



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

CNM: 099200.2.0105872-56

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Página 1 de 6

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: 099200.2.0105872-56



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 30 de janeiro de 2006.

FLS.

MATRÍCULA

01

=105.872=

=105.872=

IMÓVEL: APARTAMENTO NÚMERO DUZENTOS E QUATRO (204), prédio 376, localizado no segundo pavimento, do prédio residencial, em alvenaria, denominado **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOSSA SENHORA DO ROSÁRIO**, sito na Rua Carlos Bonatto com acesso pela Rua Antonio Daniele, nº 376, com área privativa de 38,2918m², área de uso comum de 4,75063625m², área total de 43,77567m², área equivalente de construção de 43,0424363m² e fração ideal de 0,005 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do prédio, no terreno sobre o qual está edificado o citado prédio é constituído pelo lote nº 17, da quadra 2.678, fazendo frente para a Rua Carlos Bonatto, lado par, distando 41,00 metros da esquina com a Avenida Circular Antonio Gelatti, no quarteirão formado pelas citadas vias, mais a Rua Attilio Andreazza, limite com os loteamentos Parque Oásis e Jardim Embaixador e limite com a quadra 2.714, com a área de 8.407,00m², medindo e confrontando: ao norte, por duas linhas uma de 133,00 metros com o lote 05, de Viezzer Engenharia e Negócios Imobiliários Ltda e outra de 28,00 metros com a Rua Carlos Bonatto; ao sul, por 161,00 metros com o limite da quadra 2.681; a leste, por 55,00 metros com parte do lote 16, de Viezzer Engenharia e Negócios Imobiliários Ltda; e, ao oeste, por duas linhas a primeira de 16,00 metros e a segunda de 39,00 metros, ambas com a Rua Carlos Bonatto.

PROPRIETÁRIO: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, representado, por força do parágrafo oito, do artigo 2º, e inciso VI do artigo 4º da Lei 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, com a redação que lhe foi dada pela Lei 10.859, de 14 de abril de 2004 - pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei, nº759, de 12.08.69 e regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04.

REGISTRO ANTERIOR: R.1/Matrícula 95.572, Lº 02, em 06.01.2005 e Av.3 e R.4/Matrícula 95.572, Lº 02, em 30.01.2006.

EMOL: R\$8,40

Prot. 173.982 - 1AB, de 25.01.2006.

Cristina Mossi

Cristina Mossi - escrevente

Rodrigo Pacheco Fernandes

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.1/105.872 - Em 30 de janeiro de 2006.

RESTRIÇÃO: Certifico, que conforme o Av.2/Matrícula 95.572, Livro 02, o imóvel objeto desta matrícula fica gravado com a seguinte restrição: o empreendimento ora adquirido comporá o patrimônio do fundo a que se refere o "caput" do artigo 2º da Lei nº 10.188 de 12 de novembro de 2001; o empreendimento ora adquirido, bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade fiduciária da CAIXA e não se comunicam com o patrimônio desta, observadas quanto a tais bens e direitos as seguintes restrições: não integram o ativo da CAIXA; não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CAIXA; não compõem a lista de bens e direitos da CAIXA para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; não

continua no verso

Continua na próxima página -:-:-:-:-



Continuação da página anterior - - - - -

CNM: 099200.2.0105872-56

Valide aqui
este documento

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.
01MATRÍCULA
=105.872=

podem ser dados em garantia de débito de operação da CAIXA; não são passíveis de execução por quaisquer credores da CAIXA por mais privilegiados que possam ser; não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre os imóveis que compõe o empreendimento.

EMOL: R\$16,80 = 1 URE Prot. 173.982 - 1AB, de 25.01.2006.

[Assinatura]

Oficial e/ou oficial subst.

Av.2/105.872 - Em 30 de janeiro de 2006.

Certifico, que foi registrada a Convenção de Condomínio do Condomínio Residencial Nossa Senhora do Rosário, conforme **R.11.745**, Lº 03-Auxiliar. O referido é verdade. Dou fé.

EMOL: R\$16,80 = 1 URE Prot. 173.982 - 1AB, de 25.01.2006.

[Assinatura]

Oficial e/ou oficial subst.

Av.3/105.872 - Em 13 de julho de 2015.

CANCELAMENTO: Certifico que, fica cancelada a restrição constante na Av.1 da presente matrícula, em virtude do cumprimento do contrato apresentado nos termos do § 7º Art. 2º da Lei 10.188, de 12.02.2001. Tudo conforme quitação contida no contrato particular a seguir mencionado, ficando a documentação aqui arquivada. O referido é verdade e dou fé. (FB)

EMOL: R\$288,10. (em conjunto com R.4 e Av.5, cfe. Convênio Caixa-Far/Colégio Registral do RS)

PROT. 331841 do Lº 1-BV em 01/07/2015.

Selo: 0132.04.1400004.07627.

[Assinatura]

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.4/105.872 - Em 13 de julho de 2015.

COMPRA E VENDA: Contrato particular de compra e venda de imóvel residencial de propriedade de FAR, Pagamento à Vista, com caráter de Escritura pública, na forma do Artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20.11.1997 e Art. 2º e 8º da Lei nº 10.188, de 12.02.2001, com a redação alterada pela Lei 10.859, de 14.04.2004 e Lei nº 11.474, de 15.05.2007, datado de 11/11/2014, ficando uma via arquivada neste Ofício.

TRANSMITENTE: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, inscrito no CNPJ sob nº 03.190.167/0001-50, fundo financeiro criado pela CEF por determinação constante no caput do Art. 2º da Lei nº 10.188, de 12.02.2001, com a redação alterada pela Lei nº 10.859, de 14.04.2004 e Lei 11.474, de 15.05.2007, no ato representado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04.

ADQUIRENTES: RAFAEL RODRIGUES FERNANDES, brasileiro, solteiro, comerciante, inscrito no CPF sob nº 809.379.420-49, residente e domiciliado na Rua Antonio Daniele, nº 376, Apto 204, Bairro Santa Fé, nesta cidade; e ADRIANE MAZOCHIN,

continua a folhas

Continua na próxima página - - - - -

- - - - -



Continuação da página anterior - - - - -

CNM: 099200.2.0105872-56

Valide aqui
este documento=105.872=
MATRÍCULA

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 13 de julho de 2015

FLS.

02

MATRÍCULA

105.872

brasileira, solteira, comerciante, inscrita no CPF sob nº 882.891.760-15, residente e domiciliada na Rua Antonio Daniele, nº 376, Apto 204, Bairro Santa Fé, nesta cidade.

VALOR DA COMPRA E VENDA: R\$24.505,20.

RECURSOS PRÓPRIOS: R\$3.764,27.

RECURSOS DO FGTS: R\$6.990,79.

VALOR ATUALIZADO DAS TAXAS DE ARRENDAMENTO PAGAS: R\$13.750,14.

VALOR FISCAL: R\$94.000,00.

ITBI: nº16425.

CONDICÃO: Comparece no presente contrato a Anuente Caixa Econômica Federal - CAIXA. Demais condições constantes no contrato.

EMOL: R\$288,10. (em conjunto com a Av.3 e Av.5, cfe. Convênio Caixa-Far/Colégio Registral do RS)

PROT. 331841 do Lº 1-BV em 01/07/2015.

Selo: 0132.04.1400004.07627, valor de R\$0,70.

Flávia Flores Brunetto
Flávia Flores Brunetto - Escrevente

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.5/105.872 - Em 13 de julho de 2015.

CLÁUSULAS DE INALIENABILIDADE TEMPORÁRIA: Os adquirentes ficam impedidos de vender, prometer vender ou ceder seus direitos sobre o imóvel objeto de aquisição pelo prazo de 21 (vinte e um) meses, a contar da assinatura do presente contrato, ou seja, 11/11/2014. O referido é verdade e dou fé. (FB)

EMOL: R\$288,10. (em conjunto com Av.3 e R.4, cfe. Convênio Caixa-Far/Colégio Registral do RS).

PROT. 331841 do Lº 1-BV em 01/07/2015.

Selo: 0132.04.1400004.07627.

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.6/105.872 - Em 30 de outubro de 2023.

CANCELAMENTO: Certifico que, fica **cancelada** a **cláusula de inalienabilidade temporária** constante na **Av.5** desta matrícula. Tudo conforme requerimento de Adriane Mazochin, datado de 06/10/2023, com firma reconhecida, ficando o documento arquivado nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 487763 do Lº 1-EI em 11/10/2023.

EMOL: R\$47,70. Selo: 0132.04.2300019.02236 = R\$4,40.

Proc. eletrônico: R\$6,40. Selo: 0132.01.2300018.09562 = R\$1,80.

Escrevente: Cristiane Dorneles Barbosa

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.7/105.872 - Em 30 de outubro de 2023.

COMPRA E VENDA: Contrato Particular nº 8.4444.3087740-5 de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de

continua no verso

Continua na próxima página - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/W8VJE-239TV-78UFR-GW5Z5

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Continuação da página anterior -----

CNM: 099200.2.0105872-56

Valide aqui
este documento

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0105872-56

FLS.	MATRÍCULA
02v	105.872

Crédito Individual - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, com caráter de Escritura Pública, na forma do § 5º do art. 61, da Lei 4.380/1964, datado de 03/10/2023, ficando a documentação arquivada nos termos da Lei.

TRANSMITENTES: 1) ADRIANE MAZochin, brasileira, solteira, maior, administradora de empresas, inscrita no CPF sob nº 882.891.760-15, portadora da CNH nº 06321903305, expedida pelo DENATRAN/RS; e 2) RAFAEL RODRIGUES FERNANDES, brasileiro, solteiro, maior, motorista, inscrito no CPF sob nº 809.379.420-49, portador da CNH nº 00582187913, expedida pelo DENATRAN/RS, residentes e domiciliados na Rua Antônio Vita, nº 10, Casa 2, Bairro Salgado Filho, nesta cidade.

ADQUIRENTE: GABRIELA DE MATOS, brasileira, solteira, maior, fiscal de loja, inscrita no CPF sob nº 033.523.920-05, portadora da CNH nº 08004550109, expedida pelo SENATRAN/RS, residente e domiciliada na Rua Alexandre de Antoni, nº 1703, apto 903, Bairro Universitário, nesta cidade.

VALOR DA COMPRA E VENDA: R\$115.000,00 (cento e quinze mil reais).

FORMA DE PAGAMENTO: o valor de R\$8.406,00 com recursos próprios; R\$14.594,00 com recursos concedidos pelo FGTS/União na forma de desconto; e R\$92.000,00 com financiamento concedido pela credora, Caixa Econômica Federal.

VALOR FISCAL: R\$117.000,00 (cento e dezessete mil reais).

ITBI: nº 13858/2023.

TRABALHISTA: Certidões negativas de débitos trabalhistas sob nºs 55453376/2023 e 55453564/2023.

CONDICÃO: as constantes no contrato.

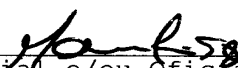
PROT. 487578 do Lº 1-EI em 09/10/2023.

EMOL: R\$331,50 (conforme Lei nº 14.620/23 - PMCMV).

Selo: 0132.07.2300004.05208 = R\$48,30.

Proc. eletrônico: R\$3,20. Selo: 0132.01.2300018.09563 = R\$1,80.

Escrevente: Cristiane Dorneles Barbosa


Oficial e/ou Oficial Subst.

R.8/105.872 - Em 30 de outubro de 2023.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Contrato Particular nº 8.4444.3087740-5, antes mencionado.

DEVEDORA: GABRIELA DE MATOS, 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\$92.000,00.

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 360 meses, a ser resgatado em prestações mensais e consecutivas, no valor inicial de R\$512,05, com vencimento do primeiro encargo mensal em 10/11/2023.

JUROS: constantes no contrato.

continua na fl. 03

continua a folhas

Continua na próxima página -----

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W8VJE-239TV-78UFR-GW5Z5>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Continuação da página anterior - - - - -

CNM: 099200.2.0105872-56

Valide aqui
este documento

=105.872=



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0105872-56

CAXIAS DO SUL, 30 de outubro de 2023

FLS.

03

MATRÍCULA

105.872

ORIGEM DOS RECURSOS: FGTS.OBJETO DA GARANTIA: o imóvel da presente matrícula.VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICOLEILÃO: o imóvel vinculado em garantia foi avaliado em R\$115.000,00.PROT. 487578 do Lº 1-EI em 09/10/2023.EMOL: R\$288,20 (conforme Lei nº 14.620/23 - PMCMV).Selo: 0132.07.2300004.05209 = R\$48,30.Proc. eletrônico: R\$3,20. Selo: 0132.01.2300018.09564 = R\$1,80.Escrevente: Cristiane Dorneles Barbosa
Oficial e/ou Oficial Subst.Av.9/105.872 - Em 23 de janeiro de 2026.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: 0132.04.2500026.05558 = Nihil. Isenção: AGNR.Escrevente: Glasiane ZenattoAverbação nato digital assinada pelo Escrevente Autorizado **Juliano Spido** em 23/01/2026 às 09:24:44. O hash SHA256 do documento é 6804E319336409527961FA951B25ECBD607037F16BD1E4D0F57A52BE8FE916B2.

continua no verso

Continua na próxima página - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W8VJE-239TV-78UFR-GW5Z5>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. 03v	Matrícula 105.872
-------------	----------------------

Av.10/105.872 - Em 23 de janeiro de 2026.

ATUALIZAÇÃO DE DADOS CADASTRAIS: Procedo a presente averbação para fazer constar que o imóvel desta matrícula possui a seguinte inscrição cadastral: **36.14.2678.017.108**, bem como o Código de Endereçamento Postal (CEP) nº **95045-100**. Tudo conforme documentação a seguir mencionada, instruída com Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade em 13/01/2026, ficando os documentos arquivados nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 539135 do Lº 1-FE em 05/01/2026.

EMOL: R\$180,60. Selo: 0132.04.2500026.05624 = R\$5,50.

Proc. eletrônico: R\$7,30. Selo: 0132.01.2600001.01888 = R\$2,20.

Escrevente: Glasiane Zenatto

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Autorizado **Juliano Spido** em 23/01/2026 às 10:22:20. O hash SHA256 do documento é 3886378C1B7A0B7EFEF902704576724C3609B1467BA3E667DD0D551920503851.

Av.11/105.872 - Em 23 de janeiro 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, Gabriela de Matos, antes qualificada, devidamente cumprida pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta cidade em 14/10/2025, transcorrido o prazo legal sem a purgação da mora, **fica consolidada a propriedade do imóvel em favor da Caixa Economica Federal**, pelo valor de R\$98.600,00 (noventa e oito mil e seiscentos reais); avaliado para efeitos fiscais em R\$117.000,00 (cento e dezessete mil reais), conforme guia de pagamento do **ITBI**: Nº 17227/2025. Tudo conforme Ofício nº 626786/2025, datado de 26/12/2025, assinado digitalmente e arquivado nos termos da Lei, e demais documentos que o instruem já arquivados neste Ofício no protocolo sob nº 532199. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 539135 do Lº 1-FE em 05/01/2026.

EMOL: R\$332,50. Selo: 0132.07.2500012.03962 = R\$59,80.

Proc. eletrônico: R\$7,30. Selo: 0132.01.2600001.01889 = R\$2,20.

Escrevente: Glasiane Zenatto

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Autorizado **Juliano Spido** em 23/01/2026 às 10:22:28. O hash SHA256 do documento é FB0136C579B1E774A74CAF67A008A3614151CA526280B3FB7EB23517E0CA2F3E.

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

Caxias do Sul - RS, 23 de janeiro de 2026.

Total: R\$81,00

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 105.872: R\$47,60 (0132.04.2500026.05750 = R\$5,50)
Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0132.03.2600001.03154 = R\$4,40)
Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0132.01.2600001.02036 = 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 00010297 45

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W8VJE-239TV-78UFR-GW5Z5>