



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

CNM: 099200.2.0164312-15

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: 099200.2.0164312-15

=164.312=



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 15 de dezembro de 2014

FLS.

01

MATRÍCULA

164.312

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 910 - A SER CONSTRUÍDO - localizado no nono andar ou oitavo pavimento tipo, do prédio em alvenaria, denominado "RESIDENCIAL NEAR SHOPPING", com frente e acesso pela Rua Adelino Angelo Cegoni, nº 325, no lado oeste do pavimento, com as seguintes áreas: privativa de 47,4761m²; uso comum de 14,07m²; total de 61,5498m²; equivalente de construção de 60,6785m²; fração ideal do terreno de 0,0047; percentual do terreno de 0,47%; e, ideal do terreno de 21,1543m²; no terreno sobre o qual será edificado o citado prédio é constituído pelo atual lote administrativo nº 17, da quadra nº 4287, com testada para a Rua Adelino Angelo Cegoni, lado ímpar, distando 107,78metros da esquina com a Rua Nelson Biásio, dentro do quarteirão formado pelas citadas vias mais a Rua Nays Aurora Carnezzella, Rua Eloy Fardo, Rua Justino Angelo Pezzi, Avenida Benjamin Custódio de Oliveira e limite das quadras nºs 3954, 5271, 5277, 5278, 4288 e 5686, no Bairro Charqueadas, tendo o terreno a área superficial de 4.474,62m², com as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, por 48,55metros, com o lote nº 11, da quadra nº 5278, área verde do Loteamento São Conrado; ao SUDESTE, por 50,28metros, com o lote nº 18, da quadra nº 4287, de propriedade de Ary Pizzoli; ao LESTE, por 88,08metros, com o lote nº 01, da quadra nº 4288, de propriedade de Paulino Busnello, lote nº 01 da quadra nº 1287, de propriedade de Ary Pizzoli, lote nº 12 da quadra nº 4287, dos herdeiros de Ladislau Moreira, lote nº 16 da quadra nº 4287 correspondente a Rede de Transmissão - LT 534 e Rua Adelino Angelo Cegoni; e, ao OESTE, por 93,65metros, com o lote nº 15, da quadra nº 4287, de propriedade de Sociedade Esportiva e Recreativa e Cultural Atlético Madri.

PROPRIETÁRIA: DWELL CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES DE IMÓVEIS EIRELI, inscrita no CNPJ sob nº 09.944.104/0001-29, com sede na Rua José Michelin, nº 206, Bairro Fátima, nesta cidade, representada por seu administrador Leandro Góes de Barros.

REGISTROS ANTERIORES: Matrícula nº 159.418 (R1) do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 30 de setembro de 2014, e, Matrícula nº 159.418 (R3) do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 15 de dezembro de 2014.

EMOL: R\$7,20 - (conforme Lei 11.977/09, do PMCMV).

PROT. 321028 do Lº 1-BQ em 27/11/2014.

Selo: 0132.01.1400007.21420 a 21421, valor de R\$0,60.

Grasiela R. Masetto - Escrevente

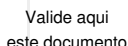
Oficial e/ou Oficial Subst.

R.1/164.312 - Em 05 de junho de 2015.

COMPRA E VENDA: Contrato particular nº855553364749 de compra e venda de terreno e construção de unidade habitacional com fiança, Alienação Fiduciária em garantia e outras obrigações - financiamento de imóvel na planta - recursos FGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida - com caráter de Escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei 5.049, de 29

continua no verso

Continua na próxima página



CNM: 099200.2.0164312-15



LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
01v	164.312

Paula F. Baldasso Vidal
Paula F. Baldasso Vidal - Escrevente

- continua a folhas

Continua na próxima página



Continuação da página anterior - - - - -

CNM: 099200.2.0164312-15

Valide aqui
este documento=164.312=
MATRÍCULA

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 22 de novembro de 2017

FLS.

02

MATRÍCULA

164.312

Av.3/164.312 - Em 22 de novembro de 2017.

CONSTRUÇÃO: Certifico que, foi construído o APARTAMENTO, objeto desta matrícula. Tudo conforme requerimento de Dwell Construções e Incorporações de Imóveis Eireli, neste ato representada por Leandro Góes de Barros, datado de 14.11.2017, com firma reconhecida, instruído com Habite-se 16231 expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade em 29.09.2017 e CND do INSS sob nº002652017-88888693 emitida em 25.10.2017, Certidão Negativa da Receita Federal nº 7743.C0BB.8933.ED09, em 28.09.2017 e planilhas de áreas e custos, ficando estes documentos arquivados neste Ofício. O referido é verdade e dou fé. (LM)

EMOL: Nihil (conforme Artigo 237-A - Lei 6.015/73).

PROT. 371758 do Lº 1-CL em 16/11/2017.

Selo: 0132.03.1700004.16825, valor de Nihil

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.4/164.312 - Em 26 de fevereiro 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 CNRR/RS. O referido é verdade e dou fé.

EMOL: Nihil. **Selo:** 0132.04.2500002.08332 = Nihil. **Isenção:** AGNR.

Escrevente: Larissa Godoi de Oliveira

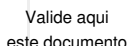
Averbação nato digital assinada pela Oficial Designada **Mariângela Rocha Nunes** em 26/02/2025 às 08:09:36. O hash SHA256 do documento é **658BCFE9E26B864F5F60082D78121B4A4BD4F1353777F2B132F203BEDB58E183**.

continua no verso

Continua na próxima página - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LW3RG-NVPJ3-KKWNM-NMZ3X>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



/alide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LW3RG-NVPJ3-KKWNM-NMZ3X>

Fls. 02v	Matrícula 164.312
-------------	----------------------

INDISPONIBILIDADE SOBRE OS DIREITOS E AÇÕES DO IMÓVEL PERTENCENTE A

Averbação nato digital assinada pela Oficial Designada **Mariângela Rocha Nunes** em 26/02/2025 às 08:36:16. O hash SHA256 do documento é 1783F54C4C8AD7F59637B7FC65128792226F3EB0368F4A0F6876D1D88860AF80.

Averbação nato digital assinada pela Escrevente Autorizada **Aline Elizabeth de Souza** em 26/03/2026 às 11:43:52. O hash SHA256 do documento é 8A931DB8AE5243647421BD3F012E72DF690F3C23C8993E21B9479BA301D9ECB0.

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 do devedor e fiduciante, Jair Alves de Almeida, antes qualificado, devidamente cumprida através de editais publicados eletronicamente no Diário de Registro Eletrônico - Editais Online em 27/01/2026, 28/01/2026 e 29/01/2026, 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\$134.641,66 (cento e trinta e quatro mil, seiscentos e quarenta e um reais e sessenta e

—Continua na ficha nº 3.—

Continua na próxima página

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





Continuação da página anterior - - - - -

CNM: 099200.2.0164312-15

Valide aqui
este documento

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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0164312-15

Caxias do Sul, 26 de março de 2026

Fls.	Matrícula
03	164.312

seis centavos); avaliado para efeitos fiscais em R\$134.641,66 (cento e trinta e quatro mil, seiscentos e quarenta e um reais e sessenta e seis centavos), conforme guia de pagamento do ITBI: Nº 7638/2025. Tudo conforme Ofício nº 627851/2025, datado de 09/03/2026, assinado digitalmente e arquivado nos termos da Lei, e demais documentos que o instruem já arquivados neste Ofício no protocolo sob nº 534830. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 542783 do Lº 1-FG em 09/03/2026.

EMOL: R\$ 382,40. Selo: 0132.07.2600002.00189 = R\$ 59,80.

Proc. eletrônico: R\$ 7,30. Selo: 0132.01.2600004.09656 = R\$ 2,20.

Escrevente: Glasiane Zenatto

Averbação nato digital assinada pela Escrevente Autorizada **Aline Elizabeth de Souza** em 26/03/2026 às 11:43:59. O hash SHA256 do documento é 827D7DD5B900AF9872F6FDB769CA27C3716C3A968FD7A9FB3F963980A31E2342.

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

Caxias do Sul - RS, 26 de março de 2026.

Total: R\$81,00

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 164.312: R\$47,60 (0132.04.2600004.04280 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0132.03.2600004.04131 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0132.01.2600004.09723 = 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 00040109 21



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

CNM: 099200.2.0164219-03

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: 099200.2.0164219-03

=164.219=



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 15 de dezembro de 2014

FLS.

01

MATRÍCULA

164.219

IMÓVEL: BOX Nº 139 - A SER CONSTRUÍDO - localizado no primeiro andar ou térreo (pilotis), do prédio em alvenaria, denominado "**RESIDENCIAL NEAR SHOPPING**", com frente e acesso pela Rua Adelino Angelo Cegoni, nº 325, de frente para o Box nº 122, entre os Boxes nºs 138 e 140, com as seguintes áreas: privativa de 12,0000m²; uso comum de 11,02m²; total de 23,0176m²; equivalente de construção de 11,8800m²; fração ideal do terreno de 0,0018; percentual do terreno de 0,18%; e, ideal do terreno de 7,9110m²; no terreno sobre o qual será edificado o citado prédio é constituído pelo atual lote administrativo nº 17, da quadra nº 4287, com testada para a Rua Adelino Angelo Cegoni, lado ímpar, distando 107,78metros da esquina com a Rua Nelson Biásio, dentro do quarteirão formado pelas citadas vias mais a Rua Nays Aurora Carnezzella, Rua Eloy Fardo, Rua Justino Angelo Pezzi, Avenida Benjamin Custódio de Oliveira e limite das quadras nºs 3954, 5271, 5277, 5278, 4288 e 5686, no Bairro Charqueadas, tendo o terreno a área superficial de **4.474,62m²**, com as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, por 48,55metros, com o lote nº 11, da quadra nº 5278, área verde do Loteamento São Conrado; ao SUDESTE, por 50,28metros, com o lote nº 18, da quadra nº 4287, de propriedade de Ary Pizzoli; ao LESTE, por 88,08metros, com o lote nº 01, da quadra nº 4288, de propriedade de Paulino Busnello, lote nº 01 da quadra nº 1287, de propriedade de Ary Pizzoli, lote nº 12 da quadra nº 4287, dos herdeiros de Ladislau Moreira, lote nº 16 da quadra nº 4287 correspondente a Rede de Transmissão - LT 534 e Rua Adelino Angelo Cegoni; e, ao OESTE, por 93,65metros, com o lote nº 15, da quadra nº 4287, de propriedade de Sociedade Esportiva e Recreativa e Cultural Atlético Madri.

PROPRIETÁRIA: DWELL CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES DE IMÓVEIS EIRELI, inscrita no CNPJ sob nº 09.944.104/0001-29, com sede na Rua José Michelon, nº 206, Bairro Fátima, nesta cidade, representada por seu administrador Leandro Góes de Barros.

REGISTROS ANTERIORES: Matrícula nº 159.418 (R1) do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 30 de setembro de 2014, e, Matrícula nº 159.418 (R3) do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 15 de dezembro de 2014.

EMOL: R\$7,20 - (conforme Lei 11.977/09, do PMCMV).

PROT. 321028 do Lº 1-BQ em 27/11/2014.

Selo: 0132.01.140007.21009 a 21010, valor de R\$0,60.

Grasiele Rasetto
Grasiele R. Masetto - Escrevente

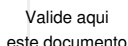
Rodrigo Pacheco Fernandes
Oficial e/ou Oficial Subst.

R.1/164.219 - Em 05 de junho de 2015.

COMPRA E VENDA: Contrato particular nº855553364749 de compra e venda de terreno e construção de unidade habitacional com fiança, Alienação Fiduciária em garantia e outras obrigações - financiamento de imóvel na planta - recursos FGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida - com caráter de Escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei 5.049, de 29

continua no verso

Continua na próxima página -



CNM: 099200.2.0164219-03



LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
01v	164.219

Official e/ou Official Subst.

Official e/ou Official Subst.

- continua a folhas

Continua na próxima página



Continuação da página anterior - - - - -

CNM: 099200.2.0164219-03

Valide aqui
este documento

=164.219=

MATRÍCULA



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 22

de

novembro

de 2017

FLS.

02

MATRÍCULA

164.219

Av.3/164.219 - Em 22 de novembro de 2017.

CONSTRUÇÃO: Certifico que, foi construído o BOX, objeto desta matrícula. Tudo conforme requerimento de Dwell Construções e Incorporações de Imóveis Eireli, neste ato representada por Leandro Góes de Barros, datado de 14.11.2017, com firma reconhecida, instruído com Habite-se 16231 expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade em 29.09.2017 e CND do INSS sob nº002652017-88888693 emitida em 25.10.2017, Certidão Negativa da Receita Federal nº 7743.C0BB.8933.ED09, em 28.09.2017 e planilhas de áreas e custos, ficando estes documentos arquivados neste Ofício. O referido é verdade e dou fé. (LM)

EMOL: Nihil (conforme Artigo 237-A - Lei 6.015/73).

PROT. 371758 do Lº 1-CL em 16/11/2017.

Selo: 0132.03.1700004.16732, valor de Nihil

Oficial e/ou Oficial Subst.Av.4/164.219 - Em 26 de fevereiro 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 CNMR/RS. O referido é verdade e dou fé.

EMOL: Nihil. **Selo:** 0132.04.2500002.08337 = Nihil. **Isenção:** AGNR.

Escrevente: Larissa Godoi de Oliveira

Averbação nato digital assinada pela Oficial Designada **Mariângela Rocha Nunes** em 26/02/2025 às 08:13:56. O hash SHA256 do documento é **DDBD2E78AA802C265BE19480EAE05A129D03B27E5F94E01F92F553F21E478764**.

continua no verso

Continua na próxima página - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5TR7G-R3G8E-GSN2D-SDPXX>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

Fls. 02v	Matrícula 164.219
-------------	----------------------

Av.5/164.219 - Em 26 de fevereiro de 2025.
INDISPONIBILIDADE SOBRE OS DIREITOS E AÇÕES DO IMÓVEL PERTENCENTE A JAIR ALVES DE ALMEIDA: Certifico que, de conformidade com a Ordem da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, protocolada sob nº 202502.0409.03817197-IA-110, datada de 04/02/2025, extraída dos autos do processo nº 00211920720205040404, da 4ª Vara Do Trabalho desta Comarca, por Jakson Dutra Pinto, fica averbada a indisponibilidade sobre os direitos e ações do imóvel objeto desta matrícula, em face da Ordem de Indisponibilidade de Bens em nome de Jair Alves De Almeida, CPF nº 618.024.840-00, ficando o documento arquivado nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.
PROT. 518464 do Lº 1-EV em 10/02/2025.
EMOL: R\$52,00. Selo: 0132.04.2500002.08345 = R\$5,20.
Proc. eletrônico: R\$6,90. Selo: 0132.01.2500003.06821 = R\$2,10.
Isenção: PEPO.
Escrevente: Larissa Godoi de Oliveira
Averbação nato digital assinada pela Oficial Designada **Mariângela Rocha Nunes** em 26/02/2025 às 08:35:42. O hash SHA256 do documento é **BD55511EBA295D04EC4FB4AB48E1E0ECEE9B35104E6F588D448D80FD42DA2B2B**.

Av.6/164.219 - Em 26 de março 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: **43.20.4287.017.289**, bem como o Código de Endereçamento Postal (CEP) nº 95110-175. Tudo conforme documentação a seguir mencionada, instruída com Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade em 17/03/2026, ficando os documentos arquivados nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.
PROT. 542783 do Lº 1-FG em 09/03/2026.
EMOL: R\$ 55,10. Selo: 0132.04.2600004.04242 = R\$ 5,50.
Proc. eletrônico: R\$ 7,30. Selo: 0132.01.2600004.09657 = R\$ 2,20.
Escrevente: Glasiane Zenatto
Averbação nato digital assinada pela Escrevente Autorizada **Aline Elizabeth de Souza** em 26/03/2026 às 11:45:33. O hash SHA256 do documento é 64355B4A766AB04546CED7BA87554A89674C1306B71CA7B7A9A55DD1426C1C4A.

Av.7/164.219 - Em 26 de março 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 do devedor e fiduciante, Jair Alves de Almeida, antes qualificado, devidamente cumprida através de editais publicados eletronicamente no Diário de Registro Eletrônico - Editais Online em 27/01/2026, 28/01/2026 e 29/01/2026, 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\$20.000,00 (vinte mil reais); avaliado para efeitos fiscais em R\$20.000,00 (vinte mil

Continua na ficha nº 3

Continua na próxima página -:-:-:-:-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5TR7G-R3G8E-GSN2D-SDPXX>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Continuação da página anterior - - - - -

CNM: 099200.2.0164219-03

Valide aqui
este documento**Serviço Registral de Imóveis - 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL****LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

CNM: 099200.2.0164219-03

Caxias do Sul, 26 de março de 2026

Fls. 03	Matrícula 164.219
------------	----------------------

reais), conforme guia de pagamento do ITBI: Nº 7639/2025. Tudo conforme Ofício nº 627851/2025, datado de 09/03/2026, assinado digitalmente e arquivado nos termos da Lei, e demais documentos que o instruem já arquivados neste Ofício no protocolo sob nº 534830. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 542783 do Lº 1-FG em 09/03/2026.

EMOL: R\$ 150,40. Selo: 0132.06.2500012.00873 = R\$ 39,00.

Proc. eletrônico: R\$ 7,30. Selo: 0132.01.2600004.09658 = R\$ 2,20.

Escrevente: Glasiane Zenatto

Averbação nato digital assinada pela Escrevente Autorizada **Aline Elizabeth de Souza** em 26/03/2026 às 11:45:35. O hash SHA256 do documento é 4707E9C597C042410D6C41F039A83B727831B4E2E728DC1EC407963B5E2BD4C7.

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

Caxias do Sul - RS, 26 de março de 2026.**Total: R\$81,00**

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 164.219: R\$47,60 (0132.04.2600004.04281 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0132.03.2600004.04132 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0132.01.2600004.09724 = 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 00040110 65