações mensais e consecutivas, no valor inicial de R$1.747,55, com vencimento da primeira prestação em 14/04/2023.
JUROS: constantes no instrumento.
OBJETO DA GARANTIA: o imóvel da presente matrícula.
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA FINS DE VENDA EM LEILÃO PÚBLICO: o imóvel vinculado em garantia foi avaliado em R$190.000,00.
PROT. 474120 do Lº 1-ED em 24/03/2023.
EMOL: R$417,90. (conforme artigo 290 da Lei nº 6.015/73).
Selo: 0132.08.2200013.05624 = R$65,30.
Proc. eletrônico: R$3,20. Selo: 0132.01.2300008.06672 = R$1,80.
Escrevente: Cristiane Dorneles Barbosa

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.8/138.741 - Em 26 de fevereiro de 2025.
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 CNNR/RS. O referido é verdade e dou fé.
EMOL: Nihil. Selo: 0132.04.2500002.08688 = Nihil. Isenção: AGNR.
Escrevente: Ivana Rotta
Averbação nato digital assinada pela Oficial Designada **Mariângela Rocha Nunes** em 26/02/2025 às 15:27:03. O hash SHA256 do documento é **80570A62E6AE57AC25E5065B7D8F1AA21D1C17215D2F8F82DF6C7EA7462D3EC1.**

continua no verso

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/YTYNC-H4K8Y-24YAS-V3KFQ

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

ção da página anterior -:

CNM: 099200.2.0138741-98

Fls.	Matrícula
03v	138.741

Av.9/138.741 - Em 26 de fevereiro de 2025.
CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Certifico que, por solicitação da credora e fiduciária, bem como por força do disposto no parágrafo 7°, do artigo 26, da Lei n° 9.514/1997, após promover a intimação do confitente devedor e fiduciante, Rafael de Abreu, antes qualificado, devidamente cumprida pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta cidade e através de editais publicados eletronicamente no Diário de Registro Eletrônico - Editais Online em 12.11.2024, 13.11.2024 e 14.11.2024, tendo ocorrido o decurso do prazo legal sem que houvesse purgação da mora por parte do confitente devedor e fiduciante, **fica consolidada a propriedade do imóvel em favor do Itaú Unibanco S.A.**, pelo valor de R$190.000,00 (cento e noventa mil reais); avaliado para efeitos fiscais em R$190.000,00 (cento e noventa mil reais), conforme guia de pagamento do ITBI: N° 717/2025. Tudo conforme Ofício n° 520891/2024, datado de 29.01.2025, assinado digitalmente e arquivado nos termos da Lei, e demais documentos que o instruem já arquivados neste Ofício no protocolo sob n° 509578. O referido é verdade e dou fé.
PROT. 517905 do L° 1-EV em 31/01/2025.
EMOL: R$502,70. Selo: 0132.08.2300013.06039 = R$72,60.
Proc. eletrônico: R$6,90. Selo: 0132.01.2500003.07306 = R$2,00.
Escrevente: Ivana Rotta
Averbação nato digital assinada pela Oficial Designada **Mariângela Rocha Nunes** em 26/02/2025 às 15:39:03. O hash SHA256 do documento é **3E16179222AD34FE2D6F08A1EFB64F0562993A467044EDAD673DEA72B036419C.**

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/YTYNC-H4K8Y-24YAS-V3KFQ

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

Caxias do Sul - RS, 17 de junho de 2025.
Total: R$76,40
Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 138.741: R$44,80 (0132.04.2500010.07409 = R$5,20)
Busca em livros e arquivos: R$13,20 (0132.03.2500011.01341 = R$4,20)
Processamento eletrônico de dados: R$6,90 (0132.01.2500011.02997 = R$2,10)

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 2025 00079483 27

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