



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

CNM: 099200.2.0162121-89

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Página 1 de 6

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: 099200.2.0162121-89

=162.121=

MATRÍCULA



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 01 de setembro de 2014

FLS.

MATRÍCULA

01

162.121

IMÓVEL: EDIFICAÇÃO 02 - A SER CONSTRUÍDA - com acesso pela Rua Antonio Scariot, nº 195, localizada na parte norte do terreno, constituída de uma casa de alvenaria, com dois (02) pavimentos, com a área privativa de 370,1600m², área de uso comum de 0,0000m², área total de 370,1600m², área equivalente de construção de 365,9800m², área ideal de terreno de 824,0100m², e fração de terreno de 66,94%. 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 824,01m², com as seguintes medidas e confrontações: ao norte, por 26,06metros, com o limite da quadra 2673; ao sul, por duas linhas, a primeira de 13,00metros, com área de terreno destinada ao uso privativo da edificação 01 e a segunda de 13,00metros, com o lote nº 12, de propriedade de Carlos Lourenço Mocelin; ao leste, por duas linhas, a primeira de 29,35metros, com a rua Antonio Scariot, e a segunda de 3,50metros, com a área destinada ao uso privativo da edificação 01; e, ao oeste, por 33,29metros, parte com o lote nº 11, de propriedade de Roni Fabris Borne e sua esposa, no terreno sobre o qual será edificada a citada casa é constituído pelo atual lote administrativo nº 13, da quadra nº 2577, com testada para a Rua Francisco Paglioli, lado ímpar, formando esquina com a Rua Antonio Scariot, dentro do quarteirão formado pelas citadas vias mais a Rua Afonso Bortoluzzi e limite com a quadra 2673, cujo terreno tem a área de **1.230,91m²**, com as seguintes medidas e confrontações: ao norte, por 26,06m com o limite da quadra 2673; ao sul, por duas linhas sendo a primeira de 13,00m com o lote nº 12, propriedade de Carlos Lourenço Mocelin e a segunda por 13,00m com a Rua Francisco Paglioli; ao leste, por 60,55m com a Rua Antonio Scariot; e, ao oeste, por duas linhas, sendo a primeira de 33,29m com o lote nº 11, propriedade de Roni Fabris Borne e sua esposa e a segunda de 27,80m com o lote nº 12, propriedade de Carlos Lourenço Mocelin.

PROPRIETÁRIOS: JAYME DE OLIVEIRA COMANDULLI, comerciante, inscrito no CPF sob nº 236.861.890-20 e sua esposa ROXANE BARCALA TORELLY COMANDULLI, professora, inscrita no CPF sob nº 598.117.650-49, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Francisco Paglioli, nº 911, Bairro De Lazzer, nesta cidade.

REGISTROS ANTERIORES: Matrícula nº 122.047 (R4) do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 01 de setembro de 2014, e, Matrícula nº 122.047 (R8) do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 01 de setembro de 2014.

EMOL: R\$14,30.

PROT. 316102 do Lº 1-BO em 01/09/2014.

Selo: 0132.01.1400005.11469, 0132.03.1300006.39321, valor de R\$0,85.

Grasiela R. Masetto
Grasiela R. Masetto - Escrevente

Rodrigo Pacheco Fernandes
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.1/162.121 - Em 01 de setembro de 2014.

continua no verso

Continua na próxima página



Continuação da página anterior -:-:-:-:-

CNM: 099200.2.0162121-89

Valide aqui
este documento

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
01v	162.121

HIPOTECA: Conforme consta no **R.7/122.047** do Lº 2-RG, o imóvel objeto desta matrícula, acha-se gravado com hipoteca.

CREDITADOS, DEVEDORES E HIPOTECANTES: JAYME DE OLIVEIRA COMANDULLI, engenheiro, inscrito no CPF sob nº 236.861.890-20 e sua esposa ROXANE BARCALA TORELLY COMANDULLI, professora, inscrita no CPF sob nº 598.117.650-49, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Francisco Paglioli, nº 911, Bairro De Lazzer, nesta cidade.

CREDITADORA E CREDORA: COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO UNICRED NORDESTE RS LTDA - UNICRED NORDESTE RS, inscrita no CNPJ sob nº 73.750.424/0001-47, com sede na rua Vinte de Setembro, nº 2304, nesta cidade, no ato representada por sua diretora presidente Deize de Zorzi Piccoli e seu diretor financeiro José Carlos Bertotto.

VALOR DA DÍVIDA: **R\$800.000,00** (oitocentos mil reais), (em conjunto com Edificação 01 - M.162.120).

EMOL: R\$25,60.

Selo: 0132.01.1400005.11540, 0132.03.1300006.39332, valor de R\$0,85.

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.2/162.121 - Em 02 de setembro de 2014.

ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL: Certifico que, fica alterada a denominação social da credora no Av.1 da presente matrícula, Cooperativa de Economia e Crédito Mútuo Unicred Nordeste RS Ltda - Unicred Nordeste - RS, passando a denominar-se **Cooperativa de Economia e Crédito Mútuo Unicred Integração Ltda - Unicred Integração**. Tudo conforme requerimento de Cooperativa de Economia e Crédito Mútuo Unicred Integração Ltda - UNICRED INTEGRAÇÃO, assinado por Deize De Zorzi Piccoli e Claudia Mendonça Lemos, datado de 18.07.2014, com firmas reconhecidas, instruído com cópia autenticada do Estatuto Social - Décima sexta reforma estatutária, aprovada na AGE de 01/04/2013, e Ata Sumaria datada de 01/04/2013, registrados na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob nº 3939762, em 28.04.2014, o qual encontra-se aqui arquivado em 01.07.2014, ficando o requerimento arquivado neste ofício. O referido é verdade e dou fé. (G)

EMOL: R\$25,60.

PROT. 316188 do Lº 1-BO em 02/09/2014.

Selo: 0132.01.1400005.13531, 0132.03.1300006.39610, valor de R\$0,85.

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.3/162.121 - Em 11 de novembro de 2014.

LIBERAÇÃO: Certifico que, o imóvel da presente matrícula, fica liberado da garantia hipotecária mencionada na Av.1 da presente matrícula e registrada sob nº R.7/122.047. Tudo conforme Escritura pública lavrada em 08.10.2014, no livro nº 170-CD, fls. 094 a 095v,

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/FAUUG-E5GND-Y3G2T-G9F98>

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



Continuação da página anterior - - - - -

CNM: 099200.2.0162121-89

Valide aqui
este documento=162.121=
MATRÍCULA

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 11 de novembro de 2014

FLS.

MATRÍCULA

02

162.121

sob nº 31.227, por Victor Ferreira Cunha Lima, 2º Tabelião substituto do 1º Tabelionato desta cidade. O referido é verdade e dou fé. (MS)

EMOL: R\$51,20.

PROT. 318566 do Lº 1-BP em 14/10/2014.

Selo: 0132.01.1400006.73451, 0132.04.1400004.02353, valor de R\$1,00.

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.4/162.121 - Em 09 de fevereiro de 2021.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO nº 2020004790, e PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL

EMIÇÃO: Caxias do Sul, 12.01.2021.

EMITENTE: CARLOS EDUARDO TORELLY COMANDULLI, brasileiro, administrador, inscrito no CPF sob nº 802.178.770-87, portador da CNH nº 02109169103, expedida pelo DETRAN/RS, casado com ROSADILIA ARAUJO SOARES COMANDULLI, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residente e domiciliado na Rua Francisco Paglioli, nº 911, Bairro De Lazzer, nesta cidade.

INTERVENIENTES GARANTES: JAYME DE OLIVEIRA COMANDULLI, brasileiro, maior, engenheiro mecânico, inscrito no CPF sob nº 236.861.890-20, portador da CI RG nº 1024167403, expedida pela SJS/RS, casado com ROXANE BARCALA TORELLY COMANDULLI, brasileira, maior, professora, inscrita no CPF sob nº 598.117.650-49, portadora da CI RG nº 3000545842, expedida pela SSP/RS, pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Francisco Paglioli, nº 850, Bairro Sagrada Família, nesta cidade.

CREDORA: COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO UNICRED NORDESTE RS LTDA - UNICRED NORDESTE RS, inscrita no CNPJ sob nº 73.750.424/0001-47, com sede na Rua Vinte de Setembro, nº 2304, sala 301, 3º andar, Bairro Centro, nesta cidade.

VALOR: R\$724.533,18 (setecentos e vinte e quatro mil, quinhentos e trinta e três reais e dezoito centavos).

VENCIMENTO: 30.03.2036.

PRAZO: 5556 dias

FORMA DE PAGAMENTO: Em 180 (cento e oitenta) parcelas, vencendo-se a primeira em 30.04.2021 e a última em 30.03.2036.

ENCARGOS: Juros remuneratórios de 0,45% a.m, 5,54% a.a acrescido de 100,00% do CDI.

GARANTIA: EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: O imóvel objeto desta matrícula. Fica uma via da Cédula e do Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária arquivados neste Ofício.

PRACA DE PAGAMENTO: Os pagamentos serão efetuados nesta cidade.

VALOR DA GARANTIA: R\$982.430,21

PROT. 424878 do Lº 1-DI em 25/01/2021.

EMOL: R\$3.178,40. Selo: 0132.09.1700001.06052 = R\$61,40.

continua no verso

Continua na próxima página - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FAUUG-E5GND-Y3G2T-G9F98>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Continuação da página anterior -:-:-:-:-

CNM: 099200.2.0162121-89

Valide aqui
este documento

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

02v

162.121

Proc. eletrônico: R\$5,30. Selo: 0132.01.2100002.06031 = R\$1,40.
Escrevente: Gabriela C. da Silva

Oficial e/ou Oficial Subst.Av.5/162.121 - Em 09 de outubro 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 CNMR/RS. O referido é verdade e dou fé.

EMOL: Nihil. Selo: 0132.04.2500020.04371 = Nihil. Isenção: AGNR.

Escrevente: Renata Fagundes Guimarães

Averbação nato digital assinada pela Registradora Substituta **Camila Hertz** em 09/10/2025 às 12:52:02. O hash SHA256 do documento é 3667AB56F31A86D48D248C96FC71C7DFBEF3FC2E061DEF32F686F147EBF43EA6.

continua a folhas

Continua na próxima página -:-:-:-:-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FAUUG-E5GND-Y3G2T-G9F98>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui este documento



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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0162121-89

Caxias do Sul, 16 de dezembro de 2025

Fls.	Matrícula
03	162.121

Av.6/162.121 - Em 16 de dezembro de 2025.
RETIFICAÇÃO: Procedo a presente averbação, nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei nº 6.015/73, para fazer constar que: o nome correto da credora no R.4 da presente matrícula é **COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUA UNICRED INTEGRAÇÃO LTDA - UNICRED INTEGRAÇÃO** e não como constou. Tudo conforme levantamento efetuado neste ofício e documentação que deu origem ao referido ato. O referido é verdade e dou fé.

EMOL: Nihil. Selo: 0132.04.2500024.06219 = Nihil. Isenção: ERTR.
Escrevente: Glasiane Zenatto
Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Autorizado **Juliano Spido** em 16/12/2025 às 16:13:28. O hash SHA256 do documento é 427511F064A2A306A3BF68B25250575813450C7B5F0C6980A74AB0B8FBB6EFA0.

Av.7/162.121 - Em 16 de dezembro de 2025.
ATUALIZAÇÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL: Procedo a presente averbação para fazer constar que o imóvel desta matrícula possui a seguinte inscrição cadastral: **36.20.2577.013.002**, bem como o Código de Endereçamento Postal (CEP) nº **95055-250**. Tudo conforme documentação a seguir mencionada, instruída com Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade em 03/12/2025, ficando os documentos arquivados nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.

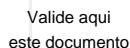
PROT. 536957 do Lº 1-FD em 25/11/2025.
EMOL: R\$170,60. Selo: 0132.04.2500024.06220 = R\$5,20.
Proc. eletrônico: R\$6,90. Selo: 0132.01.2500024.07149 = R\$2,10.
Escrevente: Glasiane Zenatto
Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Autorizado **Juliano Spido** em 16/12/2025 às 16:13:32. O hash SHA256 do documento é DB5FB297C6E1B3A2C2DB71528450192EEF38853FEA0383D8840300FFD4FAF511.

Av.8/162.121 - Em 16 de dezembro de 2025.
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 dos devedores e fiduciários, Jayme de Oliveira Comandulli e Roxane Barcala Torelly Comandulli, antes qualificados, devidamente cumprida através de editais publicados eletronicamente no Diário de Registro Eletrônico - Editais Online em 12/09/2025, 15/09/2025 e 16/09/2025, transcorrido o prazo legal sem a purgação da mora, **fica consolidada a propriedade do imóvel em favor da Cooperativa de Economia e Crédito Mútuo Unicred Integração Ltda**, pelo valor de R\$982.430,21 (novecentos e oitenta e dois mil, quatrocentos e trinta reais e vinte e um centavos); avaliado para efeitos fiscais em R\$1.193.030,00 (hum milhão, cento e noventa e três mil e trinta reais), conforme guia de pagamento do **ITBI**: Nº 15253/2025. Tudo conforme Ofício nº 594196/2025, datado de 24/11/2025, assinado digitalmente e arquivado nos termos da Lei, e demais documentos que o instruem já arquivados neste Ofício no protocolo sob nº 524883. O

Continua no verso

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FAUUG-E5GND-Y3G2T-G9F98>



/valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FAUUG-E5GND-Y3G2T-G9F98>

Fls. 03v	Matrícula 162.121
-------------	----------------------

referido é verdade e dou fé.
PROT. 536957 do Lº 1-FD em 25/11/2025.
EMOL: R\$2.589,70. Selo: 0132.09.2200031.08383 = R\$94,70.
 Proc. eletrônico: R\$6,90. Selo: 0132.01.2500024.07150 = R\$2,10.
 Escrevente: Glasiane Zenatto
 Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Autorizado **Juliano Spido** em
 16/12/2025 às 16:13:36. O hash SHA256 do documento é
 BC86142B8DCA372C7B9F3B51B377071F242C4F3155060089B82297963CB53D9C.

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

Caxias do Sul - RS, 17 de dezembro de 2025.

Total: R\$ 76,40

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 162.121: R\$ 44,80 (0132.04.2500024.06508 = R\$ 5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$ 13,20 (0132.03.2500025.02186 = R\$ 4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0132.01.2500024.07562 = 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 00188211 53