



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DE CAXIAS DO SUL  
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular

# CERTIDÃO

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, neste Registro de Imóveis, encontrei no livro 2 Registro Geral, a matrícula de INTEIRO TEOR seguinte:

CNM: 099259.2.0091287-83



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 2.ª ZONA  
CAXIAS DO SUL - RS

MATRÍCULA ..... 91.287  
FLS. .... 01

## Livro N.º 2 - Registro Geral

Data: 10 de junho de 2013.

Imóvel: APARTAMENTO Nº 406 - localizado no 4º pavimento - Torre 01, de frente, em relação a Rua José Bisol, do lado esquerdo do edifício, com área real privativa de 65,9600m², área real de uso comum de divisão proporcional de 26,9908m², perfazendo a área real total de 92,9508m², área real equivalente de construção de 85,9362m², área ideal no terreno de 28,4920m², correspondendo a fração ideal equivalente a 0,0034 no terreno e nas coisas de uso comum, no empreendimento denominado 'FIT GIARDINO CONDOMÍNIO CLUBE', composto de 02 (duas) torres, em alvenaria, com finalidade residencial, com 19 (dezenove) pavimentos, sito a rua Rua José Bisol, prédio sob nº1181, nesta cidade de Caxias do Sul/RS, cujo empreendimento está edificado no terreno urbano, constituído pelo lote administrativo nº10, da quadra nº 1.670, desta cidade de Caxias do Sul, com frente para a rua José Bisol, lado ímpar, com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por duas linhas, uma de 33,10m, com terras de Avelino Zanol; e outra de 88m com terras de respectivamente Sady Baldasso, Luiz Baldasso, Ary Pastore, José Boff e Celeste Izoton; ao Sul, por 121,70m com a rua José Bisol, a Leste, por 78,25m, com um beco sem denominação oficial, ao Oeste, por duas linhas, uma por 43,30m com a rua Simão Cembrani, e a outra interna por 26,00m, com Avelino Zanol, formando um dente de 1m em direção ao Norte, por 13,50m, com terras de Ruy José Treganzin, com área de mais ou menos 8.356m², cujo quarteirão é formado pelas ruas José Bisol, Rodrigues Alves, Beco sem denominação de 5m da largura, e rua Simão Cembrani.

Proprietária: FIT 31 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº09.534.019/0001-92, com sede na cidade de São Paulo/SP, neste ato representada por Julio Meidson Pereira Santos, CPF nº 039.658.966-95 e Juliane Oliveira, CPF nº 957.857.790-72.

Título anterior: Matrícula nº2.566, do Livro nº02-RG, em 09/03/1977 desta 2ª Zona.

Escrev.: *Jenicofodieha* Oficial Designada - Jacqueline Balen: *Balen*  
Prot.nº202771, Lº1, em 06/06/2013 C: 17/53  
Emol.: R\$ 13,20 + Processamento Eletrônico: R\$ 3,10 + Selos: 0133.03.1300025.01023 R\$ 0,55;  
0133.01.1300026.08341 R\$ 0,30

Av.1/91287, em 10 de junho de 2013.  
Certifico que **permanece em pleno vigor** a hipoteca constante do R.21/2.566 do Lº2-RG desta 2ª Zona.

Escrev.: *Jenicofodieha* Oficial Designada - Jacqueline Balen: *Balen*  
Prot.nº202771, Lº1, em 06/06/2013 C:17/53  
Emol.: R\$ 23,60 + Processamento Eletrônico: R\$ 3,10 + Selos: 0133.03.1300025.01396 R\$ 0,55;  
0133.01.1300026.08720 R\$ 0,30

Av.2/91287, em 16 de setembro de 2013.  
Certifico que **continua em pleno vigor** o aditivo constante da Av.28/M.2.566, Lº2-RG, desta 2ª Zona.

Escrev.: *Vadiane Fozzari* Oficial Desig. ou Substº: *Balen*  
Prot.nº205343, Lº1, em 06/09/2013 C:20/21

CONTINUA NO VERSO

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por MANOEL VALENTE FIGUEIREDO NETO - 21/06/2024 10:29

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 0f582a85-c16f-46e2-b428-962424a87330

.....  
.....  
.....  
.....

continua no verso->

continuação->.....

CNM: 099259.2.0091287-83

MATRÍCULA 91.287

Emol.: R\$ 23,60 + Processamento Eletrônico: R\$ 3,10 + Selos: 0133.03.1300033.02960 R\$ 0,55; 0133.01.1300039.04403 R\$ 0,30

Av.3/91.287, em 19 de agosto de 2015. CANCELAMENTO DA Av.1.

Certifico que o BANCO BRADESCO S/A, autoriza o cancelamento da Av.1 desta matrícula, conforme Av.135/2.566, Lº02-RG desta 2ª Zona. Tudo de acordo com instrumento particular de quitação, passado na cidade de São Paulo/SP em 30/04/2015, que fica arquivado neste Registro de Imóveis.

Escrev.: [assinatura] Oficial Desig. ou Substº: [assinatura] Alexandre Balen, Oficial Substituto. Prot.nº225344, Lº1-AG em 21/07/2015 C:20/71 Emol.: R\$27,30 + Processamento Eletrônico: R\$3,60 + Selos: 0133.03.1500033.00757 R\$0,55; 0133.01.1500032.09727 R\$0,30

Av.4/91.287, em 19 de agosto de 2015. CANCELAMENTO DA Av.2.

Certifico que o BANCO BRADESCO S/A, autoriza o cancelamento da Av.2 desta matrícula, conforme Av.136/2.566, Lº02-RG desta 2ª Zona. Tudo de acordo com instrumento particular de quitação citado na Av.3 desta matrícula.

Escrev.: [assinatura] Oficial Desig. ou Substº: [assinatura] Alexandre Balen, Oficial Substituto. Prot.nº225344, Lº1-AG em 21/07/2015 C:20/71 Emol.: R\$27,30 + Processamento Eletrônico: R\$3,60 + Selos: 0133.03.1500033.00759 R\$0,55; 0133.01.1500032.09742 R\$0,30

R.5/91.287, em 20 de agosto de 2015.

Título: Compra e venda.

Transmitente: FIT 31 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, neste ato representada por Gustavo Felix de Moraes, CPF nº314.220.918-21 e Renato da Silva Fraga, CPF nº960.432.290-72.

Adquirente: LICIENE VARGAS DA ROSA DALAN, professora, CPF nº925.234.630-91, casada com NORBERTO ANTONIO DALAN, comerciante, CPF nº546.157.200-68, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade.

Forma do Título: Escritura pública lavrada em 07/07/2015, Lº373-A, fls.115v/117v, pelo 2º Substituto do 1º Tabelionato desta cidade.

Valor: R\$143.837,62.

Valor Fiscal: R\$217.000,00 em 13/02/2015.

Condições: As da escritura. GA/GI nº2176/2015 e GR nº8933/2015. Emitida DOI conforme IN/SRF. CND/INSS e FEDERAL nº019A.CF53.CEFC.4E47 emitida em 11/06/2015.

Escrev.: [assinatura] Oficial Desig. ou Substº: [assinatura] Alexandre Balen, Oficial Substituto. Prot.nº226608, Lº1-AG, em 20/08/2015 C:20/71 Emol.: R\$949,30 + Processamento Eletrônico: R\$3,60 + Selos: 0133.08.1400038.01745 R\$10,85; 0133.01.1500034.00335 R\$0,30

R.6/91.287, em 20 de agosto de 2015. -

Título: Doação.

Doadores: LICIENE VARGAS DA ROSA DALAN e seu esposo, NORBERTO ANTONIO

continua na fl.02

CONTINUA A FOLHAS

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

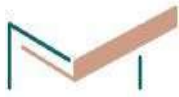
saec

Esse documento foi assinado digitalmente por MANOEL VALENTE FIGUEIREDO NETO - 21/06/2024 10:29

.....

continua na folha seguinte

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 0f582a85-c16f-46e2-b428-962424a87330



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DE CAXIAS DO SUL  
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular

**CERTIDÃO**

continuação->.....

CNM: 099259.2.0091287-83



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 2.ª ZONA  
CAXIAS DO SUL - RS

MATRÍCULA ..... 91.287  
FLS. .... 02

Livro N.º 2 - Registro Geral

*B*

DALAN, já qualificados.

Donatária: **LILIENE DA ROSA ROSSI**, administradora de empresas, CPF nº732.584.660-68, casada com **ANTONIO DALANHO ROSSI**, comerciante sócio de empresa, CPF nº520.639.330-49, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade.

Forma do título: Escritura pública lavrada em 09/07/2015, Lº215, fls.053/055v pelo 2º Substituto do 1º Tabelionato desta cidade.

Valor atribuído: R\$143.837,62.

Valor fiscal: R\$143.837,62 em 06/07/2015.

Condições: As da escritura. Emitida DOI conforme IN/SRF. GI nº82715003021360. Certidão de Quitação de ITCD nº1020777 e DIT nº666927. *O imóvel objeto da presente doação, não deverá voltar à colação para ser descontado em futura herança.*

Escrev.: *[Assinatura]* Oficial Desig. ou Substº: *Balen*

Prot.nº226612, Lº1-AG, em 20/08/2015

Emol.: R\$652,30 + Processamento Eletrônico: R\$3,60 + Selos: 0133.07.1500030.00552 R\$8,10;  
0133.01.1500034.00671 R\$0,30

Alexandre Balen  
Oficial Substituto  
C:20/71

Av.7/91.287, em 20 de agosto de 2015. **CLÁUSULAS.**

Certifico que pelos outorgantes doadores, me foi dito que a presente doação é feita sob a condição que rege as cláusulas de **INCOMUNICABILIDADE**, vitalícia, a fim de que não se comunique por ocasião de união ou casamento da donatária e **IMPENHORABILIDADE**, vitalícia, a fim de que o imóvel não possa ser executado por dívidas contraídas pela donatária. Tudo de acordo com escritura pública citada no R.6 desta matrícula.

Escrev.: *[Assinatura]* Oficial Desig. ou Substº: *Balen*

Prot.nº226612, Lº1-AG, em 20/08/2015

Emol.: R\$27,30 + Processamento Eletrônico: R\$3,60 + Selos: 0133.03.1500033.00873 R\$0,55;  
0133.01.1500034.00679 R\$0,30

Alexandre Balen  
Oficial Substituto  
C:20/71

Av.8/91.287, em 16 de julho de 2020. - **CANCELAMENTO DE CLÁUSULAS DA AV.7** -

Averba-se que pela presente escritura e na melhor forma de direito, eles outorgantes Liciene Vargas da Rosa e Norberto Antonio Dalan, na qualidade de instituidores das cláusulas constantes da **Av.7** desta matrícula, de modo irrevogável e irretroatável, vêm cancelar de modo definitivo, as cláusulas de **incomunicabilidade** e **impenhorabilidade**, a fim de que dito imóvel, fique totalmente livre e desembaraçado de tais gravames, se obrigando a fazê-la sempre boa, firme e valiosa, a todo tempo. Tudo de acordo com escritura pública lavrada em 10/07/2020, Lº230, fls. 125 pelo 2º Substituto do Tabelião do 1º Tabelionato desta cidade.

Oficial Titular: *Rita Neuma*  
Rita Neuma Gomes Figueiredo  
Oficial Substituta

CONTINUA NO VERSO

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por MANOEL VALENTE FIGUEIREDO NETO - 21/06/2024 10:29

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 0f582a85-c16f-46e2-b428-962424a87330

.....

continua no verso->

continuação->.....

CNM: 099259.2.0091287-83

MATRÍCULA ..... 91.287

Prot.nº271384, Lº1, em 16/07/2020
Emolumentos: R\$37,20 + Processamento Eletrônico: R\$5,00 + Selo(s): 0133.04.2000016.00631 R\$3,30;
0133.01.2000014.04065 R\$1,40

R.9/91.287, em 16 de julho de 2020.

Título: Alienação Fiduciária.

Emitente: LISIARA VARGAS DA ROSA, brasileira, CPF nº006.211.670-37, diretora administrativa, solteira, maior, residente e domiciliada nesta cidade.

Credora: COOPERATIVA DE CRÉDITO POUPANÇA E INVESTIMENTO DOS PROFESSORES E FUNCIONÁRIOS DA UNIVERSIDADE DE CAXIAS DO SUL, CNPJ nº04.525.997/0001-54, com sede nesta cidade.

Avalistas/Intervenientes garantidores: Liliene da Rosa Rossi, CPF nº732.584.660-68, e Antonio Dalanho Rossi, CPF nº520.639.330-49.

Forma do título: Cédula de Crédito Bancário nºC00231407-6, passada nesta cidade em 29/06/2020.

Juros: Taxa efetiva de 1,300000% ao mês e 16,765178% ao ano.

Valor: R\$115.000,00 em 29/06/2020.

Vencimento: 20/07/2030.

Forma de pagamento: O Associado pagará este empréstimo em 120 parcelas, iguais e sucessivas de R\$1.915,89, cada uma, conforme cronograma: Vencimento da 1ª parcela em 20/08/2020 e última em 20/07/2030, parcelas essas que incluem o principal e os encargos contratados, ficando expressamente autorizado o débito na conta de depósitos à vista de titularidade dos Associados, de forma recorrente e independente de qualquer aviso, desde o vencimento até a integral liquidação da dívida, sendo que os Associados se comprometem a manter disponibilidade suficiente para tal.

Condições: As da cédula. EM ALIENAÇÃO FIDUCIARIA.

Oficial Titular: Rita Neuma Gomes Figueiredo

Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº270994, Lº1, em 29/06/2020
Emolumentos: R\$583,90 + Processamento Eletrônico: R\$5,00 + Selo(s): 0133.07.1900008.06145 R\$36,60;
0133.01.2000014.04072 R\$1,40

Av.10/91.287, em 05 de dezembro de 2022. - ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO SOCIAL

Averba-se a alteração da razão social de COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DOS PROFESSORES FUNCIONARIOS DA UNIVERSIDADE DE CAXIAS DO SUL para COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DOS PROFESSORES, FUNCIONÁRIOS E ALUNOS DA UNIVERSIDADE DE CAXIAS DO SUL - SICREDI COOPERUCS. Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade em 24/11/2022 e Ata Sumária de Assembleia Geral Extraordinária e Ordinária datada de 05/06/2020 devidamente registrada na JUCISRS sob nº7412549 em 09/11/2020.

Oficial Titular: Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº297770, Lº1, em 17/11/2022
Emolumentos: R\$98,00 + Processamento Eletrônico: R\$6,00 + Selo(s): 0133.04.2200040.00730 R\$4,40; 0133.01.2200038.06765 R\$1,80

CONTINUA A FOLHAS

03

Jun
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

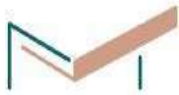
Saec

Esse documento foi assinado digitalmente por MANOEL VALENTE FIGUEIREDO NETO - 21/06/2024 10:29

.....

continua na folha seguinte

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 0f582a85-c16f-46e2-b428-962424a87330



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DE CAXIAS DO SUL  
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular

# CERTIDÃO

1MANOELVALENTE2MANOELVALENTE3MANOELVALENTE4MANOELVALENTE5MANOELVALENTE6MANOELVALENTE7MANOELVALENTE8MANOELVALENTE9MANOELVALENTE10  
continuação>:-----



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
SEGUNDA ZONA IMOBILIÁRIA - Registro de Imóveis  
MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL - RS  
Dr. Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular  
Livro nº 2 - Registro Geral

MATRÍCULA: 91287

FOLHA: 003

CNM: 099259.2.0091287-83

Av.11/91.287, em 05 de dezembro de 2022. - **CANCELAMENTO DO R.9** -  
Averba-se que a COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DOS  
PROFESSORES, FUNCIONÁRIOS E ALUNOS DA UNIVERSIDADE DE CAXIAS DO  
SUL - SICREDI COOPERUCS autoriza o cancelamento da alienação fiduciária, constante no  
**R.9** desta matrícula. Tudo de acordo com instrumento particular de cancelamento da propriedade  
fiduciária, nesta cidade, em 24/11/2022, devidamente assinado com reconhecimento de firma por  
autenticidade com o selo de número 0129.01.2100003.42887 a 42888. Valor: R\$115.000,00, em  
29/06/2020.

Oficial Titular: *Manoel Valente Figueiredo* Rita Neuma Gomes Figueiredo  
Oficial Substituta

Prot.nº297770, Lº1, em 17/11/2022

Emolumentos: R\$348,90 + Processamento Eletrônico: R\$6,00 + Selo(s): 0133.07.2200035.00472 R\$48,30; 0133.01.2200038.02538  
R\$1,80

R.12/91.287, em 04 de abril de 2023.

Título: Compra e venda.

Transmitente: LILIENE DA ROSA ROSSI, casada com ANTONIO DALANHO ROSSI, já  
qualificados.

Adquirente: JOHANN SILVEIRA REUSE, brasileiro, CPF nº014.295.160-97, vendedor,  
solteiro, maior, residente e domiciliado na cidade de Garibaldi/RS.

Forma do título: Contrato particular de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária  
em garantia nº10181797003, passado na cidade de São Paulo/SP em 07/03/2023. (SFH)

Valor e Forma de Pagamento: R\$350.000,00, composto pela integralização dos seguintes  
valores: Recursos próprios: R\$94.189,06, Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$10.017,34,  
Financiamento concedido pelo credor: R\$245.793,60. Em conjunto com a M.91.547.

Valor Fiscal: R\$315.000,00 em 15/03/2023.

Condições: Às do contrato. GA/GI nº2892/2023. GR nº3769/2023.

Oficial Titular: *Manoel Valente Figueiredo* Rita Neuma Gomes Figueiredo  
Oficial Substituta

Prot.nº301675, Lº1, em 14/03/2023

Emolumentos: R\$742,00 + Processamento Eletrônico: R\$3,20 Redução de 50% nos emolumentos conforme determinação  
(Primeira Aquisição pelo Sistema Financeiro de Habitação - SFH) + Selo(s): 0133.09.1900008.07886 R\$81,00;  
0133.01.2300006.05117 R\$1,80

R.13/91.287, em 04 de abril de 2023.

Título: Alienação fiduciária.

Devedor: JOHANN SILVEIRA REUSE, já qualificado.

Credor: ITAÚ UNIBANCO S.A., CNPJ nº60.701.190/0001-04, com sede na cidade de São  
Paulo/SP, neste ato representado por Wesley Sousa Santos, CPF nº496.284.468-78 e Ranulfo da  
Rocha Silva, CPF nº222.833.068-09.

Forma do título: Contrato particular citado no R.12 desta matrícula.

Valor da dívida: R\$245.793,60 em 07/03/2023. Em conjunto com a M.91.547.

ONR

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por MANOEL VALENTE FIGUEIREDO NETO - 21/06/2024 10:29

continua no verso>

continuação->.....



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SEGUNDA ZONA IMOBILIÁRIA - Registro de Imóveis
MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL - RS
Dr. Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular
Livro nº 2 - Registro Geral

MATRÍCULA: 91287

FOLHA: 003v

CNM: 099259.2.0091287-83

Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$350.000,00. Em conjunto com a M.91.547.

Valor da garantia fiduciária: R\$350.000,00. Em conjunto com a M.91.547.

Prazo em meses de amortização: 420.

Taxa anual de juros (%): Nominal: 11.1158; e Efetiva: 11.7.

Taxa mensal de juros (%): Nominal: 0.9263; e Efetiva: 0.9263.

Taxa anual de juros com benefício (%): Nominal: 10.4724; e Efetiva: 10.9900.

Taxa mensal de juros com benefício (%): Nominal: 0.8727; e Efetiva: 0.8727.

Vencimento do primeiro encargo mensal: 07/04/2023.

Condições: Às do contrato. EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. O devedor não poderá dispor do imóvel sem o prévio e expresse consentimento do ITAÚ UNIBANCO S.A., sob pena de vencimento antecipado da dívida.

Oficial Titular: Proq... Ana Paula Gomes Figueiredo Oficial Substituta

Prot.nº301675, Lº1, em 14/03/2023

Emolumentos: R\$331,40 + Processamento Eletrônico: R\$3,20 Redução de 50% nos emolumentos conforme determinação (Primeira Aquisição pelo Sistema Financeiro de Habitação - SFH) + Selo(s): 0133.07.2200035.03152 R\$48,30; 0133.01.2300006.05121 R\$1,80

R.14/91.287, em 19 de junho de 2024.

Título: Dação em pagamento sobre direitos e ações.

Transmitente: JOHANN SILVEIRA REUSE, já qualificado.

Adquirente: ITAÚ UNIBANCO S.A., CNPJ nº60.701.190/0001-04, com sede na cidade de São Paulo/SP, neste ato representada por seus procuradores, Marcel Maluf, CPF nº219.860.528-77; e, Ana Paula de Figueiredo Zambotti, CPF nº259.928.278-03.

Forma do Título: Escritura pública, lavrada aos 21/05/2024, Lº3873, fls.195-200; e, ata retificativa, lavrada aos 13/06/2024, Lº3876, fls.111-112, ambas por Gisele de Souza Coelho, Escrevente Autorizada, do 8º Tabelião de Notas, na cidade de São Paulo/SP.

Valor: R\$207.000,00.

Valor Fiscal: R\$230.000,00 em 11/04/2024.

Condições: As da Escritura. GA/GI nº4439/2024. Emitida DOI, conforme IN/SRF. Em conjunto com a M.91.547.

Oficial Titular: [Signature]

Prot.nº317650, Lº1, em 31/05/2024

Emolumentos: R\$1.178,50 + Processamento Eletrônico: R\$6,60 + Selo(s): 0133.08.2400004.00003 R\$72,60; 0133.01.2400003.05109 R\$2,00

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. CAXIAS DO SUL, 20 DE JUNHO DE 2024. Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular certidão 006 pág...R\$ 42,70+selo: 0133.04.2400002.01915 (R\$4,90) busca em Arquivos...R\$ 12,50+selo: 0133.03.2400001.12579 (R\$4,00) proces. eletrônico R\$ 6,60+selo: 0133.01.2400003.05489 (R\$2,00)

Total -----> R\$ 72,70

Nota de Entrega: D2024 05 00861

Rua Sinimbu, 1205 - Centro - Whatsapp (54) 9176.9325 - CEP: 95020-510 - Caxias do Sul/RS - www.sistemamv.com.br



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:

099259 53 2024 00068138 93

Para verificar a autenticidade, acesse https://registraradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 0f582a85-c16f-46e2-b428-962424a87330

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por MANOEL VALENTE FIGUEIREDO NETO - 21/06/2024 10:29



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DE CAXIAS DO SUL  
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular

**CERTIDÃO**

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, neste Registro de Imóveis, encontrei no livro 2 Registro Geral, a matrícula de INTEIRO TEOR seguinte:

CNM: 099259.2.0091547-79



**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 2.ª ZONA**  
CAXIAS DO SUL - RS

MATRÍCULA ..... **91.547**  
FLS. .... **01**

**Livro N.º 2 - Registro Geral**

Data: 10 de junho de 2013.

Imóvel: **ESPAÇO-ESTACIONAMENTO Nº 285** – localizado no 4º pavimento, coberto, o décimo quinto a direita de quem entra pela rampa e dobra a direita na circulação principal, com área real privativa de 12,00m², área real de uso comum de divisão proporcional de 2,4552m², perfazendo a área real total de 14,4552m², área real equivalente de construção de 7,8171m², área ideal no terreno de 2,5918m², correspondendo a fração ideal equivalente a 0,0003 no terreno e nas coisas de uso comum, no empreendimento denominado **'FIT GIARDINO CONDOMÍNIO CLUBE'**, composto de 02 (duas) torres, em alvenaria, com finalidade residencial, com 19 (dezenove) pavimentos, sito a rua Rua José Bisol, prédio sob nº1181, nesta cidade de Caxias do Sul/RS, cujo empreendimento está edificado no terreno urbano, constituído pelo lote administrativo nº10, da quadra nº 1.670, desta cidade de Caxias do Sul, com frente para a rua José Bisol, lado ímpar, com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por duas linhas, uma de 33,10m, com terras de Avelino Zanol; e outra de 88m com terras de respectivamente Sady Baldasso, Luiz Baldasso, Ary Pastore, José Boff e Celeste Izoton; ao Sul, por 121,70m com a rua José Bisol, a Leste, por 78,25m, com um beco sem denominação oficial, ao Oeste, por duas linhas, uma por 43,30m com a rua Simão Cembrani, e a outra interna por 26,00m, com Avelino Zanol, formando um dente de 1m em direção ao Norte, por 13,50m, com terras de Ruy José Treganzin, com área de mais ou menos 8.356m², cujo quarteirão é formado pelas ruas José Bisol, Rodrigues Alves, Beco sem denominação de 5m da largura, e rua Simão Cembrani.

Proprietária: **FIT 31 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ nº09.534.019/0001-92, com sede na cidade de São Paulo/SP, neste ato representada por Julio Meidson Pereira Santos, CPF nº 039.658.966-95 e Juliane Oliveira, CPF nº 957.857.790-72.

Título anterior: Matrícula nº2.566, do Livro nº02-RG, em 09/03/1977 desta 2ª Zona.

Escrev.: *Jenicope de Azevedo* Oficial Designada - Jacqueline Balen: *Jalen*  
Prot.nº202771, Lº1, em 06/06/2013 C: 17/53  
Emol.: R\$ 13,20 + Processamento Eletrônico: R\$ 3,10 + Selos: 0133.03.1300025.01284 R\$ 0,55;  
0133.01.1300026.08606 R\$ 0,30

Av.1/91547, em 10 de junho de 2013.

Certifico que **permanece em pleno vigor** a hipoteca constante do R.21/2.566 do Lº2-RG desta 2ª Zona.

Escrev.: *Jenicope de Azevedo* Oficial Designada - Jacqueline Balen: *Jalen*  
Prot.nº202771, Lº1, em 06/06/2013 C:17/53  
Emol.: R\$ 23,60 + Processamento Eletrônico: R\$ 3,10 + Selos: 0133.03.1300025.01656 R\$ 0,55;  
0133.01.1300026.08985 R\$ 0,30

Av.2/91547, em 16 de setembro de 2013.

Certifico que **continua em pleno vigor** o aditivo constante da Av.28/M.2.566, Lº2-RG, desta 2ª Zona.

Escrev.: *Kidiane Forzavanni* Oficial Desig. ou Substº: *Jalen*  
Prot.nº205343, Lº1, em 06/09/2013 C:20/21

CONTINUA NO VERSO

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 62d7eed7-a8a8-4282-8b5e-c3901c95d050

Certidão emitida pelo SREI  
[www.regidores.onr.org.br](http://www.regidores.onr.org.br)

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por MANOEL VALENTE FIGUEIREDO NETO - 21/06/2024 10:29

continua no verso->

continuação->.....

CNM: 099259.2.0091547-79

MATRÍCULA 91.547

Emol.: R\$ 23,60 + Processamento Eletrônico: R\$ 3,10 + Selos: 0133.03.1300040.00140 R\$ 0,55; 0133.01.1300039.04586 R\$ 0,30

Av.3/91.547, em 19 de agosto de 2015. CANCELAMENTO DA Av.1.

Certifico que o BANCO BRADESCO S/A, autoriza o cancelamento da Av.1 desta matrícula, conforme Av.133/2.566, Lº02-RG desta 2ª Zona. Tudo de acordo com instrumento particular de quitação, passado na cidade de São Paulo/SP em 30/04/2015, que fica arquivado neste Registro de Imóveis.

Escrev.:

Oficial Desig. ou Substº:

*Balu*

Alexandre Balen  
Oficial Substituto

Prot.nº225344, Lº1-AG em 21/07/2015

C:20/71

Emol.: R\$27,30 + Processamento Eletrônico: R\$3,60 + Selos: 0133.03.1500033.00749 R\$0,55; 0133.01.1500032.09533 R\$0,30

Av.4/91.547, em 19 de agosto de 2015. CANCELAMENTO DA Av.2.

Certifico que o BANCO BRADESCO S/A, autoriza o cancelamento da Av.2 desta matrícula, conforme Av.134/2.566, Lº02-RG desta 2ª Zona. Tudo de acordo com instrumento particular de quitação citado na Av.3 desta matrícula.

Escrev.:

Oficial Desig. ou Substº:

*Balu*

Alexandre Balen  
Oficial Substituto

Prot.nº225344, Lº1-AG em 21/07/2015

C:20/71

Emol.: R\$27,30 + Processamento Eletrônico: R\$3,60 + Selos: 0133.03.1500033.00750 R\$0,55; 0133.01.1500032.09574 R\$0,30

R.5/91.547, em 20 de agosto de 2015.

Título: Compra e venda.

Transmitente: FIT 31 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, neste ato representada por Gustavo Felix de Moraes, CPF nº314.220.918-21 e Renato da Silva Fraga, CPF nº960.432.290-72.

Adquirente: LICIENE VARGAS DA ROSA DALAN, professora, CPF nº925.234.630-91, casada com NORBERTO ANTONIO DALAN, comerciante, CPF nº546.157.200-68, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade.

Forma do Título: Escritura pública lavrada em 07/07/2015, Lº373-A, fls.115v/117v, pelo 2º Substituto do 1º Tabelionato desta cidade.

Valor: R\$13.000,00.

Valor Fiscal: R\$22.000,00 em 13/02/2015.

Condições: As da escritura. GA/GI nº2185/2015. Emitida DOI conforme IN/SRF. CND/INSS e FEDERAL nº019A.CF53.CEFC.4E47 emitida em 11/06/2015.

Escrev.:

Oficial Desig. ou Substº:

*Balu*

Alexandre Balen  
Oficial Substituto

Prot.nº226608, Lº1-AG, em 20/08/2015

C:20/71

Emol.: R\$194,20 + Processamento Eletrônico: R\$3,60 + Selos: 0133.06.1400054.02462 R\$5,40; 0133.01.1500034.00368 R\$0,30

R.6/91.547, em 20 de agosto de 2015. -

Título: Doação.

Doadores: LICIENE VARGAS DA ROSA DALAN e seu esposo, NORBERTO ANTONIO DALAN, já qualificados.

continua na fl.02

CONTINUA A FOLHAS

02



Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Esse documento foi assinado digitalmente por MANOEL VALENTE FIGUEIREDO NETO - 21/06/2024 10:29

.....

continua na folha seguinte





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DE CAXIAS DO SUL  
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular

**CERTIDÃO**

continuação->.....

CNM: 099259.2.0091547-79



**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 2.ª ZONA**  
CAXIAS DO SUL - RS

MATRÍCULA ..... **91.547**  
FLS. .... **02**

**Livro N.º 2 - Registro Geral**

**Donatária:** LILIE NE DA ROSA ROSSI, administradora de empresas, CPF nº732.584.660-68, casada com ANTONIO DALANHO ROSSI, comerciante sócio de empresa, CPF nº520.639.330-49, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade.  
**Forma do título:** Escritura pública lavrada em 09/07/2015, Lº215, fls.053/055v pelo 2º Substituto do 1º Tabelionato desta cidade.  
**Valor atribuído:** R\$13.000,00.  
**Valor fiscal:** R\$19.100,00 em 06/07/2015.  
**Condições:** As da escritura. Emitida DOI conforme IN/SRF. GI nº82715003021360. Certidão de Quitação de ITCD nº1020777 e DIT nº666927. *O imóvel objeto da presente doação, não deverá voltar à colação para ser descontado em futura herança.*

Escrev.: Oficial Desig. ou Substº: Alexandre Balen  
Prot.nº226612, Lº1-AG, em 20/08/2015  
Emol.: R\$194,20 + Processamento Eletrônico: R\$3,60 + Selos: 0133.06.1400054.02473 R\$5,40;  
0133.01.1500034.00699 R\$0,30

Av.7/91.547, em 20 de agosto de 2015. **CLÁUSULAS.**  
Certifico que pelos outorgantes doadores, me foi dito que a presente doação é feita sob a condição que rege as cláusulas de **INCOMUNICABILIDADE**, vitalícia, a fim de que não se comunique por ocasião de união ou casamento da donatária e **IMPENHORABILIDADE**, vitalícia, a fim de que o imóvel não possa ser executado por dívidas contraídas pela donatária. Tudo de acordo com escritura pública citada no R.6 desta matrícula.

Escrev.: Oficial Desig. ou Substº: Alexandre Balen  
Prot.nº226612, Lº1-AG, em 20/08/2015  
Emol.: R\$27,30 + Processamento Eletrônico: R\$3,60 + Selos: 0133.03.1500033.00877 R\$0,55;  
0133.01.1500034.00701 R\$0,30

Av.8/91.547, em 16 de julho de 2020. - **CANCELAMENTO DE CLÁUSULAS DA AV.7-**  
Averba-se que pela presente escritura e na melhor forma de direito, eles outorgantes Liciene Vargas da Rosa e Norberto Antonio Dalan, na qualidade de instituidores das cláusulas constantes da **Av.7** desta matrícula, de modo irrevogável e irretroatável, vêm cancelar de modo definitivo, as cláusulas de **incomunicabilidade** e **impenhorabilidade**, a fim de que dito imóvel, fique totalmente livre e desembaraçado de tais gravames, se obrigando a fazê-la sempre boa, firme e valiosa, a todo tempo. Tudo de acordo com escritura pública lavrada em 10/07/2020, Lº230, fls. 125 pelo 2º Substituto do Tabelião do 1º Tabelionato desta cidade.

Oficial Titular: Rita Neuma Gomes Figueiredo  
Prot.nº271384, Lº1, em 16/07/2020

CONTINUA NO VERSO

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por MANOEL VALENTE FIGUEIREDO NETO - 21/06/2024 10:29

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 62d7eed7-a8a8-4282-8b5e-c3901c95d050

.....

continua no verso->

continuação->.....

CNM: 099259.2.0091547-79

MATRÍCULA .....91.547

Emolumentos: R\$37,20 + Processamento Eletrônico: R\$5,00 + Selo(s): 0133.04.2000016.00632 R\$3,30; 0133.01.2000014.04068 R\$1,40

R.9/91.547, em 04 de abril de 2023.

Título: Compra e venda.

Transmitente: LILIENE DA ROSA ROSSI, casada com ANTONIO DALANHO ROSSI, já qualificados.

Adquirente: JOHANN SILVEIRA REUSE, brasileiro, CPF nº014.295.160-97, vendedor, solteiro, maior, residente e domiciliado na cidade de Garibaldi/RS.

Forma do título: Contrato particular de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia nº10181797003, passado na cidade de São Paulo/SP em 07/03/2023. (SFH)

Valor e Forma de Pagamento: R\$350.000,00, composto pela integralização dos seguintes valores: Recursos próprios: R\$94.189,06, Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$10.017,34, Financiamento concedido pelo credor: R\$245.793,60. Em conjunto com a M.91.287.

Valor Fiscal: R\$35.000,00 em 15/03/2023.

Condições: Às do contrato. GA/GI nº2891/2023. GR nº3770/2023.

Oficial Titular: Rita Neuma Gomes Figueiredo Oficial Substituta

Prot.º301675, Lº1, em 14/03/2023

Emolumentos: R\$169,40 + Processamento Eletrônico: R\$3,20 Redução de 50% nos emolumentos conforme determinação (Primeira Aquisição pelo Sistema Financeiro de Habitação - SFH) + Selo(s): 0133.06.2100018.08693 R\$24,50; 0133.01.2300006.05129 R\$1,80

R.10/91.547, em 04 de abril de 2023.

Título: Alienação fiduciária.

Devedor: JOHANN SILVEIRA REUSE, já qualificado.

Credor: ITAÚ UNIBANCO S.A., CNPJ nº60.701.190/0001-04, com sede na cidade de São Paulo/SP, neste ato representado por Wesley Sousa Santos, CPF nº496.284.468-78 e Ranulfo da Rocha Silva, CPF nº222.833.068-09.

Forma do título: Contrato particular citado no R.9 desta matrícula.

Valor da dívida: R\$245.793,60 em 07/03/2023. Em conjunto com a M.91.287.

Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$350.000,00. Em conjunto com a M.91.287.

Valor da garantia fiduciária: R\$350.000,00. Em conjunto com a M.91.287.

Prazo em meses de amortização: 420.

Taxa anual de juros (%): Nominal: 11.1158; e Efetiva: 11.7.

Taxa mensal de juros (%): Nominal: 0.9263; e Efetiva: 0.9263.

Taxa anual de juros com benefício (%): Nominal: 10.4724; e Efetiva: 10.9900.

Taxa mensal de juros com benefício (%): Nominal: 0.8727; e Efetiva: 0.8727.

Vencimento do primeiro encargo mensal: 07/04/2023.

Condições: Às do contrato. EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. O devedor não poderá dispor do imóvel sem o prévio e expresso consentimento do ITAÚ UNIBANCO S.A., sob pena de vencimento antecipado da dívida.

Oficial Titular: Rita Neuma Gomes Figueiredo Oficial Substituta

Prot.º301675, Lº1, em 14/03/2023

Emolumentos: R\$331,40 + Processamento Eletrônico: R\$3,20 Redução de 50% nos emolumentos conforme determinação (Primeira Aquisição pelo Sistema Financeiro de Habitação - SFH) + Selo(s): 0133.07.2200035.03154 R\$48,30; 0133.01.2300006.05135 R\$1,80

Continua as fls.03

CONTINUA A FOLHAS



Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado



Esse documento foi assinado digitalmente por MANOEL VALENTE FIGUEIREDO NETO - 21/06/2024 10:29

.....

continua na folha seguinte



# CERTIDÃO

continuação->:-----



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
SEGUNDA ZONA IMOBILIÁRIA - Registro de Imóveis  
MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL - RS  
Dr. Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular  
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM: 099259.2.0091547-79

MATRÍCULA: 91547  
FOLHA: 003

R.11/91.547, em 19 de junho de 2024.  
Título: Dação em pagamento sobre direitos e ações.  
Transmitente: JOHANN SILVEIRA REUSE, já qualificado.  
Adquirente: ITAÚ UNIBANCO S.A., CNPJ nº60.701.190/0001-04, com sede na cidade de São Paulo/SP, neste ato representada por seus procuradores, Marcel Maluf, CPF nº219.860.528-77; e, Ana Paula de Figueiredo Zambotti, CPF nº259.928.278-03.  
Forma do Título: Escritura pública, lavrada aos 21/05/2024, L°3873, fls.195-200; e, ata retificativa, lavrada aos 13/06/2024, L°3876, fls.111-112, ambas por Gisele de Souza Coelho, Escrevente Autorizada, do 8º Tabelião de Notas, na cidade de São Paulo/SP.  
Valor: R\$20.000,00.  
Valor Fiscal: R\$25.000,00 em 11/04/2024.  
Condições: As da Escritura. GA/GI nº4438/2024. Emitida DOI, conforme IN/SRF. Em conjunto com a M.91.287.

Oficial Titular:

Prot.n°317650, L°1, em 31/05/2024  
Emolumentos: R\$305,90 + Processamento Eletrônico: R\$6,60 + Selo(s): 0133.06.2300009.04341 R\$35,90;  
0133.01.2400003.05115 R\$2,00

Jun. Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por MANOEL VALENTE FIGUEIREDO NETO - 21/06/2024 10:29

Para verificar a autenticidade, acesse https://regisradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 62d7eed7-a8a8-4282-8b5e-c3901c95d050

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. CAXIAS DO SUL, 20 DE JUNHO DE 2024.  
Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular  
certidão 005 pág...R\$ 36,60+selo: 0133.04.2400002.01917 (R\$4,90)  
busca em Arquivos..R\$ 12,50+selo: 0133.03.2400001.12580 (R\$4,00)  
proces. eletrônico R\$ 6,60+selo: 0133.01.2400003.05493 (R\$2,00)



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:

099259 53 2024 00068139 74

Total -----> R\$ 66,60  
Nota de Entrega: D2024 05 00861