



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

Página 1 de 6

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

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 14 de novembro de 2011

FLS.	MATRÍCULA
01	138.7418

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 junção das ruas Mário Verona e Maria Cavalli, medindo e confrontando: ao Norte, por 23,00 metros 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

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

Continua na próxima página



ção da página anterior -----

CNM: 099200.2.0138741-98

Valide aqui
este documento



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
01v	138.7418

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 matrícula, 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 nº 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 1º 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 Nº 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 nº 11296 de 26.06.2013, CND DO INSS sob nº 000692013-19022670 de 25.07.2013, Certidão Negativa da Receita Federal nº 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 1º 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 nº 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/YYNC-H4K8Y-24VAS-V3KFQ>

ntinua na próxima página -----

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



ção da página anterior - - - - -

CNM: 099200.2.0138741-98

Valide aqui
este documento



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

Assinatura
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/YYNC-H4K8Y-24VAS-V3KFQ>

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



ção da página anterior - - - - -

CNM: 099200.2.0138741-98

Valide aqui
este documento

=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.

MATRÍCULA

03

138.741

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

Assinado
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

Assinado
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 registrares serão eletrônicos, encerrando-se, exclusivamente, a escrituração física, com fundamento no art. 464-A, da CNRR/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/YYNC-H4K8Y-24VAS-V3KFQ>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



ção da página anterior - - - - -

CNM: 099200.2.0138741-98

Valide aqui
este documento

Fls. 03v	Matrícula 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 7º, do artigo 26, da Lei nº 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**: Nº 717/2025. Tudo conforme Ofício nº 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 nº 509578. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 517905 do Lº 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-24VAS-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 (Provisão 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