



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:



**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 2.ª ZONA**  
CAXIAS DO SUL - RS  
VASCO ALCEU BAHLEN - oficial  
**Livro N.º 2 - Registro Geral**

MATRÍCULA **66.102**  
**01**  
FLS. ....

Data: 23 de novembro de 2007.-

**Imóvel: ÁREA IDEAL DE 37,50m², que corresponderá ao FUTURO APARTAMENTO NÚMERO 320**, confrontando ao sul com o apartamento 313 do bloco D, a oeste com área livre do condomínio, a norte com o hall da escada e área livre do condomínio, e a leste com o apartamento 319 do pavimento, medindo cada um 42,60 m2 de área privativa real e 3,9712 m2 de área comum de divisão proporcional, totalizando 46,5712 m2 de área total, área ideal de terreno de 37,50m², cabendo-lhes individualmente frações ideais 00,00500 do terreno onde se assenta o conjunto residencial, que se localizará no 3º pavimento do Bloco "E", encontra-se implantado ao lado do BLOCO D no sentido sul-norte, com frente oeste para a área de estacionamento, sendo o 2º BLOCO, da 2ª fita de 3 blocos, da esquerda para a direita de quem do acesso olhar o Conjunto Residencial Esplanada, com acesso pela Rua José Bernardi, que se denominará **RESIDENCIAL ESPLANADA**, e se situará à rua José Bernardi, número 637, bairro Esplanada, nesta cidade de Caxias do Sul/RS; cujo empreendimento será edificado sobre o terreno urbano, constituído pelo lote número 01, da quadra número 2968, setor 02, zona 52, distando 311,50m da esquina com a rua Julio Calegari, lado ímpar, bairro Esplanada, com a área de 7.500,00m² (sete mil, e quinhentos metros quadrados), confrontando: ao Norte, por 75,00m, limite com a quadra 4167; ao Sul, por 75,00m, com a rua José Bernardi (anteriormente rua sem denominação oficial codificada como 52.02.33); ao Leste, por 100,00m, limite com a quadra 5225; e, ao Oeste, por 100,00m, com terras do lote 02, de Luiz Casiraghi, localizando-se no quarteirão formado pelas ruas Julio Calegari, Adão Vargas da Conceição, Eugênio Rech, e limite com as quadras 4163, 4165 e 4167 (quadras pertencentes ao loteamento Nossa Senhora da Consolação), 5225 (anteriormente área verde do município), 5226, 5364, 5365, 2953, 2965, 2967.

**Proprietária: ROBERTO FERREIRA COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA**, com sede na cidade de Pelotas/RS, CNPJ sob nº92.204.593/0001-26, no ato representada pelo seu diretor Ricardo Targa Ferreira, CPF sob nº 374.087.550-04.

**Título anterior:** Matrícula nº46.279 do Livro nº02-RG, em 19.01.1998, desta 2ª Zona.

**Selo:** nº0133.02.0700070.00189.

Escrev.: *Fabiano de Azevedo*  
Emol.: R\$9,40.

Oficial ou Oficial Substº: *Roberto*  
Prot. nº150.751, Lº1-L em 22.11.2007 C.10/23/17

R.1/66.102, em 30 de janeiro de 2008.-

**Título:** Compra e venda de todo o imóvel desta matrícula.

**Transmitente:** ROBERTO FERREIRA COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA, já qualificada, neste ato representada por Ricardo Targa Ferreira, CPF.nº374.087.550-04.

**Adquirentes:** 1) **TANIA VIEIRA**, brasileira, separada judicialmente, assistente de rh, CPF nº662.940.880-20, e, 2) **RODRIGO DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, maior, operador de rádio, CPF nº979.834.700-53, residentes e domiciliados nesta cidade.

**Forma do título:** Contrato particular passado nesta cidade em 18.12.2007, ficando uma via arquivada nesta Registro de Imóveis (SFH).

**Valor e Forma de Pagamento:** R\$42.985,00, a ser integralizado pelas parcelas: utilização de saldo

CONTINUA NO VERSO

continua no verso->

continuação->.....


MATRÍCULA 66.102.....

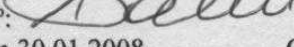
da conta vinculada FGTS: R\$8.200,00, desconto concedido pelo FGTS: R\$5.125,00, com financiamento: R\$29.660,00.

Valor Fiscal: R\$42.985,00 em 05.12.2007.

Condições: Às do contrato. GA/GI nº10690/2007. CND/INSS nº064032007-19026040 emitida em 04.09.2007. CND/SRF nº9439.AFB3.91DA.68F3 emitida em 21.08.2007.

Selo: nº0133.06.0800011.00189.

Escrev.:   
Emol.: R\$212,20.

Oficial ou Oficial Substº:   
Prot.nº152.293.Lº1-L em 30.01.2008 C.08/17

R.2/66.102, em 30 de janeiro de 2008.-

Título: Mútuo garantido por fiança, alienação fiduciária sobre todo o imóvel desta matrícula.

Devedores: 1) TANIA VIEIRA, e, 2) RODRIGO DE OLIVEIRA, já qualificados.

Credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, com sede em Brasília/DF, CNPJ/MF nº00.360.305/0001-04, representada por Clarise Lubenow Jabonisk, CPF nº492.203.229-00.

Fiadora: ROBERTO FERREIRA COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA, já qualificada.

Forma do título: Contrato particular já citado no R.1 desta matrícula.

Destinação da Operação: A operação ora contratada destina-se a aquisição do terreno objeto deste instrumento e construção de uma das unidades habitacionais que compõem o empreendimento Residencial Esplanada.

Valor da dívida: R\$29.660,00 em 18.12.2007.

Valor da Garantia: R\$51.000,00.


Prazos em meses amortização: 240.

Taxa anual de juros (%): Nominal: 6,0000, Efetiva: 6,1678.

Vencimento do 1º encargo mensal: De acordo com o disposto na cláusula sétima do contrato.

Condições: Às do contrato. **EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Os devedores não poderão dispor do imóvel, sem o prévio e expreso consentimento da CAIXA, sob pena de vencimento antecipado da dívida.

Selo: nº0133.06.0800011.00190.

Escrev.:   
Emol.: R\$148,60.

Oficial ou Oficial Substº:   
Prot.nº152.293.Lº1-L em 30.01.2008 C.08/17

Av.3/66.102, em 08 de abril de 2009. – **CONCLUSÃO** -

CERTIFICO que, na matrícula matriz do empreendimento, foi promovida a construção, conclusão, instituição do condomínio e individualização de economias (Av.11, R.12 e R.13/46.279), motivo pelo qual o imóvel desta matrícula passa a ser constituído pela seguinte unidade autônoma: **APARTAMENTO NÚMERO 320**, confrontando ao sul com o apartamento 313 do bloco D, a oeste com área livre do condomínio, a norte com o hall da escada e área livre do condomínio, e a leste com o apartamento 319 do pavimento, medindo cada um 42,60 m2 de área privativa real e 3,9712 m2 de área comum de divisão proporcional, totalizando 46,5712 m2 de área total, área ideal de terreno de 37,50m², cabendo-lhes individualmente frações ideais 00,00500 do terreno onde se assenta o conjunto residencial, localizado no 3º pavimento do Bloco “E”, encontra-se implantado ao lado do BLOCO D no sentido sul-norte, com frente oeste para a área de estacionamento, sendo o 2º BLOCO, da 2ª fita de 3 blocos, da esquerda para a direita de quem do acesso olhar o conjunto **RESIDENCIAL ESPLANADA**. Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade aos 19.03.2009, que fica arquivado neste Registro de Imóveis. Selo: nº0133.03.0900048.00038.

CONTINUA A FOLHAS 02

.....

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->:.....



**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 2.ª ZONA**  
CAXIAS DO SUL - RS  
**VASCO ALCEU BAHLEN - oficial**  
**Livro N.º 2 - Registro Geral**

MATRÍCULA .....**66:102**.....  
FLS. ....**02**.....

Escrev.: *unicofadilha* Oficial ou Oficial Substº.: *[Signature]*  
Emol.: R\$19,10. Prot nº163.403 em 02.04.2009, Lº1-M C.17

Av.4/66.102, em 29 de setembro de 2009. - **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** -  
Certifico que se procede esta averbação para constar que foi efetuado o registro da  
Convenção de Condomínio do RESIDENCIAL ESPLANADA, no Lº3-RA, fls.01, sob  
nº10.698, em 29/09/2009 neste Registro de Imóveis.

Escrev.: *[Signature]* Oficial Designada ou Substituto: *Balu*  
Prot.nº168553, Lº1-M, em 28/09/2009 C: 17/31  
Emol.: R\$ 19,10 + Processamento Eletrônico: R\$ 2,50 + Selos: 0133.03.0900067.03205 R\$ 0,40;  
0133.01.0900075.08819 R\$ 0,20

Av.5/66.102, em 17 de dezembro de 2015. - **ALTERAÇÃO DE ESTADO CIVIL** -  
Certifico a sentença de divórcio consensual do casal JONES AUGUSTO GUERRA e  
TÂNIA VIEIRA GUERRA, que passa a assinar-se: TÂNIA VIEIRA. A sentença foi  
prolatada em 12/12/2003, pelo Dr. Antônio Claret Flores Ceccato, Juiz da 1ª Vara de  
Família desta Comarca e transitada em julgado em 06/01/2004. Tudo de acordo com o  
contrato por instrumento particular de compra e venda de unidade isolada, mútuo com  
obrigações, baixa de garantia e constituição de alienação fiduciária nº8.4444.1072346-1,  
passado nesta cidade em 24/11/2015 (SFH) e Certidão de Casamento nº099879 01 55  
1997 2 00031 038 0018075 04, lavrada no Cartório de Registro Civil da 2ª Zona desta  
cidade, onde consta a averbação do divórcio, que ficam arquivados neste Registro de  
Imóveis.

Escrev.: *[Signature]* Oficial Desig. ou Substº.: *Balu*  
Prot.nº229804, Lº1-AI, em 27/11/2015 C: 63/78  
Emol.: R\$27,30 + Processamento Eletrônico: R\$3,60 + Selos: 0133.03.1500054.01191 R\$0,70;  
0133.01.1500055.06386 R\$0,40

*Alexandre Balen*  
Oficial Substituto

Av.6/66.102, em 17 de dezembro de 2015. - **CANCELAMENTO DO R.2** -  
Certifico que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF autoriza o cancelamento da  
alienação fiduciária constante no **R.2** desta matrícula. Tudo de acordo com o contrato  
por instrumento particular citado na Av.5 desta matrícula, que fica arquivado neste  
Registro de Imóveis. Valor: R\$29.660,00 em 18/12/2007.

Escrev.: *[Signature]* Oficial Desig. ou Substº.: *Balu*  
Prot.nº229804, Lº1-AI em 27/11/2015 C: 63/78  
Emol.: R\$115,70 + Processamento Eletrônico: R\$3,60 + Selos: 0133.06.1500050.00011 R\$6,70;  
0133.01.1500055.06398 R\$0,40

*Alexandre Balen*  
Oficial Substituto

R.7/66.102, em 17 de dezembro de 2015.  
Título: Compra e venda.

**continua no verso**

CONTINUA NO VERSO

.....

continua no verso->

continuação->:.....  
:.....  
:.....

MATRÍCULA ..... 66.102.....

Transmitentes: 1)RODRIGO DE OLIVEIRA, auxiliar de escritório, já qualificado; 2)TÂNIA VIEIRA, auxiliar de escritório, divorciada, já qualificada.

Adquirente: ERIVALDO VIEIRA, brasileiro, CPF nº032.964.690-79, metalúrgico, solteiro, maior, residente e domiciliado nesta cidade.

Forma do título: Contrato por instrumento particular citado na Av.5 desta matrícula.

Valor e Forma de Pagamento: R\$128.000,00, composto pela integralização dos valores: Recursos próprios: R\$22.097,77; Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$3.505,23; Financiamento concedido pela credora: R\$102.400,00.

Valor Fiscal: R\$128.000,00 em 08/12/2015.

Condições: Às do contrato. GA/GI nº16842/2015.

Escrev.:  Oficial Desig. ou Substº:  Alexandre Balen  
Prot.nº229804, Lº1-AI, em 27/11/2015 C: 63/78  
Emol.: R\$326,20 + Processamento Eletrônico: R\$1,80 + Selos: 0133.07.1500043.00660 R\$10,00;  
0133.01.1500055.06414 R\$0,40

R.8/66.102, em 17 de dezembro de 2015.

Título: Alienação fiduciária.

Devedor: ERIVALDO VIEIRA, já qualificado.

Credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília/DF, neste ato representada por Moisés Roberto Ribeiro Busato, CPF nº433.843.740-53.

Forma do título: Contrato por instrumento particular citado na Av.5 desta matrícula.

Valor da dívida: R\$102.400,00 em 24/11/2015.

Valor da garantia fiduciária: R\$128.000,00.

Valor da operação: R\$102.400,00.

Prazo em meses de amortização: 360.

Taxa anual de juros (%): Nominal: 5,5000; e Efetiva: 5,6407.

Vencimento do primeiro encargo mensal: 24/12/2015.

Condições: Às do contrato. **EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** O devedor não poderá dispor do imóvel sem o prévio e expreso consentimento da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, sob pena de vencimento antecipado da dívida.

Escrev.:  Oficial Desig. ou Substº:  Alexandre Balen  
Prot.nº229804, Lº1-AI em 27/11/2015 C: 63/78  
Emol.: R\$264,30 + Processamento Eletrônico: R\$1,80 + Selos: 0133.07.1500043.00661 R\$10,00;  
0133.01.1500055.06428 R\$0,40

Av.9/66.102, em 29 de setembro de 2023. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**

Averba-se que, após promover a intimação do confitente devedor e fiduciante, ERIVALDO VIEIRA, CPF nº032.964.690-79, devidamente cumprida pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, conforme registro nº291737, Lº B-425, e intimação promovida aos 17/03/2023, ocorreu o decurso do prazo legal sem que houvesse purgação da mora por parte do confitente devedor e fiduciante. Assim sendo, por força da solicitação da credora e fiduciária, bem como do disposto no parágrafo 7º, do Artigo 26, da Lei nº9.514/1997, **fica consolidada a propriedade do imóvel em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, nos termos do contrato particular registrado sob R.8, Lº02-RG, em 17/12/2015. Valor: R\$135.463,87. Valor Fiscal:

03

CONTINUA A FOLHAS

.....  
:.....  
:.....  
:.....

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

1MANOELVALENTE2MANOELVALENTE3MANOELVALENTE4MANOELVALENTE5MANOELVALENTE6MANOELVALENTE7MANOELVALENTE8MANOELVALENTE9MANOELVALENTE10MANOELVALENTE11MANOELVALENTE12MANOELVALENTE13MANOELVALENTE14MANOELVALENTE15MANOELVALENTE16MANOELVALENTE17MANOELVALENTE18MANOELVALENTE19MANOELVALENTE20MANOELVALENTE21MANOELVALENTE22MANOELVALENTE23MANOELVALENTE24MANOELVALENTE25MANOELVALENTE26MANOELVALENTE27MANOELVALENTE28MANOELVALENTE29MANOELVALENTE30MANOELVALENTE31MANOELVALENTE32MANOELVALENTE33MANOELVALENTE34MANOELVALENTE35MANOELVALENTE36MANOELVALENTE37MANOELVALENTE38MANOELVALENTE39MANOELVALENTE40MANOELVALENTE41MANOELVALENTE42MANOELVALENTE43MANOELVALENTE44MANOELVALENTE45MANOELVALENTE46MANOELVALENTE47MANOELVALENTE48MANOELVALENTE49MANOELVALENTE50MANOELVALENTE51MANOELVALENTE52MANOELVALENTE53MANOELVALENTE54MANOELVALENTE55MANOELVALENTE56MANOELVALENTE57MANOELVALENTE58MANOELVALENTE59MANOELVALENTE60MANOELVALENTE61MANOELVALENTE62MANOELVALENTE63MANOELVALENTE64MANOELVALENTE65MANOELVALENTE66MANOELVALENTE67MANOELVALENTE68MANOELVALENTE69MANOELVALENTE70MANOELVALENTE71MANOELVALENTE72MANOELVALENTE73MANOELVALENTE74MANOELVALENTE75MANOELVALENTE76MANOELVALENTE77MANOELVALENTE78MANOELVALENTE79MANOELVALENTE80MANOELVALENTE81MANOELVALENTE82MANOELVALENTE83MANOELVALENTE84MANOELVALENTE85MANOELVALENTE86MANOELVALENTE87MANOELVALENTE88MANOELVALENTE89MANOELVALENTE90MANOELVALENTE91MANOELVALENTE92MANOELVALENTE93MANOELVALENTE94MANOELVALENTE95MANOELVALENTE96MANOELVALENTE97MANOELVALENTE98MANOELVALENTE99MANOELVALENTE100MANOELVALENTE

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: 099259.2.0066102-75

FOLHA: 003

R\$135.463,87 em 28/08/2023. GI/GA nº10593/2023. Tudo de acordo com requerimento de consolidação de propriedade emitido na cidade de Bauru/SP em data de 28/08/2023 e demais documentos que o instruem.

Oficial Titular: 

Prot.nº308943, Lº1, em 28/09/2023

Emolumentos: R\$374,70 + Processamento Eletrônico: R\$6,40 + Selo(s): 0133.07.2300012.01400 R\$48,30;  
 0133.01.2300006.47090 R\$1,80

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. CAXIAS DO SUL, 02 DE OUTUBRO DE 2023.

certidão 005 pág...R\$ 35,80+selo: 0133.04.2300007.23450 (R\$4,40)  
 busca em Arquivos..R\$ 12,10+selo: 0133.02.2300014.04013 (R\$2,50)  
 proces. eletrônico R\$ 6,40+selo: 0133.01.2300006.47921 (R\$1,80)



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 2023 00115605 82

Total -----> R\$ 63,00  
 Nota de Entrega: D2023 08 00992