



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

CNM: 099200.2.0191244-20

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Página 1 de 4

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: 099200.2.0191244-20

=191.244=

MATRÍCULA



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 14 de maio de 2019

FLS.

MATRÍCULA

01

191.244

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 201, localizado no segundo pavimento tipo, do prédio em alvenaria denominado **RESIDENCIAL PALMA DE MAIORCA**, sito a Rua Nilo Lourenço Benetti, nº 739, localizado na parte dos fundos do pavimento, lado oeste/norte; com as seguintes áreas: privativa total de 48,3400m²; uso comum de 26,8784m²; área real total de 75,2184m²; equivalente de construção de 64,4588m²; coeficiente de proporcionalidade de 0,0688; e, ideal de terreno de 24,7613m²; no terreno sobre o qual está edificado o citado prédio, situado nesta cidade, constituído pelo lote administrativo nº 09, da quadra nº 6094, do loteamento denominado **SÃO LUCAS II**, com testada para Rua Nilo Lourenço Benetti (anterior rua sem denominação oficial codificada como 51.04.06), lado ímpar, distando 51,98 metros da esquina formada com a rua Joaquim Prestes, dentro do quarteirão formado pelas citadas vias, mais a rua Manoel Panassol Sobrinho e limite com a quadra nº 4155, tendo o terreno a área superficial de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, por 30,00metros, com a lote nº 10; ao SUL, por 30,00 metros com o lote nº 08; ao LESTE, por 12,00metros, com a rua Nilo Lourenço Benetti (anterior rua sem denominação oficial codificada como 51.04.06); e, ao OESTE, por 12,00metros, com o limite da quadra 4155.

PROPRIETÁRIA: **INCORPORADORA GIANELLA LTDA EPP**, inscrita no CNPJ sob nº 89.277.198/0001-69, com sede na Rua Bruno Nora, nº 685, fundos, Bairro Santa Catarina, nesta cidade.

REGISTROS ANTERIORES: Matrícula nº 133.422 (R3) do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 17 de maio de 2013, e, Matrícula nº 133.422 (R6) do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 14 de maio de 2019.

EMOL: R\$20,10.

PROT. 395726 do Lº 1-CW em 16/04/2019.

Selo: 0132.01.1900001.32296, 0132.03.1900003.06937, valor de R\$4,10.

Lucas Moreto
Lucas Moreto - Escrevente

Rodrigo Pacheco Fernandes
Oficial e/ou Oficial Subst.

R.1/191.244 - Em 22 de julho de 2019.

COMPRA E VENDA: Contrato particular nº 8.4444.2100526-3 de compra e venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em garantia no Sistema Financeiro de Habitação - Carta de Crédito Individual FGTS/Programa Minha Casa, Minha Vida - CCFGTS/PMCMV- SFH com utilização do FGTS dos devedores, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, na forma da Lei 11.977/09, datado de 26.06.2019, ficando uma via arquivada neste Ofício.

TRANSMITENTE: **INCORPORADORA GIANELLA LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 89.277.198/0001-69, com sede na Rua Bruno Nora, nº 685, Fundos, Bairro Santa Catarina, nesta cidade.

ADQUIRENTE: **ISAIAS DO NASCIMENTO RIBAS**, brasileiro, solteiro, nascido em 09/06/1999, cozinheiro, inscrito no CPF sob nº 044.391.070-79, portador da CI RG nº 1125101608, expedida pela SSP/RS em 09/07/2013,

continua no verso

Continua na próxima página -:-:-:-:-



Continuação da página anterior - - - - -

CNM: 099200.2.0191244-20

Valide aqui
este documento

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS. MATRÍCULA

01v 191.2448

filho de Itamar Ribas e de Jocerleia do Nascimento Ribas, com endereço eletrônico: isaias.ribas.3@gmail.com, residente e domiciliado na Rua Joao Venzon Netto, nº 115, A33, Bairro Santa Catarina, nesta cidade.
VALOR DA COMPRA E VENDA: R\$180.000,00 (Em conj box nº 04, M. 191.235).
RECURSOS PRÓPRIOS: R\$39.040,61.
RECURSOS DA CONTA VINCULADA DO FGTS: R\$6.949,39.
RECURSOS CONCEDIDOS PELO FGTS NA FORMA DE DESCONTO: R\$3.610,00.
FINANCIAMENTO CONCEDIDO PELA CREDORA: R\$130.400,00.
VALOR FISCAL: R\$162.000,00.
ITBI: nº 7515/2019.
CND DO INSS/RECEITA FEDERAL: Certidão negativa de débitos sob nº 4FC0.F801.80C8.F409, em 04/04/2019.
TRABALHISTA: Certidão negativa de débitos trabalhista sob nº 175724410/2019.
CONDICÃO: constantes no contrato.
EMOL: R\$381,70 - (conforme Lei 11.977/09, do PMCMV).
PROT. 399980 do Lº 1-CX em 10/07/2019.
Selo: 0132.01.1900001.59552, 0132.08.1500004.12934, valor de R\$50,90.
Nicole G. Vieira de Souza - Escrevente Oficial e/ou Oficial Subst.

R.2/191.244 - Em 22 de julho de 2019.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Em garantia do pagamento da dívida, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97. Contrato particular antes mencionado.

DEVEDOR: ISAIAS DO NASCIMENTO RIBAS, brasileiro, solteiro, nascido em 09/06/1999, cozinheiro, inscrito no CPF sob nº 044.391.070-79, portador da CI RG nº 1125101608, expedida pela SSP/RS em 09/07/2013, filho de Itamar Ribas e de Jocerleia do Nascimento Ribas, com endereço eletrônico: isaias.ribas.3@gmail.com, residente e domiciliado na Rua Joao Venzon Netto, nº 115, A33, Bairro Santa Catarina, nesta cidade.

CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, inscrita no CNPJ/MF 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\$130.400,00 (Em conj box nº 04, M. 191.235).

VALOR DA GARANTIA: R\$163.000,00.

ORIGEM DOS RECURSOS: FGTS/UNIÃO.

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 360 meses, à ser resgatado em prestações mensais consecutivas no valor inicial de R\$722,69, com vencimento do primeiro encargo mensal em 24/07/2019.

JUROS: nominal de 5,0000% - efetiva 5,1161% ao ano.

EMOL: R\$218,00 - (conforme Lei 11.977/09, do PMCMV).

PROT. 399980 do Lº 1-CX em 10/07/2019.

Selo: 0132.01.1900001.59553, 0132.07.1800004.04924, valor de R\$38,00.

Nicole G. Vieira de Souza - Escrevente Oficial e/ou Oficial Subst.

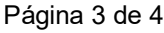
continua a folhas

Continua na próxima página - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/F7T7C-LFDHM-HUQ54-BFENR

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: 099200.2.0191244-20

Valide aqui
este documento

=191.244=
— MATRÍCULA —



Serviço Registral de Imóveis — 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 14 de junho de 2022

FLS.

MATRÍCULA

02

191.244

Av.3/191.244 - Em 14 de junho de 2022.
Certifico que foi registrada a convenção de condomínio do empreendimento denominado **RESIDENCIAL PALMA DE MAIORCA**, conforme **R.20.549**, Lº 3-Auxiliar. O referido é verdade e dou fé.
PROT. 452868 do Lº 1-DU em 17/05/2022.
EMOL: R\$44,40. Selo: 0132.04.2200011.08548 = R\$4,40.
Proc. eletrônico: R\$6,00. Selo: 0132.01.2200017.05614 = R\$1,80.
Escrevente: Francielli Taiane Soga

Official e/ou Official Subst.

Av.4/191.244 - Em 23 de janeiro de 2026.
TRANSIÇÃO DE SISTEMA: Procedo a presente averbação, de ofício, para noticiar que os próximos atos registraes 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: 0132.04.2500026.05512 = Nihil. Isenção: AGNR.
Escrevente: Glasiane Zenatto
 Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Autorizado **Juliano Spido** em 23/01/2026 às 08:43:25. O hash SHA256 do documento é AD3618EA49903D68FA8CD41C03EB7F661EFABA37F0B3191593D7EB059691097F.

continua no verso

Continúa na próxima páxina -:-:-:-:-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F7T7C-LFDHM-HUQ54-BFENR>

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





Valide aqui este documento

Fls. 02v	Matrícula 191.244
-------------	----------------------

Av.5/191.244 - 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: **51.04.6094.009.001**, bem como o Código de Endereçamento Postal (CEP) nº **95110-514**. 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. 539134 do Lº 1-FE em 05/01/2026.

EMOL: R\$180,60. Selo: 0132.04.2500026.05640 = R\$5,50.

Proc. eletrônico: R\$7,30. Selo: 0132.01.2600001.01907 = R\$2,20.

Escrevente: Glasiane Zenatto

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Autorizado **Juliano Spido** em 23/01/2026 às 10:35:53. O hash SHA256 do documento é C5ED79E7CA4DA991DFAE9FEB44BEF1C3002479D9638BF068B19D087D9ED56CFD.

Av.6/191.244 - 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 do devedor e fiduciante, Isaías do Nascimento Ribas, antes qualificado, devidamente cumprida através de editais publicados eletronicamente no Diário de Registro Eletrônico - Editais Online em 03/11/2025, 04/11/2025 e 05/11/2025, 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\$170.265,00 (cento e setenta mil e duzentos e sessenta e cinco reais); avaliado para efeitos fiscais em R\$170.265,00 (cento e setenta mil e duzentos e sessenta e cinco reais), conforme guia de pagamento do **ITBI**: Nº 3559/2025. Tudo conforme Ofício nº 597851/2025, 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 525711. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 539134 do Lº 1-FE em 05/01/2026.

EMOL: R\$432,30. Selo: 0132.08.2300021.02256 = R\$80,80.

Proc. eletrônico: R\$7,30. Selo: 0132.01.2600001.01908 = R\$2,20.

Escrevente: Glasiane Zenatto

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Autorizado **Juliano Spido** em 23/01/2026 às 10:35:56. O hash SHA256 do documento é CCAE5AD4889A36BF0025DCBCDEBB262D0CCD570841F935A87E12C0B145476C12.

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 191.244: R\$47,60 (0132.04.2500026.05752 = R\$5,50)
Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0132.03.2600001.03156 = R\$4,40)
Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0132.01.2600001.02038 = 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 00010299 07

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web-onr.org.br/docs/F7T7C-LFDHM-HUQ54-BFENR>