



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

CNM: 099200.2.0106741-68

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: 099200.2.0106741-68

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 18 de abril de 2006.

FLS.

MATRÍCULA

01

=106.741=

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº QUINHENTO E TRÊS (503), À SER CONSTRUÍDO, que se localizará no quinto pavimento da TORRE "A", do prédio em alvenaria denominado **RESIDENCIAL ANITA GARIBALDI**, sito à Rua Jeronymo Tomiello, nº 137, com as seguintes áreas: com área privativa de 38,4163 m², área de uso comum de 5,509885 m², área total de 43,926185 m², área equivalente de construção de 43,17115875 m² e fração ideal de 0,00416667 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do prédio, no terreno sobre o qual será edificado o citado prédio, constituído pelo lote administrativo nº 16, da quadra nº 2.678, originário do desmembramento do lote nº 05, da mesma quadra, com frente para a Rua Jeronymo Tomiello, lado par, distando 133,00m, da esquina com a Rua Antônio Danielli, no quarteirão formado pelas citadas vias, mais limite dos loteamentos Parque Oásis e Jardim Embaixador, Rua Atilio Andreazza e limite da mesma quadra nº 2.714, com área de 9.680,00m², medindo e confrontando: ao norte, por 50,00 metros com a quadra 3.873, por 18,00 metros com a Rua Jeronymo Tomiello, e por 20,00 metros com a quadra nº 3.845; ao sul, por 88,00 metros com a quadra nº 2.681; ao leste, por 110,00 metros com uma área verde no Município de Caxias do Sul, cadastrada como o lote nº 07; e, ao oeste, por 55,00 metros com o lote nº 05 de Viezzer Engenharia e Negócios Imobiliários Ltda, por 55,00 metros com o lote nº 17, e ainda de Viezzer Engenharia e Negócios Ltda.

PROPRIETÁRIA: VIEZZER ENGENHARIA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, estabelecida nesta cidade de Caxias do Sul, RS, na Av. Rubem Bento Alves, 1.491, sala 02, Bairro Interlagos, inscrita no CNPJ/MF sob número 89.824.239/0001-90.

REGISTRO ANTERIOR: R.1/Matrícula 71.329 fls. 01, Lº 2-RG, em 25.08.1997 e R.2/Matrícula 71.329, Lº 2-RG, em 18.04.2006.

EMOL: R\$8,40

Prot. 176.266 Lº 1AC, de 05.04.2006.

Eliana M. Bettiol - escrevente

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.1/106.741 - Em 27 de julho de 2006.

COMPRA E VENDA: Contrato particular de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional com fiança e alienação fiduciária, 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 08.06.2006, ficando uma via arquivada neste Ofício.

TRANSMITENTE: VIEZZER ENGENHARIA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 89.824.239/0001-90, sito à Av. Rubem Bento Alves, nº 1491, sala 02, Interlagos, em Caxias do Sul/RS.

ADQUIRENTE: CLAUDIO CESAR MOLON, brasileiro, casado com comunhão universal de bens na vigência da Lei 6.515/77, motorista, CPF 713.682.480-04 e sua esposa ROSELI FERNANDA DA SILVA MOLON, brasileira, enfermeira, CPF 915.280.460-72, residentes e domiciliados a Rua dos Cesteiros, 491, Bairro Santa Fé, em Caxias do Sul/RS.

continua no verso continua no verso.

continua no verso

Continua na próxima página



ção da página anterior - - - - -

CNM: 099200.2.0106741-68

Valide aqui
este documento

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

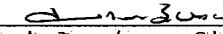
FLS.

01

MATRÍCULA

=106.741=

VALOR DE AQUISIÇÃO DA UNIDADE HABITACIONAL: R\$33.000,00 (trinta e três mil reais), a ser integralizado pelas parcelas a seguir:
RECURSOS PRÓPRIOS: R\$999,99
UTILIZAÇÃO DE SALDO DA CONTA VINCULADA FGTS: R\$6.000,00
DESCONTO CONCEDIDO PELO FGTS: R\$2.229,15
COM FINANCIAMENTO: R\$23.770,86
VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$2.108,33
VALOR FISCAL: R\$37.500,00 (trinta e sete mil e quinhentos reais)
ITBI: nº 4347, em 29.06.2006.
RECEITA FEDERAL/INSS: 1B3F.98DD.FABC.6ED1, em 03.07.2006 e 058812006-19022030, em 29.05.2006.
CONDIÇÃO: comparece no presente contrato a empresa Viezzer Engenharia e Negócios Imobiliários Ltda como entidade organizadora e interveniente construtora e demais condições constantes no contrato.
EMOL: R\$178,70 = 10,64 URE


Oficial e/ou oficial subst.R.2/106.741 - Em 27^o de julho 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.

DEVEDORES: CLAUDIO CESAR MOLON e sua esposa ROSELI FERNANDA DA SILVA MOLON, antes qualificados.

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\$23.770,86 - VALOR DA OPERAÇÃO: R\$26.000,01 - DESCONTO: R\$2.229,15

VALOR DA GARANTIA: R\$37.500,00

PRAZO DE CONSTRUÇÃO: 12 meses

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 240 meses, à ser resgatado em prestações mensais consecutivas no valor inicial de R\$237,29, com o vencimento do primeiro encargo mensal de acordo com cláusula sétima.

JUROS: nominal de 6,0000% correspondente a taxa efetiva 6,1677% ao ano.

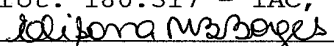
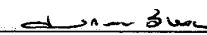
ORIGEM DOS RECURSOS: FGTS - SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC

NORMA REGULAMENTADORA: HH SUHAB/GECRI-002150

ÉPOCA DE REAJUSTE DOS ENCARGOS: De acordo com a cláusula décima quarta

EMOL: R\$23,77 = 1,41 URE

Prot. 180.317 - 1AC, de 24.07.2006.


Elisana M.B. Borges - escrevente
Oficial e/ou oficial subst.Av.3/106.741 - Em 27^o de julho de 2006.

PACTO ANTENUPCIAL: Certifico, que a escritura publica de pacto antenupcial lavrada no Tabelionato de Ana Rech, neste município, Livro 21-CD, fls. 40vº, continua nas fls. 02

continua a folhas

ntinua na próxima página - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UPZCJ-F75BP-U3664-HYC52>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



ção da página anterior - - - - -

CNM: 099200.2.0106741-68

Valide aqui
este documento

=106.741=
MATRÍCULA



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL,

27 de julho 2006.
continuação das fls. 01

FLS.

02

MATRÍCULA

=106.741=

referente ao casamento realizado pelo regime da comunhão universal de bens, do casal CLAUDIO CESAR MOLON e ROSELI FERNANDA DA SILVA MOLON, está registrado neste Ofício sob nº **12.047**, Livro 3-Auxiliar, em 27.07.2006. O referido é verdade. Dou fé. (EB)

EMOL: R\$16,80 = 1 URE

Prot. 180.318 - 1AC, de 24.07.2006.

[Assinatura]
Oficial e/ou oficial subst.

Av.4/106.741 - Em 15 de agosto de 2007.

CONCLUSÃO: Certifico a conclusão do apartamento objeto desta matrícula. Tudo conforme requerimento datado de 05.07.2007, assinado pelo diretor da Viezzler Engenharia e Negócios Imobiliários Ltda, Olivir Hilário Viezzler, com firma reconhecida, instruído com o habite-se nº 1834 expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade em 12.06.2007, CND do INSS nº 110972007-19022030 de 05.07.2007, planilhas de áreas com firmas reconhecidas, ficando estes documentos aqui arquivados. O referido é verdade e dou fé.

EMOL: R\$16,90 - Prot. 193.559 Lº 1AE, de 19.07.2007.

Selo: 0132.03.0700022.01307 no valor de R\$0,40.

[Assinatura]
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.5/106.741 - Em 25 de março de 2014.

CANCELAMENTO: Certifico que, fica cancelada a alienação fiduciária registrada sob nº **R.2**, desta matrícula, em virtude de ter sido quitada a dívida ali registrada. Tudo conforme quitação contida no contrato particular a seguir mencionado, ficando a documentação aqui arquivada. O referido é verdade e dou fé. (EB)

EMOL: R\$108,55.

PROT. 307797 do Lº 1-BK em 18/03/2014.

Selo: 0132.01.1300007.65446, 0132.06.1300004.05402, valor de R\$5,70.

[Assinatura]
Oficial e/ou Oficial Subst.

R.6/106.741 - Em 25 de março de 2014.

COMPRA E VENDA: Contrato particular de compra e venda e Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária - programa carta de crédito individual - FGTS, 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 15.01.2014, ficando uma via arquivada neste Ofício.

TRANSMITENTES: CLAUDIO CESAR MOLON, administrador, inscrito no CPF sob nº 713.682.480-04 e sua esposa ROSELI FERNANDA DA SILVA MOLON, administradora, inscrita no CPF sob nº 915.280.460-72, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77,

continua no verso

ntinua na próxima página - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UPZCJ-F75BP-U3664-HYC52>

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: 099200.2.0106741-68

Valide aqui
este documento



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
02v	106.741

ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Tauribio Alexandre Vieira, nº 788, casa 02, Bairro Serrano, nesta cidade.

ADQUIRENTE: ILDO LOPES PEREIRA, brasileiro, separado judicialmente, operador de prensa, inscrito no CPF sob nº 707.920.209-44, residente e domiciliado na Rua Francisco Alberti, nº 74, apto. 405, Bairro Diamantino, nesta cidade.

VALOR DA COMPRA E VENDA: R\$100.000,00.

RECURSOS PRÓPRIOS: R\$11.000,00.

FINANCIAMENTO CONCEDIDO PELA CREDORA: R\$89.000,00.

VALOR FISCAL: R\$100.000,00.

ITBI: nº2100.

TRABALHISTA: Certidão negativa de débitos trabalhista sob nº 45576076 e 45576131.

CONDIÇÃO: Foi apresentada a declaração de primeira aquisição do imóvel residencial, conforme Portaria nº243/2012-DF datada de 07/11/2012 e demais condições constantes no contrato.

EMOL: R\$248,00.

PROT. 307797 do Lº 1-BK em 18/03/2014.

Selo: 0132.01.1300007.65448, 0132.07.1300003.07356, valor de R\$8,40.

Elisana M. Bettiol
Elisana M. Bettiol - Escrevente

Elisana M. Bettiol
Oficial e/ou Oficial Subst.

R.7/106.741 - Em 25 de março de 2014.

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.

DEVEDOR: ILDO LOPES PEREIRA, brasileiro, separado judicialmente, operador de prensa, inscrito no CPF sob nº 707.920.209-44, residente e domiciliado na Rua Francisco Alberti, nº 74, apto. 405, Bairro Diamantino, nesta cidade.

CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF.

VALOR DA DÍVIDA: R\$89.000,00.

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 300 meses, à ser resgatado em prestações mensais consecutivas no valor inicial de R\$740,68, com vencimento do primeiro encargo mensal em 15.02.2014.

JUROS: nominal de 5,5000% - efetiva 5,6407% ao ano.

ORIGEM DOS RECURSOS: FGTS.

VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$100.000,00.

EMOL: R\$224,70.

PROT. 307797 do Lº 1-BK em 18/03/2014.

Selo: 0132.01.1300007.65448, 0132.07.1300003.07357, valor de R\$8,40.

Elisana M. Bettiol
Elisana M. Bettiol - Escrevente

Elisana M. Bettiol
Oficial e/ou Oficial Subst.

Continua na fl.03

continua a folhas

ntinua na próxima página -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UPZCJ-F75BP-U3664-HYC52>

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: 099200.2.0106741-68

Valide aqui
este documento

=106.741=

MATRÍCULA



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 30 de agosto de 2021

FLS.

MATRÍCULA

03

106.741 3

Av.8/106.741 - Em 30 de agosto de 2021.

PENHORA: Conforme Termo de Penhora, datado de 23/06/2021, extraído dos autos do processo nº 5003606-61.2020.8.21.0010/RS - Cumprimento de Sentença, expedido por ordem do Exmo. Sr. Dr. Silvio Viezzer, MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível desta Comarca, ficando o documento arquivado neste Ofício.

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ANITA GARIBALDI, inscrito no CNPJ sob nº 08.928.604/0001-04.

EXECUTADO: ILDO LOPES PEREIRA, brasileiro, separado judicialmente, operador de prensa, inscrito no CPF sob nº 707.920.209-44.

VALOR DA CAUSA: R\$19.065,32 (obrigação de natureza *propter rem* - débitos condominiais). O referido é verdade e dou fé.

PROT. 434793 do Lº 1-DM em 02/08/2021.

EMOL: R\$121,60. Selo: 0132.06.200004.06803 = R\$24,50.

Proc. eletrônico: R\$5,30. Selo: 0132.01.2100027.06036 = R\$1,40.

Escrevente: João Pedro C. Zanotto

João Pedro C. Zanotto
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.9/106.741 - Em 26 de outubro de 2023.

RETIFICAÇÃO: Certifico que, conforme Termo de Penhora datado de 08/05/2023, extraído dos autos do processo nº 5003606-61.2020.8.21.0010/RS - Cumprimento de Sentença, expedido por ordem do Exmo. Sr. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível desta Comarca, Dr. Silvio Viezzer, **fica retificada a penhora averbada sob Av.8 da presente matrícula, para constar que a mesma recai sobre os direitos e ações que o executado possui sobre o imóvel.** Ficando o documento arquivado nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 487101 do Lº 1-EI em 03/10/2023.

EMOL: R\$156,60. Selo: 0132.04.2300019.01855 = R\$4,40.

Proc. eletrônico: R\$6,40. Selo: 0132.01.2300018.08569 = R\$1,80.

Escrevente: Juliano Spido

Juliano Spido
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.10/106.741 - Em 28 de julho 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: 0132.04.2500015.00289 = Nihil. Isenção: AGNR.

Escrevente: Glasiane Zenatto

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Autorizado **Juliano Spido** em 28/07/2025 às 11:11:07. O hash SHA256 do documento é 720EEE1ABAF94FEBDC9E8331BABAA8210A569EC02763E43CE65BF34D2C1E6624.

continua no verso

continua na próxima página - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UPZCJ-F75BP-U3664-HYC52>

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: 099200.2.0106741-68

Valide aqui
este documento

Fls.	Matrícula
03v	106.741

Av.11/106.741 - Em 28 de julho 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, Ildo Lopes Pereira, antes qualificado, devidamente cumprida através de editais publicados eletronicamente no Diário de Registro Eletrônico - Editais Online em 10/03/2025, 11/03/2025 e 12/03/2025, 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 da Caixa Econômica Federal**, pelo valor de R\$105.428,05 (cento e cinco mil, quatrocentos e vinte e oito reais e cinco centavos); avaliado para efeitos fiscais em R\$105.428,05 (cento e cinco mil, quatrocentos e vinte e oito reais e cinco centavos), conforme guia de pagamento do **ITBI**: Nº 2885/2022. Tudo conforme Ofício nº 560654/2025, datado de 20/05/2025, assinado digitalmente e arquivado nos termos da Lei, e demais documentos que o instruem já arquivados neste Ofício no protocolo sob nº 517472. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 525267 do Lº 1-EY em 02/06/2025.

EMOL: R\$361,20 (s/R\$123.381,18 cfe. prov. 62/94-CGJ).

Selo: 0132.07.2500012.00075 = R\$56,50.

Proc. eletrônico: R\$6,90. Selo: 0132.01.2500014.09179 = R\$2,10.

Escrevente: Glasiane Zenatto

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Autorizado **Juliano Spido** em 28/07/2025 às 16:44:58. O hash SHA256 do documento é 08DA5AA3D4B4BFAC2C0244B290CC7B15E4E3BBA653C5B57A9AC30B518DAA93F1.

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

Caxias do Sul - RS, 31 de julho de 2025.

Total: R\$76,40

Certidão Matrícula 106.741 - 6 páginas: R\$44,80 (0132.04.2500015.01950 = R\$5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0132.03.2500013.09992 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0132.01.2500015.00571 = 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 00105684 32