



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

CNM: 099200.2.0127085-49

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL Página 1 de 7

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 Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o inteiro teor seguinte:

CNM: 099200.2.0127085-49

=127.085=

MATRÍCULA



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 08 de junho de 2010.

FLS.

MATRÍCULA

01

=127.085=

IMÓVEL: RESIDÊNCIA Nº 03, sob nº 543, em alvenaria, com três (03) pavimentos, a terceira a esquerda para a direita de quem da Rua Dom Pedro II olha o empreendimento, localizada entre a residência 02, sob nº 545 e a residência 04, sob nº 541, com as seguintes áreas: área privativa de 130,865m², uso comum de 0,00m², área total de 130,865m², área de construção global de 121,430m², fração ideal de 86,13m², fração decimal de 0,248. Que, corresponde a esta residência uma área de uso privativo de terreno de 74,25m², com as seguintes medidas e confrontações: ao norte, por 12,00metros, com a área de uso privativo de terreno da residência 04, sob nº 541; ao sul, por 12,00metros, com a área de uso privativo da residência 02, sob nº 545; ao leste por 6,1875metros, com a Rua Dom Pedro II; e, ao oeste, por 6,1875metros, com terras de Noemi Lourdes Zanon Tedesco; no terreno sobre o qual está edificada a citada casa é constituído pelo lote nº 01, da quadra nº 824, Bairro São José, com frente para a Rua Evaristo de Antoni, lado ímpar, esquina com a rua Dom Pedro II, dentro do quarteirão formado pelas citadas vias, mais as Ruas Governador Roberto Silveira e Hugo Luciano Ronca, com a área de 348,00m², medindo e confrontando: ao norte, por 12,00metros, com terras de Walter José Pedron; ao sul, por 12,00metros, com a Rua Evaristo de Antoni; ao leste, por 29,00metros, com a Rua Dom Pedro II; e, ao oeste, por 29,00metros, com terras de Noemi Lourdes Zanon Tedesco.

PROPRIETÁRIA: VECOPLAN - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, sociedade por quotas de responsabilidade limitada, estabelecida nesta cidade à Rua Moreira Cesar, nº 1519, loja 02, Bairro Pio X, inscrita no CNPJ nº 02.004.629/0001-35, representada por Walter José Pedron.

REGISTRO ANTERIOR: R.5/M.2.691, Lº 2-RG, em 19.12.2008; Av.6 e R.7/M.2.691, Lº 2-RG em 08.06.2010.

EMOL: R\$11,10

Prot. 237.811 - Lº 1-AK em 24.05.2010.

Selo: 0132.02.1000016.00662, no valor de R\$0,30.

Graciela R. MaSetto - escrevente

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.1/127.085 - Em 04 de novembro de 2010.

COMPRA E VENDA: Contrato particular de compra e venda de imóvel residencial, mútuo com obrigações e alienação fiduciária com recursos do SBPE, no âmbito do SFH, 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 10.09.2010, ficando uma via arquivada neste Ofício.

TRANSMITENTE: VECOPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 02.004.629/0001-35, sito a Rua Moreira Cesar, 1519, Loja 02, Pio X, em Caxias do Sul/RS.

continua no verso.

continua no verso

Continua na próxima página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0127085-49



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

01vº

=127.085=

ADQUIRENTE: CLÁUDIA MAGALI MENA RAMOS, brasileira, solteira, advogada, CPF 664.688.250-91 e HELIO DORNELES DOS SANTOS, brasileiro, solteiro, representante comercial, CPF 352.317.500-34, residentes e domiciliados na Rua Lila Ripoll, 63, apto 02, Sanvitto, em Caxias do Sul/ RS.

VALOR DA COMPRA E VENDA E FORMA DE PAGAMENTO: R\$212.000,00

RECURSOS PRÓPRIOS: R\$16.200,00

RECURSOS DA CONTA VINCULADA DE FGTS: R\$5.000,00

FINANCIAMENTO CONCEDIDO PELA CAIXA: R\$190.800,00

VALOR FISCAL: R\$233.000,00

ITBI: nº 11754/2010, em 24.09.2010

CND DO INSS/RECEITA FEDERAL: 367502010-19022030 em 27.10.2010 e 2CFE.C748.81F7.0C82 em 09.09.2010.

CONDIÇÃO: constantes no contrato.

EMOL: R\$886,00 Prot.245.774 - 1AL, em 29.10.2010.

Selo: 0132.08.1000030.00072, no valor de R\$8,00

Gabriela Costa da Silva
Gabriela Costa da Silva - escrevente

[Assinatura]
Oficial e/ou Oficial Subst.

R.2/127.085 - Em 04 de novembro de 2010.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97. Contrato particular antes mencionado.

DEVEDORES: CLAUDIA MAGALI MENA RAMOS e HELIO DORNELES DOS SANTOS, antes qualificados.

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/RS.

VALOR DA DÍVIDA: R\$190.800,00

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 360 meses, à ser resgatado em prestações mensais consecutivas no valor inicial de R\$2.244,69, com o vencimento do primeiro encargo mensal em 10.10.2010.

JUROS: nominal de 10,0262% - efetiva de 10,5000% ao ano.

ORIGEM DOS RECURSOS: SBPE

VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$227.000,00

VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE PÚBLICO LEILÃO: R\$227.000,00

EMOL: R\$760,30 Prot.245.774 - 1AL, em 29.10.2010.

Selo: 0132.08.1000030.00073, no valor de R\$8,00

Gabriela Costa da Silva
Gabriela Costa da Silva - escrevente

[Assinatura]
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.3/127.085 - Em 05 de novembro de 2019.

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 autorização da credora Caixa Econômica Federal, assinado por sua representante, contida no contrato

continua nas fls.02

continua a folhas

Continua na próxima página

Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0127085-49

=127.085=

- MATRÍCULA -

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 05 de novembro de 2019

F1S.

MATRÍCULA

02

127.0859

particular a seguir mencionado, ficando a documentação aqui arquivada.
O referido é verdade e dou fé. (D)

EMOL: R\$430,70.

PROT. 404390 do Lº 1-CZ em 08/10/2019.

Selo: 0132.01.1900006.08949, 0132.08.1500004.13944, valor de R\$50,90.

Official e/ou Official Subst.

R.4/127.085 - Em 05 de novembro de 2019.

COMPRA E VENDA: Contrato Particular n° 1.4444.1177515-7 de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - sistema financeiro de habitação, 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 24.09.2019, ficando uma via arquivada neste Ofício.

TRANSMITENTES: 1) CLAUDIA MAGALI MENA RAMOS, brasileira, solteira, maior, nascida em 19/05/1966, que declarou não conviver em união estável, advogada, inscrita no CPF sob nº 664.688.250-91, OAB/RS nº 43865, OAB/RS em 19/08/2008, residente e domiciliada na Rua Dom Pedro II, nº 543, Casa 3, Bairro São José, nesta cidade; e 2) HELIO DORNELES DOS SANTOS, brasileiro, solteiro, maior, nascido em 03/10/1961, que declarou não conviver em união estável, motorista, inscrito no CPF sob nº 352.317.500-34, portador da CNH nº 02042660706, expedida pelo DETRAN/RS em 20/11/2006, residente e domiciliado na Rua Dom Pedro II, nº 543, Casa 3, Bairro São José, nesta cidade.

ADQUIRENTES: ANDRIGO DE ARAUJO, metalúrgico, inscrito no CPF sob nº 803.463.830-72, portador da CNH nº 01678228307, expedida pelo DETRAN/RS em 17/05/2019, nascido em 24/02/1981, filho de Oneide schmitt Araujo e de Eloá de Fatima Araujo e sua esposa LIANE DA ROSA, enfermeira, inscrita no CPF sob nº 962.405.980-20, portadora da CI RG nº 9081468176, expedida pela SSP/RS em 27/08/2012, nascida em 17/02/1978, filha de Raymundo Sutério da Rosa e de Dejanir Machado da Rosa, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua João Venzon Netto, nº 85, Bloco C Apto 15, Bairro Santa Catarina, nesta cidade.

VALOR DA COMPRA E VENDA: R\$300.000,00.

RECURSOS PRÓPRIOS: R\$83.779,66.

RECURSOS DA CONTA DE FGTS: R\$21.365,60.

FINANCIAMENTO CONCEDIDO PELA CREDORA: R\$194.854,74.

VALOR FISCAL: R\$313.000,00.

ITBI: n° 11071/2019.

TRABALHISTA: Certidão negativa de débitos trabalhista sob nº 185749042/2019 e 185749072/2019.

CONDICÃO: Foi apresentada a declaração de primeira aquisição do imóvel residencial, conforme Portaria nº 243/2012-DF datada de 07/11/2012 e demais condições constantes no contrato.

- continua no verso

[illegible]



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0127085-49



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

02v

127.085

EMOL: R\$692,40.

PROT. 404390 do Lº 1-CZ em 08/10/2019.

Sele: 0132.01.1900006.08950, 0132.09.1700001.03262, valor de R\$62,80.

Diego da Silva Polita
Diego da Silva Polita - Escreventegona
Oficial e/ou Oficial Subst.

R.5/127.085 - Em 05 de novembro de 2019.

ALIENACÃO FIDUCIÁRIA: Em garantia do pagamento da dívida, decorrente do financiamento, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97. Contrato particular antes mencionado.**DEVEDORES:** ANDRIGO DE ARAUJO, metalúrgico, inscrito no CPF sob nº 803.463.830-72, portador da CNH nº 01678228307, expedida pelo DETRAN/RS em 17/05/2019, nascido em 24/02/1981, filho de Oneide schmitt Araujo e de Eloá de Fatima Araujo e sua esposa LIANE DA ROSA, enfermeira, inscrita no CPF sob nº 962.405.980-20, portadora da CI RG nº 9081468176, expedida pela SSP/RS em 27/08/2012, nascida em 17/02/1978, filha de Raymundo Sutério da Rosa e de Dejanir Machado da Rosa, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua João Venzon Netto, nº 85, Bloco C Apto 15, Bairro Santa Catarina, nesta cidade.**CREDORA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 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\$194.854,74.**PRAZO DE AMORTIZAÇÃO:** 360 meses, à ser resgatado em prestações mensais consecutivas, com vencimento do primeiro encargo mensal em 15.10.2019.**ORIGEM DOS RECURSOS:** SBPE.**VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE PÚBLICO LEILÃO:** R\$293.500,00.

EMOL: R\$430,70.

PROT. 404390 do Lº 1-CZ em 08/10/2019.

Sele: 0132.01.1900006.08951, 0132.08.1500004.13945, valor de R\$50,90.

Diego da Silva Polita
Diego da Silva Polita - Escreventegona
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.6/127.085 - Em 05 de novembro de 2019.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Certifico que, conforme Contrato particular com caráter de escritura pública, datado de 24.09.2019, na forma do artigo 38, da Lei 9.514/97, foi emitida nos termos da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, a CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO nº 1.4444.1177515-7 e série 0919, pela CREDORA/CUSTODIANTE CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, em que figuram como DEVEDORES LIANE DA ROSA e s/m ANDRIGO DE ARAUJO, já qualificados, no valor do crédito de R\$194.854,74, em 24.09.2019. Garantia Real Fiduciária: registrada sob nº R.5 desta matrícula.

EMOL: Nihil.

continua nas fls.03

Continua na próxima página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0127085-49

=127.085=

MATRÍCULA



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 05 de novembro de 2019

FLS.

03

MATRÍCULA

127.085

PROT. 404390 do Lº 1-CZ em 08/10/2019.Selo: 0132.04.1900002.15782, valor de Nihil._____
Oficial e/ou Oficial Subst.Av.7/127.085 - Em 09 de junho de 2026.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: 0132.04.2600011.00427 = Nihil. Isenção: AGNR.

Escrevente: Nicole Fabiane Kempf

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Autorizado **Juliano Spido** em 09/06/2026 às 09:33:48. O hash SHA256 do documento é 60D0AF8080B8074ED366E950D1CA5E26FCFBBF0EF7E37BD2CFEBAE0B67D3BA2F.

continua no verso

Continua na próxima página

Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0127085-49

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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0127085-49

Caxias do Sul, 15 de junho de 2026

Fls.
04

Matrícula
127.085

Lei. O referido é verdade e dou fé

PROT. 546441 do Lº 1-FH em 06/05/2026.

EMOL: R\$ 55,10. Selo: 0132.04.2600011.02112 = R\$ 5,50.

Proc. eletrônico: R\$ 7,30. Selo: 0132.01.2600012.04366 = R\$ 2,20.

Escrevente: Aline Maria Adami

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Autorizado **Juliano Spido** em 15/06/2026 às 10:14:38. O hash SHA256 do documento é 4777A8219B0972554EF87A8D5F85E1EA508240E6B5D23314EE86B74BA9A35C79.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C44WJ-ZJJUA-EFN6A-C9EMT>

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

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

Caxias do Sul - RS, 15 de junho de 2026.

Total: R\$ 81.00

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 127.085: R\$ 47,60

(0132.04.2600011.02195 = R\$ 5.50)

Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0132.03.2600011.08142 = R\$ 4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0132.01.2600012.04481 = R\$ 2,20)



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 2026 00079399 31