



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

CNM: 099200.2.0197140-83

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: 099200.2.0197140-83

=197.140=
MATRÍCULA



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 20 de abril de 2021

FLS.

MATRÍCULA

01

197.140

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 501 - A SER CONSTRUÍDO, será localizado no 5º pavimento do prédio em alvenaria denominado **LA SERTORINA RESIDENZA**, situado na Rua Ernesta Colleoni, nº 29, sendo o apartamento de frente, à esquerda de quem olha o edifício pela citada via, posição Sudeste/Sudoeste, tendo uma área privativa real de 77,84m², área de uso comum de 25,03m², área total real de 102,87m², área equivalente de construção de 86,24m², fração ideal em área de terreno de 22,74m², e fração ideal percentual de 3,16% no terreno sobre o qual será edificado o citado prédio; fica vinculado a esta unidade o box de garagem nº 13, COBERTO, localizado no subsolo do edifício, com acesso externo ao sudeste pela Rua Ernesta Colleoni e acesso no pavimento pela circulação interna ao noroeste, confrontando ao sudoeste com a área de circulação de veículos, ao nordeste com a parede da edificação, ao noroeste com o espaço bike e ao sudeste com a área de circulação de veículos. O terreno sobre o qual será edificado o citado prédio é constituído pelo atual lote administrativo nº 06, da quadra nº 3184 (originário da aglutinação dos antigos lotes nºs 06 e 08 da mesma quadra), com testada para a Rua Ernesta Colleoni, distando 25,00metros da esquina formada pela citada via com a Rua Alvício Oliveira, lado ímpar, dentro do quarteirão formado pelas citadas vias, mais Rua Zeferino Scussiatto e Rua João Paim da Silva, com área de 720,00m² (setecentos e vinte metros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao NOROESTE, por 24,00metros, com os lotes nºs 05 e 07, de propriedade de Francisco de Assis Machado e Tadeu Paz da Conceição, respectivamente; ao SUDESTE, por 24,00metros, com a Rua Ernesta Colleoni; ao NORDESTE, por 30,00metros, com os lotes nºs 03 e 04, propriedade de José Carlos Comerlato e Olmar Brustolin, respectivamente; e, ao SUDOESTE, por 30,00metros, com o lote nº 10, de propriedade de Oclides Gheno.

PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA INCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 10.412.706/0001-14, com sede na Rua Dr. Montauray, nº 51, Bairro Madureira, nesta cidade.

REGISTROS ANTERIORES: Matrícula nº 121.003 (R1) do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 30 de abril de 2020, e, Matrícula nº 121.003 (R3) do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 20 de abril de 2021.

PROT. 427358 do Lº 1-DJ em 12/03/2021.

EMOL: R\$21,90. Selo: 0132.03.2100007.06459 = R\$2,70.

Proc. eletrônico: R\$5,30. Selo: 0132.01.2100011.04677 = R\$1,40.

Escrevente: Lucas Moreto

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.1/197.140 - Em 20 de abril de 2021.

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: Certifico que, conforme consta na Av.4/M.121.003, o imóvel objeto desta matrícula foi submetido ao regime de afetação, nos termos dos artigos 31-A à 31-E da Lei

continua no verso

Continua na próxima página



Continuação da página anterior - - - - -

CNM: 099200.2.0197140-83

Valide aqui
este documento

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

01v

197.140

4.591/64, com a nova redação dada pela Lei 10.931/04 e Lei 12.024/09. Tudo conforme requerimento de Construtora Incorporadora Ltda, no ato representada por Jordan de Costa, datado de 10/03/2021, com firma reconhecida, ficando o documento arquivado neste Ofício. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 427363 do Lº 1-DJ em 12/03/2021.

EMOL: Nihil. Selo: 0132.04.2100010.01045 = Nihil. Isenção: AGNR. (conforme artigo 237-A da Lei nº 6.015/73).

Escrevente: Lucas Moreto

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.2/197.140 - Em 10 de Maio de 2023.

HIPOTECA: Conforme consta no **R.6/M.121.003** do Lº 2-RG, o imóvel objeto desta matrícula, acha-se gravado com hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal, pelo valor de R\$4.350.000,00. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 475690 do Lº 1-ED em 18/04/2023.

EMOL: Nihil. (conforme artigo 237-A da Lei nº 6.015/73).

Selo: 0132.04.2300006.09828 = Nihil. Isenção: AGNR.

Escrevente: Diego da Silva Polita

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.3/197.140 - Em 19 de março de 2024.

RETIFICAÇÃO: Certifico que, em virtude da retificação da incorporação averbada sob nº Av.24/121.003 do Lº 2-RG, o imóvel objeto desta matrícula está **enquadrado no Programa Minha Casa Minha Vida**. Tudo conforme requerimento de Construtora Incorporadora Ltda, representada por Jordan de Costa, com firma reconhecida, datado de 11/03/204 e Ofício nº 016-2023/SEH Serra Gaúcha, expedido pela Caixa Econômica Federal em 01/11/2023. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 496520 do Lº 1-EM em 01/03/2024.

EMOL: Nihil. (conforme artigo 237-A da Lei nº 6.015/73) Selo: 0132.04.2400001.07764 = Nihil. Isenção: AGNR.

Escrevente: Francielli Taiane Soga

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.4/197.140 - Em 19 de março de 2024.

CONCLUSÃO/INSTITUIÇÃO: Certifico que, foi concluído o APARTAMENTO objeto desta matrícula e instituído o condomínio do empreendimento denominado LA SERTORINA RESIDENZA, conforme Av.25 e R.26 da matrícula nº 121.003, Lº 2-RG. Tudo conforme requerimento de Construtora Incorporadora Ltda, representada por Jordan de Costa, com firma reconhecida, datado de 11/03/2024, instruído com Habite-se nº 23193,

02

continua a folhas

Continua na próxima página - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G7RMJ-9EJGZ-8LXAC-WDPAT>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: 099200.2.0197140-83

Valide aqui
este documento=197.140=
MATRÍCULA

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0197140-83

CAXIAS DO SUL, 19 de março de 2024

FLS.

MATRÍCULA

02

197.140

expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade em 30/11/2023, CND do INSS sob nº de aferição 90.007.08052/71-001, emitida em 05/03/2024, Certidão Negativa da Receita Federal sob código de controle nº 98D8.9B45.C3E3.5D50, emitida em 11/09/2023, RRT, planilhas quadro III e IV com firmas reconhecidas, ficando estes documentos arquivados nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 496520 do Lº 1-EM em 01/03/2024.

EMOL: Nihil. (conforme artigo 237-A da Lei nº 6.015/73) Selo: 0132.04.2400001.07872 = Nihil. Isenção: AGNR.

Escrevente: Francielli Taiane Soga

[Assinatura]
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.5/197.140 - Em 19 de março de 2024.

CANCELAMENTO: Certifico que fica **cancelada a hipoteca** mencionada na **Av.2** desta matrícula e registrada sob **R.6/121.003, Lº 2-RG**, em virtude do cumprimento das obrigações. Tudo conforme instrumento particular expedido pela Caixa Econômica Federal, datado de 20/02/2024, ficando arquivado nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 496526 do Lº 1-EM em 01/03/2024.

EMOL: R\$24,70 (conforme Lei nº 14.620/23 - PMCMV). Selo: 0132.03.2400004.04378 = R\$4,00.

Proc. eletrônico: R\$3,30. Selo: 0132.01.2400003.09294 = R\$2,00.

Escrevente: Francielli Taiane Soga

[Assinatura]
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.6/197.140 - Em 31 de julho de 2024.

CANCELAMENTO: Certifico que, fica **cancelado o PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** averbado sob nº **Av.1** desta matrícula. Tudo conforme autorização contida no contrato particular a seguir mencionado, ficando a documentação arquivada nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 503811 do Lº 1-EP em 27/06/2024.

EMOL: R\$49,40. Selo: 0132.04.2400008.07960 = R\$4,90.

Proc. eletrônico: R\$6,60. Selo: 0132.01.2400010.08011 = R\$2,00.

Escrevente: Diego da Silva Polita

[Assinatura]
Oficial e/ou Oficial Subst.

R.7/197.140 - Em 31 de julho de 2024.

COMPRA E VENDA: Instrumento particular nº 9177681 de financiamento para aquisição de imóvel, de venda e compra e constituição de alienação fiduciária, entre outras avenças, datado de 04.06.2024; ficando a documentação arquivada nos termos da Lei.

TRANSMITENTE: **CONSTRUTORA INCORPORADORA LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 10.412.706/0001-14, com sede na Rua Doutor Montauray, nº 51, Bairro Madureira, nesta cidade.

continua no verso

Continua na próxima página - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G7RMJ-9EJGZ-8LXAC-WDPAT>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: 099200.2.0197140-83

Valide aqui
este documento

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0197140-83

FLS.

MATRÍCULA

02v

197.140 ^{ez}

ADQUIRENTES: ALVARO VANDERLEI PEREIRA NUNES, industrial, inscrito no CPF sob nº 810.878.610-04 o qual também assina ALVARO VANDERLI PEREIRA NUNES e sua esposa DILMA DE OLIVEIRA PEREIRA NUNES, esteticista, inscrita no CPF sob nº 001.637.760-59, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Neuri Bissani, nº 206, Bairro Desvio Rizzo, nesta cidade.

VALOR DA COMPRA E VENDA: R\$337.000,00 (trezentos e trinta e sete mil reais).

FORMA DE PAGAMENTO: o valor de R\$68.000,00 como entrada; e R\$269.000,00 com financiamento concedido pelo credor, Banco Bradesco S.A..

VALOR FISCAL: R\$337.000,00 (trezentos e trinta e sete mil reais).

ITBI: nº 8115/2024.

INSS/RECEITA FEDERAL: apresentada a certidão positiva com efeito de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União.

TRABALHISTA: apresentada a certidão negativa de débitos trabalhistas.

CONDICÃO: as constantes no contrato.

PROT. 503811 do Lº 1-EP em 27/06/2024.

EMOL: R\$1.536,20 . Selo: 0132.09.2200031.02636 = R\$90,00.

Proc. eletrônico: R\$6,60. Selo: 0132.01.2400010.08012 = R\$2,00.

Escrevente: Diego da Silva Polita

Emanuel zero
Oficial e/ou Oficial Subst.

R.8/197.140 - Em 31 de julho de 2024.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Instrumento particular nº 9177681 antes mencionado.

DEVEDORES: ALVARO VANDERLEI PEREIRA NUNES e sua esposa DILMA DE OLIVEIRA PEREIRA NUNES, ambos já qualificados.

CREDOR: BANCO BRADESCO S.A., inscrito no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Administrativo denominado "Cidade de Deus", nº s/nº, Bairro Vila Yara, em Osasco/SP.

VALOR DO FINANCIAMENTO: R\$269.000,00.

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 394 meses, a ser resgatado em prestações mensais consecutivas no valor inicial de R\$3.089,80, com vencimento da primeira parcela em 04.07.2024.

TAXA DE JUROS: nominal de 10,0171% a.a. - efetiva de 10,4900% ao ano.

OBJETO DA GARANTIA: o imóvel da presente matrícula.

VALOR DE AVALIAÇÃO: o imóvel vinculado em garantia foi avaliado em R\$360.000,00.

PROT. 503811 do Lº 1-EP em 27/06/2024.

EMOL: R\$1.357,10. Selo: 0132.08.2300013.02752 = R\$72,60.

Proc. eletrônico: R\$6,60. Selo: 0132.01.2400010.08013 = R\$2,00.

Escrevente: Diego da Silva Polita

Emanuel zero
Oficial e/ou Oficial Subst.

continua a folhas

03

Continua na próxima página -----

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G7RMJ-9EJGZ-8LXAC-WDPAT>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 - - - - -

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0197140-83

=197.140=
MATRÍCULA

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0197140-83

CAXIAS DO SUL, 06 de janeiro de 2026

FLS.

03

MATRÍCULA

197.140

Av.9/197.140 - Em 06 de janeiro de 2026.

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: 0132.04.2500026.00325 = Nihil. Isenção: AGNR.

Escrevente: Glasiane Zenatto

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Autorizado **Juliano Spido** em 06/01/2026 às 10:33:15. O hash SHA256 do documento é 3B97D0EC4BBE62C0058169124B5E06A05052A38B3595A276F860276E90B05695.

continua no verso

Continua na próxima página - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G7RMJ-9EJGZ-8LXAC-WDPAT>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

Fls. 03v	Matrícula 197.140
-------------	----------------------

Av.10/197.140 - Em 07 de janeiro de 2026.

ATUALIZAÇÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL: Procedo a presente averbação para fazer constar que o imóvel desta matrícula possui a seguinte inscrição cadastral: **43.19.3184.006.013**, bem como o Código de Endereçamento Postal (CEP) nº **95110-240**. Tudo conforme documentação a seguir mencionada, instruída com Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade em 16/12/2025, ficando os documentos arquivados nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 536611 do Lº 1-FD em 18/11/2025.

EMOL: R\$170,60. Selo: 0132.04.2500026.00710 = R\$5,20.

Proc. eletrônico: R\$6,90. Selo: 0132.01.2500026.04110 = R\$2,10.

Escrevente: Glasiane Zenatto

Averbação nato digital assinada pela Escrevente Autorizada **Aline Elizabeth de Souza** em 07/01/2026 às 08:31:07. O hash SHA256 do documento é 588F418A16D1E2E534FA647028FF1C9C1D1C3215CF009B33364972990AA5CB73.

Av.11/197.140 - Em 07 de janeiro 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 dos devedores e fiduciantes, Alvaro Vanderlei Pereira Nunes e Dilma de Oliveira Pereira Nunes, antes qualificados, devidamente cumprida através de editais publicados eletronicamente no Diário de Registro Eletrônico - Editais Online em 03/09/2025, 04/09/2025 e 05/09/2025, transcorrido o prazo legal sem a purgação da mora, **fica consolidada a propriedade do imóvel em favor do Banco Bradesco S.A**, pelo valor de R\$360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais); avaliado para efeitos fiscais em R\$360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais), conforme guia de pagamento do **ITBI**: Nº 13820/2025. Tudo conforme Ofício nº 596048/2025, datado de 18/11/2025, assinado digitalmente e arquivado nos termos da Lei, e demais documentos que o instruem já arquivados neste Ofício no protocolo sob nº 525254. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 536611 do Lº 1-FD em 18/11/2025.

EMOL: R\$808,60. Selo: 0132.09.2200031.08597 = R\$94,70.

Proc. eletrônico: R\$6,90. Selo: 0132.01.2500026.04111 = R\$2,10.

Escrevente: Glasiane Zenatto

Averbação nato digital assinada pela Escrevente Autorizada **Aline Elizabeth de Souza** em 07/01/2026 às 08:31:24. O hash SHA256 do documento é A686AC6F32071311AABE83B5424C353DFF9D741F0B7D144B9F983EF1962082DC.

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

Caxias do Sul - RS, 07 de janeiro de 2026.
Total: R\$76,40
Certidão digital (Provimto CNJ 127/2022) Matrícula 197.140: R\$44,80 (0132.04.2500026.00835 = R\$5,20)
Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0132.03.2500025.06657 = R\$4,20)
Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0132.01.2500026.04278 = 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 2026 00002257 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G7RMJ-9EJGZ-8LXAC-WDPAT>