



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

CNM: 099200.2.0031066-16

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL Página 1 de 10

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: 099200.2.0031066-16

= 31.066 = MATRÍCULA		Ofício de Registro de Imóveis — 1ª. Zona — Caxias do Sul		FLS. 01	MATRÍCULA = 31.066 =
		LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL			
		CAXIAS DO SUL, 15 ^o de	dezembro	de 198 3	

IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, constituído pelo lote nº22, da quadra nº24 46, anterior nº25, setor 06, zona 44, do loteamento denominado BAIRRO SANVITTO, zona oeste desta cidade de Caxias do Sul, com frente ao Sudoeste, à rua nº3, lado par, distando 157,40metros da esquina com a rua nº9, no quarteirão formado pelas citadas ruas, mais rua nº2 e terras - da quadra nº2839, sem benfeitorias, com a área de 426,00m2 (quatrocentos e vinte e seis metros quadrados), medindo e confrontando: ao Sudoeste, por 14,20metros, com a rua nº3; ao Nordeste, por 14,20metros, com o lote nº10; ao Noroeste, por 30m00, com o lote nº23; e, ao Sudeste, por 30m00 com o lote nº21.

PROPRIETÁRIA: PROMENADE - ADMINISTRAÇÃO E URBANISMO LTDA., com sede - nesta cidade, à rua Sinimbu, nº2696, inscrita no CGCMF nº89.279.707/\$00 1-92.

REGISTROS ANTERIORES: R.4/M.6599, Lº2-RG, em 7/3/1.983; R.5/M.6598-6599 Lº2-RG, em 24/3/1.983; e AV.6/M.6598, Lº2-RG, em 24/3/1.983.

EMOL: Cr\$593,00.

Assinatura
Oficial e/ou ajudante do oficial

R.1, em 15^o de dezembro de 1.983.

COMPRA E VENDA: Escritura pública lavrada em 5 de dezembro de 1.983 pela oficial ajte. do 3º tab. d/cidade Diogênes Zadinello Corso, Fls.162/164, do Lº117-A.

TRANSMITENTE: PROMENADE - ADMINISTRAÇÃO E URBANISMO LTDA., acima qualificada.

ANUENTE CEDENTE: OLAVO PALAVRO, brasileiro, solteiro, maior, comerciante sócio de empresa, C1Cnº277.058.380/87, residente e domiciliado à rua a Vidal de Negreiros, 216, nesta cidade.

ADQUIRENTES: RUDIMAR ANTONIO DE STEFANI, frezador, C1Cnº277.232.590/34 e s/m: VERA LUCIA STEINER DE STEFANI, bancária, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Luiz Antunes, 362, apartamento 10.

VALOR: Cr\$300.000,00(Anuência).

VALOR: Cr\$500.000,00(Adquirente).

VALOR FISCAL: Cr\$2.130.000,00(Anuência).

VALOR FISCAL: Cr\$2.130.000,00(Adquirente).

EMOL: Cr\$8.636,00.

Prot. - 1.939-1R

Assinatura
Escrevente

Assinatura
Oficial e/ou ajudante do oficial

Av.2- em 10^o de maio del.985.

COORDIFICAÇÃO CADASTRAL: Certifico, que o imóvel acima matriculado passou a ter a seguinte descrição: UM TERRENO URBANO, constituído pelo - lote número 22, do quarteirão número 2446, setor 06, Continua no Verso

continua no verso

Continua na próxima página - - - - -



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

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0031066-16

Ofício de Registro de Imóveis — 1ª. Zona — Caxias do Sul
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
01	=31.066-

ções administrativas, do loteamento denominado BAIRRO SANVITTO, zona oeste desta cidade de Cxias do Sul, com frente ao Sudoeste, à rua dos Jacarandás, lado par, antiga rua nº3, distante 157,40m., da esquina com a rua dos Mimos de Vênus, antiga rua nº9, no quarteirão formado pelas citadas ruas, mais rua Das Camélias, antiga rua nº2, e limite da quadra nº2839, sem benfeitorias, com a área de 426,00m², medindo e confrontando: ao Sudoeste, por 14,20m., com a rua dos Jacarandás; ao Nordeste, por 14,20m., com o lote nº10, de Villa Romani Propaganda Ltda.; ao Noroeste, por 30,00m, com o lote nº23, de Armando Paim; e, ao Sudeste, também por 30,00m., com o lote nº21, de Rene Carlos Benedetto. Tudo conforme escritura pública a seguir mencionada.
EMOL: R\$1.333,

Oficial e/ou Apte.

R.3- em 10^{de} maiodel.985.**COMPRA E VENDA:** Escritura pública lavrada em 02.05.1985, pelo Of. Apte. do 3º Tab. d/cidade, Alberto Mattiello, Lº134-A, fls.31/2.**TRANSMITENTE:** RUDIMAR ANTONIO DE STEFANI, CPF 277.232.590/34, e s/m. VERA LUCIA STEINER DE STEFANI, ele frezador, ela bancária, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, posterior à Lei nº6.515, de 26.12.1977, residentes e domiciliados nesta cidade.
ADQUIRENTE: LUIS ALBERTO ZANETTINI, brasileiro, casado pelo regime da comunhão universal de bens, posterior à Lei nº6.515, de 26.12.1977, - medido, residente e domiciliado nesta cidade, à rua Dom Jose Barea, 17-70, CPF276.687.890/49.**VALOR:** R\$4.000.000, (quatro milhões de cruzeiros).**VALOR FISCAL:** R\$8.500.000, (oito milhões e quinhentos mil cruzeiros).**GUIA DE ARRECAÇÃO:** Nº08612.

Os transmitentes declararam na escritura, não terem responsabilidades, na qualidade de empregadores, perante a Previdência Social.

EMOL: R\$35.940.

Prot. - 49:410-1R

Escrevente

Oficial e/ou Apte.

R.4 - em 14^{de} outubro de 1997.**COMPRA E VENDA:** Escritura pública lavrada em 11.09.1997, pelo Substituto do 3º Tab. Tionato desta cidade, Luiz Otávio Schulz Hertz, Lº 227-A, fls. vº85/86.**TRANSMITENTES:** LUIS ALBERTO ZANETTINI, médico, inscrito no CPF sob nº 276.687.890-49 e s/m OYARA MARIA LUCHO SNEL ZANETTINI, cirurgiã-dentista, inscrita no CPF sob nº 284.516.600-10, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade.**ADQUIRENTE:** ELBER MENÉZES DA COSTA, brasileiro, engenheiro florestal, inscrito no -
continua nas fls. 02.

Continua a folhas

Continua na próxima página -:-:-:-:-



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

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0031066-16

=31.066=

MATRÍCULA



Ofício de Registro de Imóveis — 1ª Zona — Caxias do Sul

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 14 de outubro
continuação das fls. 01.

de 1997.

FLS.

02

MATRÍCULA

=31.066=

CPF sob nº 332.957.196-91, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, com Maria Lígia Ferreira Campanate, residente e domiciliado na rua Amazonas, nº 427/301, na cidade de Bento Gonçalves - RS.

VALOR: R\$16.000,00 (dezesesseis mil reais).

VALOR FISCAL: R\$16.000,00 (dezesesseis mil reais).

GUIA DE ARRECAÇÃO: nº 5.021, de 28.08.1997.

EMOL: R\$83,56 = 9,27 URE

Prot. 106.928 - IT, de 23.09.1997.

Eliana M. Bettini - escrevente

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.5 - em 26 de novembro de 2001.

COMPRA E VENDA: Escritura Pública lavrada em 22 de novembro de 2001, pelo 1º Substituto do Tabelião, do 1º Tab., desta cidade, Victor Ferreira Cunha Lima, L.º 199-A, fls. 182/183.

TRANSMITENTES: ELBER MENEZES DA COSTA, inscrito no CIC sob n.º 332.957.196-91, engenheiro florestal e sua mulher MARIA LIGIA FERREIRA CAMPANATE, inscrita no CIC sob n.º 193.839.596-49, bioquímica, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade.

ADQUIRENTE: ANGELA DE CÁSSIA FREIRE, inscrita no CIC sob n.º 338.748.751-72, brasileira, solteira, maior, comerciante, residente e domiciliada na rua Vitório Onzi, n.º 500, nesta cidade.

VALOR: R\$19.000,00 (dezenove mil reais)

VALOR FISCAL: R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais)

GUIA DE ARRECAÇÃO: n.º 7664, em 16 de novembro de 2001.

EMOL: R\$119,60 = 10,58 URE

PROT.: 137.667-1U, em 23 de novembro de 2001.

Simone De Bona - escrevente

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.6 - em 04 de agosto de 2004.

HIPOTECA: Registrada em primeiro grau e sem concorrência de terceiros, a primeira e única e especial hipoteca do imóvel objeto desta matrícula.

CÉDULA DE CRÉDITO COMERCIAL: Emitida em 23 de julho de 2004, nesta cidade de Caxias do Sul/RS. Registrado sob nº 10.917, Lº 3-Aux.

EMITENTE: FREIRE COMÉRCIO DE CONFECÇÕES LTDA, CNPJ 02.644.585/0001-08 e ANGELA DE CASSIA FREIRE, CPF 338.748.751-72.

CREADOR: BANCO DO BRASIL S/A, sociedade de economia mista, sede em Brasília, Capital Federal, por sua nesta cidade de Caxias do Sul CNPJ 00.000.000/0089-23.

AVALISTAS/HIPOTECÁRIA: ANGELA DE CASSIA FREIRE, CPF 338.748.751-72.

VALOR DO CRÉDITO: R\$17.747,20 (dezesete mil setecentos e quarenta e sete reais e vinte centavos)

DATA DO VENCIMENTO: Em 17 de agosto de 2009.

continua no verso

Continua no verso.

Continua na próxima página -:-:-:-:-

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

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

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0031066-16



Ofício de Registro de Imóveis — 1ª Zona — Caxias do Sul

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
02	=31.066=

PRAÇA DE PAGAMENTO: Os pagamentos serão efetuados na praça de emissão deste Título.

ENCARGOS FINANCEIROS: Os valores lançados na conta vinculada ao presente financiamento, bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de encargos básicos calculados com base na Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP). Sobre os valores acima citados, devidamente atualizados pelos respectivos encargos básicos, incidirão ainda, encargos adicionais a taxa nominal de 5,33 (cinco inteiros e trinta e três centésimos) pontos percentuais ao ano, calculados por dias corridos, com base na taxa proporcional diária (ano de 360 dias), correspondendo a 5,462 (cinco inteiros e quatrocentos e sessenta e dois milésimos) pontos percentuais efetivos ao ano.

FORMA DE PAGAMENTO: Sem prejuízo do vencimento retroestipulado, e das exigibilidades previstas nas demais cláusulas, inclusive encargos financeiros, o EMITENTE obriga-se a pagar ao Banco do Brasil S/A 60 (sessenta) prestações mensais e sucessivas, sendo a primeira até a décima segunda no valor nominal de R\$232,33 (duzentos e trinta e dois reais e trinta e três centavos), a décima terceira até a vigésima terceira no valor nominal de R\$485,90 (quatrocentos e oitenta e cinco reais e noventa centavos), a vigésima quarta no valor nominal de R\$485,98 (quatrocentos e oitenta e cinco reais e noventa e oito centavos) e a vigésima quinta até a quinquagésima nona no valor nominal de R\$253,57 (duzentos e cinquenta e três reais e cinquenta e sete centavos) e a sexagésima no valor nominal de R\$253,41 (duzentos e cinquenta e três reais e quarenta e um centavos), acrescidas de encargos básicos proporcionais aos valores nominais de encargos adicionais integrais, apurados no período. Vencíveis a primeira em 17/09/2004 e as demais em igual dia dos meses subseqüentes, obrigando-se a liquidar com a última em 17/08/2009, todas as responsabilidades resultantes deste título.

GARANTIAS: Em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, neste título pactuada, o veículo bem abaixo descrito, de propriedade da EMITENTE, no valor global de R\$6.970,00 (seis mil novecentos e setenta reais), que se encontram em nossa posse mansa e pacífica, livre de ônus e responsabilidades de qualquer espécie, inclusive fiscais, situado no endereço da EMITENTE, cujo domínio fiduciário ora transfere-se ao Banco do Brasil S/A: - (tres) Microcomputadores com equipamentos, de diversos fabricantes e modelos (processador amd athon xp 2400 box, placa mãe asus A47v266mx, memoria 256 mb ddr, hard disk 40gb, drive 1.44, gabinete atx 4 baías, teclado abnt2, mouse com scrool, monitor 15" digital, estabilizador de 300w; um drive cd 52xl; uma impressora térmica argox modelo os2140tt sem cor predominante, estado de conservação de novo.

OBRIGAÇÃO ESPECIAL - GARANTIA: O EMITENTE obriga-se, se a garantia vier a cair em nível inferior a 132,8% (cento e trinta e dois inteiros e oito décimos) pontos percentuais do valor do saldo devedor desta dívida, por qualquer razão, inclusive em decorrência de elevação de saldo devedor motivada por débito de encargos financeiros, a diligenciar no prazo máximo

- continua a folhas

Continua nas fls.03.

Continua na próxima página -:-:-:-:-



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

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0031066-16

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

=31.066=

MATRÍCULA



CAXIAS DO SUL, 04 de agosto de 2004.

FLS.

MATRÍCULA

03

=31.066=

de 05 (cinco) dias no sentido de restabelecer aquele nível, promovendo para esse efeito o necessário reforço de garantia, sob pena de vencimento antecipado da dívida, independentemente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial.

NOVO GRAVAME: Fica estabelecido que nos casos de alienação, arrendamento, cessão, transferência ou qualquer forma de gravame dos bens constitutivos de garantia em favor de terceiros, sem prévia anuência do credor, ocorrerá o vencimento antecipado do crédito.

EMOL: R\$115,10 = 7,331 URE

PROT: 158.741 em 02.08.2004.

Aline Paese - escrevente

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.7/31.066 - Em 28 de junho de 2007.

LIBERAÇÃO: Conforme aditivo de substituição de bens vinculados à cédula de crédito comercial nº 40/00031-1, datado de 04.05.2007, nesta cidade, assinado pelos representantes da credora, pelo representante da emitente, pela avalista e testemunhas. O financiado e o financiador, tem por objetivo em **liberar** o imóvel objeto desta matrícula, da garantia hipotecária registrada sob **R.6**; e, em substituição dão em Alienação Fiduciária o bem descrito no aditivo. Ratificam as demais cláusulas e condições aqui não expressamente retificadas. Fica uma cópia do aditivo arquivado neste Ofício. O referido é verdade e dou fé.

EMOL: R\$33,70

PROT: 192.383 do Lº 1-AD em 18.06.2007.

SELO: nº 0132.03.0700015.00024 no valor de R\$0,40

Marilise Rocha Souza - escrevente

Oficial e/ou Oficial Subst

R.8/31.066 - Em 08 de setembro de 2014.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Contrato particular de mútuo de dinheiro com obrigações e alienação fiduciária, na forma do artigo 38 da Lei 9.514/97, datado de 25.08.2014, ficando uma via arquivada neste Ofício.

DEVEDORA: ANGELA DE CASSIA FREIRE, brasileira, solteira, sócia de empresa, inscrita no CPF sob nº 338.748.751-72, residente e domiciliada na Rua Vitorio Onzi, nº 500, Bairro Kayser, nesta cidade.

CREDORES: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ/MF 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\$168.000,00.

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 240 meses, à ser resgatado em prestações mensais consecutivas no valor inicial de R\$3.479,32.

JUROS: A taxa de juros é representada pela TR, acrescida do CUPOM de 18,0000% ao ano, proporcional a 1,5000% ao mês.

VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$420.000,00.

continua no verso

Continua na próxima página -:-:-:-:-



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

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0031066-16



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

03

=31.066#

CONDIÇÕES: constantes no contrato.**EMOL:** R\$798,00.**PROT.** 315934 do Lº 1-BO em 27/08/2014.**Selo:** 0132.01.1400006.01111, 0132.08.1300007.00995, valor de R\$11,15.Paula F. Baldasso Vidal
Paula F. Baldasso Vidal - EscreventeOficial e/ou Oficial Subst.

Av.9/31.066 - Em 12 de maio de 2023.

CONSTRUÇÃO: Certifico que sobre o imóvel, objeto desta matrícula, foi construído um prédio residencial em alvenaria, com dois pavimentos, com **área total de 352,5081m²**, sito a Rua Dos Jacarandas, sob nº 901. Tudo conforme requerimento de Angela de Cássia Freire, datado de 14/04/2023, com firma reconhecida, instruído com Habite-se nº 22032 expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade em 08/03/2023 e CND do INSS sob nº de aferição 90.014.50358/65-001 emitida em 12/04/2023, ficando os documentos arquivados nos termos da Lei. Valor da construção: R\$950.000,00. O referido é verdade e dou fé.**PROT.** 475748 do Lº 1-ED em 19/04/2023.**EMOL:** R\$1.930,90. **Selo:** 0132.09.2200005.03383 = R\$81,00.**Proc. eletrônico:** R\$6,40. **Selo:** 0132.01.2300009.03233 = R\$1,80.**Escrevente:** Aline Maria AdamiOficial e/ou Oficial Subst.

Av.10/31.066 - Em 26 de junho de 2023.

CANCELAMENTO: Certifico que fica cancelada a alienação fiduciária registrada sob nº **R.8** desta matrícula, em virtude de ter sido quitada a dívida ali registrada. Tudo conforme autorização da credora Caixa Econômica Federal, contida no contrato particular a seguir mencionado, assinado por seu representante, datado de 13/06/2023, ficando a documentação arquivada nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.**PROT.** 479988 do Lº 1-EF em 22/06/2023.**EMOL:** R\$417,90. **Selo:** 0132.08.2200013.06842 = R\$65,30.**Proc. eletrônico:** R\$6,40. **Selo:** 0132.01.2300011.01764 = R\$1,80.**Escrevente:** Cristiane Dorneles BarbosaOficial e/ou Oficial Subst.

R.11/31.066 - Em 26 de junho de 2023.

COMPRA E VENDA: Contrato Particular nº 1.4444.2108186-7 de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFI - Sistema de Financiamento Imobiliário, com caráter de Escritura Pública, na forma do artigo 38 da Lei nº 9.514/1997, datado de 13/06/2023, ficando a documentação arquivada nos termos da Lei.

continua na fl. 04

continua a folhas

Continua na próxima página -:-:-:-:-



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

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0031066-16

=31.066=

MATRÍCULA



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0031066-16

FLS.	MATRÍCULA
04	31.066

TRANSMITENTE: ANGELA DE CASSIA FREIRE, brasileira, solteira, maior, que declarou não conviver em união estável, administradora, inscrita no CPF sob nº 338.748.751-72, portadora da CNH nº 00262000930, expedida pelo DETRAN/SC, residente e domiciliada na Rua Dos Jacarandas, nº 901, Bairro Cinquentenário, nesta cidade.

ADQUIRENTE: MANUELA ANDRESSA FREIRE DE OLIVEIRA, brasileira, solteira, maior, que declarou não conviver em união estável, empresária, inscrita no CPF sob nº 020.463.590-03, portadora da CI RG nº 8150737, expedida pela SSP/SC, residente e domiciliada na Rua Dos Jacarandas, nº 901, Bairro Cinquentenário, nesta cidade.

INTERVENIENTE ANUENTE: CARLOS SAMUEL FREIRE DE OLIVEIRA, brasileiro, casado, pelo regime da separação total de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, proprietário de microempresa, inscrito no CPF sob nº 011.914.210-40, portador da CNH nº 03911372693, expedida pelo DETRAN/RS.

VALOR DA COMPRA E VENDA: R\$3.125.000,00 (três milhões e cento e vinte e cinco mil reais).

FORMA DE PAGAMENTO: o valor de R\$873.000,00 com recursos próprios; e R\$2.252.000,00 com financiamento concedido pela credora, Caixa Econômica Federal.

VALOR FISCAL: R\$3.125.000,00 (três milhões e cento e vinte e cinco mil reais).

ITBI: nº 8290/2023.

TRABALHISTA: Certidão negativa de débitos trabalhistas sob nº 29379176/2023.

CONDIÇÃO: as constantes no contrato.

PROT. 479988 do Lº 1-EF em 22/06/2023.

EMOL: R\$4.752,80. Selo: 0132.09.2200005.03779 = R\$81,00.

Proc. eletrônico: R\$6,40. Selo: 0132.01.2300011.01765 = R\$1,80.

Escrevente: Cristiane Dorneles Barbosa

[Assinatura]
Oficial e/ou Oficial Subst.

R.12/31.066 - Em 26 de junho de 2023.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Contrato Particular nº 1.4444.2108186-7, antes mencionado.

DEVEDORA: MANUELA ANDRESSA FREIRE DE OLIVEIRA, já qualificada.

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\$2.252.000,00.

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 420 meses, a ser resgatado em prestações mensais e consecutivas, com vencimento do primeiro encargo mensal em 10/07/2023.

JUROS: constantes no contrato.

ORIGEM DOS RECURSOS: SBPE.

continua no verso

Continua na próxima página -:-:-:-:-



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

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0031066-16



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0031066-16

FLS.	MATRÍCULA
04v	31.066

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\$3.125.000,00.
PROT. 479988 do Lº 1-EF em 22/06/2023.
EMOL: R\$4.752,80. Selo: 0132.09.2200005.03780 = R\$81,00.
Proc. eletrônico: R\$6,40. Selo: 0132.01.2300011.01766 = R\$1,80.
Escrevente: Cristiane Dorneles Barbosa

Oficial e/ou Oficial Subst.Av.13/31.066 - Em 26 de junho de 2023.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Certifico que a CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO nº 1.4444.2108186-7 e série nº 0623, foi emitida nos termos da Lei nº 10.931/2004, pela CREDORA/CUSTODIANTE CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, em que figura como DEVEDORA MANUELA ANDRESSA FREIRE DE OLIVEIRA, já qualificada, no valor do crédito de R\$2.252.000,00, em 13/06/2023. Garantia real fiduciária registrada sob nº R.12 desta matrícula. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 479989 do Lº 1-EF em 22/06/2023.EMOL: Nihil. Selo: 0132.04.2300009.08520 = Nihil. Isenção: AGNR.

Escrevente: Cristiane Dorneles Barbosa

Oficial e/ou Oficial Subst.

continua a folhas

Continua na próxima página -:-:-:-:-



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

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0031066-16



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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0031066-16

Caxias do Sul, 18 de agosto de 2026

Fls.	Matrícula
05	31.066

Av.14/31.066 - Em 18 de agosto 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. 552867 do Lº 1-FK em 04/08/2026.

EMOL: Nihil. Selo: 0132.04.2600015.07200 = Nihil. Isenção: AGNR.

Escrevente: Aline Maria Adami

Averbação nato digital assinada pela Escrevente Autorizada **Aline Elizabeth de Souza** em 18/08/2026 às 15:05:03. O hash SHA256 do documento é 61A96551E12D2D29B381BBB41FA92AD852AD5A158D412F4EE9DAC7C074B49B40.

Av.15/31.066 - Em 18 de agosto 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: **44.06.2446.022.000**, bem como o Código de Endereçamento Postal (CEP) nº **95012-280**. Tudo conforme documentação a seguir mencionada, instruída com Certidão de ITBI nº 7691/2026 emitida em 22/06/2026 e consulta ao site oficial dos Correios, ficando os documentos arquivados nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 552867 do Lº 1-FK em 04/08/2026.

EMOL: R\$55,10. Selo: 0132.04.2600015.07201 = R\$5,50.

Proc. eletrônico: R\$7,30. Selo: 0132.01.2600016.08140 = R\$2,20.

Escrevente: Aline Maria Adami

Averbação nato digital assinada pela Escrevente Autorizada **Aline Elizabeth de Souza** em 18/08/2026 às 15:05:14. O hash SHA256 do documento é DDDE768E100C127C5F4458A58D4064032388AB8DA6F8ECD073C07D835D366DA7.

Av.16/31.066 - Em 18 de agosto 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 da devedora e fiduciante, Manuela Andressa Freire de Oliveira, antes qualificada, 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 18/08/2026, podendo ser conferido pelo hash g4gwvca8zb), pelo valor de R\$2.812.352,82 (dois milhões, oitocentos e doze mil, trezentos e cinquenta e dois reais e oitenta e dois centavos); avaliado para efeitos fiscais em R\$2.812.352,82 (dois milhões, oitocentos e doze mil, trezentos e cinquenta e dois reais e oitenta e dois centavos), conforme guia de pagamento do **ITBI**: Nº 7691/2026. Tudo conforme Ofício nº 683451/2026, datado de 22/06/2026, assinado digitalmente e arquivado nos termos da Lei, e demais documentos que o instruem já arquivados neste Ofício no protocolo sob nº 543447. O referido é

Continua no verso

Continua na próxima página -:-:-:-:-

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

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0031066-16

Fls. 05v	Matrícula 31.066
-------------	---------------------

verdade e dou fé.

PROT. 552867 do Lº 1-FK em 04/08/2026.

EMOL: R\$2.741,50. Selo: 0132.09.2500016.01352 = R\$100,20.

Proc. eletrônico: R\$7,30. Selo: 0132.01.2600016.08141 = R\$2,20.

Escrevente: Aline Maria Adami

Averbação nato digital assinada pela Escrevente Autorizada **Aline Elizabeth de Souza** em 18/08/2026 às 15:05:17. O hash SHA256 do documento é F65208879E9E2D43CC0D3828CCE90C7967BD496A809FE2CE45FB197E02131CB2.

Av.17/31.066 – Em 18 de agosto de 2026.

CANCELAMENTO: Certifico que fica cancelada a Cédula de Crédito Imobiliário averbada sob nº **Av.13** desta matrícula, em virtude da consolidação da propriedade em nome da Caixa Econômica Federal. Tudo conforme requerimento assinado pela credora, em 22/06/2026, assinado por seu representante, ficando este documento arquivado nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 552867 do Lº 1-FK em 04/08/2026.

EMOL: R\$55,10. Selo: 0132.04.2600015.07202 = R\$5,50.

Proc. eletrônico: R\$7,30. Selo: 0132.01.2600016.08142 = R\$2,20.

Escrevente: Aline Maria Adami

Autorização nato digital assinada pela Escrevente Autorizada **Aline Elizabeth de Souza** em 18/08/2026 às 15:05:20. O hash SHA256 do documento é F1DB5A3F8F3EFFD1D7940208ACED07488C752EE842FA23A66EB3A161FB06D9FF.

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

>Caxias do Sul - RS, 18 de agosto de 2026.

Total: R\$ 81,00 -

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 31.066: R\$ 47,60

(0132.04.2600015.07287 = R\$ 5.50)

Busca em livros e arquivos: R\$ 14.00 (0132.03.2600016.02817 = R\$ 4.40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0132.01.2600016.08280 = 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 00117532 09