



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

CNM: 099200.2.0184503-67

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: 099200.2.0184503-67

=184.503=

MATRÍCULA



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 13 de dezembro de 2017

FLS.

01

MATRÍCULA

184.5038

IMÓVEL: SOBRADO 05, em alvenaria, com três pavimentos, com acesso pela Rua Francisco Augusto Branchi, sob nº predial 142, é o quinto no sentido leste/oeste, com a área privativa de 90,1213m², área de uso comum de 0,0000, área total de 90,1213m², área equivalente de 75,6900m², área ideal no terreno de 56,250m², fração ideal no terreno de 0,1500, percentual no terreno de 15,00%; fica pertencendo a este sobrado uma área de terreno de uso privativo com 56,25m², a qual compreende a construção e partes baldias, com as seguintes medidas e confrontações: ao norte, por 3,75m, com a Rua Francisco Augusto Branchi; ao sul, por 3,75m, com o lote número 16; ao leste, por 15,00m, com a área de terreno de uso privativo do sobrado 04; e, ao oeste, 15,00m, com a área de terreno de uso privativo do sobrado 06; no terreno sobre o qual está edificado o citado sobrado, sito nesta cidade, constituído pelo lote administrativo número 15, da quadra número 4620, do Loteamento denominado RESIDENCIAL GUADALUPE, localizado na esquina da Rua Carolina Theresa Poloni (anteriormente Rua codificada 51.05.02), lado ímpar com a Rua Francisco Augusto Branchi (anteriormente prolongamento da Rua Francisco Augusto Branchi), no quarteirão formado pelas citadas vias, mais a Rua José Pereira dos Santos e Rua Pedro Pereira Dias (anteriormente prolongamento da Rua Pedro Pereira Dias) com a área de 375,00m² (trezentos e setenta e cinco metros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por 25,00m, com a Rua Francisco Augusto Branchi; ao Sul, por 25,00m, com o lote número 16; ao Leste, por 15,00m, com a Rua Carolina Theresa Poloni Sartor; e, ao Oeste, por 15,00m, com parte do lote número 04.

PROPRIETÁRIO: F&N INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 23.066.775/0001-65, com sede na Rua Angelo Chiarello, 2811, sala 605, Bairro Pio X, nesta cidade.

REGISTROS ANTERIORES: Matrícula nº 145.309 (R6) do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 06 de novembro de 2015, e, Matrícula nº 145.309 (R9) do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 13 de dezembro de 2017.

EMOL: R\$ 18,70.

PROT. 372928 do Lº 1-CM em 08/12/2017.

Selo: 0132.01.1700005.46482, 0132.03.1700006.00992, valor de R\$ 4,10.

Lucas Moreto
Lucas Moreto - Escrevente

Rodrigo Pacheco Fernandes
Oficial e/ou Oficial Subst.

R.1/184.503 - Em 01 de fevereiro de 2021.

COMPRA E VENDA: Contrato Particular nº 8.4444.2420382-1 de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito Individual FGTS - 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 20/11/2020, ficando uma via arquivada neste Ofício.

TRANSMITENTE: F&N INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA, inscrita no CNPJ

continua no verso

Continua na próxima página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0184503-67



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
01v	184.503. <i>115</i>

sob nº 23.066.775/0001-65, com sede na Rua Angelo Chiarello, 2811, sala 605, Bairro Pio X, nesta cidade.

ADQUIRENTE: NILO MARTINAZZO JUNIOR, brasileiro, solteiro, maior, que declarou não conviver em união estável, consultor técnico, inscrito no CPF sob nº 002.376.990-44, portador da CI RG nº 4080577713, expedida pela SSP/RS, residente e domiciliado na Rua Cruzeiro, nº 75, Bairro Cruzeiro, nesta cidade.

VALOR DA COMPRA E VENDA: R\$188.000,00 (cento e oitenta e oito mil reais).

FORMA DE PAGAMENTO: o valor de R\$5.936,80 com recursos próprios; R\$40.000,00 com recursos da conta vinculada do FGTS; R\$2.218,00 com recursos concedidos pelo FGTS/União na forma de desconto; e R\$139.845,20 com financiamento concedido pela CAIXA.

VALOR FISCAL: R\$202.000,00 (duzentos e dois mil reais).

ITBI: nº 13187/2020.

INSS/RECEITA FEDERAL: Certidão positiva com efeitos de negativa de débitos com código de controle nº E028.78F5.3AFE.BEC1, emitida em 18/01/2021.

TRABALHISTA: Certidão negativa de débitos trabalhistas sob nº 34347863/2020.

CONDICÃO: as constantes no contrato.

PROT. 424433 do Lº 1-DI em 18/01/2021.

EMOL: R\$468,50 (conforme art. 9º da MP 996/2020 - PCVA). Selo: 0132.08.1500004.18399 = R\$49,50.

Proc. eletrônico: R\$2,70. Selo: 0132.01.2100002.02250 = R\$1,40.

Escrevente: Francielli Taiane Soga

[Assinatura]
Oficial e/ou Oficial Subst.

R.2/184.503 - Em 01 de fevereiro de 2021.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Contrato Particular nº 8.4444.2420382-1, antes mencionado.

DEVEDOR: NILO MARTINAZZO JUNIOR, já qualificado.

CREDORA: 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\$139.845,20.

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 360 meses, a ser resgatado em prestações mensais e consecutivas, no valor inicial de R\$844,49, com vencimento do primeiro encargo mensal em 20/12/2020.

JUROS: taxa nominal de 5,5000% a.a.; e taxa efetiva de 5,6407% a.a..

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\$199.000,00.
continua na fl.02

continua a folhas

Continua na próxima página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0184503-67

=184.503=

MATRÍCULA



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 01 de fevereiro de 2021

FLS.

02

MATRÍCULA

184.503

HS

PROT. 424433 do Lº 1-DI em 18/01/2021.

EMOL: R\$344,00 (conforme art. 9º da MP 996/2020 - PCVA). Selo: 0132.07.2000022.00517 = R\$36,60.

Proc. eletrônico: R\$2,70. Selo: 0132.01.2100002.02251 = R\$1,40.

Escrevente: Francielli Taiane Soga

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.3/184.503 - Em 22 de agosto de 2022.

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-CEF, contida no contrato particular a seguir mencionado, assinado por seu representante, datado de 29.07.2022, ficando a documentação aqui arquivada nos termos da lei. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 458411 do Lº 1-DW em 02/08/2022.

EMOL: R\$348,90. Selo: 0132.07.2200004.04331 = R\$48,30.

Proc. eletrônico: R\$6,00. Selo: 0132.01.2200017.36328 = R\$1,80.

Escrevente: Diego da Silva Polita

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.4/184.503 - Em 22 de agosto de 2022.

COMPRA E VENDA: Contrato Particular nº 1.4444.1892513-8 de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, com caráter de Escritura Pública, na forma do §5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, datado de 29.07.2022; e declaração de primeira aquisição de imóvel residencial, ficando a documentação arquivada nos termos da Lei.

TRANSMITENTE: NILO MARTINAZZO JUNIOR, brasileiro, solteiro, maior, consultor técnico, inscrito no CPF sob nº 002.376.990-44, portador da CI RG nº 4080577713, expedida pela SSP/RS, residente e domiciliado na Rua Francisco Augusto Branchi, nº 142, Casa 05, Bairro Desvio Rizzo, nesta cidade.

ADQUIRENTES: 1) JEFFERSON THIAGO RODRIGUES, brasileiro, solteiro, maior, vigilante, inscrito no CPF sob nº 016.846.370-90, portador da CNH nº 05778482068, expedida pelo DETRAN/RS, residente e domiciliado na Rua Jose Dossin, nº 302, Bairro Rio Branco, nesta cidade; e 2) LEANDRO GABRIEL OLIVEIRA DE CHAGAS, brasileiro, solteiro, maior, assistente de atendimento, inscrito no CPF sob nº 047.796.280-75, portador da CNH nº 07460651400, expedida pelo DETRAN/RS, residente e domiciliado na Rua Jose Dossin, nº 302, Bairro Rio Branco, nesta cidade.

VALOR DA COMPRA E VENDA: R\$300.000,00 (trezentos mil reais).

FORMA DE PAGAMENTO: o valor de R\$61.000,00 com recursos próprios; e R\$239.000,00 com financiamento concedido pela credora, Caixa Econômica

continua no verso

Continua na próxima página



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

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0184503-67



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

02v

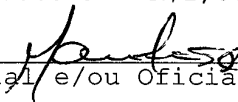
184.503

Federal.

VALOR FISCAL: R\$300.000,00 (trezentos mil reais).ITBI: nº 9920/2022.TRABALHISTA: Certidão negativa de débitos trabalhistas sob nº 24576109/2022.CONDICÃO: as constantes no contrato.PROT. 458411 do Lº 1-DW em 02/08/2022.EMOL: R\$691,00. (conforme artigo 290 da Lei nº 6.015/73) Selo: 0132.08.2200013.01587 = R\$65,30.

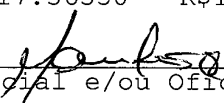
Proc. eletrônico: R\$3,00. Selo: 0132.01.2200017.36329 = R\$1,80.

Escrevente: Diego da Silva Polita


Oficial e/ou Oficial Subst.R.5/184.503 - Em 22 de agosto de 2022.ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Contrato Particular nº 1.4444.1892513-8, antes mencionado.DEVEDORES: 1) JEFFERSON THIAGO RODRIGUES e 2) LEANDRO GABRIEL OLIVEIRA DE CHAGAS, já qualificados.CREDORA: 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\$239.000,00.PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 360 meses, a ser resgatado em prestações mensais e consecutivas, com vencimento do primeiro encargo mensal em 05.09.2022.JUROS: constantes no contrato.ORIGEM DOS RECURSOS: SBPE.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\$330.000,00.PROT. 458411 do Lº 1-DW em 02/08/2022.EMOL: R\$530,10. (conforme artigo 290 da Lei nº 6.015/73) Selo: 0132.08.2200013.01588 = R\$65,30.

Proc. eletrônico: R\$3,00. Selo: 0132.01.2200017.36330 = R\$1,80.

Escrevente: Diego da Silva Polita


Oficial e/ou Oficial Subst.Av.6/184.503 - Em 22 de agosto de 2022.CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Certifico que a CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO nº 1.4444.1892513-8 e série nº 0722, foi emitida nos termos da Lei nº 10.931/2004, pela CREDORA/CUSTODIANTE CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, em que figuram como DEVEDORES JEFFERSON THIAGO RODRIGUES e LEANDRO GABRIEL OLIVEIRA DE CHAGAS, já

continua nas fls.03

continua a folhas

Continua na próxima página -:-:-:-:-



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

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0184503-67

=184.503=

MATRÍCULA



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 22 de agosto de 2022

FLS.

03

MATRÍCULA

184.503

qualificados, no valor do crédito de R\$239.000,00, em 29.07.2022.
Garantia real fiduciária registrada sob nº R.5 desta matrícula.
PROT. 458412 do Lº 1-DW em 02/08/2022.
EMOL: Nihil. Selo: 0132.04.2200021.00178 = Nihil. Isenção: AGNR.
Escrevente: Diego da Silva Polita

Oficial e/ou Oficial Subst.

continua no verso

Continua na próxima página -:-:-:-:-



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

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0184503-67

Fls.	Matrícula
03v	184.503

Av.7/184.503 - Em 04 de setembro de 2026.

TRANSIÇÃO DE SISTEMA: Procedo a presente averbação, de ofício, para noticiar que os atos registrais serão eletrônicos, encerrando-se, exclusivamente, a escrituração física, com fundamento no art. 464-A, da CNMR/RS. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 554138 do Lº 1-FL em 21/08/2026.

EMOI: Nihil. Selo: 0132.04.2600017.04225 = Nihil. Isenção: AGNR.

Escrevente: Glasiane Zenatto

Averbação nato digital assinada pela Escrevente Autorizada **Aline Elizabeth de Souza** em 04/09/2026 às 11:58:57. O hash SHA256 do documento é 93BB7E697CFD8EDAA4FFBBC3631286D38CC5403B5CABE768208E535DDE366355.

Av.8/184.503 - Em 04 de setembro de 2026.

INCLUSÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL: Procedo a presente averbação para fazer constar que o imóvel desta matrícula possui a seguinte inscrição cadastral: **51.05.4620.015.005**, bem como o Código de Endereçamento Postal (CEP) nº **95110-575**. Tudo conforme documentação a seguir mencionada, instruída com busca ao site oficial dos correios, ficando os documentos arquivados nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 554138 do Lº 1-FL em 21/08/2026.

EMOI: R\$55,10. Selo: 0132.04.2600017.04226 = R\$5,50.

Proc. eletrônico: R\$7,30. Selo: 0132.01.2600017.08282 = R\$2,20.

Escrevente: Glasiane Zenatto

Averbação nato digital assinada pela Escrevente Autorizada **Aline Elizabeth de Souza** em 04/09/2026 às 11:59:58. O hash SHA256 do documento é D056EB89BCDA6A0A43715EFAB1422AC8E0FF3026A3AE512D90B17BCD1C63145B.

Av.9/184.503 - Em 04 de setembro de 2026.

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, Jefferson Thiago Rodrigues e Leandro Gabriel Oliveira de Chagas, antes qualificados, devidamente cumprida através de editais publicados eletronicamente no Diário de Registro Eletrônico - Editais Online em 20/05/2026, 21/05/2026 e 22/05/2026, transcorrido o prazo legal sem a purgação da mora, **fica consolidada a propriedade do imóvel em favor da Caixa Econômica Federal**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305.0001-04, (sem indisponibilidades, consultada em 03/09/2026, podendo ser conferido pelo hash x2cyb8nkq3, pelo valor de R\$351.612,50 (trezentos e cinquenta e um mil, seiscentos e doze reais e cinquenta centavos); avaliado para efeitos fiscais em R\$351.612,50 (trezentos e cinquenta e um mil, seiscentos e doze reais e cinquenta centavos), conforme guia de pagamento do **ITBI**: Nº 9892/2026. Tudo conforme Ofício nº 661621/2026, datado de 22/07/2026, assinado digitalmente e arquivado nos termos da Lei, e demais documentos que o instruem já arquivados neste Ofício no protocolo sob nº 542110.0 referido é verdade e dou fé.

PROT. 554138 do Lº 1-FL em 21/08/2026.

Continua na ficha nº 4

Continua na próxima página -:-:-:-:-

-:-:-:-:-
-:-:-:-:-
-:-:-:-:-
-:-:-:-:-
-:-:-:-:-
-:-:-:-:-
-:-:-:-:-



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0184503-67



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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0184503-67

Caxias do Sul, 04 de setembro de 2026

Fls.	Matrícula
04	184.503

EMOL: R\$856,00. Selo: 0132.09.2500016.01607 = R\$100,20.
Proc. eletrônico: R\$7,30. Selo: 0132.01.2600017.08283 = R\$2,20.
Escrevente: Glasiane Zenatto
Averbação nato digital assinada pela Escrevente Autorizada Aline Elizabeth de Souza em 04/09/2026 às 12:00:00. O hash SHA256 do documento é 583EEE0970076F68B2B77DBA1DB06DD0A4FB58708060CC2B8BF5BD9C9051D2FC.

Av.10/184.503 - Em 04 de setembro de 2026.

CANCELAMENTO: Certifico que fica cancelada a Cédula de Crédito Imobiliário averbada sob nº **Av.6** desta matrícula, em virtude da consolidação da propriedade em nome da Caixa Econômica Federal. Tudo conforme requerimento assinado pela credora, em 19/08/2026, assinado por seu representante, ficando o documento arquivado nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 554138 do Lº 1-FL em 21/08/2026.

EMOL: R\$27,60 (conforme Art. 290 da Lei 6.015/73).

Selo: 0132.03.2600018.00569 = R\$4,40.

Proc. eletrônico: R\$3,70. Selo: 0132.01.2600017.08285 = R\$2,20.

Escrevente: Glasiane Zenatto

Averbação nato digital assinada pela Escrevente Autorizada Aline Elizabeth de Souza em 04/09/2026 às 12:00:03. O hash SHA256 do documento é 7E039C984A8AFBDBB0E57C9615BDF4596BFE524C13E2394FF9871E471D5D9978.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GAUGU-BR37Q-YTWCN-XMNK4>

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

Caxias do Sul - RS, 04 de setembro de 2026.

Total: R\$ 81,00 -

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 184.503: R\$ 47,60

(0132.04.2600017.04245 = R\$ 5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0132.03.2600018.00583 = R\$ 4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0132.01.2600017.08306 = 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 00128950 41

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar