



Valide aqui este documento



# CERTIDÃO

CNM: 099200.2.0114612-26

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

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: 099200.2.0114612-26

=114.612=  
MATRÍCULA



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 22 de janeiro de 2008.

FLS.

MATRÍCULA

01

=114.612=

**IMÓVEL: APARTAMENTO 211 - Á SER CONSTRUÍDO** - sendo o 2º apartamento à direita de quem chega no pavimento, que será localizado no primeiro andar ou segundo pavimento, do prédio que se denominará **RESIDENCIAL SOLAR DOS COQUEIROS** - BLOCO C - com acesso pela Rua dos Coqueiros, nº 143, com área privativa real de 54,3500m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,9628m², com área total real de 58,3128m², e cabendo-lhe a fração ideal de 0,0180553 do terreno e das coisas de uso comum; no terreno sobre será edificado o citado prédio é constituído pelo lote administrativo nº 01, da quadra 2713, com testada para a Rua dos Coqueiros, distando 25,00metros da esquina com a Avenida Zélia Rodrigues Furtado, lado ímpar, dentro do quarteirão formado pelas citadas vias, mais a Rua Jacob Susin (anteriormente Travessão Victor Emanuel), Travessão Victor Emanuel, limite com as quadras nºs 1882, 1883, 1884, 1885 e 1886, e limite com o Loteamento Santo Antonio, com área superficial de 3.000,00m² (três mil metros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, por 75,00metros, com o limite das quadras nºs 1884 e 1885; ao SUL, por 75,00metros, com o lote nº 06, de propriedade de Adecy Octávio Sebben; ao LESTE, por 40,00metros, com a Rua dos Coqueiros; e ao OESTE, por 40,00metros, com parte do lote nº 08, de propriedade de Adecy Octávio Sebben.

**PROPRIETÁRIOS: ADECY OCTÁVIO SEBBEN**, brasileiro, aposentado, inscrito no CPF sob nº 032.692.050-15, casado com LOIRE ÂNGELA SEBBEN, pelo regime da comunhão universal de bens, anterior a vigência da Lei 6.515/77, residente e domiciliado na rua Duque de Caxias nº 2445, nesta cidade.

**REGISTRO ANTERIOR: M.105.984 Lº 2-RG**, em 03.02.2006 e **R.2/M.105.984, Lº 2-RG**, em 22.01.2008.

**EMOL: R\$9,80**

Prot. 199.870 Lº 1AF de 28.12.2007.

Selo: 0132.02.0700036.00537, no valor de R\$0,30.

*Grasiela R. Masetto*  
Grasiela R. Masetto - escrevente

*Rodrigo Pacheco Fernandes*  
Oficial e/ou Oficial Subst.

**R.1/114.612 - Em 07 de julho de 2008.**

**COMPRA E VENDA:** Contrato particular de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, com alienação fiduciária em garantia, 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 10.06.2008, ficando uma via arquivada neste Ofício.

**TRANSMITENTE: ADECY OCTAVIO SEBBEN**, brasileiro, casado no regime da comunhão universal de bens antes da vigência da Lei 6.515/77, aposentado, CPF 032.692.050-15 e sua esposa LOIRE ANGELA SEBBEN, brasileira, do lar, CPF 457.184.580-49, residentes e domiciliados na Rua Duque de Caxias, 2445, em Caxias do Sul/RS.

continua no verso

continua no verso

Continua na próxima página



ção da página anterior -.....

CNM: 099200.2.0114612-26

Valide aqui  
este documento**Serviço Registral de Imóveis — 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL****LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL**

FLS.	MATRÍCULA
01vº	=114.612=

**ADQUIRENTE:** ALDONIR SANTOS DE OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, industriário, CPF 938.790.400-87, residente e domiciliado na Travessa Porto, 260, Parada Cristal, em Caxias do Sul/RS.

**VALOR DA COMPRA E VENDA E FORMA DE PAGAMENTO:** R\$65.000,00 (sessenta e cinco mil reais)

**RECURSOS PRÓPRIOS:** R\$5.690,00

**UTILIZAÇÃO DO SALDO DE FGTS:** R\$2.000,00

**COM FINANCIAMENTO:** R\$57.310,00

**VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO:** R\$6.499,90

**VALOR FISCAL:** R\$65.000,00 (sessenta e cinco mil reais)

**ITBI:** nº5302/2008, em 06.06.2008

**CONDIÇÃO:** Comparece no presente contrato a empresa Ricardo Ramos Construtora Ltda como entidade organizadora e interveniente construtora e demais condições constantes no contrato.

**EMOL:** R\$276,00

**Selo:** 0132.07.0800015.00311, no valor de R\$6,00

*[Assinatura]*  
\_\_\_\_\_  
Oficial e/ou oficial subst.

R.2/114.612 - Em 07 de julho de 2008.

**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:** ALDONIR SANTOS DE OLIVEIRA, antes qualificado.

**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\$57.310,00

**VALOR DA GARANTIA:** R\$65.000,00

**PRAZO DE CONSTRUÇÃO:** 13 meses

**PRAZO DE AMORTIZAÇÃO:** 300 meses, à ser resgatado em prestações mensais consecutivas no valor inicial de R\$477,31, com o vencimento do primeiro encargo mensal de acordo com a cláusula sétima.

**JUROS:** nominal de 5,5000% - efetiva 5,6409% ao ano.

**ORIGEM DOS RECURSOS:** FGTS - **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** SAC

**NORMA REGULAMENTADORA:** HH.21.78 - 03.03.2008- SUHAB/GECRI

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

**EMOL:** R\$244,10 Prot.207.473 - 1AG, de 03.07.2008.

**Selo:** 0132.07.0800015.00312, no valor de R\$6,00

*[Assinatura]*  
\_\_\_\_\_  
Elisana M. Bettiol - escrevente

*[Assinatura]*  
\_\_\_\_\_  
Oficial e/ou oficial subst.

Av.3/114.612 - Em 12 de maio de 2009.

**CONCLUSÃO:** Certifico que foi totalmente concluído o APARTAMENTO 211, no RESIDENCIAL SOLAR DOS COQUEIROS - BLOCO C - sito à Rua dos Coqueiros nº  
Continua no verso

continua a folhas

Continua na próxima página -.....

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7QLHL-U4L9R-PCFKY-Y56ES



ção da página anterior - - - - -

CNM: 099200.2.0114612-26

Valide aqui este documento

=114.612=  
MATRÍCULA



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 12 de maio de 2009.  
Continuação das fls.01

FLS.	MATRÍCULA
02	=114.612=

143. Tudo conforme requerimento de Ricardo Ramos Construtora Ltda, assinado por Wolney Cericatto, com firma reconhecida, datado de 29.04.2009, instruído com a carta de habite-se nº 4362, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade em 20.04.2009, e CND do INSS nº 034242009-19026040, de 22.04.2009, ficando estes documentos aqui arquivados. O referido é verdade e dou fé.-(G)

EMOL: R\$19,10

Prot. 220.706 Lº 1AI de 08.05.2009.

Selo: 0132.03.0900017.00171, no valor de R\$0,40.

*[Assinatura]*  
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.4/114.612 - Em 28 de julho de 2021.

**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 Instrumento Particular expedido pela credora Caixa Econômica Federal em 26.12.2013, assinado por sua representante Camila Cristina Benedetti Beck, com firma reconhecida, ficando aqui arquivado. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 433074 do Lº 1-DL em 01/07/2021.

EMOL: R\$201,80. Selo: 0132.07.2000022.04747 = R\$36,60.

Proc. eletrônico: R\$5,30. Selo: 0132.01.2100024.00811 = R\$1,40.

Escrevente: Ivana Rotta

*[Assinatura]*  
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.5/114.612 - Em 28 de julho de 2021.

**ALTERAÇÃO DO ESTADO CIVIL - NÚPCIAS:** Certifico que, o proprietário do imóvel da presente matrícula ALDONIR SANTOS DE OLIVEIRA contraiu núpcias com DÉBORA DA SILVA CHAGAS, em 23.03.2012, pelo regime da comunhão universal de bens na vigência da Lei 6.515/77, passando ela assinar-se **DÉBORA DA SILVA CHAGAS DE OLIVEIRA**, permanecendo ele com o mesmo nome ALDONIR SANTOS DE OLIVEIRA. Tudo conforme cópia autenticada da Certidão de Casamento matrícula nº 097105 01 55 2012 2 00035 165 0010387 54, do Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca de Campo Bom/RS, ficando arquivada neste Ofício. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 434571 do Lº 1-DL em 28/07/2021.

EMOL: R\$86,60. Selo: 0132.04.2100017.04642 = R\$3,30.

Proc. eletrônico: R\$5,30. Selo: 0132.01.2100024.00812 = R\$1,40.

Escrevente: Ivana Rotta

*[Assinatura]*  
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.6/114.612 - Em 28 de julho de 2021.

**PACTO ANTENUPCIAL:** Certifico que a Escritura Pública de Pacto Antenupcial lavrada em 08.02.2012, no Livro nº 45-A, fls. 131v, sob

continua no verso

Continua na próxima página - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7QLHL-U4L9R-PCFKY-Y56ES>



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





ção da página anterior - - - - -

CNM: 099200.2.0114612-26

Valide aqui  
este documento**Serviço Registral de Imóveis — 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL****LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL**

FLS. MATRÍCULA

02v 114.612 <sup>83</sup>

nº 10.119, no Tabelionato da Comarca de Campo Bom/RS, referente ao casamento realizado pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, do casal ALDONIR SANTOS DE OLIVEIRA e DÉBORA DA SILVA CHAGAS DE OLIVEIRA, foi registrada neste Ofício sob nº **20.186**, do Livro 3-Aux., em 28.07.2021. O referido é verdade e dou fé. **PROT.** 433075 do Lº 1-DL em 01/07/2021.

**EMOL:** R\$39,30. Selo: 0132.04.2100017.04643 = R\$3,30.

Proc. eletrônico: R\$5,30. Selo: 0132.01.2100024.00813 = R\$1,40.

Escrevente: Ivana Rotta

*Ivana Rotta*  
Oficial e/ou Oficial Subst.

R.7/114.612 - Em 14 de dezembro de 2022.

**COMPRA E VENDA:** Contrato Particular nº 8.4444.2801952-9 de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Casa Verde e Amarela - PCVA, com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS, com caráter de Escritura Pública, na forma do §5º do artigo 61, da Lei 4.380/64, datado de 16/11/2022, ficando a documentação arquivada nos termos da Lei.

**TRANSMITENTES:** ALDONIR SANTOS DE OLIVEIRA, industrial, inscrito no CPF sob nº 938.790.400-87, portador da CNH nº 00730564700, expedida pelo DETRAN/RS, e sua esposa DEBORA DA SILVA CHAGAS DE OLIVEIRA, psicóloga, inscrita no CPF sob nº 717.226.961-68, portadora da CNH nº 03416407413, expedida pelo DETRAN/RS, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Hugo Luciano Ronca, nº 2489, Bairro São José, nesta cidade.

**ADQUIRENTES:** GUILHERME DE CARVALHO JUNIOR, técnico de segurança, inscrito no CPF sob nº 079.111.026-51, portador da CNH nº 03637876960, expedida pelo DETRAN/RS, e sua esposa SABRINA RODRIGUES DOS SANTOS CARVALHO, autônoma, inscrita no CPF sob nº 022.897.400-39, portadora da CNH nº 07202536667, expedida pelo DETRAN/RS, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Md Barbara, nº 886, Ap 501 Bl 5, Bairro Diamantino, nesta cidade.

**VALOR DA COMPRA E VENDA:** R\$153.000,00 (cento e cinquenta e três mil reais).

**FORMA DE PAGAMENTO:** o valor de R\$21.674,12 com recursos próprios; R\$8.925,88 com recursos da conta vinculada do FGTS; e R\$122.400,00 com financiamento concedido pela credora, Caixa Econômica Federal.

**VALOR FISCAL:** R\$159.000,00 (cento e cinquenta e nove mil reais).

**ITBI:** nº 15028/2022.

**TRABALHISTA:** Certidões negativas de débitos trabalhistas sob nºs 41468727/2022 e 41468681/2022.

**CONDICÃO:** as constantes no contrato.

**PROT.** 466160 do Lº 1-DZ em 22/11/2022.

continua na fl. 03

continua a folhas

Continua na próxima página - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7QLHL-U4L9R-PCFKY-Y56ES>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

ri digital



ção da página anterior - - - - -

CNM: 099200.2.0114612-26

Valide aqui este documento

=114.612=

MATRÍCULA



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

**LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL**

CAXIAS DO SUL, 14 de dezembro de 2022

FLS.	MATRÍCULA
03	114.612

**EMOL:** R\$389,20 (conforme artigo 10º da Lei 14.118/2021 - PCVA).  
**Selo:** 0132.08.2200013.03381 = R\$65,30.  
**Proc. eletrônico:** R\$3,00. **Selo:** 0132.01.2200030.04687 = R\$1,80.  
**Escrevente:** Cristiane Dorneles Barbosa

*[Assinatura]*  
 Oficial e/ou Oficial Subst.

R.8/114.612 - Em 14 de dezembro de 2022.

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Contrato Particular nº 8.4444.2801952-9, antes mencionado.

**DEVEDORES:** GUILHERME DE CARVALHO JUNIOR, e sua esposa SABRINA RODRIGUES DOS SANTOS CARVALHO, já qualificados.

**CREDORES:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, inscrita no CNPJ 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\$122.400,00.

**PRAZO DE AMORTIZAÇÃO:** 360 meses, a ser resgatado em prestações mensais e consecutivas, no valor inicial de R\$1.127,10, com vencimento do primeiro encargo mensal em 20/12/2022.

**JUROS:** constantes no contrato.

**ORIGEM DOS RECURSOS:** FGTS.

**OBJETO DA GARANTIA:** o imóvel da presente matrícula.

**VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO**

**LEILÃO:** o imóvel vinculado em garantia foi avaliado em R\$153.000,00.

**PROT.** 466160 do Lº 1-DZ em 22/11/2022.

**EMOL:** R\$348,90 (conforme artigo 10º da Lei 14.118/2021 - PCVA).

**Selo:** 0132.07.2200004.07127 = R\$48,30.

**Proc. eletrônico:** R\$3,00. **Selo:** 0132.01.2200030.04688 = R\$1,80.

**Escrevente:** Cristiane Dorneles Barbosa

*[Assinatura]*  
 Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.9/114.612 - Em 08 de agosto de 2025.

**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:** 0132.04.2500015.05383 = Nihil. **Isenção:** AGNR.

**Escrevente:** Iasmin Aver Donazzolo

Averbação nato digital assinada pela Registradora Substituta **Camila Hertz** em 08/08/2025 às 11:35:49. O hash SHA256 do documento é F5AE8CA3E4B23C6BDBF78EB222DA41E3943959C172F8159C07706BBF92E021F6.

continua no verso

Continua na próxima página - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7QLHL-U4L9R-PCFKY-Y56ES



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





ção da página anterior - - - - -

CNM: 099200.2.0114612-26

Valide aqui este documento

Fls. 03v	Matrícula 114.612
-------------	----------------------

Av.10/114.612 - Em 08 de agosto de 2025.

**CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Certifico que, por solicitação da fiduciária, nos termos do § 7º, do artigo 26, da Lei nº 9.514/1997, após promover a intimação dos devedores e fiduciários, Guilherme de Carvalho Junior e Sabrina Rodrigues dos Santos Carvalho, antes qualificados, devidamente cumprida através de editais publicados eletronicamente no Diário de Registro Eletrônico - Editais Online em 25, 26 e 27/02/2025, transcorrido o prazo legal sem a purgação da mora, **fica consolidada a propriedade do imóvel em favor da Caixa Econômica Federal**, pelo valor de R\$158.679,36 (cento e cinquenta e oito mil, seiscentos e setenta e nove reais e trinta e seis centavos); avaliado para efeitos fiscais em R\$158.679,36 (cento e cinquenta e oito mil, seiscentos e setenta e nove reais e trinta e seis centavos), conforme guia de pagamento do **ITBI**: N° 7615/2025. Tudo conforme Ofício nº 543884/2024, datado de 24/06/2025, assinado digitalmente e arquivado nos termos da Lei, e demais documentos que o instruem já arquivados neste Ofício no protocolo sob nº 514050. O referido é verdade e dou fé.

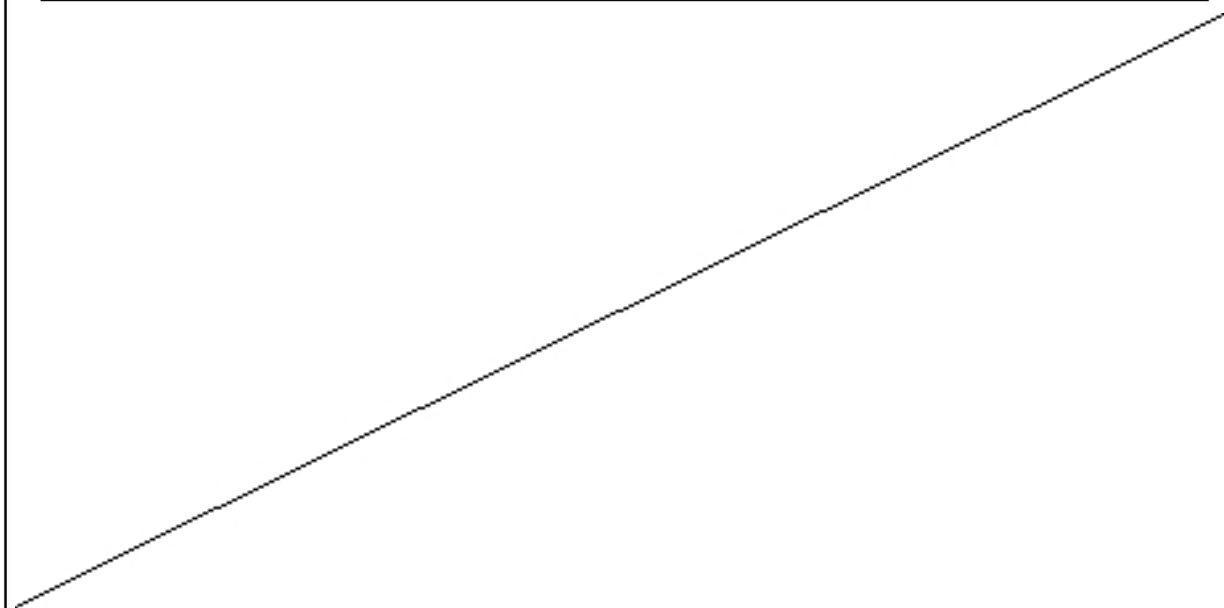
**PROT.** 526808 do Lº 1-EZ em 24/06/2025.

**EMOL:** R\$408,40. Selo: 0132.08.2300013.09364 = R\$76,40.

Proc. eletrônico: R\$6,90. Selo: 0132.01.2500015.04065 = R\$2,10.

Escrevente: Iasmin Aver Donazzolo

Averbação nato digital assinada pela Registradora Substituta **Camila Hertz** em 08/08/2025 às 11:47:29. O hash SHA256 do documento é 00FFAB007BADAA05E3B47994633E95DEB65742A6BD03D158D3299954B1A338A.



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


**Caxias do Sul - RS, 14 de agosto de 2025.**

**Total: R\$ 76,40**

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 114.612: R\$ 44,80 (0132.04.2500015.07313 = R\$ 5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$ 13,20 (0132.03.2500015.05188 = R\$ 4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0132.01.2500015.06796 = 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 00113920 11**

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7QLHL-U4L9R-PCFKY-Y56ES

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

