Valide aqui
este documento

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 DE INTEIRO TEOR

CNM: 099259.2.0091812-60

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

MATRÍCULA **91.812**
FLS. **01**

Livro N.º 2 - Registro Geral

Data: 27 de junho de 2013.
Imóvel: **FUTURA RESIDÊNCIA NÚMERO 02, número predial 304,** geminada com as residências 03 e 04, respectivamente números prediais 69 e 65, a ser construída em alvenaria, com 02 (dois) pavimentos, com acesso individual pela Rua Marcellino Facchin, a segunda da esquerda para a direita de quem da Rua Marcellino Facchin olha o empreendimento, com as seguintes áreas: área privativa de 106,67m², área de uso comum de 0,0000m², área total de 106,67m², área privativa de terreno de 95,70m², área de uso comum de terreno de 0,00m², área total de terreno 95,70m², porcentagem privativa de terreno 0,238, porcentagem de uso comum de terreno de 0,00m², porcentagem do terreno 0,238, equivalente de construção de 106,67m². Corresponde a esta residência, uma área de uso privativo de terreno de 95,70m², com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por 16,50m, com a área de uso privativo de terreno da residência 01, número predial 300; ao Sul, por 16,50m, sendo 11,50m, com a área de uso privativo de terreno da residência 03, número predial 69 e 5,00m, com a área de uso privativo de terreno da residência 04, número predial 65; ao Leste, por 5,80m, com a área de uso privativo de terreno da residência 04, número predial 05; e, ao Oeste, por 5,80m, com a rua Marcellino Facchin, cujo empreendimento será edificado no terreno urbano, sito nesta cidade, constituído pelo lote administrativo nº07, da quadra nº1.247, do Loteamento denominado BISI, fazendo frente para a rua David Agostini, ao Sul, lado ímpar, esquina com a rua Marcellino Facchin, no quarteirão formado pelas citadas vias, mais as ruas Vinte e Um de Setembro, Das Paineiras e limite da quadra 3.071, com a área global de 401,37m² (quatrocentos e um metros e trinta e sete decímetros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por 19,00 metros, com o limite da quadra 3.071; ao Sul, por 19,00 metros, com a rua David Agostini; ao Leste, por 21,27 metros, com o lote nº08; e, ao Oeste, por 20,98 metros, com a rua Marcellino Facchin.
Proprietária: **FELISARDO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA,** CNPJ nº14.754.905/0001-61, com sede nesta cidade, neste ato representada por seu sócio administrador, Felisardo Bendo Henrique, CPF nº954.338.480-00.
Título anterior: Matrícula nº65.854, do Livro nº02-RG, em 08/11/2007 desta 2ª Zona.

Escrev.: jessicapaulha Oficial Designada - Jacqueline Balen:
Prot.nº203065, Lº1, em 18/06/2013 C: 17/53
Emol.: R$ 13,20 + Processamento Eletrônico: R$ 3,10 + Selos: 0133.03.1300028.00571 R$ 0,55; 0133.01.1300029.02528 R$ 0,30

Av.1/91812, em 07 de outubro de 2013. - **CONCLUSÃO** -
CERTIFICO que, na matrícula matriz do empreendimento, foi promovida a construção, conclusão, instituição do condomínio e individualização de economias (Av.10, R.11 e R.12, motivo pelo qual o imóvel desta matrícula passa a ser constituído pela seguinte unidade autônoma: **RESIDÊNCIA 02, número predial 304**, geminada com as residências 03 e 04, respectivamente números prediais 69 e 65, construída em alvenaria, com 02 (dois) pavimentos, com acesso individual pela Rua Marcellino Facchin, a segunda da esquerda para a direita de quem da Rua Marcellino Facchin olha

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/3ENHF-UBH89-YRJYZ-Q9SNX

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

o empreendimento, com as seguintes áreas: área privativa de 106,67m², área de uso comum de 0,0000m², área total de 106,67m², área privativa de terreno de 95,70m², área de uso comum de terreno de 0,00m², área total de terreno 95,70m², porcentagem privativa de terreno 0,238, porcentagem de uso comum de terreno de 0,00m², porcentagem do terreno 0,238, equivalente de construção de 106,67m². Corresponde a esta residência, uma área de uso privativo de terreno de 95,70m², com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por 16,50m, com a área de uso privativo de terreno da residência 01, número predial 300; ao Sul, por 16,50m, sendo 11,50m, com a área de uso privativo de terreno da residência 03, número predial 69 e 5,00m, com a área de uso privativo de terreno da residência 04, número predial 65; ao Leste, por 5,80m, com a área de uso privativo de terreno da residência 04, número predial 05; e, ao Oeste, por 5,80m, com a rua Marcellino Facchin. Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade aos 02/10/2013 que fica arquivado neste Registro de Imóveis.

Escrev.: Oficial Designada - Jacqueline Balen:
Prot.nº205994, Lº1, em 02/10/2013 C: 17/53
Emol.: R$ 23,60 + Processamento Eletrônico: R$ 3,10 + Selos: 0133.03.1300040.01622 R$ 0,55; 0133.01.1300042.02014 R$ 0,30

R.2/91.812, em 13 de maio de 2014.
Título: Compra e venda.
Transmitente: FELISARDO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA, já qualificada, neste ato representada por Felisardo Bendo Henrique, CPF nº954.338.480-00.
Adquirente: **JULIANO PEDRONI,** brasileiro, CPF nº963.750.600-44, diretor de empresa, solteiro, maior, residente e domiciliado nesta cidade.
Forma do título: Instrumento particular de venda e compra, mútuo e alienação fiduciária nº1.4444.0506749-9, passado nesta cidade em 20/02/2014, que fica arquivado neste Registro de Imóveis (SFH).
Valor e Forma de Pagamento: R$293.000,00, composto mediante a integralização dos valores: Recursos próprios: R$165.000,00; Financiamento concedio pela CREDORA: R$128.000,00.
Valor Fiscal: R$293.000,00 em 15/04/2014.
Condições: Às do instrumento. GA/GI nº3940/2014. CND/INSS: 107812014-88888905, emitida em 11/04/2014, CCN/SRF: 1BF6.8135.EAA5.2485, emitida em 22/11/2013.

Escrev.: Oficial Desig. ou Substº: Tatiane F. Cassini
Escrevente Autorizada
Prot.nº211273, Lº1, em 23/04/2014 C:55/63
Emol.: R$ 689,60 + Processamento Eletrônico: R$ 1,70 + Selos: 0133.08.1400015.00170 R$ 10,85; 0133.01.1400023.02410 R$ 0,30

R.3/91.812, em 13 de maio de 2014.
Título: Alienação fiduciária.
Devedor: JULIANO PEDRONI, já qualificado.
Credor: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF,** CNPJ nº00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília/DF, neste ato representada por Alexandre Gustavo da Silva, CPF nº722.551.290-00.

- Continua fls -

CONTINUA A FOLHAS 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/3ENHF-UBH89-YRJYZ-Q9SNX

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/3ENHF-UBH89-YRJYZ-Q9SNX

CNM: 099259.2.0091812-60

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

MATRÍCULA 91.812
FLS. 02

Livro N.º 2 - Registro Geral

Forma do título: Instrumento particular citado no R.2 desta matrícula.
Valor de financiamento para despesas acessórias: R$5.000,00.
Valor da dívida: R$133.000,00 em 20/02/2014.
Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R$255.000,00.
Valor da garantia fiduciária: R$255.000,00.
Prazo em meses de amortização: 420.
Taxa anual de juros (%): Nominal: 8,5101; e Efetiva: 8,8500. Taxa anual de juros reduzida (%): Nominal: 8,0000; e Efetiva: 8,3000.
Vencimento do primeiro encargo mensal: 20/03/2014.
Condições: Às do instrumento. **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.

Escrev.: Oficial Desig. ou Substº: Tatiane F. Cassini
Tatiane F. Cassini
Escrevente Autorizada
C:55/63
Prot.nº211273, Lº1 em 23/04/2014
Emol.: R$ 306,10 + Processamento Eletrônico: R$ 1,70 + Selos: 0133.07.1400014.00673 R$ 8,10; 0133.01.1400023.02420 R$ 0,30

Av.4/91.812, em 13 de maio de 2014 **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI**
Certifico que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, a qual denomina-se também agente custodiante, emitiu uma **cédula de crédito imobiliário - CCI** integral do crédito a que se refere a alienação fiduciária acima registrada, correspondente a R$133.000,00 Tudo de acordo com a cédula de crédito imobiliário - CCI nº1.4444.0506749-9 série 0214 passado nesta cidade em 20/02/2014.

Escrev.: Oficial Desig. ou Substº: Tatiane F. Cassini
Tatiane F. Cassini
Escrevente Autorizada
C:55/63
Prot.nº211273, Lº1 em 23/04/2014
Selos: 0133.07.1400014.00673

Av.5/91.812, em 21 de julho de 2023. - **INDISPONIBILIDADE DE BENS** -
Averba-se que nos termos do artigo 14, §1° do provimento 39/2014 do CNJ de 25/07/2014, após a consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, através do domínio www.indisponibilidade.org.br, **constam** a(s) seguinte(s) restrição sob protocolo nº202307.1714.02813816-IA-009 Processo nº00005393120215120014 da 2ª Vara do Trabalho, da Comarca Florianopolis/SC aos 17/07/2023, em nome de: JULIANO PEDRONI, CPF nº963.750.600-44.

Oficial Titular: Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta
Prot.nº306321, Lº1, em 18/07/2023
Emolumentos: R$47,70 + Processamento Eletrônico: R$6,40 - PEPO - Pagamento de emolumentos a posteriori + Selo(s): 0133.04.2300007.15043 R$4,40; 0133.01.2300006.31210 R$1,80

CONTINUA NO VERSO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/3ENHF-UBH89-YRJYZ-Q9SNX

CNM: 099259.2.0091812-60

MATRÍCULA ..... 91.812 .....

Av.6/91.812, em 10 de janeiro de 2024. - **INDISPONIBILIDADE DE BENS** -
Averba-se que nos termos do artigo 14, §1° do provimento 39/2014 do CNJ de 25/07/2014, após a consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, através do domínio www.indisponibilidade.org.br, **constam** a(s) seguinte(s) restrição sob protocolo nº202401.0817.03103763-IA-430 Processo nº00002324320225120014 da 2ª Vara Especializada do Trabalho, da Comarca de Florianópolis - SC aos 09/01/2024, em nome de: **JULIANO PEDRONI**, CPF nº963.750.600-44.

Oficial Titular:

Prot.nº312491, Lº1, em 09/01/2024
Emolumentos: R$49,40 + Processamento Eletrônico: R$6,60 PEPO - Pagamento de emolumentos a posteriori + Selo(s): 0133.04.2300007.33526 R$4,40; 0133.01.2300016.18769 R$1,80

Av.7/91.812, em 06 de março de 2026. - **CANCELAMENTO DA Av.5** -
Averba-se que fica **cancelada** a indisponibilidade de bens, nos termos do artigo 14, §1° do provimento 39/2014 do CNJ de 25/07/2014, após a consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, através do domínio www.indisponibilidade.org.br, onde **consta** o seguinte **cancelamento** sob protocolo nº202603.0613.02813816-PA-574, processo nº00005393120215120014 da 2ª Vara de Trabalho da Comarca de Florianópolis/SC, em nome de: JULIANO PEDRONI, CPF nº963.750.600-44.

Oficial Titular:

Prot.nº341371, Lº1, em 06/03/2026
Emolumentos: R$55,00 + Processamento Eletrônico: R$7,30 - PEPO - Pagamento de emolumentos a posteriori + Selo(s): 0133.04.2500002.31075 R$5,50; 0133.01.2500004.44772 R$2,20

CONTINUA A FOLHAS

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

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

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: 099259.2.0091812-60

MATRÍCULA: 91.812
FOLHA: 03

AV-8/91.812. Em 06 de outubro de 2026. **ESCRITURAÇÃO ELETRÔNICA.** Promovo a presente averbação, com fundamento no art. 464-A, § 4º, da Consolidação Normativa Notarial e Registral da Corregedoria-Geral da Justiça do Rio Grande do Sul (Provimento nº 01/2020-CGJ), incluído pelo Provimento nº 44/2024-CGJ, para consignar que, doravante, todos os atos registrais subsequentes a este assento serão praticados exclusivamente em meio digital. **Protocolo**: nº 349.501, de 24 de setembro de 2026. Ato praticado sem cobrança de emolumentos (AGNR), nos termos do art. 464-A, § 7º, da CNNR/RS. Selo isento: 0133.04.2600004.17739. Assinado eletronicamente por Manoel Valente Figueiredo Neto, Oficial Titular. - L743-QE9F-4HTH-J2D5.

AV-9/91.812. Em 06 de outubro de 2026. **INSCRIÇÃO CADASTRAL.**
Documento de origem dos dados: Certidão de Inscrição Cadastral, código de controle 0KWJ.MLA8.8XJU.POVR, expedida pelo Município de Caxias do Sul/RS em 24 de setembro de 2026.
Fundamentação: Por meio desta averbação, complementam-se os dados necessários à especialidade objetiva do imóvel, nos termos do art. 176, § 1º, II, 3, "b", da Lei 6.015/1973.
Inscrição Cadastral: 44.20.1247.007.002.
Protocolo: nº 349.501, de 24 de setembro de 2026. Emolumentos: R$55,10 + Processamento Eletrônico: R$7,30 + Selo(s): 0133.04.2600004.17740 R$5,50; 0133.01.2600003.03640 R$2,20. Assinado eletronicamente por Manoel Valente Figueiredo Neto, Oficial Titular. - FQLW-NSVJ-FNLK-7PNV.

AV-10/91.812. Em 06 de outubro de 2026. **CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.**
Título formal: REQUERIMENTO CONSOLIDAÇÃO E CANCELAMENTO DA CCI, datado de 24 de setembro de 2026, firmado em Florianópolis/SC.
Credor atual: Caixa econômica federal - Cef, já qualificado.
Cancelamento: Fica **cancelada** a Cédula de Crédito Imobiliário CCI nº1.4444.0506749-9 série 0214, correspondente a R$133.000,00 em 20/02/2014, objeto do ato registral **Av-4/91.812.**
Protocolo: nº 349.501, de 24 de setembro de 2026. Ato praticado sem cobrança de emolumentos (AGNR). Selo isento: 0133.04.2600004.17741. Assinado eletronicamente por Manoel Valente Figueiredo Neto, Oficial Titular. - KWG3-CJBR-AEQC-V2FH.

AV-11/91.812. Em 06 de outubro de 2026. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.**
Título formal: REQUERIMENTO DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE, datado de 24 de setembro de 2026, firmado em Bauru/SP.
Devedor-fiduciante: Juliano Pedroni, já qualificado.
Fundamento registral: Alienação fiduciária (R-3/91.812, de 13 de maio de 2014).
Intimação: Juliano Pedroni, pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, registro nº

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/3ENHF-UBH89-YRJYZ-Q9SNX

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

310040, Livro B-Eletrônico, em 01 de junho de 2026 e, pelo Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais - Município de Florianópolis - Comarca da Capital - Estado de Santa Catarina, conforme Registro nº427657, Livro 01212, Folha 060; e Registro nº427658, Livro 01212, Folha 061, em 24/06/2026: não recebida, por encontrar-se o intimando em local ignorado, incerto ou inacessível; A intimação foi feita por edital publicado no Diário do Registro Eletrônico em 28 de julho de 2026, 29 de julho de 2026 e 30 de julho de 2026, nos termos do art. 26, § 4º, da Lei nº 9.514/1997.

Consolidação da propriedade: Com fundamento no requerimento do credor e na certificação, por este Ofício, do decurso do prazo legal sem purgação da mora (art. 26, § 7º, da Lei nº 9.514/1997), extingue-se a resolubilidade do regime fiduciário, consolidando-se os direitos em favor do credor.

CREDOR-FIDUCIÁRIO: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.

Valor da transação: **R$ 297.080,18** (duzentos e noventa e sete mil e oitenta reais e dezoito centavos).

Tributação: Imposto Sobre a Transmissão *inter vivos* de Bens Imóveis (ITBI) recolhido em 10 de setembro de 2026, conforme guia de ITBI nº 12543/2026, sobre a base de cálculo de R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).

Protocolo: nº 349.501, de 24 de setembro de 2026. Emolumentos: R$1.230,40 + Processamento Eletrônico: R$7,30 + Selo(s): 0133.09.2300015.08329 R$100,20; 0133.01.2600003.03642 R$2,20. Assinado eletronicamente por Manoel Valente Figueiredo Neto, Oficial Titular. - L7ZT-X333-LGUZ-F4YW.

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. CAXIAS DO SUL - RS, 06 DE OUTUBRO DE 2026.
Fernanda Freitas de Vargas - Oficial Substituta

Emolumentos:
Buscas em livros e arquivos R$ 14,00
01 Certidão R$ 47,60
01 Processamento Eletrônico (por ato) R$ 7,30
ISS R$ 2,75
Selos R$ 12,10
Total: R$ 83,75
Selo: 0133.04.2600004.17841, 0133.01.2600003.03794 e 0133.03.2600002.27828

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 2026 04613978 36

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/3ENHF-UBH89-YRJYZ-Q9SNX

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar