Valide aqui
este documento

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 DE INTEIRO TEOR

CNM: 099259.2.0119031-77

SEGUNDA ZONA IMOBILIÁRIA
CAXIAS DO SUL - RS
OFICIAL TITULAR - MANOEL VALENTE FIGUEIREDO NETO

MATRÍCULA 119.031
FLS. 01

Livro N.º 2 - Registro Geral

Data: 18 de fevereiro de 2020.
Imóvel: **FUTURO APARTAMENTO 517,** a ser localizado no 4º andar ou 5º pavimento, do BLOCO E, de frente, sendo o 2° apartamento à esquerda de quem chega no pavimento; com uma área privativa real de 47,5225m², área de uso comum de divisão proporcional real de 4,6858m², área equivalente de construção de 52,2083m², percentual do terreno de 0,44331%, área total real de 52,2083m², e cabendo-lhe, fração ideal de 0,0044331 do terreno e das coisas de uso comum. A este apartamento corresponde o direito de utilização da vaga de estacionamento número 52, com área de 12,00m^2, sendo a décima primeira vaga a esquerda, do segundo acesso em frente a Fita dos Blocos D e E, no prédio residencial, com 11 blocos sendo A, B, C, D, E, F, G, H, I, J e K, com 05 (cinco) pavimentos cada, a ser localizado na Rua João Andriolo, nº 4670, nesta cidade de Caxias do Sul/RS, denominado **'VILLA TOSCANA'**, cujo empreendimento será edificado no terreno urbano, constituído pelo lote nº29, da quadra nº3217, setor 04, lado par, da Rua João Andriolo, em Ana Rech, com área de 12.670,00m² (doze mil seiscentos e setenta metros quadrados) distando mais ou menos 198,50 metros da esquina com a Rua Gerônimo Rossi, dentro das seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por 197,50 metros com o lote de Carmem M. Tibola; ao Sul, por 199,50 metros, com Ezio P. Morganti; ao Leste, por 62,00 metros, com o limite da quadra 64; e ao Oeste, por 61,00 metros onde faz frente com a Rua João Andriolo.
Proprietária: **RICARDO RAMOS CONSTRUTORA LTDA,** com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ sob nº 92.688.860/0001-88, neste ato representada por Wolney Cericatto, inscrito no CPF sob nº 407.511.630-15.
Título anterior: Matrícula nº17.778, do Lº02-RG em 08/03/1982 desta 2ª Zona.

Oficial Titular: Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº268718, Lº1, em 14/02/2020
Emolumentos R$10,30 + Processamento Eletrônico: R$2,50 - Redução de 50% nos emolumentos, conforme Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV + Selos: Selos: 0133.02.2000004.01706 R$1,90; 0133.01.2000002.04982 R$1,40

Av.1/119.031, em 18 de fevereiro de 2020. **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** -
Averba-se que o imóvel desta matrícula está apartado do patrimônio da incorporadora, ficando o mesmo destinado tão somente à execução do empreendimento, não podendo ser dado em garantia de outras dívidas ou obrigações. Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade em 07/02/2020, e conforme o Artigo 31-A e seguintes, da Lei 10.931/04.

Oficial Titular: Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº268718, Lº1, em 14/02/2020
Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + Selos: 0133.03.2000001.01993

Av.2/119.031, em 15 de outubro de 2020. - **EXISTÊNCIA DE HIPOTECA** -
Averba-se que o imóvel desta matrícula encontra-se hipotecado conforme **R.17/17.778**, onde figura como credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, e devedora: RICARDO RAMOS

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DAGRB-BX3SB-GPWG7-ZBJN4

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CNM: 099259.2.0119031-77

MATRÍCULA .....119.031.....

CONSTRUTORA LTDA. Tudo de acordo com contrato particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças nº8.7877.0962116-0, passado nesta cidade em 30/09/2020, nos termos da MP nº996/2020 - Programa Casa Verde e Amarela. (SFH)

Oficial Titular: Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº273779, Lº1, em 07/10/2020

Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + 0133.04.2000028.00568

Av.3/119.031, em 12 de fevereiro de 2021. - **CANCELAMENTO DA Av.2** -
Averba-se que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF autoriza o cancelamento da **hipoteca** constante da **Av.2** desta matrícula. Tudo de acordo com termo de autorização para cancelamento de hipoteca, passado nesta cidade em 03/11/2020.

Oficial Titular: Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº277162, Lº1, em 09/02/2021

Emolumentos: Nihil - AGNR + Selo: 0133.04.2100003.01169

R.4/119.031 em 12 de fevereiro de 2021.
Título: Compra e venda.
Transmitente: RICARDO RAMOS CONSTRUTORA LTDA, já qualificada, neste ato representada por Wolney Cericatto, CPF nº407.511.630-15.
Adquirentes: **1)CRISTIAN JANNES DOS SANTOS,** brasileiro, CPF nº040.017.980-69, auxiliar geral, solteiro, maior, residente e domiciliado nesta cidade; e, **2)DEBORA DEMERTINE,** brasileira, CPF nº049.088.980-81, auxiliar geral, solteira, maior, residente e domiciliada nesta cidade.
Forma do título: Contrato particular de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia nº8.7877.0963220-0 passado nesta cidade em 05/11/2020, (SFH), nos termos da Lei nº14.118/21 - Programa Casa Verde e Amarela.
Valor e Forma de Pagamento: R$128.000,00, composto pela integralização dos seguintes valores: Recursos próprios: R$8.586,97, Recursos da conta vinculada do FGTS: R$21.745,00, Financiamento concedido pelo credor: R$97.668,03.
Valor Fiscal: R$128.000,00 em 09/02/2021.
Condições: Às do contrato. GA/GI nº881/2021. CND/INSS e SRF nº8496.806C.6093.B8B6, emitida em 17/09/2020. *Continua em pleno vigor o Patrimônio de Afetação constante na Av.1 desta matrícula.*

Oficial Titular: Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº277162, Lº1, em 09/02/2021

Emolumentos: R$343,90 + Processamento Eletrônico: R$2,60 Redução de 50% nos emolumentos conforme determinação (Programa Casa Verde e Amarela - Nos termos da Lei nº14.118/21) + Selo(s): 0133.07.2000032.00629 R$36,60; 0133.01.2100004.08913 R$1,40 - Nos termos da Lei nº14.118/21 - Programa Casa Verde e Amarela.

R.5/119.031, em 12 de fevereiro de 2021.
Título: Alienação fiduciária.
Devedores: 1)CRISTIAN JANNES DOS SANTOS, já qualificado; 2)DEBORA DEMERTINE, já qualificada.

02

CONTINUA A FOLHAS

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DAGRB-BX3SB-GPWG7-ZBJN4

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

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

CNM: 099259.2.0119031-77

SEGUNDA ZONA IMOBILIÁRIA
CAXIAS DO SUL - RS
OFICIAL TITULAR - MANOEL VALENTE FIGUEIREDO NETO

MATRÍCULA 119.031
FLS. 02

Livro N.º 2 - Registro Geral

Credora: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF,** CNPJ nº00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, neste ato representada por Marcia Regina Papke, CPF nº969.824.030-68.
Incorporadora/ Construtora e Fiadora/ Entidade Organizadora: RICARDO RAMOS CONSTRUTORA LTDA, já qualificada, neste ato representada por Wolney Cericatto, CPF nº407.511.630-15.
Forma do título: Contrato particular citado no R.4 desta matricula.
Valor da dívida: R$97.668,03 em 05/11/2020.
Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R$128.000,00.
Valor da garantia fiduciária: R$128.000,00.
Prazo em meses: Amortização: 360, Construção: 05/10/2023.
Taxa anual de juros (%): Nominal: 5.00; e, Efetiva: 5.1161.
Vencimento do primeiro encargo mensal: 10/12/2020.
Condições: Às do contrato. **EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**. Os devedores não poderão dispor do imóvel sem o prévio e expresso consentimento da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. sob pena de vencimento antecipado da dívida.

Oficial Titular: Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº277162, Lº1, em 09/02/2021
Emolumentos: R$272,80 + Processamento Eletrônico: R$2,60 Redução de 50% nos emolumentos conforme determinação (Programa Casa Verde e Amarela - Nos termos da Lei nº14.118/21) + Selo(s): 0133.07.2000032.00632 R$36,60; 0133.01.2100004.08933 R$1,40 - Nos termos da Lei nº14.118/21 - Programa Casa Verde e Amarela.

Av.6/119.031, em 21 de junho de 2022. - **CONCLUSÃO** -
Averba-se que, na matrícula matriz do empreendimento, foi promovida a construção, conclusão, instituição do condomínio e individualização de economias, conforme Av.217, R.218 e R.219/M.17.778 - Lº2-RG, motivo pelo qual o imóvel desta matrícula passa a ser constituído pela seguinte unidade autônoma: **APARTAMENTO 517,** localizado no 4º andar ou 5º pavimento, do BLOCO E, de frente, sendo o 2° apartamento à esquerda de quem chega no pavimento; com uma área privativa real de 47,5225m², área de uso comum de divisão proporcional real de 4,6858m², área equivalente de construção de 52,2083m², percentual do terreno de 0,44331%, área total real de 52,2083m², e cabendo-lhe, fração ideal de 0,0044331 do terreno e das coisas de uso comum. A este apartamento corresponde o direito de utilização da vaga de estacionamento número 52, com área de 12,00m^2, sendo a décima primeira vaga a esquerda, do segundo acesso em frente a Fita dos Blocos D e E, do conjunto residencial, com 11 blocos, sendo A, B, C, D, E, F, G, H, I, J e K, em alvenaria, com 05 (cinco) pavimentos cada, denominado **'VILLA TOSCANA'**, localizado na Rua João Andriollo, nº4670, Bairro Ana Rech, nesta cidade de Caxias do Sul/RS. Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade aos 01/06/2022.

Oficial Titular: Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº291310, Lº1, em 01/06/2022

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DAGRB-BX3SB-GPWG7-ZBJN4

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CNM: 099259.2.0119031-77

MATRÍCULA .....119.031.....

Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + Selos: 0133.04.2200014.07915

Av.7/119.031, em 21 de junho de 2022. - **CANCELAMENTO DA Av.1** -
Averba-se que **RICARDO RAMOS CONSTRUTORA LTDA,** já qualificada, neste ato representada por Wolney Cericatto, inscrito no CPF sob nº407.511.630-15, autoriza o **cancelamento** do **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO,** constante da **Av.1** desta matrícula. Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade aos 01/06/2022.

Oficial Titular: Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº291310, Lº1, em 01/06/2022

Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + 0133.04.2200014.08138

CONTINUA A FOLHAS

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DAGRB-BX3SB-GPWG7-ZBJN4

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

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

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: 099259.2.0119031-77

MATRÍCULA: 119.031
FOLHA: 03

AV-8/119.031. Em 05 de outubro de 2026. **ESCRITURAÇÃO ELETRÔNICA.**
Promovo a presente averbação, com fundamento no art. 464-A, § 4º, da Consolidação Normativa Notarial e Registral da Corregedoria-Geral da Justiça do Rio Grande do Sul (Provimento nº 01/2020-CGJ), incluído pelo Provimento nº 44/2024-CGJ, para consignar que, doravante, todos os atos registrais subsequentes a este assento serão praticados exclusivamente em meio digital. **Protocolo**: nº 349.525, de 25 de setembro de 2026. Ato praticado sem cobrança de emolumentos (AGNR), nos termos do art. 464-A, § 7º, da CNNR/RS. Selo isento: 0133.04.2600004.17684. Assinado eletronicamente por Manoel Valente Figueiredo Neto, Oficial Titular. - 76J7-5F67-G82B-XXYF.

AV-9/119.031. Em 05 de outubro de 2026. **INSCRIÇÃO CADASTRAL.**
Documento de origem dos dados: Certidão de Inscrição Cadastral, código de controle YXIC.6YTM.PTU4.6TDV, expedida pelo Município de Caxias do Sul/RS em 24 de setembro de 2026.
Fundamentação: Por meio desta averbação, complementam-se os dados necessários à especialidade objetiva do imóvel, nos termos do art. 176, § 1º, II, 3, "b", da Lei 6.015/1973.
Inscrição Cadastral: 37.04.3217.029.097.
Protocolo: nº 349.525, de 25 de setembro de 2026. Emolumentos: R$55,10 + Processamento Eletrônico: R$7,30 + Selo(s): 0133.04.2600004.17685 R$5,50; 0133.01.2600003.03493 R$2,20. Assinado eletronicamente por Manoel Valente Figueiredo Neto, Oficial Titular. - 68JQ-EJKS-4QNX-33LV.

AV-10/119.031. Em 05 de outubro de 2026. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.**
Título formal: REQUERIMENTO DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE, datado de 24 de setembro de 2026, firmado em Bauru-SP.
Devedores-fiduciantes: Debora Demertine e Cristian Jannes Dos Santos, já qualificados.
Fundamento registral: Alienação fiduciária (R-5/119.031, de 12 de fevereiro de 2021).
Intimação: Debora Demertine, pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, registro nº 310169, Livro B-Eletrônico, em 02 de julho de 2026: não recebida, por encontrar-se o intimando em local ignorado, incerto ou inacessível; a intimação foi feita por edital publicado no Diário do Registro Eletrônico em 30 de julho de 2026, 31 de julho de 2026 e 03 de agosto de 2026, nos termos do art. 26, § 4º, da Lei nº 9.514/1997. Cristian Jannes Dos Santos, pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, registro nº 310169, Livro B-Eletrônico, em 02 de julho de 2026: não recebida, por encontrar-se o intimando em local ignorado, incerto ou inacessível; a intimação foi feita por edital publicado no Diário do Registro Eletrônico em 30 de julho de 2026, 31 de julho de 2026 e 03 de agosto de 2026, nos termos do art. 26, § 4º, da Lei nº 9.514/1997.
Consolidação da propriedade: Com fundamento no requerimento do credor e na certificação,

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DAGRB-BX3SB-GPWG7-ZBJN4

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

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: 099259.2.0119031-77

MATRÍCULA: 119.031
FOLHA: 03v

por este Ofício, do decurso do prazo legal sem purgação da mora (art. 26, § 7º, da Lei nº 9.514/1997), extingue-se a resolubilidade do regime fiduciário, consolidando-se os direitos em favor do credor.

CREDOR-FIDUCIÁRIO: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.

Valor da transação: **R$ 137.802,01** (cento e trinta e sete mil oitocentos e dois reais e um centavo).

Tributação: Imposto Sobre a Transmissão *inter vivos* de Bens Imóveis (ITBI) recolhido em 10 de setembro de 2026, conforme guia de ITBI nº 12532/2026, sobre a base de cálculo de R$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais).

Protocolo: nº 349.525, de 25 de setembro de 2026. Emolumentos: R$432,30 + Processamento Eletrônico: R$7,30 + Selo(s): 0133.08.2400004.11536 R$80,80; 0133.01.2600003.03494 R$2,20. Assinado eletronicamente por Manoel Valente Figueiredo Neto, Oficial Titular. - G7AA-279W-Z8W2-JXRA.

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. CAXIAS DO SUL - RS, 06 DE OUTUBRO DE 2026.
Fernanda Freitas de Vargas - Oficial Substituta

Emolumentos:
Buscas em livros e arquivos R$ 14,00
01 Certidão R$ 47,60
01 Processamento Eletrônico (por ato) R$ 7,30
ISS R$ 2,75
Selos R$ 12,10
Total: R$ 83,75
Selo: 0133.04.2600004.17753, 0133.01.2600003.03662 e 0133.03.2600002.27760

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 04625639 93

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DAGRB-BX3SB-GPWG7-ZBJN4

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar