



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**63.743**...
 FLS.**01**...
CNM: 099259.2.0063743-71

Data: 20 de dezembro de 2006.-

Imóvel: **ÁREA IDEAL DE 50,1395m2, que corresponderá ao FUTURO APARTAMENTO N°108**, localizado no edifício lado direito do condomínio no primeiro pavimento ou térreo, o 1º a direita de quem olha o bloco postado à sua frente, com as seguintes áreas individuais: área privativa de 38,8149m², área de uso comum de 4,4010m², área total de 43,2159m², área equivalente de construção de 43,2159m², área ideal de terreno de 50,1395m² e percentual do terreno e das coisas de uso comum de 0,025, sendo que está vinculado a este apartamento uma vaga de estacionamento descoberto, do prédio de alvenaria, que se denominará **RESIDENCIAL SANTA TERESA**, e se situará à Rua sem denominação oficial codificada sob nº52-07-09, antiga Estrada para a 3ª Légua, nº169, nesta cidade de Caxias do Sul/RS; cujo empreendimento será edificado sobre o terreno urbano, constituído pelo atual lote administrativo nº06, da quadra nº5390, originário do desmembramento do antigo lote nº01 da mesma quadra, com testada para atual rua sem denominação oficial codificada sob nº52-07-09, distando 91,36m da esquina formada pela citada via com a Estrada Municipal do Imigrante, lado ímpar, no quarteirão formado pelas citadas vias mais limite com áreas não cadastradas, possui área de **2.005,58m2** (dois mil e cinco metros e cinqüenta e oito decímetros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, por 26,44m com parte do atual lote nº08 de Itamar Boeira Vieira; ao SUL, por 60,32m com o atual lote nº04 de Itamar Boeira Vieira; ao NORDESTE, por 57,86m com a atual rua sem denominação oficial codificada sob nº52-07-09; e ao OESTE, por 46,68m com o atual lote nº09 e com parte do atual lote nº07, ambos de Itamar Boeira Vieira.

Proprietária: **MÉRICA BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ nº04.328.741/0001-57, com sede nesta cidade, neste ato representada por seus sócios Carlos Eduardo Feijó, CPF.nº497.708.610/49 e Basílio Vivan, CPF.nº977.566.440/34.

Título anterior: Matrícula 60.945, do Lº02-RG em 22.09.2005, desta 2ª Zona.

Escrev.:

Oficial:

Emol.: R\$8,60 = 0,50 URE

Prot.nº143.029,Lº1-J em 27.11.06

C.10/08

R.1/63.743, em 20 de dezembro de 2006.-

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

Transmitente: **MÉRICA BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, neste ato representada por Carlos Eduardo Feijó, CPF nº497.708.610-49.

Adquirente: **VALDIR JOSE ZORZAN**, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, CPF nº724.993.890-87, residente e domiciliada nesta cidade.

Forma do título: Contrato particular passado nesta cidade em 19.06.2006, ficando uma via arquivada nesta Registro de Imóveis (SFH).

Valor e Forma de Pagamento: R\$36.000,00, a ser integralizado pelas parcelas: Recursos próprios: R\$0,01, utilização de saldo da conta vinculada de FGTS: R\$8.330,00, desconto concedido pelo FGTS: R\$2.733,26, com financiamento: R\$24.936,73.

Valor Fiscal: R\$38.000,00 em 17.08.2006.

Condições: Às do contrato. GA/GI nº6621/2006, GR nº8920/2006. Dispensada a exigibilidade das

CONTINUA NO VERSO

.....

continua no verso->

continuação->.....

CNM: 099259.2.0063743-71 MATRÍCULA ...63.743.....

CND/INSS e CND/SRF.

Escrev.: [assinatura] Oficial: [assinatura]
Emol.:R\$182,90 = 10,73 UREs Prot.nº143.558,Lº1-J em 20.12.2006 C.14/17

R.2/63.743, em 20 de dezembro de 2006.-
Título: Mútuo garantido por fiança, alienação fiduciária sobre todo o imóvel desta matrícula.
Devedora: VALDIR JOSE ZORZAN, já qualificado.
Credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede em Brasília/DF, CNPJ/MF nº00.360.305/0001-04, representada por Carlos Jairo Limberger Hahn, CPF nº406.654.140-00.
Fiador: MERICA BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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 Santa Teresa.
Valor da dívida: R\$24.936,73 em 19.06.2006.
Valor da Operação: R\$27.669,99.
Valor da Garantia Fiduciária: R\$45.000,00.
Prazos em meses amortização: 120, de construção: 6.
Taxa anual de juros (%): Nominal: 6,0000, Efetiva: 6,1677.
Vencimento do primeiro encargo mensal: De acordo com o disposto na cláusula sétima.
Condições: Às do contrato. EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. O devedor não poderá ceder ou transferir a terceiros, no todo ou em parte, os seus direitos e obrigações, vender ou prometer a venda o imóvel alienado fiduciariamente, sem prévio e expresso consentimento da CEF, sob pena de vencimento antecipado da dívida.

Escrev.: [assinatura] Oficial: [assinatura]
Emol.:R\$25,00 = 1,46 UREs Prot.nº143.558,Lº1-J em 20.12.2006 C.14/17

Av.3/63.743, em 18 de julho de 2007. - CONCLUSÃO -
CERTIFICO que, na matrícula matriz do empreendimento, foi promovida a construção, conclusão, instituição do condomínio e individualização de economias (Av.5, R.6 e R.7/60.945), motivo pelo qual o imóvel desta matrícula passa a ser constituído pela seguinte unidade autônoma: APARTAMENTO Nº108, localizado no edifício lado direito do condomínio no primeiro pavimento ou térreo, o 1.º a direita de quem olha o bloco postado à sua frente, com as seguintes áreas individuais: área privativa de 38,8149m², área de uso comum de 4,4010m², área total de 43,2159m², área equivalente de construção de 43,2159m², área ideal de terreno de 50,1395m² e percentual do terreno e das coisas de uso comum de 0,025, sendo que está vinculado a este apartamento uma vaga de estacionamento uma descoberto, do prédio de alvenaria com 05 pavimentos, denominado RESIDENCIAL SANTA TERESA. Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade aos 22.03.2006, que fica arquivado neste Registro de Imóveis. Selo: nº0133.03.0700007.00171.

Escrev.: [assinatura] Oficial: [assinatura]
Emol.:R\$16,90. Prot nº147.938,Lº1-L em 18.07.2007 C.10/23/17

Av.4/63.743, em 06 de março de 2009. - CANCELAMENTO DO R.2 -
Certifico que de acordo com o instrumento particular de cancelamento da propriedade fiduciária, passado nesta cidade, em 18.02.2009, que fica arquivado neste Registro de Imóveis, a CAIXA Continua fls.02

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

continuação->:.....



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

CNM: 099259.2.0063743-71
MATRÍCULA63.743....
FLS.02

ECONÔMICA FEDERAL - CEF, autoriza o cancelamento da alienação fiduciária registrada sob R.2 desta matrícula. Valor: R\$24.936,73 em 19.06.2006. Selo: nº0133.06.0900011.00409.

Escrev.: *Figueiredo Neto* Oficial ou Oficial Substº: *Bahlen*
Emol.: R\$80,90. Prot.nº162.416, em 03.03.2009, Lº1-M C.29/21

R.5/63.743 em 18 de março de 2009.
Título: Compra e venda de todo o imóvel desta matrícula.
Transmitente: VALDIR JOSÉ ZORZAN, já qualificado.
Adquirente: MARTA REGINA PEREIRA DOS SANTOS, CPF,nº393.552.680/68, brasileira, divorciada, massagista, residente e domiciliada nesta cidade.
Forma do título: Contrato particular passado nesta cidade em 13.02.09, que fica uma via arquivada neste Registro de Imóveis (SFH).
Valor e Forma de Pagamento: R\$55.000,00 sendo composto mediante e integralização das parcelas: Recursos próprios: R\$17.500,00; Recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto: R\$500,00; e, Financiamento concedido pela CREDORA: R\$37.000,00.
Valor Fiscal: R\$55.000,00 em 18.02.09.
Condições: Às do contrato. GA/GI nº1405/2009.
Selo: nº0133.07.0900005.00438.

Escrev.: *Bahlen* Oficial ou Oficial Substº: *Bahlen*
Emol.:R\$265,70. Prot.nº162.418,Lº1-M em 03.03.09 C.13/08

R.6/63.743 em 18 de março de 2009.
Título: Mútuo garantido por alienação fiduciária sobre todo o imóvel desta matrícula.
Devedora: MARTA REGINA PEREIRA DOS SANTOS, já qualificada.
Credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, com sede em Brasília/DF, CNPJ/MF nº00.360.305/0001-04, representada por Sandra Ravizzoni Onzi, CPF.nº248.650.870/87.
Forma do título: Contrato particular citado no R.5 desta matrícula.
Valor da dívida: R\$37.000,00 em 13.02.09.
Valor da garantia fiduciária: R\$53.000,00.
Prazos em meses de amortização: 240.
Taxa Anual de juros (%): Nominal: 5,0000; e Efetiva: 5,1163.
Vencimento do primeiro encargo mensal: 13.03.2009.
Condições: Às do contrato. **EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** A devedora não poderá dispor do imóvel sem prévio e expreso consentimento da CAIXA, sob pena de vencimento antecipado da dívida.
Selo: nº0133.06.0900011.00495.

Escrev.: *Bahlen* Oficial ou Oficial Substº: *Bahlen*
Emol.:R\$196,50. Prot.nº162.418,Lº1-M em 03.03.09 C.13/08

Av.7/63.743, em 23 de fevereiro de 2021. - **CANCELAMENTO DO R.6 -**

CONTINUA NO VERSO

.....

continua no verso->

continuação->.....

CNM: 099259.2.0063743-71 MATRÍCULA63.743....

Averba-se que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF autoriza o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.6 desta matrícula. Tudo de acordo com instrumento particular de cancelamento da propriedade fiduciária passado nesta cidade em 17/02/2021. Valor: R\$37.000,00 em 13/02/2009.

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

Prot.nº277297, Lº1, em 17/02/2021

Emolumentos: R\$201,70 + Processamento Eletrônico: R\$5,30 + Selo(s): 0133.06.1900008.06976 R\$24,50;
0133.01.2100004.11365 R\$1,40

Av.8/63.743, em 25 de março de 2021. - **ALTERAÇÃO DE ESTADO CIVIL** -

Averba-se a alteração do estado civil de MARTA REGINA PEREIRA DOS SANTOS de divorciada para casada em virtude do casamento realizado aos 22/11/2014 com DIEGO TORRES DA SILVA pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº6.515/77, a qual continua a assinar-se: MARTA REGINA PEREIRA DOS SANTOS. Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade aos 09/02/2021 e certidão de casamento nº100552 01 55 2014 2 00008 014 0001685 00 lavrada no Cartório de Registro Civil de Galópolis nesta cidade, LºB-008, fls.014 - Termo:001685.

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

Prot.nº278178, Lº1, em 23/03/2021

Emolumentos: R\$86,60 + Processamento Eletrônico: R\$5,30 + Selo(s): 0133.04.2100003.04810 R\$3,30;
0133.01.2100006.03679 R\$1,40

R.9/63.743, em 25 de março de 2021.

Título: Compra e venda.

Transmitente: MARTA REGINA PEREIRA DOS SANTOS, massagista, CPF nº393.552.680-68, casada com DIEGO TORRES DA SILVA, soldador, CPF nº006.918.570-08, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, brasileiros, o qual comparece a este ato para prestar sua anuência na presente transação atendendo o disposto no artigo 1647 inciso I do CCB, residentes e domiciliados nesta cidade.

Adquirente: CIRO ELITON PASQUALE, brasileiro, CPF nº721.344.100-00, dentista, divorciado, residente e domiciliado na cidade de Farroupilha/RS.

Forma do Título: Escritura pública lavrada aos 09/02/2021, Lº457-A, fls.061/062, pelo 1º Substituto do Tabelião do 1º Tabelionato desta cidade.

Valor: R\$85.000,00.

Valor Fiscal: R\$106.000,00 em 28/01/2021.

Condições: As da escritura. GA/GI nº1237/2021. Emitida DOI conforme IN/SRF.

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

Prot.nº278159, Lº1, em 23/03/2021

Emolumentos: R\$545,60 + Processamento Eletrônico: R\$5,30 + Selo(s): 0133.07.2000032.02443 R\$36,60;
0133.01.2100006.03685 R\$1,40

R.10/63.743 em 05 de março de 2024.

Título: Compra e venda.

.....



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

MANOELVALENTE2MANOELVALENTE3MANOELVALENTE4MANOELVALENTE5MANOELVALENTE6MANOELVALENTE7MANOELVALENTE8MANOELVALENTE9MANOELVALENTE10MANOELVALENTE11MANOELVALENTE12MANOELVALENTE13MANOELVALENTE14MANOELVALENTE15MANOELVALENTE16MANOELVALENTE17MANOELVALENTE18MANOELVALENTE19MANOELVALENTE20

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: 099259.2.0063743-71
MATRÍCULA: 63743
FOLHA: 003

Transmitente: CIRO ELITON PASQUALE, já qualificado.
Adquirente: MATEUS LIMA SOUZA, brasileiro, CPF nº045.804.450-40, operador de máquinas, solteiro, maior, residente e domiciliado nesta cidade.
Forma do título: Contrato particular de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia nº8.4444.3271674-3 passado nesta cidade em 07/02/2024 (SFH), nos termos da Lei nº11.977/09 e MP nº1.162/23 - Programa Minha Casa, Minha Vida.
Valor e Forma de Pagamento: R\$150.000,00, composto pela integralização dos seguintes valores: Recursos próprios: R\$29.499,53, Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$500,47, Financiamento concedido pelo credor: R\$120.000,00.
Valor Fiscal: R\$150.000,00 em 28/02/2024.
Condições: Às do contrato. GA/GI nº1877/2024.

Oficial Titular:

Prot.nº314178, Lº1, em 28/02/2024
Emolumentos: R\$387,90 + Processamento Eletrônico: R\$3,30 Redução de 50% nos emolumentos conforme determinação (Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV) + Selo(s): 0133.07.2300012.04630 R\$53,70; 0133.01.2300016.29720 R\$2,00 - Nos termos da Lei nº11.977/09 e MP nº1.162/23 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

R.11/63.743, em 05 de março de 2024.
Título: Alienação fiduciária.
Devedor: MATEUS LIMA SOUZA, já qualificado.
Credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília/DF, neste ato representada por Tiago Savaris, CPF nº754.043.890-87.
Forma do título: Contrato particular citado no R.10 desta matrícula.
Valor da dívida: R\$120.000,00 em 07/02/2024.
Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$150.000,00.
Valor da garantia fiduciária: R\$150.000,00.
Prazo em meses de amortização: 360.
Taxa anual de juros (%): Nominal: 7.6600; e, Efetiva: 7.9347.
Taxa mensal de juros (%): Nominal e Efetiva: 0.6383.
Vencimento do primeiro encargo mensal: 12/03/2024.
Condições: Às do contrato. **EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** O devedor não poderá dispor do imóvel sem o prévio e expresso consentimento da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. sob pena de vencimento antecipado da dívida.

Oficial Titular:

Prot.nº314178, Lº1, em 28/02/2024
Emolumentos: R\$343,10 + Processamento Eletrônico: R\$3,30 Redução de 50% nos emolumentos conforme determinação (Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV) + Selo(s): 0133.07.2300012.04631 R\$53,70; 0133.01.2300016.29722 R\$2,00 - Nos termos da Lei nº11.977/09 e MP nº1.162/23 - Programa Minha Casa, Minha Vida.
Av.12/63.743, em 18 de agosto de 2025. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**

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

CNM: 099259.2.0063743-71

MATRÍCULA: 63743
FOLHA: 003v

Averba-se que, após promover a intimação do confitente devedor e fiduciante, MATEUS LIMA SOUZA, CPF nº045.804.450-40; devidamente cumprida pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, conforme registro nº302823, Lº B-Eletrônico, e intimação promovida aos 25/03/2025, não recebida tendo em vista o intimado encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, dita intimação foi cumprida através de E-mail enviado em 27/03/2025, bem como através de Edital publicado no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico aos dias 23, 24 e 25 de Abril de 2025; 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 R11, Lº02-RG, em 05/03/2024. Valor: R\$82.000,00. Valor Fiscal: R\$105.000,00 em 11/06/2025. GI/GA nº7338/2025, e Guia Retificativa nº10288/2025. Tudo de acordo com requerimento de consolidação de propriedade emitido na cidade de Bauru/SP, em data de 25/06/2025, e demais documentos que o instruem.

Oficial Titular: 

Prot.nº333875, Lº1, em 18/08/2025

Emolumentos: R\$314,00 + Processamento Eletrônico: R\$6,90 + Selo(s): 0133.07.2400005.03742 R\$56,50;
 0133.01.2400008.06875 R\$2,10

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. CAXIAS DO SUL, 20 DE AGOSTO DE 2025.

certidão 006 pág...R\$ 44,80+selo: 0133.04.2500002.03397 (R\$5,20)
 busca em Arquivos...R\$ 13,20+selo: 0133.03.2500001.42366 (R\$4,20)
 proces. eletrônico R\$ 6,90+selo: 0133.01.2400008.07382 (R\$2,10)

Total -----> R\$ 76,40
 Nota de Entrega: D2025 06 00884



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 2025 00097998 24