



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

CNM: 099200.2.0127560-79

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Página 1 de 5

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

CNM: 099200.2.0127560-79

=127.560=

MATRÍCULA



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 30 de junho de 2010.

FLS.

MATRÍCULA

01

=127.560=

IMÓVEL: APARTAMENTO NÚMERO CENTO E DOIS J (102J), À SER CONSTRUÍDO, se localizará no primeiro pavimento do conjunto residencial denominado **CONDOMÍNIO MORATTA VISTA BELLA SUL - BLOCO J**, sito à Dionysio Adami, nº 430, cujo apartamento confronta ao sul com o hall da escada e área livre do condomínio, ao oeste com o apartamento 101J do pavimento, a norte com área livre do condomínio e com o apartamento 103I do Bloco I, e ao leste com área livre do condomínio, medindo cada um 42,60 m2 de área privativa real e 4,5024 m2 de área comum de divisão proporcional, totalizando 47,1024 m2 de área total, cabendo-lhes individualmente frações ideais 0,00500, que equivale à 64,27465 m2 de área ideal de terreno, onde se assenta o conjunto residencial, no terreno sobre o qual será edificado o citado prédio, constituído pelo atual lote administrativo nº 01 da quadra nº 5.901, com testada para a Rua Dionysio Adami, antiga Estrada Municipal, formando esquina com a própria Dionysio Adami, antiga Estrada Municipal, no quarteirão formado pelas citadas vias, mais o limite com as áreas urbanas não cadastradas, com a área de 12.854,93m², com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte por 167,65 metros com a área urbana não cadastrada, anteriormente com terras de propriedade de Luiz Casiragui; ao Sudoeste por quatro linhas contíguas, sendo a primeira, mais ao oeste, de 47,02 metros, a segunda em curva de 49,79 metros, a terceira de 41,15 metros e a quarta de 85,74 metros, todas com a Rua Dionysio Adami, antiga Estrada Municipal; e ao Nordeste por 105,31 metros com terras urbanas não cadastradas, anteriormente com terras de propriedade de Wilmar Lindemann.

PROPRIETÁRIA: GONZATTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.304.094/0001-31, com sede na Av. Júlio de Castilhos, nº 638, nesta cidade de Caxias do Sul/RS, neste ato representada por seus administradores Sérgio Gonzatto e Deividi Lima Gonzatto.

INCORPORADOR: ROBERTO FERREIRA COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA., empresa brasileira com sede e foro jurídico em Pelotas-RS, à Rua Félix da Cunha, 755, sala 702, Centro, inscrita no CNPJ sob nº 92.204.593/0001-26, no ato representada pelo seu diretor Ricardo Targa Ferreira

REGISTRO ANTERIOR: M.121.303, Lº 2-RG, em 30.04.2009; e R.1/M.121.303, Lº 2-RG, em 30.06.2010.

EMOL: R\$2,20 - (conforme Lei 11.977/09, do PMCMV).

Prot. 236.862, Lº 1-AK, em 05.05.2010.

Selo: 0132.01.1000019.05543 no valor R\$0,20.

Eliana M. Bettiol - escrevente

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.1/127.560 - Em 24 de agosto de 2010.

COMPRA E VENDA: Contrato particular de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional com fiança e alienação fiduciária, - Recursos FGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos,

continua no verso

Continua na próxima página



ção da página anterior -----

CNM: 099200.2.0127560-79

Valide aqui
este documento



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS. 01vº MATRÍCULA =127.560=

da Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei 5.049, de 29 de junho de 1966, datado de 16.07.2010, ficando uma via arquivada neste Ofício.

TRANSMITENTE: GONZATTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ sob nº 07.304.094/0001-31, sito à Avenida Julio de Castilhos, 638, em Caxias do Sul/RS.

ADQUIRENTE: ANDIARA SANTOS DE ARAUJO, brasileira, solteira, técnica em enfermagem, CPF 002.319.460-07, residente e domiciliada na Rua Lucas Menegotto, 852, Nossa Senhora de Lourdes, em Caxias do Sul/RS.

VALOR DA AQUISIÇÃO DA UNIDADE HABITACIONAL: R\$61.800,00

UTILIZAÇÃO DE SALDO DA CONTA VINCULADA DE FGTS: R\$3.100,00

DESCONTO CONCEDIDO PELO FGTS: R\$17.000,00

COM FINANCIAMENTO: R\$41.700,00

VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$2.600,00

VALOR FISCAL: R\$67.000,00

ITBI: nº 9274/2010, em 06.08.2010.

CONDIÇÕES: Compareceu no contrato como entidade organizadora e interveniente construtora ROBERTO FERREIRA COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA e demais condições constantes no contrato.

CND DO INSS/RECEITA FEDERAL: nº 195482010-19022030, em 17.06.2010 e A8B5.92FD.530C.468E, em 13.08.2010 e 024352010-19022030, em 10.03.2010 e 3A1A.47B2.A15A.F220, em 12.08.2010.

EMOL: NIHIL - (isento conforme Lei 11.977/09, do PMCMV)

Prot. 241.857 - Lº 1AL, de 12.08.2010.

Selo: 0132.07.100025.00219

Elisana M. Bettiol - escrevente

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.2/127.560 - Em 24 de agosto 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.

DEVEDORA: ANDIARA SANTOS DE ARAUJO, antes qualificada.

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.

VALOR DA DÍVIDA: R\$41.700,00

VALOR DA GARANTIA: R\$78.789,13

PRAZO DE CONSTRUÇÃO: 13 meses.

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 300 meses, a ser resgatado em prestações mensais consecutivas no valor inicial de R\$301,38, com vencimento do primeiro encargo mensal de acordo com o disposto na cláusula décima terceira.

JUROS: nominal de 4,5000% - taxa efetiva 4,5941% a.a.

ORIGEM DOS RECURSOS: FGTS/UNIÃO

EMOL: NIHIL - (isento conforme Lei 11.977/09, do PMCMV)

Prot. 241.857 - Lº 1AL, de 12.08.2010.

continua a folhas

Continua na próxima página -----

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UWK7D-H883D-RN38X-M5URF>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



ção da página anterior -----

CNM: 099200.2.0127560-79

Valide aqui
este documento

=127.560=

MATRÍCULA



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 24 de agosto

de 2010.

FLS.

02

MATRÍCULA

=127.560=

Selo: 0132.06.1000025.00086

Elisana M. Bettiol - escrevente

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.3/127.560 - Em 04 de novembro de 2010.

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: Certifico que, o imóvel objeto desta matrícula, foi submetido ao regime de afetação, nos termos dos artigos 31-A à 31-E da Lei 4.591/64, com a nova redação dada pela Lei 10.931/04, artigo 53. Tudo conforme requerimento da incorporadora Roberto Ferreira Comercial e Construtora Ltda, representada por Ricardo Targa Ferreira e também assinado pelos proprietários, com firmas reconhecidas, datado de 09.10.2010, ficando o documento arquivado neste Ofício. O referido é verdade e dou fé. (EB)

EMOL: NIHIL (conforme Lei 11.977/09, do PMCMV).**Prot.** 245.335 - Lº 1AL, de 21.10.2010.

Selo: 0132.04.1000027.00954

Oficial e/ou oficial subst.

Av.4/127.560 - Em 12 de março de 2013.

CONCLUSÃO: Certifico que, foi totalmente concluído o **APARTAMENTO NÚMERO 102J**. Tudo conforme requerimento, de Roberto Ferreira Comercial de Construtora Ltda, representado pela procuradora Carolina Garcia, datado de 11.12.2012, com firma reconhecida, instruído com a cópia autenticada do habite-se expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade nº 8895 de 25.11.2011, CND DO INSS sob nº 000352012-19026887 de 13.12.2012, Certidão Negativa da Receita Federal nº 0EBB.6E40.2501.4BD4 de 26.02.2013, planilhas de áreas e custos e cópia autenticada da procuração, ficando estes documentos aqui arquivados. O referido é verdade e dou fé. (G)

EMOL: R\$11,80. (conforme Lei 11.977/09, do PMCMV)**PROT.** 288274 do Lº 1-BC em 04/03/2013.**Selo:** 0132.01.1300001.29214, 0132.02.1200003.01871, valor de R\$0,70.

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.5/127.560 - Em 29 de setembro de 2025.

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

EMOL: Nihil. Selo: 0132.04.2500020.00849 = Nihil. Isenção: AGNR.**Escrevente:** Renata Fagundes Guimarães

Averbação nato digital assinada pela Escrevente Autorizada **Aline Elizabeth de Souza** em 29/09/2025 às 15:15:35. O hash SHA256 do documento é

continua no verso

Continua na próxima página -----

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UWK7D-H883D-RN38X-M5URF>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



ção da página anterior - - - - -

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0127560-79



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0127560-79

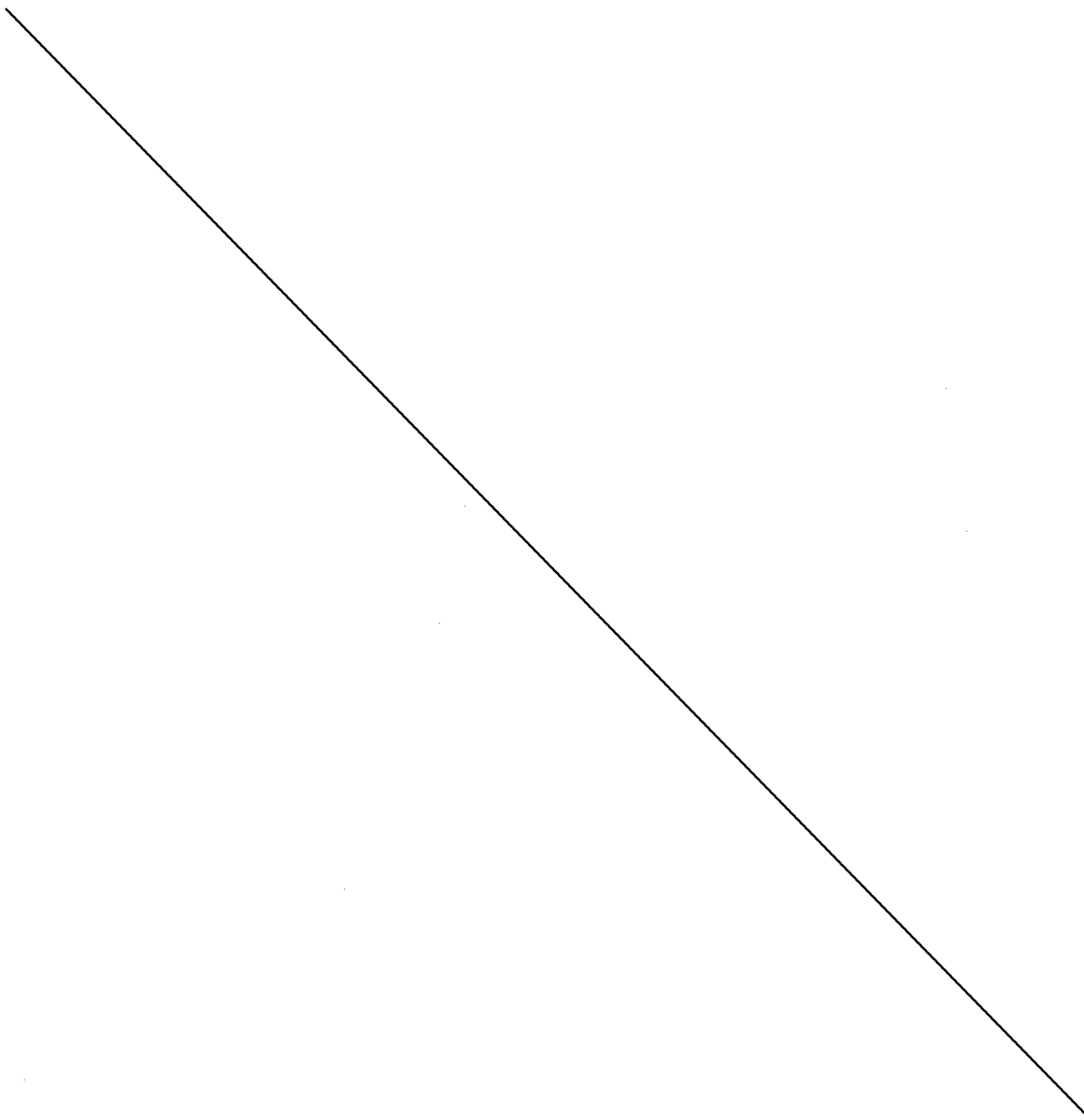
FLS.

MATRÍCULA

02v

127.560

74602973BF18166A6ED12FA0AF7C7EBF910CA3F0D7C706BE042BD4BF43445F55.



continua a folhas

Continua na próxima página - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UWK7D-H883D-RN38X-M5URF>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Valide aqui
este documento

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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0127560-79

Caxias do Sul, 29 de setembro de 2025

Fls. 03	Matrícula 127.560
------------	----------------------

Av.6/127.560 - Em 29 de setembro de 2025.

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, Andiará Santos de Araujo, antes qualificada, devidamente cumprida pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Lourenço do Sul/RS em 25/06/2025, transcorrido o prazo legal sem a purgação da mora, **fica consolidada a propriedade do imóvel em favor da Caixa Econômica Federal**, pelo valor de R\$89.400,08 (oitenta e nove mil, quatrocentos reais e oito centavos); avaliado para efeitos fiscais em R\$137.553,15 (cento e trinta e sete mil, quinhentos e cinquenta e três reais e quinze centavos), conforme guia de pagamento do **ITBI**: Nº 10403/2025. Tudo conforme Ofício nº 592406/2025, datado de 08/09/2025, assinado digitalmente e arquivado nos termos da Lei, e demais documentos que o instruem já arquivados neste Ofício no protocolo sob nº 524790. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 531925 do Lº 1-FB em 09/09/2025.**EMOL:** R\$361,20. Selo: 0132.07.2500012.01552 = R\$56,50.

Proc. eletrônico: R\$6,90. Selo: 0132.01.2500019.08276 = R\$2,10.

Escrevente: Renata Fagundes Guimarães

Averbação nato digital assinada pela Escrevente Autorizada **Aline Elizabeth de Souza** em 29/09/2025 às 15:56:44. O hash SHA256 do documento é 5BA07C27FE570860524067964D70D8B096E838252FD7DA3B4DCD49ED0874CF97.

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

Caxias do Sul - RS, 30 de setembro de 2025.

Total: R\$76,40

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 127.560: R\$44,80 (0132.04.2500020.01046 = R\$5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0132.03.2500020.01965 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0132.01.2500019.08641 = R\$2,10)



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 2025 00145648 57