



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

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, neste Registro de Imóveis, encontrei no livro 2 Registro Geral, a matrícula de INTEIRO TEOR seguinte:

CNM: 099259.2.0085808-30



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

MATRÍCULA85:808
FLS.01

Livro N.º 2 - Registro Geral

Data: 24 de agosto de 2012.

Imóvel: **FRAÇÃO IDEAL DE 0,0022989, que corresponderá ao FUTURO APARTAMENTO NÚMERO 452, TORRE 04**, que se localizará no quinto pavimento, sendo o primeiro apartamento à esquerda de quem chega ao pavimento pela escada e localizando-se à esquerda do apartamento 454, com área privativa de 49,6492 m², área de uso comum de 27,6389 m², área equivalente de construção 60,6544 m², área total de 77,2881 m² e fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio de 0,0022989, no empreendimento a ser constituído por uma parte comercial, com 01 (um) prédio de 02 (dois) pavimentos e sem comunicação interna com o Condomínio Residencial, situado aos fundos deste, com acesso por uma via lateral, e uma parte residencial, com 06 (seis) torres de 18 (dezoito) pavimentos cada, todos em alvenaria, o qual se denominará '**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL E COMERCIAL VILLAGGIO MADRE BÁRBARA**', a ser localizado a parte comercial com frente para a rua Madre Bárbara, números 818 (loja 01) e 820 (loja 02), e a parte residencial terá acesso pela rua Madre Bárbara, número 806, no bairro Diamantino, nesta cidade de Caxias do Sul/RS, cujo empreendimento será edificado no terreno urbano, constituído pelo lote administrativo nº04, da quadra nº3150, nesta cidade de Caxias do Sul/RS; com testada para a rua Madre Bárbara, lado par, distando 186,09 metros da esquina com a Avenida Padre Raul Accorsi, no quarteirão formado pelas citadas vias, mais limite com as quadras 3119, 3127 e 3160 e o limite do perímetro urbano, com a área de 19.898,02m² (dezenove mil e oitocentos e noventa e oito metros e dois décimos quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao noroeste, por duas linhas: uma externa de 166,51 metros, com o limite com a quadra 3160, e outra interna de 39,41 metros, com o lote nº02, área verde no Município; ao sudeste, por três linhas, a primeira interna de 47,29 metros, com o lote nº02, área verde do Município, a segunda de 125,79 metros e a terceira de 56,00 metros externas, ambas com o lote nº03, de Viezzler Engenharia e Negocios Imobiliarios Ltda; ao leste, por 123,74 metros, com o limite com o perímetro urbano; ao nordeste por 15,00 metros, com o lote nº03, de Viezzler Engenharia e Negocios Imobiliários Ltda; e, ao oeste, por três linhas: a primeira de 9,08 metros, com o limite com a quadra nº3119, a segunda de 126,98 metros, com o lote nº02, área verde do Município, e a terceira de 32,87 metros, com a rua Madre Bárbara.

Proprietária: **VIEZZER ENGENHARIA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ/MF sob nº89.824.239/0001-90, com sede nesta cidade de Caxias do Sul/RS, neste ato representada por seu sócio gerente Olivir Hilario Viezzler, CPF nº133.524.150-72.

Título anterior: Matrícula nº63.525, do Livro nº02-RG, em 31.10.2006, desta 2ª Zona.

Escrev.: *junicepedulha*

Oficial Designada - Jacqueline Balen: *balen*

Prot.º194931, L.º1, em 22/08/2012

Emol.: R\$ 6,20 + Processamento Eletrônico: R\$ 1,45 + Selos: 0133.01.1200030.06296 R\$ 0,25;

0133.01.1200030.06297 R\$ 0,25 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

CONTINUA NO VERSO

continua no verso->

continuação->.....

CNM: 099259.2.0085808-30

MATRÍCULA85.808.....

Av.1/85808, em 29 de janeiro de 2013. - **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** -

Certifico que conforme Av.5/63.525 do Lº2-RG, desta 2ª Zona, continua em vigor a averbação de patrimônio de afetação.

Escrev.: *Jenicopeidita*

Oficial Desig. ou Substº: *Jalen*

Jacqueline Balen
Oficial Designada

Prot.nº198492, Lº1, em 04/01/2013

C: 17

Emol.: R\$ 23,60 + Processamento Eletrônico: R\$ 3,10 + Selos: 0133.03.1200020.17783 R\$ 0,55;
0133.01.1300001.07382 R\$ 0,30 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Av.2/85808, em 06 de junho de 2014. **RETIFICAÇÃO DA INCORPORAÇÃO DO R.2 e Av.3/63.525**

Certifico que, na matrícula matriz do empreendimento, foi promovida a retificação da incorporação do condomínio conforme Av.7/63.525, Lº2-RG, motivo pelo qual o imóvel desta matrícula passa a ter a seguinte descrição: **FRAÇÃO IDEAL DE 0,0022989, que corresponderá ao FUTURO APARTAMENTO NÚMERO QUATROCENTOS E CINQUENTA E DOIS (452) - TORRE 4**, a ser localizado no quinto pavimento, sendo o primeiro apartamento à esquerda de quem chega ao pavimento pela escada e localizando-se à esquerda do apartamento 454, com área privativa de 49,6492 m2, área de uso comum de 27,6389 m2, área equivalente de construção 60,6544 m2, área total de 77,2881 m2 e fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio de 0,0022989, no empreendimento a ser constituído por uma parte comercial, com 01 (um) prédio de 02 (dois) pavimentos e sem comunicação interna com o Condomínio Residencial, situado aos fundos deste, com acesso por uma via lateral, e uma parte residencial, com 06 (seis) torres de 18 (dezoito) pavimentos cada, todos em alvenaria, o qual se denominará **'CONDOMÍNIO RESIDENCIAL E COMERCIAL VILLAGGIO MADRE BÁRBARA'**, a ser localizado a parte comercial com frente para a rua Madre Bárbara, números 818 e 820, e a parte residencial terá acesso pela rua Madre Bárbara, número 806, no bairro Diamantino, nesta cidade de Caxias do Sul/RS.

Escrev.: *Andréa V. Oliveira* Oficial Designada - Jacqueline Balen: *Jalen*

Prot.nº211592, Lº1-AB, em 07/05/2014

C: 1/10

Emol.: R\$ 12,80 + Processamento Eletrônico: R\$ 1,70 + Selos: 0133.03.1400024.03561 R\$ 0,55;
0133.01.1400027.01393 R\$ 0,30 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Av.3/85808, em 06 de junho de 2014.

Certifico que continua em pleno vigor a área de Preservação Permanente do Bioma Mata Atlântica - APP, constante do Av.6/M.63.525, Lº2-RG, desta 2ª Zona.

Escrev.: *Andréa V. Oliveira* Oficial Designada - Jacqueline Balen: *Jalen*

Prot.nº211592, Lº1-AB, em 07/05/2014

C: 1/10

Emol.: R\$ 12,80 + Processamento Eletrônico: R\$ 1,70 + Selos: 0133.03.1400024.04411 R\$ 0,55;
0133.01.1400027.02264 R\$ 0,30 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

R.4/85.808 em 08 de agosto de 2014.

Título: Compra e venda.

Transmitente: VIEZZER ENGENHARIA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, neste ato representada por Olivir Hilario Viezzler, CPF nº133.524.150-72.

Adquirente: MICHELE KLEIN NASCIMENTO, brasileira, CPF nº804.430.870-91, técnica laboratório de raio X, solteira, maior, residente e domiciliada nesta cidade.

- Continua fls-

CONTINUA A FOLHAS 02

continua na folha seguinte

CERTIDÃO

FLS. 02

B

Alexandre Balen
Oficial Substituto

Rua Sinimbu, 1205 - Centro - Whatsapp (54) 9176.9325 - CEP: 95020-510 - Caxias do Sul/RS - www.sistemamy.com.br

[illegible]

CNM: 099259.2.0085808-30

MATRÍCULA 85.808

Prot.nº213427, Lº1-AC, em 11/07/2014

C:55/63

Emol.: R\$ 108,60 + Processamento Eletrônico: R\$ 1,70 + Selos: 0133.06.1400009.02434 R\$ 5,40;
0133.01.1400033.11177 R\$ 0,30 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Av.6/85.808, em 29 de fevereiro de 2016. **CONCLUSÃO** -

CERTIFICO que, na matrícula matriz do empreendimento, foi promovida a construção, conclusão, instituição do condomínio e individualização de economias (Av.13 R.11 e R.14/M.63.525), motivo pelo qual o imóvel desta matrícula passa a ser constituído pela seguinte unidade autônoma: **APARTAMENTO NÚMERO QUATROCENTOS E CINQUENTA E DOIS (452) – TORRE 04**, do conjunto habitacional denominado Villaggio Madre Bárbara, localizado no quinto pavimento, sendo o primeiro apartamento à esquerda de quem chega ao pavimento pela escada e localizando-se à esquerda do apartamento 454, com área privativa de 49,6492 m², área de uso comum de 27,6389 m², área equivalente de construção 60,6544 m², área total de 77,2881 m² e fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio de 0,0022989, no prédio residencial e comercial, em alvenaria, com 18 (dezoito) pavimentos, localizado na Avenida Madre Barbara, sob o n^{os} prediais 806, 818 e 820, nesta cidade de Caxias do Sul/RS, denominado '**VILLAGGIO MADRE BARBARA**'. Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade aos 17/12/2015, que fica arquivado neste Registro de Imóveis.

Continua em pleno vigor a Av.1 e a Av.3 desta matrícula.

Escrev.:

Oficial Designada - Jacqueline Balen:

Prot.nº231626, Lº1-AI, em 05/02/2016

C: 53/73

Emol.: R\$15,40 + Processamento Eletrônico: R\$2,05 + Selos: 0133.03.1600008.00976 R\$0,70;
0133.01.1600007.08563 R\$0,40 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Av.7/85.808, em 22 de setembro de 2016. - **CANCELAMENTO DA Av.1 -**

Certifico que em virtude do cancelamento constante da Av.15/63.525, Lº2-RG, desta 2ª Zona, fica **cancelado** o Patrimônio de Afetação da **Av.1** desta matrícula. Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade aos 01/08/2016, que fica arquivado neste Registro de Imóveis.

Escrev.:

Oficial Desig. ou Substº:

Prot.nº237967, Lº1-AL, em 19/09/2016

C: 53/73

Emol.: R\$15,40 + Processamento Eletrônico: R\$2,10 + Selos: 0133.03.1600038.00285 R\$0,85;
0133.01.1600036.09819 R\$0,45 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa. Minha Vida.

Av.8/85.808, em 20 de junho de 2023. - **CANCELAMENTO DO R.5** -

Averba-se que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF autoriza o cancelamento da alienação fiduciária, constante no **R.5** desta matrícula. Tudo de acordo com contrato particular de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia nº8.4444.2961956-2 passado nesta cidade em 19/05/2023, (SFH), nos termos da Lei nº11.977/09 e MP nº1.162/23 - Programa Minha Casa, Minha Vida. Valor: R\$68.510,23, em 14/05/2014. Em conjunto com a M.86.105.

Oficial Titular: Priscilla Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº304390, Lº1, em 25/05/2023

Emolumentos: R\$100,90 + Processamento Eletrônico: R\$3,20 Redução de 50% nos emolumentos conforme determinação (Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV) + Selo(s): 0133.06.2100018.09707 R\$24,50; 0133.01.2300006.23131 R\$1,80

R.9/85.808 em 20 de junho de 2023.

03

CONTINUA A FOLHAS

.....

.....

.....

.....

continua na folha seguinte



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

continuação->:-----



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

MATRÍCULA: 85808

FOLHA: 003

CNM: 099259.2.0085808-30

Título: Compra e venda.

Transmitente: MICHELE KLEIN NASCIMENTO, já qualificada.

Adquirente: ANDREI MARTINS DE AGUIAR, brasileiro, CPF nº009.549.740-42, técnico de mecânica, solteiro, maior, residente e domiciliado nesta cidade.

Forma do título: Contrato particular citado na Av.8 desta matrícula.

Valor e Forma de Pagamento: R\$200.000,00, composto pela integralização dos seguintes valores: Recursos próprios: R\$41.750,00, Financiamento concedido pelo credor: R\$158.250,00. Em conjunto com a M.86.105.

Valor Fiscal: R\$185.000,00 em 25/05/2023.

Condições: Às do contrato. GA/GI nº6949/2023. *Continua em pleno vigor a Área de Preservação Permanente constante na Av.3 desta matrícula.*

Oficial Titular: *Pro Figueiredo* Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.º304390, Lº1, em 25/05/2023

Emolumentos: R\$461,20 + Processamento Eletrônico: R\$3,20 Redução de 50% nos emolumentos conforme determinação (Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV) + Selo(s): 0133.08.2300011.00077 R\$65,30; 0133.01.2300006.23141 R\$1,80 - Nos termos da Lei nº11.977/09 e MP nº1.162/23 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

R.10/85.808, em 20 de junho de 2023.

Título: Alienação fiduciária.

Devedor: ANDREI MARTINS DE AGUIAR, já qualificado.

Credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília/DF, neste ato representada por Giovana Scain Ravizzoni, CPF nº002.199.710-13.

Forma do título: Contrato particular citado na Av.8 desta matrícula.

Valor da dívida: R\$158.250,00 em 19/05/2023. Em conjunto com a M.86.105.

Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$207.000,00. Em conjunto com a M.86.105.

Valor da garantia fiduciária: R\$207.000,00. Em conjunto com a M.86.105.

Prazo em meses de amortização: 360.

Taxa anual de juros (%): Nominal: 5.5000; e, Efetiva: 5.6408.

Taxa mensal de juros (%): Nominal: 0.4573; e, Efetiva: 0.4583.

Vencimento do primeiro encargo mensal: 20/06/2023.

Condições: Às do contrato. **EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** O devedor não poderá dispor do imóvel sem o prévio e exposto consentimento da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. sob pena de vencimento antecipado da dívida.

Oficial Titular: *Pro Figueiredo* Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.º304390, Lº1, em 25/05/2023

Emolumentos: R\$245,10 + Processamento Eletrônico: R\$3,20 Redução de 50% nos emolumentos conforme determinação (Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV) + Selo(s): 0133.07.2200035.04562 R\$48,30; 0133.01.2300006.23150 R\$1,80 - Nos termos da Lei nº11.977/09 e MP nº1.162/23 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

continua no verso->

continuação->



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: 099259.2.0085808-30

MATRÍCULA: 85808
FOLHA: 003v

Av.11/85.808, em 06 de maio de 2026. - **INSCRIÇÃO CADASTRAL e CEP** -

Averba-se que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se inscrito junto ao cadastro imobiliário municipal sob nº45.01.3150.004.219, e possui o Código de Endereçamento Postal – CEP nº 95055-041. Tudo de acordo com requerimento de Consolidação de propriedade emitido na cidade de Bauru/SP, em 05/05/2026; e, certidão de dados cadastrais do imóvel, expedida pela Secretaria da Receita Municipal da Prefeitura desta cidade, emitida em 06/05/2026, sob código de controle nºJALR.D6Z1.68UM.XUXD..

Official Titular:

Prot.n°343745, L°1, em 05/05/2026

Emolumentos: R\$55,00 + Processamento Eletrônico: R\$7,30 + Selo(s): 0133.04.2500002.41441 R\$5,50;
0133.01.2600001.11535 R\$2,20

Av.12/85.808, em 06 de maio de 2026. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**

Averba-se que, após promover a intimação do confitente devedor e fiduciante, ANDREI MARTINS DE AGUIAR, CPF nº009.549.740-42; devidamente cumprida pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, conforme registro nº307392, Lº B-Eletrônico; e intimação promovida aos 22/12/2025, não recebida, tendo em vista o intimado encontrar-se em local ignorado incerto ou inacessível. Dita intimação foi cumprida através do Registro de Imóveis Eletrônico aos dias 28, 29 e 30 d Janeiro de 2026; ocorreu o decurso do prazo legal sem que houvesse purgação da mora por parte do confitente devedor e fiduciante. Assim sendo, por força da solicitação da credora e fiduciária, bem como do disposto no parágrafo 7º, do Artigo 26, da Lei nº9.514/1997, **fica consolidada a propriedade do imóvel em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, nos termos do contrato particular registrado sob R.10, Lº02-RG, em 20/06/2023. Valor: R\$200.000,00. Valor Fiscal: R\$200.000,00 em 22/04/2026. GI/GA nº5393/2026. Tudo de acordo com requerimento de consolidação de propriedade emitido na cidade de Bauru/SP, em data de 05/05/2026, e demais documentos que o instruem.

Official Titular:

Prot.n°343745, L°1, em 05/05/2026

Emolumentos: R\$532,10 + Processamento Eletrônico: R\$7,30 + Selo(s): 0133.08.2400004.09391 R\$80,80;
0133.01.2600001.11549 R\$2,20

MANOEL
VALENTE
FIGUEIREDO
NETO:01715
427386

Assinado de forma digital por
MANOEL VALENTE FIGUEIREDO
NETO:01715427386
Dados: 2026.05.07 11:14:07 -03'00'

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. CAXIAS DO SUL, 07 DE MAIO DE 2026.

certidão 006 pág...R\$	47,60+selo: 0133.04.2500002.41609	(R\$5,50)
busca em Arquivos..R\$	14,00+selo: 0133.03.2500005.46909	(R\$4,40)
proces. eletrônico R\$	7,30+selo: 0133.01.2600001.11887	(R\$2,20)

Total -----> R\$ 81,00

Nota de Entrega: D2026 05 00089

Rua Sinimbu, 1205 - Centro - Whatsapp (54) 9176.9325 - CEP: 95020-510 - Caxias do Sul/RS - www.sistemamv.com.br



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 00053903 79



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

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, neste Registro de Imóveis, encontrei no livro 2 Registro Geral, a matrícula de INTEIRO TEOR seguinte:

CNM: 099259.2.0086105-12



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

MATRÍCULA86.105

FLS.01

Livro N.º 2 - Registro Geral

Data: 24 de agosto de 2012.

Imóvel: **FRAÇÃO IDEAL DE 0,0000781, que corresponderá ao FUTURO BOX NÚMERO 123, descoberto,** o oitavo box à direita de quem acessa o Condomínio e dobra à direita no box número 116, entre o box número 122 e o box número 124, com área privativa de 12,00 m², área de uso comum de 14,7824m², área equivalente de construção 2,0603m², área total de 26,7824 m² e fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio de 0,0000781, no empreendimento a ser constituído por uma parte comercial, com 01 (um) prédio de 02 (dois) pavimentos e sem comunicação interna com o Condomínio Residencial, situado aos fundos deste, com acesso por uma via lateral, e uma parte residencial, com 06 (seis) torres de 18 (dezoito) pavimentos cada, todos em alvenaria, o qual se denominará '**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL E COMERCIAL VILLAGGIO MADRE BÁRBARA**', a ser localizado a parte comercial com frente para a rua Madre Bárbara, números 818 (loja 01) e 820 (loja 02), e a parte residencial terá acesso pela rua Madre Bárbara, número 806, no bairro Diamantino, nesta cidade de Caxias do Sul/RS, cujo empreendimento será edificado no terreno urbano, constituído pelo lote administrativo nº04, da quadra nº3150, nesta cidade de Caxias do Sul/RS; com testada para a rua Madre Bárbara, lado par, distando 186,09 metros da esquina com a Avenida Padre Raul Accorsi, no quarteirão formado pelas citadas vias, mais limite com as quadras 3119, 3127 e 3160 e o limite do perímetro urbano, com a área de 19.898,02m² (dezenove mil e oitocentos e noventa e oito metros e dois décimos quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao noroeste, por duas linhas: uma externa de 166,51 metros, com o limite com a quadra 3160, e outra interna de 39,41 metros, com o lote nº02, área verde no Município; ao sudeste, por três linhas, a primeira interna de 47,29 metros, com o lote nº02, área verde do Município, a segunda de 125,79 metros e a terceira de 56,00 metros externas, ambas com o lote nº03, de Viezzer Engenharia e Negócios Imobiliários Ltda; ao leste, por 123,74 metros, com o limite com o perímetro urbano; ao nordeste por 15,00 metros, com o lote nº03, de Viezzer Engenharia e Negócios Imobiliários Ltda; e, ao oeste, por três linhas: a primeira de 9,08 metros, com o limite com a quadra nº3119, a segunda de 126,98 metros, com o lote nº02, área verde do Município, e a terceira de 32,87 metros, com a rua Madre Bárbara.

Proprietária: **VIEZZER ENGENHARIA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ/MF sob nº89.824.239/0001-90,** com sede nesta cidade de Caxias do Sul/RS, neste ato representada por seu sócio gerente Olivir Hilaro Viezzer, CPF nº133.524.150-72.

Título anterior: Matrícula nº63.525, do Livro nº02-RG, em 31.10.2006, desta 2ª Zona.

Escrev.:

Oficial Designada - Jacqueline Balen:

Prof.º194931, L.º1, em 22/08/2012

C: 17/42

Emol.: R\$ 5,20 + Processamento Eletrônico. R\$ 1,45 + Selos: 0133.01.1200030.08877 R\$ 0,25;

0133.01.1200030.08878 R\$ 0,25 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

vide verso

CONTINUA NO VERSO

continua no verso->

continuação->.....

CNM: 099259.2.0086105-12

MATRÍCULA **86.105**

Av.1/86105, em 29 de janeiro de 2013. - **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** -

Certifico que conforme Av.5/63.525 do Lº2-RG, desta 2ª Zona, continua em vigor a averbação de patrimônio de afetação.

Escrev.: *Kalvina Gomes* Oficial Desig. ou Substº: *Jacelin*

Prot.nº198492, Lº1, em 04/01/2013

C: 17

Emol.: R\$ 23,80 + Processamento Eletrônico: R\$ 3,10 + Selos: 0133.03.1200020.18080 R\$ 0,55;
0133.01.1300001.07679 R\$ 0,30 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Av.2/86105, em 06 de junho de 2014. **RETIFICAÇÃO DA INCORPORAÇÃO DO R.2 e Av.3/63.525**

Certifico que, na matrícula matriz do empreendimento, foi promovida a retificação da incorporação do condomínio conforme Av.7/63.525, Lº2-RG, motivo pelo qual o imóvel desta matrícula passa a ter a seguinte descrição: **FRAÇÃO IDEAL DE 0,0000781, que corresponderá ao FUTURO BOX NÚMERO CENTO E VINTE E TRÊS (123), descoberto**, o oitavo box à direita de quem acessa o Condomínio e dobra à direita no box número 116, entre o box número 122 e o box número 124, com área privativa de 12,00 m2, área de uso comum de 14,7824m2, área equivalente de construção 2,0603m2, área total de 26,7824 m2 e fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio de 0,0000781, no empreendimento a ser constituído por uma parte comercial, com 01 (um) prédio de 02 (dois) pavimentos e sem comunicação interna com o Condomínio Residencial, situado aos fundos deste, com acesso por uma via lateral, e uma parte residencial, com 06 (seis) torres de 18 (dezoito) pavimentos cada, todos em alvenaria, o qual se denominará **'CONDOMÍNIO RESIDENCIAL E COMERCIAL VILLAGGIO MADRE BÁRBARA'**, a ser localizado a parte comercial com frente para a rua Madre Bárbara, números 818 e 820, e a parte residencial terá acesso pela rua Madre Bárbara, número 806, no bairro Diamantino, nesta cidade de Caxias do Sul/RS.

Escrev.: *Jacqueline Balen*

Oficial Designada - Jacqueline Balen

Alexandre Balen
Oficial Substituto

Prot.nº211592, Lº1-AB, em 07/05/2014

C: 1/10

Emol.: R\$ 12,80 + Processamento Eletrônico: R\$ 1,70 + Selos: 0133.03.1400024.03855 R\$ 0,55;
0133.01.1400027.01690 R\$ 0,30 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Av.3/86105, em 06 de junho de 2014.

Certifico que **continua em pleno vigor** a área de Preservação Permanente do Bioma Mata Atlântica - APP, constante do Av.6/M.63.525, Lº2-RG, desta 2ª Zona.

Escrev.: *Jacqueline Balen*

Oficial Designada - Jacqueline Balen

Alexandre Balen
Oficial Substituto

Prot.nº211592, Lº1-AB, em 07/05/2014

C: 1/10

Emol.: R\$ 12,80 + Processamento Eletrônico: R\$ 1,70 + Selos: 0133.03.1400024.04705 R\$ 0,55;
0133.01.1400027.02563 R\$ 0,30 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

R.4/86.105 em 08 de agosto de 2014.

Título: Compra e venda.

VIEZZER ENGENHARIA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, neste ato representada por Olivir Hilario Viezzler, CPF nº133.524.150-72.

Adquirente: **MICHELE KLEIN NASCIMENTO**, brasileira, CPF nº804.430.870-91, técnica laboratório de raio X, solteira, maior, residente e domiciliada nesta cidade.

Forma do título: Contrato particular de compra e venda de terreno e mútuo para

- Continua fls -

CONTINUA A FOLHAS 02

.....

continua na folha seguinte



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

1MANOELVALENTE2MANOELVALENTE3MANOELVALENTE4MANOELVALENTE5MANOELVALENTE6MANOELVALENTE7MANOELVALENTE8MANOELVALENTE9MANOELVALENTE10MANOELVALENTE11MANOELVALENTE12MANOELVALENTE13MANOELVALENTE14MANOELVALENTE15MANOELVALENTE16MANOELVALENTE17MANOELVALENTE18MANOELVALENTE19MANOELVALENTE20

continuação->.....

CNM: 099259.2.0086105-12



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

MATRÍCULA86.105

FLS.02

Livro N.º 2 - Registro Geral

construção com fiança, alienação fiduciária nº855553007231, passado nesta cidade em 14/05/2014, ficando uma via arquivada neste Registro de Imóveis (SFH), nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Valor e Forma de Pagamento: R\$100.000,00, composto pela integralização dos valores: Recursos próprios: R\$5.253,39; Saldo da conta vinculada do FGTS: R\$8.276,38; Desconto concedido pelo FGTS: R\$17.960,00; Financiamento concedido pela CAIXA: R\$68.510,23. Em conj. com a M.85.808.

Valor Fiscal: R\$ 145.000,00 em 23/07/2014. Em conj. com a M.85.808.

Condições: Às do contrato. GA/GI nº7338/2014. CND/INSS: 204842014-88888239 emitida em 25/07/2014, CCN/SRF: 0006.1518.05C6.B22A emitida em 24/06/2014. Continua em pleno vigor a condição constante da Av. 1 e Av. 3 desta matrícula.

Escrev.:

Oficial Desig. ou Substº:

Prot.º213427, Lº1-AC, em 11/07/2014

Emol: R\$ 201,50 + Processamento Eletrônico R\$ 1,70 + Selos: 0133 07 1400032 00236 R\$ 8,10, 0133.01.1400033.11182 R\$ 0,30 - Nos termos da Lei nº11 977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida

R.5/86.105, em 08 de agosto de 2014.

Título: Alienação fiduciária.

Devedora: MICHELE KLEIN NASCIMENTO, já qualificada.

Credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília/DF, neste ato representada por Victor Hugo da Silva Greff, CPF nº953.515.820-15.

Interveniente construtora e Fiadora: VIEZZER ENGENHARIA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada.

Forma do título: Contrato particular citado no R.4 desta matrícula.

Valor da dívida: R\$68.510,23 em 14/05/2014. Em conj. com a M.85.808.

Valor da garantia: R\$99.990,00. Em conj. com a M.85.808.

Valor do imóvel para fins de leilão público: R\$99.990,00. Em conj. com a M.85.808.

Valor da operação: R\$86.470,23. Em conj. com a M.85.808.

Valor do desconto: R\$17.960,00. Em conj. com a M.85.808.

Prazos, em meses: de construção: 25; de amortização: 360.

Taxa anual de juros (%): Nominal: 4,5000, Efetiva: 4,5941.

Vencimento do encargo mensal: de acordo com o item 3.

Condições: Às do contrato. **EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** O devedor não poderá dispor do imóvel, sem o prévio e expresse consentimento da CAIXA, sob pena de vencimento antecipado da dívida.

Escrev.:

Oficial Desig. ou Substº:

Prot.º213427, Lº1-AC, em 11/07/2014

C:55/63

CONTINUA NO VERSO

continua no verso->

continuação>:.....

CNM: 099259.2.0086105-12

MATRÍCULA86.105.....

Emol.: R\$ 109,60 + Processamento Eletrônico: R\$ 1,70 + Selos: 0133.06.1400009.02435 R\$ 5,40;
 0133.01.1400033.11184 R\$ 0,30 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Av.6/86.105, em 29 de fevereiro de 2016. **CONCLUSÃO** -
 CERTIFICO que, na matrícula matriz do empreendimento, foi promovida a construção, conclusão, instituição do condomínio e individualização de economias (Av.13 R.11 e R.14/M.63.525), motivo pelo qual o imóvel desta matrícula passa a ser constituído pela seguinte unidade autônoma: **BOX NÚMERO CENTO E VINTE E TRÊS (123) - descoberto**, o oitavo box à direita de quem acessa o Condomínio e dobra à direita no box número 116, entre o box número 122 e o box número 124, com área privativa de 12,00 m2, área de uso comum de 14,7824m2, área equivalente de construção 2,0603m2, área total de 26,7824 m2 e fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio de 0,0000781, no prédio residencial e comercial, em alvenaria, com 18 (dezoito) pavimentos, localizado na Avenida Madre Barbara, sob o nºs prediais 806, 818 e 820, nesta cidade de Caxias do Sul/RS, denominado '**VILLAGGIO MADRE BARBARA**'. Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade aos 17/12/2015, que fica arquivado neste Registro de Imóveis. *Continua em pleno vigor a Av.1 e a Av.3 desta matrícula.*

Escrev.: *Isis de Campos*

Oficial Designada - Jacqueline Balen

Prot.nº231626, Lº1-AI, em 05/02/2016

C: 53/73

Emol.: R\$15,40 + Processamento Eletrônico: R\$2,05 + Selos: 0133.03.1600008.01030 R\$0,70;
 0133.01.1600007.08620 R\$0,40 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Av.7/86.105, em 22 de setembro de 2016. - **CANCELAMENTO DA Av.1** -
 Certifico que em virtude do cancelamento constante da Av.15/63.525, Lº2-RG, desta 2ª Zona, fica **cancelado** o Patrimônio de Afetação da **Av.1** desta matrícula. Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade aos 01/08/2016, que fica arquivado neste Registro de Imóveis.

Escrev.: *Andriq Oliveira* Oficial Desig. ou Substº:

Prot.nº237967, Lº1-AL, em 19/09/2016

C: 53/73

Emol.: R\$15,40 + Processamento Eletrônico: R\$2,10 + Selos: 0133.03.1600038.00583 R\$0,85;
 0133.01.1600039.00125 R\$0,45 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Av.8/86.105, em 20 de junho de 2023. - **CANCELAMENTO DO R.5** -
 Averba-se que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF autoriza o cancelamento da alienação fiduciária, constante no **R.5** desta matrícula. Tudo de acordo com contrato particular de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia nº8.4444.2961956-2 passado nesta cidade em 19/05/2023, (SFH), nos termos da Lei nº11.977/09 e MP nº1.162/23 - Programa Minha Casa, Minha Vida. Valor: R\$68.510,23, em 14/05/2014. Em conjunto com a M.85.808.

Oficial Titular: *Rita Neuime Gomes Figueiredo* Oficial Substituto

Prot.nº304390, Lº1, em 25/05/2023

Emolumentos: R\$100,90 + Processamento Eletrônico: R\$3,20 Redução de 50% nos emolumentos conforme determinação (Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV) - Selo(s): 0133.06.2100018.09708 R\$24,50; 0133.01.2300006.23168 R\$1,80

R.9/86.105 em 20 de junho de 2023.

Título: Compra e venda.

Transmitente: MICHELE KLEIN NASCIMENTO, já qualificada.

03

CONTINUA A FOLHAS

.....

continua na folha seguinte



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

1MANOELVALENTE2MANOELVALENTE3MANOELVALENTE4MANOELVALENTE5MANOELVALENTE6MANOELVALENTE7MANOELVALENTE8MANOELVALENTE9MANOELVALENTE10MANOELVALENTE11MANOELVALENTE12MANOELVALENTE13MANOELVALENTE14MANOELVALENTE15MANOELVALENTE16MANOELVALENTE17MANOELVALENTE18MANOELVALENTE19MANOELVALENTE20

continuação->:.....



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

MATRÍCULA: 86105

FOLHA: 003

CNM: 099259.2.0086105-12

Adquirente: **ANDREI MARTINS DE AGUIAR**, brasileiro, CPF nº009.549.740-42, técnico de mecânica, solteiro, maior, residente e domiciliado nesta cidade.

Forma do título: Contrato particular citado na Av.8 desta matrícula.

Valor e Forma de Pagamento: R\$200.000,00, composto pela integralização dos seguintes valores: Recursos próprios: R\$41.750,00, Financiamento concedido pelo credor: R\$158.250,00. Em conjunto com a M.85.808.

Valor Fiscal: R\$15.000,00 em 25/05/2023.

Condições: Às do contrato. GA/GI nº6948/2023. *Continua em pleno vigor a Área de Preservação Permanente constante na Av.3 desta matrícula.*

Oficial Titular: *Manoel Valente Figueiredo*
Oficial Substituta

Prot.º304390, Lº1, em 25/05/2023

Emolumentos: R\$121,90 + Processamento Eletrônico: R\$3,20 Redução de 50% nos emolumentos conforme determinação (Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV) + Selo(s): 0133.06.2100018.09709 R\$24,50; 0133.01.2300006.23169 R\$1,80 - Nos termos da Lei nº11.977/09 e MP nº1.162/23 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

R.10/86.105, em 20 de junho de 2023.

Título: Alienação fiduciária.

Devedor: ANDREI MARTINS DE AGUIAR, já qualificada.

Credora: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ nº00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília/DF, neste ato representada por Giovana Scain Ravizzoni, CPF nº002.199.710-13.

Forma do título: Contrato particular citado na Av.8 desta matrícula.

Valor da dívida: R\$158.250,00 em 19/05/2023. Em conjunto com a M.85.808.

Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$207.000,00. Em conjunto com a M.85.808.

Valor da garantia fiduciária: R\$207.000,00. Em conjunto com a M.85.808.

Prazo em meses de amortização: 360.

Taxa anual de juros (%): Nominal: 5.5000; e, Efetiva: 5.6408.

Taxa mensal de juros (%): Nominal: 0.4573; e, Efetiva: 0.4583.

Vencimento do primeiro encargo mensal: 20/06/2023.

Condições: Às do contrato. **EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** O devedor não poderá dispor do imóvel sem o prévio e expreso consentimento da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. sob pena de vencimento antecipado da dívida.

Oficial Titular: *Manoel Valente Figueiredo*
Oficial Substituta

Prot.º304390, Lº1, em 25/05/2023

Emolumentos: R\$245,10 + Processamento Eletrônico: R\$3,20 Redução de 50% nos emolumentos conforme determinação (Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV) + Selo(s): 0133.07.2200035.04565 R\$48,30; 0133.01.2300006.23172 R\$1,80 - Nos termos da Lei nº11.977/09 e MP nº1.162/23 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

.....

continua no verso->

continuação->:-----



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: 099259.2.0086105-12

MATRÍCULA: 86105
FOLHA: 003v

Av.11/86.105, em 06 de maio de 2026. - **INSCRIÇÃO CADASTRAL e CEP -**

Averba-se que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se inscrito junto ao cadastro imobiliário municipal sob nº45.01.3150.004.516, e possui o Código de Endereçamento Postal – CEP nº 95055-041. Tudo de acordo com requerimento de Consolidação de propriedade emitido na cidade de Bauru/SP, em 05/05/2026; e, certidão de dados cadastrais do imóvel, expedida pela Secretaria da Receita Municipal da Prefeitura desta cidade, emitida em 06/05/2026, sob código de controle nºQI2T.CVPJ.DARE.GONY.

Oficial Titular: 

Prot.nº343745, Lº1, em 05/05/2026

Emolumentos: R\$55,00 + Processamento Eletrônico: R\$7,30 + Selo(s): 0133.04.2500002.41442 R\$5,50;
 0133.01.2600001.11536 R\$2,20

Av.12/86.105, em 06 de maio de 2026. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**

Averba-se que, após promover a intimação do confitente devedor e fiduciante, ANDREI MARTINS DE AGUIAR, CPF nº009.549.740-42; devidamente cumprida pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, conforme registro nº307392, Lº B-Eletrônico; e intimação promovida aos 22/12/2025, não recebida, tendo em vista o intimado encontrar-se em local ignorado incerto ou inacessível. Dita intimação foi cumprida através do Registro de Imóveis Eletrônico aos dias 28, 29 e 30 d Janeiro de 2026; ocorreu o decurso do prazo legal sem que houvesse purgação da mora por parte do confitente devedor e fiduciante. Assim sendo, por força da solicitação da credora e fiduciária, bem como do disposto no parágrafo 7º, do Artigo 26, da Lei nº9.514/1997, **fica consolidada a propriedade do imóvel em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, nos termos do contrato particular registrado sob R.10, Lº02-RG, em 20/06/2023. Valor: R\$20.000,00. Valor Fiscal: R\$20.000,00 em 22/04/2026. GI/GA nº5394/2026. Tudo de acordo com requerimento de consolidação de propriedade emitido na cidade de Bauru/SP, em data de 05/05/2026, e demais documentos que o instruem.

Oficial Titular: 

Prot.nº343745, LºI, em 05/05/2026

Emolumentos: R\$150,30 + Processamento Eletrônico: R\$7,30 + Selo(s): 0133.06.2500003.02679 R\$39,00;
 0133.01.2600001.11550 R\$2,20

MANOEL
VALENTE
FIGUEIREDO
NETO:017156
427386

Assinado de forma digital por
 MANOEL VALENTE FIGUEIREDO
 NETO:0171542738
 6
 Dados: 2026.05.07
 11:11:40 -03'00'

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. CAXIAS DO SUL, 07 DE MAIO DE 2026.

certidão 006 pág...R\$ 47,60+selo: 0133.04.2500002.41608 (R\$5,50)
 busca em Arquivos..R\$ 14,00+selo: 0133.03.2500005.46902 (R\$4,40)
 proces. eletrônico R\$ 7,30+selo: 0133.01.2600001.11882 (R\$2,20)

Total -----> R\$ 81,00

Nota de Entrega: D2026 05 00089

Rua Sinimbu, 1205 - Centro - Whatsapp (54) 9176.9325 - CEP: 95020-510 - Caxias do Sul/RS - www.sistemamv.com.br



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 00053899 58