



Valide aqui este documento



# CERTIDÃO

CNM: 099200.2.0197140-83

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

CNM: 099200.2.0197140-83

=197.140=



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 Alvicio 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.

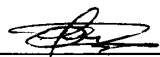
**REGISTROS ANTERIORES:** Matrícula nº 121.003 (R1) do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 30 de abril de 2020, e, Matrícula nº 121.003 (R3) do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 20 de abril de 2021.

**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



Valide aqui este documento



Serviço Registral de Imóveis — 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL  
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRICULA
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 L° 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 L° 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 L° 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 L° 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 L° 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, L° 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,

continua a folhas ..... 02

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/HMKNI-LAAQT-SLSJR-ZNN3M



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar



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/HMKNI-LAAQT-SLSJR-ZNIN3M>



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 <sup>e3</sup>

**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

Evaralzero  
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.

**CREADOR:** 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

Evaralzero  
Oficial e/ou Oficial Subst.

continua a folhas .....

Continua na próxima página - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/HMKNI-LAAQT-SLSJR-ZNN3M



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: 099200.2.0197140-83

=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.

MATRÍCULA

03

197.140

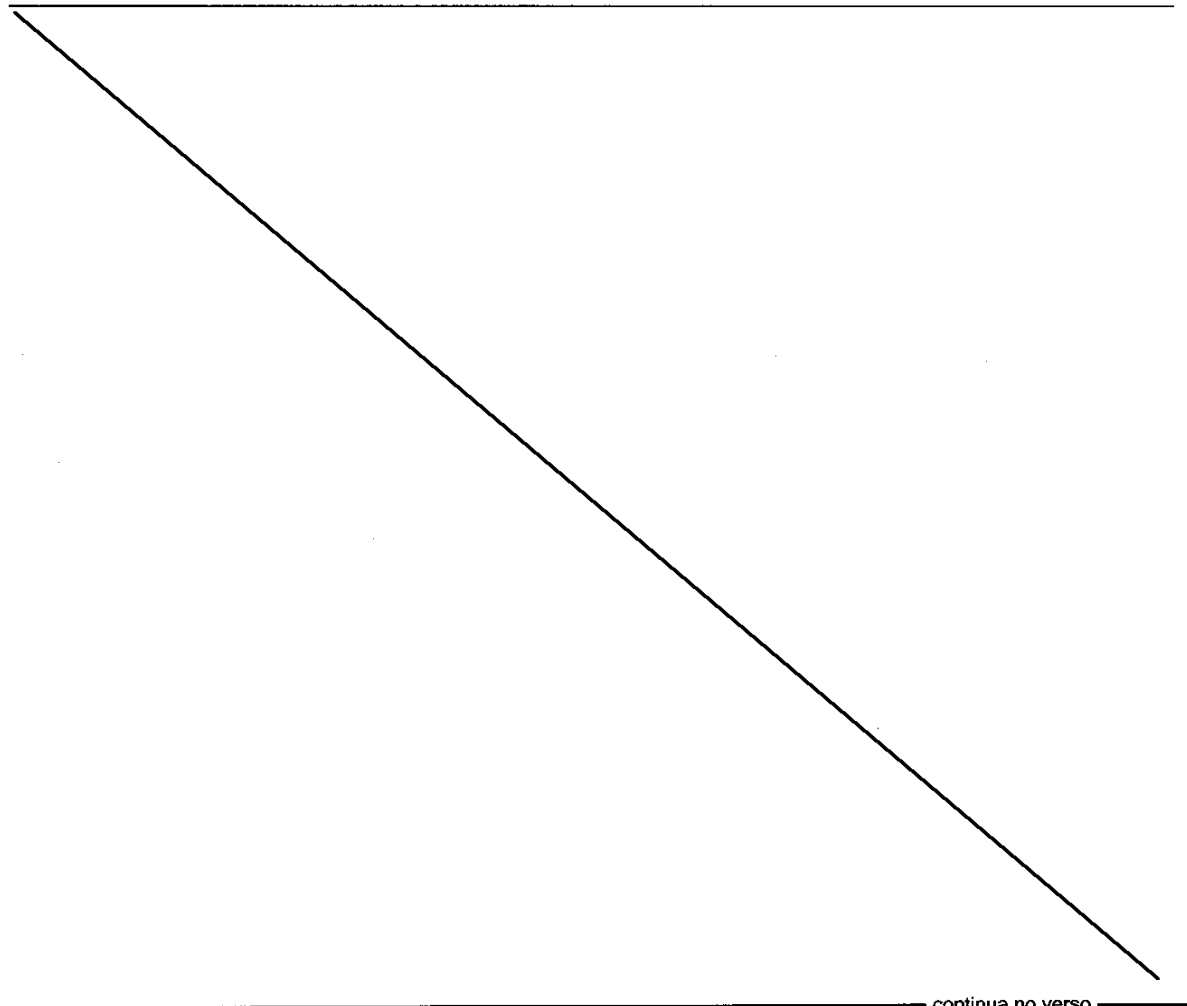
Av.9/197.140 - Em 06 de janeiro de 2026.

**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 CNRR/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/HMKNI-LAAQT-SLSJR-ZNN3M>



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





