



Valide aqui  
este documento



# CERTIDÃO

CNM: 099200.2.0060462-98

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

Página 1 de 5

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: 099200.2.0060462-98

Ofício de Registro de Imóveis — 1ª Zona — Caxias do Sul

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 30 de Maio de 2015

de 18 de 04.

RL  
01

MATRÍCULA

=60.462=

**IMÓVEL:** UM TERRENO URBANO, constituído pelo lote 04 da quadra 3767, do loteamento POPULAR Nº 03 - AEROPORTO, no quarteirão formado pelas ruas Valdemira Raymundi, Arlindo José Kahler, terras de terceiros e área Verde, com a área de 298,65m², lado par, distando 30,00m da esquina da rua Arlindo José Kahler, medindo a confrontação ao Norte, por 10,00m com a rua Valdemira Raymundi; ao Sul, por 10,00m com terras de terceiros; a Leste, por 29,90m com os lotes nºs 5, 6 e 7 e, a Oeste, por 29,83m com o lote nº3.

**PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL, inscrito no CCMEF sob nº88.530.609/0001-39.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.1/M.60.205, Lº2, em 23.03.94.

**ENL:** R\$1.554,00

**PROT:** 88.623 - IT

Escrivente

Oficial e/ou Ajte.

Ar.1/60.462 - Em 18 de setembro de 2015.

**ATUALIZAÇÃO:** Certifico que, o imóvel objeto desta matrícula passou a ter a seguinte descrição: UM TERRENO URBANO, situado nesta cidade, constituído pelo lote nº 04, da quadra nº 3767, do loteamento POPULAR Nº 03 - AEROPORTO, com testada para a rua Valdemira Raymundi, lado par, distando 30,00m da esquina da rua Arlindo José Kahler, no quarteirão formado pelas citadas vias mais a Rua Firmino Bonnet e limite com as quadras nºs 2971, 3002, 3510, 2985 e 2994 (anterior quarteirão formado pelas ruas Valdemira Raymundi, Arlindo José Kahler, terras de terceiros e área verde), possui a área de 298,65m² (duzentos e noventa e oito metros e sessenta e cinco decímetros quadrados) com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por 10,00m, com a rua Valdemira Raymundi; ao Sul, por 10,00m, com o limite da quadra nº 2994 (anterior com terras de terceiros); ao Leste, por 29,90m, com os lotes nºs 5, 6 e 7 e, ao Oeste, por 29,83m, com o lote nº 03. Tudo conforme Escritura Pública lavrada em 30.07.2015, no livro nº 359, fls. 012 e 013v, sob nº 62.159, por Rodrigo Werlang Isolan, Tabelião substituto do 3º Tabelionato desta cidade e instruído com certidão expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade em 06.04.2015, ficando a certidão aqui arquivada. O referido é verdade e dou fé. (MS)

**ENL:** R\$60,30.

**PROT:** 335172 do 1º L-BW em 03/09/2015.

**Rele:** 0132.04.1500003.34709, 0132.04.1400004.09144, valor de R\$1,30.

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.2/60.462 - Em 18 de setembro de 2015.

**COMPRA E VENDA:** Escritura pública de compra e venda lavrada em 30.07.2015, no livro nº 359, fls. 012 e 013v, sob nº 62.159, por Rodrigo Werlang Isolan, Tabelião substituto do 3º Tabelionato desta cidade.

- continua no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TX6YY-QSNH7-U38L9-H5GEH>

Continua na próxima página -----



Valide aqui  
este documento

ção da página anterior -----

CNM.88H20U.2(208)462-88



**Ofício de Registro de Imóveis — 1ª Zona — Caxias do Sul**  
**LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL**

| RE   | METREDA  |
|------|----------|
| 01vo | 60.462,8 |

**TRANSMITENTE:** MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL, inscrito no CNPJ sob nº 88.830.609/0001-39, no ato representado por seu procurador geral Victório Giordano da Costa.

**ADQUIRENTES:** JOSE ELIAS FRIGOL PINHEIRO, brasileiro, metalúrgico, inscrito no CPF sob nº 807.301.240-53, casado com ROSELI GOULART PINHEIRO, brasileira, sub-garante, inscrita no CPF sob nº 001.713.590-70, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residente e domiciliado na Avenida Pedro Maciel, nº 12, Bairro Cinquentenário, nesta cidade; e ALEX SANDRO FRIGOL PINHEIRO, brasileiro, solteiro, maior, metalúrgico, inscrito no CPF sob nº 007.539.070-63, residente e domiciliado na Avenida Pedro Maciel, nº 12, Bairro Cinquentenário, nesta cidade.

**VALOR:** R\$8,01 (um centavo).

**VALOR FISCAL:** R\$56.000,00 (cinquenta e seis mil reais).

**CONDIÇÕES:** Compareceu no ato a interveniente anuente relacionada no título e demais condições da escritura.

**EMOL:** R\$370,10.

**PROT.** 335172 do 1º 1-8W em 03/09/2015.

**Selo:** 0132.01.1500003.34710, 0132.07.1400004.14205, valor de R\$10,40.

*[Assinatura]*  
Marilise A. Souza - Escrevente

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

**Av.3/60.462 - Em 04 de maio de 2016.**

**CONSTRUÇÃO:** Certifico que, sobre o imóvel objeto desta matrícula, foi construído um prédio residencial em mista, com dois pavimentos, com área total de 102,60m², regularizado através da Lei 166/2002 - Habite Legal, sito na Rua Valdemira Raymond, sob nº 320. Tudo conforme requerimento de José Elias Frigol Pinheiro e Alex Sandro Frigol Pinheiro, datado de 08.03.2016, com firmas reconhecidas, instruído com Habite-se de Retificação nº 14416 expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade em 09.03.2016 e CNH do INSS sob nº 000452016-80896534 emitida em 16.02.2016, ficando estes documentos arquivados neste Ofício. Valor da construção: R\$16.000,00. O referido é verdade e dou fé. (L)

**EMOL:** R\$95,40.

**PROT.** 344998 do 1º 1-CA em 18/04/2016.

**Selo:** 0132.01.1600001.33387, 0132.06.1400004.17427, valor de R\$7,10.

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

**R.4/60.462 - Em 21 de setembro de 2016.**

**COMPRA E VENDA:** Escritura pública de compra e venda lavrada em 01.09.2016, no livro nº 164-B, fls. 138/280, sob nº 92.200/083, por Victor Ferreira Cunha Lima, 2º Tabelião substituto do 1º Tabelionato desta cidade.

**TRANSMITENTES:** JOSE ELIAS FRIGOL PINHEIRO, militar, inscrito no CPF sob nº 807.301.240-53 e sua esposa ROSELI GOULART PINHEIRO, analista, inscrita no

— continuação e início —

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TX6YY-QSNH7-U38L9-H5GEH>

continua na próxima página -----



ção da página anterior -----

Valide aqui  
este documento

CNM.8882002.008482.89

=80.462=



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 21 de

setembro

de 2016

FLS

02

MATRÍCULA

80.462

CPF sob nº 001.712.590-70, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade: ALEX SANDRO VAIGOL PINHEIRO, brasileiro, solteiro, maior, industrial, inscrito no CPF sob nº 007.939.070-83, residente e domiciliado nesta cidade.

**ADQUIRENTE:** EMILIA RECH, brasileira, do lar, inscrita no CPF sob nº 694.386.840-34, casada com IVO RECH, brasileiro, comerciante, inscrito no CPF sob nº 068.309.000-34, pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, residente e domiciliada nesta cidade.

**VALOR:** R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

**VALOR FISCAL:** R\$189.000,00 (cento e oitenta e oito mil reais).

**CONDIÇÕES:** Às da escritura.

**EMOS:** R\$346,80.

**PROT.** 350967 do Lº 1-CD em 06/09/2016.

**Selo:** 0132.02.1600002.88481, 0132.04.1500004.02406, valor de R\$16,40.

Gisilene Zanatto  
Gisilene Zanatto - Escrevente

\_\_\_\_\_  
Oficial e/ou Oficial Subst.

**E. 0000.458** - Em 04 de janeiro de 2023.

**COMPRA E VENDA:** Instrumento Particular nº 10179429388 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 4.380/1964, nº da Lei nº 9.514/97, datado de 29.11.2022 e declaração de primeira aquisição de imóvel residencial, ficando a documentação arquivada nos termos da Lei.

**TRANSMITENTES:** EMILIA RECH, aposentada, inscrita no CPF sob nº 694.386.840-34, portadora da CNH nº 00557455860, expedida pelo DETRAN/RS e seu esposo IVO RECH, aposentado, inscrito no CPF sob nº 068.309.000-34, portador da CI RG nº 3026027838, expedida pela SSP/RS, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Valdemira Raymond, nº 320, Bairro Espianada, nesta cidade.

**ADQUIRENTE:** MAICON TORCAN DA SILVA, brasileiro, que declarou não conviver em união estável, pedreiro, inscrito no CPF sob nº 033.194.630-04, portador da CI RG nº 316893487, expedida pela SSP/RS, residente e domiciliado na Rua Dionysio Adami, nº 341, apto. 219, Bairro Nossa Senhora das Graças, nesta cidade.

**VALOR DA COMPRA E VENDA:** R\$180.000,00 (cento e oitenta mil reais).

**FORMA DE PAGAMENTO:** o valor de R\$36.000,00 com recursos próprios; = R\$144.000,00 com recursos do financiamento concedido pelo credor Itaú Unibanco S.A.

**VALOR FISCAL:** R\$189.000,00 (cento e oitenta e oito mil reais).

**ITBI:** nº 16041/2022.

**TRABALHISTA:** Certidões negativas de débitos trabalhistas sob nºs 46093006/2022 e 46092890/2022.

-----

continua na próxima página -----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----



ção da página anterior - - - - -

Valide aqui  
este documento

CNM.89H200.2.0080482.89



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

| FLS. | MATRÍCULA |
|------|-----------|
| 02v  | 60.462    |

**CONDICÃO:** as constantes no contrato.  
**PROT.** 468183 do 1º L-BA em 20/12/2022.  
**EMOL:** R\$469,89 (conforme artigo 290 da Lei nº 6.013/73).  
**Selo:** 0132.08.2200013.03638 - R\$65,30.  
**Proc. eletrônico:** R\$3,00. **Selo:** 0132.01.2200033.03766 - R\$1,80.  
**Escritor:** Verena Citon Castilhos

*Assinado*  
 Oficial e/ou Oficial Subst.

**Av. 7/60.462** - Em 09 de janeiro de 2023.  
**ALIMENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Instrumento Particular nº 10170489300, antes mencionado.

**DEVEDOR:** MALCOM YOSTAN DA SILVA, já qualificado.  
**CREDEIR:** 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 Clavo Seteal, na cidade de São Paulo-SP.

**VALOR DA DÍVIDA:** R\$144.000,00.  
**PRazo DE AMORTIZAÇÃO:** 360 meses, a ser resgatado em prestações mensais e consecutivas, no valor inicial de R\$1.596,98, com vencimento da primeira prestação em 28.12.2022.

**JUROS:** constantes no contrato.  
**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\$180.000,00.

**PROT.** 468183 do 1º L-BA em 20/12/2022.  
**EMOL:** R\$399,20 (conforme artigo 290 da Lei nº 6.013/73).  
**Selo:** 0132.07.2200004.07786 - R\$48,30.  
**Proc. eletrônico:** R\$3,00. **Selo:** 0132.01.2200033.03767 - R\$1,80.  
**Escritor:** Verena Citon Castilhos

*Assinado*  
 Oficial e/ou Oficial Subst.

**Av. 7/60.462** - Em 18 de março de 2023.  
**TRANSIÇÃO DE SISTEMA:** Procedo a presente averbação, de ofício, para noticiar que os próximos atos registrares serão eletrônicos, encerrando-se, exclusivamente, a escrituração física, com fundamento no art. 454-A, da CNRM/RS. O referido é verdade e dou fé.  
**EMOL:** Nihil. **Selo:** 0132.04.2500005.03186 - Nihil. **Isenção:** ACNR.  
**Escritor:** Ivana Rotta

Averbação nato digital assinada pela Oficial Designada Mariângela Rocha Nunes em 18/03/2023 às 11:24:32. O hash SHA256 do documento é 92098873268780F3D0F2C80D3880N6AD3ED452015473F2759392018A78C92EED.

continua na próxima página - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TX6YY-QSNH7-U38L9-H5GEH>



Valide aqui  
este documento

ção da página anterior - - - - -

CNM: 099200.2.0080462-96



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

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

CNM: 099200.2.0080462-96

Caxias do Sul, 18 de março de 2025

Folha  
03

Matrícula  
60.462

Av. 8/20.462 - Em 18 de março de 2025.

**CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Certifico que por solicitação do credor e fiduciário, bem como por força do disposto no parágrafo 1º, do artigo 24, da Lei nº 9.514/1997, após promover a intimação do confidente devedor e fiduciário, Máximo Tannus da Silva, antes qualificado, devidamente cumprida pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta cidade em 19.11.2024, tendo ocorrido o devido do prazo legal sem que houvesse purgação da mora por parte do confidente devedor e fiduciário, **fica consolidada a propriedade do imóvel em favor do Itaú Unibanco S.A.**, pelo valor de R\$180.000,00 (cento e oitenta mil reais); avaliado para efeitos fiscais em R\$180.500,00 (cento e oitenta mil reais), conforme guia de pagamento do IPTU nº 1490/2025. Tudo conforme Ofício nº 511000/2024, datado de 14.02.2025, assinado digitalmente e arquivado nos termos da Lei, e demais documentos que o instruem (se arquivados neste Ofício no protocolo sob nº 511043. O referido é verdade e dou fé.

Proc. 510004 do 1º J-4º em 17/02/2025.

Proc. R\$455,40. Valor: 0122.09.2300023.06435 - R\$76,40.

Proc. eletrônica: R\$6,90. Valor: 0132.01.2500005.04271 - R\$2,10.

Escrevente: Ivana Natta

Averbação nato digital assinada pela Oficial Designada **Mariângela Rocha Nunes** em 18/03/2025 às 13:04:15. O hash BHA296 do documento é **P5CA3B97C2569E2770082881F18C2ABF593F3DC08460B75FCC845D09B5C39FF7**.

Av. 8/20.462 - Em 07 de agosto de 2025.

**LEILÕES NEGATIVOS:** Certifico que o imóvel objeto desta matrícula foi leilão em primeira e segunda praça, conforme edital verificado nas Atas dos leilões, segundo determina o art. 2º, da Lei nº 9.514/1997, tendo ocorrido o primeiro leilão no dia 18/05/2025 e o segundo em 20/05/2025, ambos efetuados de forma presencial na Rua Hipódromo, 1141, sala 60, Monte, Rão Paulo/SP, e on-line através do portal de leilão eletrônico [www.fransafilmes.com.br](http://www.fransafilmes.com.br). Em ambos os leilões não compareceram licitantes. Tudo conforme requerimento do Credor Fiduciário, datado de 01/07/2025, acompanhado das Atas dos leilões Negativos, assinadas por Ana Cláudia Carolina Campos Franco, Leiloeira Oficial, ficando estes documentos arquivados neste Ofício. O referido é verdade e dou fé.

Proc. 527345 do 1º J-10 em 02/07/2025.

Proc. R\$92,00. Valor: 0132.04.2500016.05019 - R\$3,20.

Proc. eletrônica: R\$6,90. Valor: 0132.01.2500015.09479 - R\$2,10.

Escrevente: Tannus Arax Donassim

Averbação nato digital assinada pela Registradora Substituta **Cassia Hertz** em 07/08/2025 às 14:06:28. O hash 00A2D4 do documento é **0104F2382437350078490220C15A877A853EAD7AA48DCC7F8577AA-5246323E**.

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

Caxias do Sul - RS, 08 de agosto de 2025.

Total: R\$76,40

Certidão digital (Provento CNJ 127/2022) Matrícula 60.462: R\$44,80 (0132.04.2500015.05604 = R\$5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0132.03.2500015.03290 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0132.01.2500015.04396 = R\$2,10)

A consulta está disponível até 24h  
no site do Tribunal de Justiça do RS  
<http://go.tjrs.jus.br/validadigital/consulta>  
Ou por e-mail para consulta  
099200.53.2025.00111042.27