



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

CNM: 099200.2.0031869-32

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL Página 1 de 7

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 Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o inteiro teor seguinte:

CNM: 099200.2.0031869-32

= 31.869 =

MATRÍCULA -



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 19^{de}

março

de 198 4

FLS.

MATRÍCULA

01

= 31.869 =

IMÓVEL: APARTAMENTO NÚMERO 34, situado no terceiro andar ou quarto - pavimento do prédio de alvenaria denominado EDIFÍCIO DONA EMÍLIA, situado na rua Olavo Bilac, nº324 e 332, tendo o apartamento a área privativa de 83,61m², área comum de 20,21m², área total de 103,82m² e fração ideal de 0,050648; no terreno sobre o qual se acha edificado o citado prédio, terreno este constituído pelo lote nº57, da quadra nº134, nesta cidade, no Bairro Rio Branco, fazendo frente à rua Olavi Bilac, lado par, distando 39,33m., da esquina com a rua Regente Feijó, ao Leste, no quarteirão formado pelas citadas vias, mais rua Tronca e - Avenida Rio Branco, com a área de 966,50m², com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por 19,33m., com a rua Olavo Bilac; ao sul, por também 19,33m., com terras de Ernesto A. Brandalise, Italo José-Dartora e outros; ao Leste, por 50,00m., com a outra parte do mesmo lote nº57, de Darville Avelino Croda e outros; e, ao Oeste, ainda por 50,00m., com terras da sociedade vinícola Rio Grandense Ltda.

PROPRIETÁRIA: ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS RAZÃO LTDA., com sede nesta cidade, CGCMF nº88.829.046/0001-00.

REGISTROS ANTERIORES: R.7 e R.8/M.21.878, fls.01 e 02/03, Lº2, em 22/07/1982 e 21/01/1983; e Av.10/M.21.878, fls.04/05, Lº2, em 16/01/1984. A presente matrícula foi aberta de conformidade com o requerimento datado de 16 de março de 1984, com firmas reconhecidas, ficando uma via aqui arquivada.

EMOL: R\$1.521,00.

Prot. - 43.203-1R

Escrevente

Oficial e/ou Ajte.

Av.1, em 19 de março de 1984.

Certifico, que o imóvel acima matriculado acha-se hipotecado à Caixa Econômica Federal-CEF, conforme R.9/M.21.878, fls.03/04, Lº2, em 20/10/1.983.

Av.2- em 14 de setembro de 1984.

CANCELAMENTO: Certifico, o cancelamento da hipoteca a que se refere o Av.1/M.31.869, fls.01, Lº2, desligando o aptº.34, objeto, digo, objeto desta matrícula da garantia hipotecária registrada sob nºR.9/M.21.878 fls.03/04, Lº2. Tudo conforme termo de liberação expedida pela Credora por instrumento particular datado de 15.08.84, ficando uma via aqui arquivada.

EMOL: R\$10.905,00.

Prot. - 45.918-1R

Escrevente

Oficial e/ou Ajte.

Continua no verso.

Continua no Verso

Continua na próxima página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0031869-32



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

FLS. -

MATRÍCULA

01

-31.869-

R. 3 - Em 23^{de} Maio de 1985.

COMPRA E VENDA: Escritura pública lavrada em 22/11/1984, pelo 3º Tabelião n/cidade, Of. ajte Alberto Mattiello, Lº 128-A fls. 180/182.

TRANSMITENTES: ADMINISTRADORA DE IMOVEIS RAZÃO LTDA, com sede n/cidade à Av. Julio de Castilhos, 1135, CGCMF nº 88.829.049/0001-00.

ADQUIRENTES: JAIME FEDRIZZI, brasileiro, solteiro, engenheiro mecânico, residente n/cidade, à rua Olavo Bilac 324, CIC nº 324, CIC nº 327 347.860/87.

VALOR: Cr\$13.000.000 (treze milhões de cruzeiros).

VALOR FISCAL: Cr\$22.600.000 (vinte e dois milhões e seiscentos mil / cruzeiros), em conjunto com o Box05.

Certidão Negativa de Débito do IAPAS: nºs 001971 e 001970.

EMOL: Cr\$40.510 **Guia de Arrecadação:** nº 031816 em 15/10/1984.

Prot.49.681-1-2

[Assinatura]
Escritor

[Assinatura]
Oficial e / ou Ajte.

Av.4 - em 24^{de} setembro de 1999.

NUPCIAS: Certifico, que o proprietário do imóvel objeto desta matrícula passou a ter seu estado civil como casado, em virtude de haver contraído núpcias com Sandra Maria Valentini Fedrizzi, pelo regime da comunhão parcial de bens. Tudo conforme petição datada de 21.09.99, com firmas reconhecidas, acompanha da cópia xerográfica autenticada da certidão de casamento e cópia autenticada da procuração, ficando uma via destes documentos aqui arquivada.

EMOL: R\$9,40 = 1 URE

[Assinatura]
Oficial e/ou oficial Subst-

R-5 - em 24^{de} setembro de 1999.

COMPRA E VENDA: Escritura pública lavrada em 21.09.99, pelo Oficial - Ajte. do 1º Tabelionato desta cidade, Victor F.C.Lima, Lº 178-B, fls. 010/013.

TRANSMITENTES: JAIME FEDRIZZI, CIC nº 327.347.860-87, engenheiro mecânico e s/m SANDRA MARIA VALENTINI FEDRIZZI, CIC nº 248.621.930-72, do lar, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade.

ADQUIRENTES: ASSIS ZENI, CIC nº 208.018.900-04, marceneiro e s/m VERA REGINA DOS SANTOS ZENI, CIC nº 327.041.780-20, comerciante, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, brasileiros, residentes e domiciliados na BR-116, Km 147, nº 16.075, - apto 401, nesta cidade.

VALOR: R\$38.000,00 (trinta e oito mil reais), que os vendedores declaram terem recebido da seguinte forma: a importância de R\$8.000,00, em moeda corrente, contada e achada certa, de cuja quantia lhes dão plena e geral quitação; a importância de R\$16.000,00, através de financiamento

continua nas fls.02.

Continua a folhas

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/HX6R9-KMARC-2BVDY-XN4M4

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



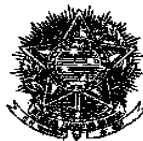
Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0031869-32

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 24 de setembro
continuação das fls. 01.

de 19 99

FLS.

02

MATRÍCULA

= 31.869 =

conforme disposições adiante; e finalmente a importância de R\$14.000,00 da CAIXA ECONOMICA FEDERAL -CAIXA; referentes aos recursos oriundos da conta vinculada do FGTS titulada pelos compradores, debitada conforme autorização constante no Demonstrativo de Utilização do FGTS para AQUISIÇÃO de Moradia Própria- DAMP, firmada junto à CAIXA, quantia esta que será creditada aos vendedores, após o ser ressarcimento pelo Agente Operador do FGTS e liberada após a apresentação da escritura registrada no Serviço Registral de Imóveis competente-(conj.com M.31.841) VALOR FISCAL :R\$44.000,00[quarenta e quatro mil reais]conj.c/M.31.841 GUIA DE ARRECAÇÃO:Nº 5925, em 10.09.99, em conj,com M.31.841. NEGATIVA DE CONDOMÍNIO: declarada na escritura. EMOL:R\$102,90 = 10,99 URE

[Assinatura]
Oficial e/ou Oficial Subst-

R.6 - em 24 de setembro de 1999.

HIPOTECA : Registrada em 1º lugar e sem concorrência, a primeira, única e especial hipoteca do imóvel objeto desta matrícula. Escritura pública antes mencionada.

DEVEDORES : ASSIS ZENI e s/m VERA REGINA DOS SANTOS ZENI, antes qualificados-

CREDORES: JAIME FEDRIZZI e s/m SANDRA MARIA VALENTINI FEDRIZZI, antes qualificados.

INTERVENIENTE ANUENTE: CAIXA ECONOMICA FEDERAL -CAIXA, instituição financeira sob a forma de empresa pública unipessoal, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CGC/MF sob nº 00.360.305.0001-04.

VALOR DA DÍVIDA: R\$16.000,00(dezesseis mil reais), que se obrigam pelo presente e nos melhores termos de direito, a resgatá-la, mediante as seguintes cláusulas e condições: PRIMEIRA: A dívida ora confessada de R\$16.000,00, será paga pelos devedores aos credores, em vinte quatro (24) prestações, mensais e sucessivas, representadas por (24) notas promissórias, cada uma no valor de R\$667,00, emitidas pelos devedores em favor dos credores, vencendo-se a primeira delas no dia 22 de setembro de 1999 e as demais no dia 10 de cada mês subsequente, as quais serão corrigidas pelo índice acumulado da variação da caderneta de poupança na data efetiva de seu pagamento, servindo de recibo total de quitação o pagamento da última nota promissória. Que, a dívida ora confessada, poderá ser paga a qualquer tempo, antes de seu vencimento, sem que a isso possam se opor os credores. (em conj.com M.31.841)

VALOR DA GARANTIA:R\$44.000,00(quarenta e quatro mil reais), Para fins do artigo 818, do C.C.B

EMOL:R\$60,90 = 6,50 URE

Pro:121.125 -1U em 22.09.99

[Assinatura]
Paula F. Baldasso-escrevente

[Assinatura]
Oficial e/ou Oficial Subst-

continua no verso

continua no verso

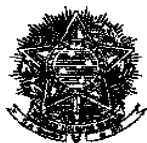
Continua na próxima página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0031869-32



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

02

=31.869=

Av.7 - em 21 de maio de 2.002.

CANCELAMENTO: Certifico, o cancelamento da hipoteca antes registrada - sob nº R.6, desta matrícula, em virtude do pagamento da dívida. Tudo - conforme escritura pública lavrada em 20.05.2002, pelo oficial Ajte. - do 1º Tabelionato desta cidade, Victor F:C.Lima, Lº 10-HQ, fls.060.

EMOL: R\$24,60 = 2 URE

Prot:141.194 - 1V, em 20.05.2002.

Paula F. Baldasso Vidal
Paula F. Baldasso Vidal-escrevente

[Assinatura]
Oficial e/ou oficial Subst-

R.8/31.869 - Em 21 de dezembro de 2006.

COMPRA E VENDA: Contrato particular de compra e venda de imóvel, mútuo com alienação fiduciária de imóvel em garantia, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei 5.049, de 29 de junho de 1966, datado de 15.12.2006, ficando uma via arquivada neste Ofício.

TRANSMITENTE: ASSIS ZENI, brasileira, casado no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, metalúrgico, CPF 208.018.900-04 e sua esposa VERA REGINA DOS SANTOS ZENI, brasileira, do lar, CPF 327.041.780-20, residentes e domiciliados na Rua Treze de Maio, nº 921, apto. 201, Centro, em Caxias do Sul/RS.

ADQUIRENTE: SANDRA VARELA DE JESUS, brasileira, separada judicialmente, aposentada, CPF 327.899.710-72, residente e domiciliada na Rua Olavo Bilac, nº 324, apto. 34, Bairro Rio Branco, em Caxias do Sul/RS.

VALOR DA COMPRA E VENDA E FORMA DE PAGAMENTO: R\$71.500,00 (setenta e um mil e quinhentos reais)

RECURSOS PRÓPRIOS: R\$37.500,00

FINANCIAMENTO CONCEDIDO PELA CAIXA: R\$34.000,00

VALOR FISCAL: R\$75.000,00 (setenta e cinco mil reais)

ITBI: nº 10326, em 19.12.2006

CONDIÇÃO: constantes no contrato.

EMOL: R\$292,20 = 17,15 URE

[Assinatura]
Oficial e/ou oficial subst.

R.9/31.869 - Em 21 de dezembro de 2006.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Em garantia do pagamento da dívida, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97. Contrato particular antes mencionado.

DEVEDORA: SANDRA VARELA DE JESUS, antes qualificada.

CREDORA: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, com sede no setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, representada por escritório de negócios em Caxias do Sul.

VALOR DA DÍVIDA: R\$34.000,00

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 240 meses, à ser resgatado em prestações mensais consecutivas no valor inicial de R\$474,36, com o vencimento do primeiro

continua a folhas

Continua na próxima página



Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0031869-32

=31.869=

MATRÍCULA



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL,

21 de dezembro

de 2006.

FLS.

03

MATRÍCULA

=31.869=

encargo mensal em 15.01.2007.

REAJUSTE DO ENCARGO: de acordo com a cláusula sextaNORMA REGULAMENTADORA: HH. 118.5 - 20/11/2006 - SUHAB/GECRIJUROS: nominal 9,5690% - efetiva 10,0000% ao anoORIGEM DOS RECURSOS: SBPE - SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SACVALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$71.500,00VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$71.500,00EMOL: R\$169,20 = 9,93 URE

Prot. 185.950 - 1AD, de 19.12.2006.

Elisana M. Bettiol Borges
Elisana M. Bettiol Borges - escrevente_____
Oficial e/ou Oficial subst.Av.10/31.869 - Em 26 de outubro de 2022.

ALTERAÇÃO DE ESTADO CIVIL - VIÚVA: Certifico que, a adquirente no R.8 da presente da matrícula Sandra Varela de Jesus, alterou seu estado civil de separada para **viúva**, em virtude do falecimento de José Heitor Varela de Jesus. Tudo conforme certidão de óbito nº 28.574, livro C-98, fls. 174, do Registro Civil das Pessoas Naturais da 2ª Zona desta Comarca, constante na cópia autenticada da certidão de casamento matriculada sob nº 098921 01 55 1981 2 00010 138 0005446 42, do Registro Civil das Pessoas Naturais da 1ª Zona desta Comarca, ficando o documento arquivado nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 464283 do Lº 1-DZ em 25/10/2022.EMOL: R\$98,00. Selo: 0132.04.2200026.01324 = R\$4,40.

Proc. eletrônico: R\$6,00. Selo: 0132.01.2200027.04167 = R\$1,80.

Escrevente: Gabriela C. da Silva

Oficial e/ou Oficial Subst.Av.11/31.869 - Em 26 de outubro de 2022.

CANCELAMENTO: Certifico que fica cancelada a alienação fiduciária registrada sob nº **R.9** desta matrícula, em virtude de ter sido quitada a dívida ali registrada. Tudo conforme autorização da credora Caixa Econômica Federal-CEF, contida na cédula de crédito bancário a seguir mencionada, assinada por sua representante, datada de 21.09.2022, ficando a documentação arquivada nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 464068 do Lº 1-DY em 21/10/2022.EMOL: R\$157,80. Selo: 0132.06.2100040.04595 = R\$32,30.

Proc. eletrônico: R\$6,00. Selo: 0132.01.2200027.04168 = R\$1,80.

Escrevente: Gabriela C. da Silva

Oficial e/ou Oficial Subst.R.12/31.869 - Em 26 de outubro de 2022.**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 000000.00054.7-3.

continua no verso

Continua na próxima página -:-:-:-:-

Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0031869-32

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

LIVRO N° 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
03v	31.869

EMISSÃO: São Paulo, 21.09.2022

EMITENTE: SANDRA VARELA DE JESUS, brasileira, viúva, que declarou não conviver em união estável, aposentada, inscrita no CPF sob nº 327.899.710-72, portadora da CNH nº 1702462506, expedida pelo DETRAN/SC, residente e domiciliada na Rua Olavo Bilac, nº 324, apto 34, Bairro Rio Branco, nesta cidade.

CREDOR: BANCO RODOBENS S.A., inscrito no CNPJ sob nº 33.603.457/0001-40, com sede na Rua Estado de Israel, nº 975, na cidade de São Paulo-SP.

VALOR: R\$162.500,00 (cento e sessenta e dois mil e quinhentos reais)

VENCIMENTO: 20.02.2041.

ENCARGOS: Taxa de juros anual efetiva de 16.0755%; e taxa de juros mensal de 1.2500%.

FORMA DE PAGAMENTO: Em 219 (duzentos e dezenove), parcelas, vencendo-se a primeira em 20.12.2022 e a última em 20.02.2041, conforme cronograma descrito na própria cédula.

OBJETO DA GARANTIA: O imóvel da presente matrícula juntamente com o imóvel matriculado sob nº 31.841. Fica uma via da Cédula arquivada nos termos da Lei.

PRACA DE PAGAMENTO: Os pagamentos serão efetuados na cidade de São Paulo-SP.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$315.477,64

PROT. 464068 do Lº 1-DY em 21/10/2022.

EMOL: R\$536,70. Selo: 0132.07.2200004.05868 = R\$48,30.

Proc. eletrônico: R\$6,00. Selo: 0132.01.2200027.04169 = R\$1,80.

Escrevente: Gabriela C. da Silva

Official e/ou Official Subst.

Av.13/31.869 - Em 29 de julho de 2026.

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 CNNR/RS. O referido é verdade e dou fé.

EMOL: Nihil. Selo: 0132.04.2600015.00551 = Nihil. Isenção: AGNR.

Escrevente: Nicole Fabiane Kempf

Official/e/ou/Official Subst.

continua a folhas

Continua na próxima página -:-:-:-:-

Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0031869-32

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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0031869-32

Caxias do Sul, 30 de julho de 2026

Fls. 04	Matrícula 31.869
------------	---------------------

Av.14/31.869 - Em 30 de julho de 2026.

INCLUSÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL: Procedo a presente averbação para fazer constar que o imóvel desta matrícula possui a seguinte inscrição cadastral: **44.12.0134.057.015**, bem como o Código de Endereçamento Postal (CEP) nº **95010-080**. Tudo conforme documentação a seguir mencionada, instruída com Certidão de ITBI nº 7575/2026 expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade em 10/07/2026 e consulta ao site oficial dos Correios, ficando os documentos arquivados nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 549848 do Lº 1-FJ em 25/06/2026.

EMOL: R\$ 55,10. Selo: 0132.04.2600015.01023 = R\$ 5,50.

Proc. eletrônico: R\$ 7,30. Selo: 0132.01.2600015.08496 = R\$ 2,20.

Escrivente: Glasiane Zenatto

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Autorizado **Juliano Spido** em 30/07/2026 às 11:32:47. O hash SHA256 do documento é 05EF0FADFFAF7282A98C33337C95002FEFCFCFD0124CA168EA7F48DAB984B87B.

Av.15/31.869 - Em 30 de julho de 2026.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Certifico que, por solicitação da fiduciária, nos termos do § 7º, do artigo 26, da Lei nº 9.514/1997, após promover a intimação da devedora e fiduciante, Sandra Varela de Jesus, antes qualificada, devidamente cumprida através de editais publicados eletronicamente no Diário de Registro Eletrônico - Editais Online em 15/04/2026, 16/04/2026 e 17/04/2026, transcorrido o prazo legal sem a purgação da mora, **fica consolidada a propriedade do imóvel em favor do Banco Rodobens S/A**, pelo valor de R\$315.477,64 (trezentos e quinze mil, quatrocentos e setenta e sete reais e sessenta e quatro centavos); avaliado para efeitos fiscais em R\$315.477,64 (trezentos e quinze mil, quatrocentos e setenta e sete reais e sessenta e quatro centavos), conforme guia de pagamento do **ITBI**: Nº 7575/2026. Tudo conforme Ofício nº 618805/2025, datado de 25/06/2026, assinado digitalmente e arquivado nos termos da Lei, e demais documentos que o instruem já arquivados neste Ofício no protocolo sob nº 530190. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 549848 do Lº 1-FJ em 25/06/2026.

EMOL: R\$ 756,20. Selo: 0132.09.2500016.01088 = R\$ 100,20.

Proc. eletrônico: R\$ 7,30. Selo: 0132.01.2600015.08497 = R\$ 2,20.

Escrivente: Glasiane Zenatto

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Autorizado **Juliano Spido** em 30/07/2026 às 11:32:50. O hash SHA256 do documento é 3B2C0BE33E76551AAE12DD85C36AF3878FC144BA375A96894D48A9E2EF3D4624.

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

Caxias do Sul - RS, 30 de julho de 2026.

Total: R\$81,00 -

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 31.869: R\$47,60

(0132.04.2600015.01230 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14.00 (0132.03.2600015.05743 = R\$4.40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0132.01.2600015.08835 = R\$2,20)



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 2026 00104773 13