



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

CNM: 099200.2.0149471-15

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Página 1 de 7

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: 099200.2.0149471-15

=149.471=



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 18 de março de 2013

FLS.

01

MATRÍCULA

149.471

IMÓVEL: APARTAMENTO NÚMERO CENTO E UM A (103A) - A SER CONSTRUÍDO - localizado no térreo/segundo pavimento, do prédio em alvenaria denominado **RESIDENCIAL RESERVA AURORA - TORRE A** - sito a Rua Ary Fortunato Garbin, nº 38, no lado oeste do edifício, lado direito de quem acessa ao pavimento pelo hall de entrada, entre os apartamentos 101A e 105A, com área privativa de 55,4700m², área de uso comum de 20,8923m², área total de 76,3623m², equivalente de construção de 65,5130m², área ideal de terreno de 31,4318m², fração ideal de terreno de 0,0102250, no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do residencial. Cabe ainda a este apartamento, o uso de direito privativo da vaga de estacionamento número setenta e cinco (75), localizada no pavimento subsolo, sob os pilotis do salão de festas, entre as vagas de estacionamento número setenta e quatro (74) e setenta e seis (76); com área de 12,00m² computada dentro da área privativa da unidade; no terreno sobre o qual será edificado o citado prédio é constituído pelo atual lote administrativo nº 27, da quadra nº 4987, do Loteamento Vera Cruz II, com testada para a Rua Ary Fortunato Garbin, lado par, distando 30,00m da esquina formada com a Rua Cantídio Ribeiro de Lima, dentro do quarteirão formado pelas citadas vias mais a Rua Renato Alves de Oliveira e limite com a quadra nº 5710, tendo o terreno a área superficial de **3.074,00m²**, com as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, por 21,20m, com a Rua Ary Fortunato Garbin; ao SUL, por 21,20m, com o limite da quadra nº 5710; ao LESTE, por 145,00m, com o lote nº 13 a 22, e lote nº 24; e, ao OESTE, por 145,00m, com o lote nº 26.

PROPRIETÁRIA: DOMINI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 05.431.435/0001-04, com sede na Rua Flores da Cunha, nº 1937, sala 03, Bairro Centro, nesta cidade, representada por seus sócios administradores Alan Toigo e Alexander Guerra Rodrigues.

REGISTROS ANTERIORES: Matrícula nº 146.354 do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 01 de outubro de 2012, e, Matrícula nº 146.354 (R1) do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 18 de março de 2013.

EMOL: R\$6,60 - (conforme Lei 11.977/09, do PMCMV).

PROT. 287998 do Lº 1-BC em 25/02/2013.

Selo: 0132.01.1300001.35822 a 35823, valor de R\$0,60.

Grasiela R. Masetto
Grasiela R. Masetto - Escrevente

[Assinatura]
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.1/149.471 - Em 18 de março de 2013.

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 e Lei 12.024/09. Tudo conforme requerimento de Domini Construtora e Incorporadora Ltda, representada por seus sócios administradores Alan Toigo e Alexander Guerra Rodrigues, datado de 24.01.2013, com firmas reconhecidas, ficando estes documentos

continua no verso

Continua na próxima página -:-:-:-:-



Continuação da página anterior - - - - -

CNM: 099200.2.0149471-15

Valide aqui
este documento

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRICULA
01v	149.471

arquivados neste Ofício. O referido é verdade e dou fé. (G)
PROT. 288968 do Lº 1-BD em 18/03/2013.
Selo: 0132.02.1200003.02096. (conforme Lei 11.977/09, do PMCMV)

Oficial e/ou Oficial Subst.Av.2/149.471 - Em 24 de junho de 2013.

Procedo a presente averbação nos termos do Artigo 213 da Lei 6.015/73 (erro evidente), conforme levantamento efetuado neste ofício e documentação arquivada, para fazer constar que: o número correto do apartamento objeto desta matrícula é APARTAMENTO NÚMERO CENTO E TRÊS A (103A), e não como constou. O referido é verdade e dou fé. (G)

EMOL: Nihil.Selo: 0132.03.1300001.06461, valor de Nihil._____
Oficial e/ou Oficial Subst.R.3/149.471 - Em 17 de janeiro de 2014.

COMPRA E VENDA: Contrato particular 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 de junho de 1966, datado de 23.08.2013, ficando uma via arquivada neste Ofício.

TRANSMITENTE: DOMINI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 05.431.435/0001-04, com sede na Rua Flores da Cunha, nº 1937, sala 03, Bairro Centro, nesta cidade.

ADQUIRENTE: ALESSANDRO VALCARENGHI DE OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, empresário, inscrito no CPF sob nº 741.758.900-68, residente e domiciliado na Avenida Rio Branco, nº 1391, apto 03, Bairro Rio Branco, nesta cidade.

VALOR DA AQUISIÇÃO DA UNIDADE HABITACIONAL: R\$99.990,00.

DESCONTO CONCEDIDO PELO FGTS: R\$17.960,00.

FINANCIAMENTO CONCEDIDO PELA CREDORA: R\$82.030,00.

VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$8.357,75.

VALOR FISCAL: R\$138.000,00.

ITBI: nº17387/2013.

CND DO INSS/RECEITA FEDERAL: nº 001092013-19022435 em 25.10.2013, e 60F8.B7B7.8E69.C208 de 28.11.2013.

TRABALHISTA: Certidão negativa de débitos trabalhista sob nº 41047816 DE 14.01.2014.

CONDICÃO: Comparece no contrato como interveniente construtora e fiadora a empresa DOMINI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA e demais condições constantes no contrato.

continua a folhas

Continua na próxima página - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ASBA6-MRDU8-PZJHG-KZ39Y>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: 099200.2.0149471-15

Valide aqui
este documento

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 17 de janeiro de 2014

FLS.

MATRÍCULA

02

149.471

EMOL: R\$306,10 - (conforme Lei 11.977/09, do PMCMV)PROT. 305123 do Lº 1-BJ em 13/01/2014.Selo: 0132.01.1300005.97817, 0132.07.1300003.05258, valor de R\$8,40.Gabriela C. da Silva - EscreventeOficial e/ou Oficial Subst.R.4/149.471 - Em 17 de janeiro de 2014.**ALIENACÃO 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.**DEVEDORA:** ALESSANDRO VALCARENGHI DE OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, empresário, inscrito no CPF sob nº 741.758.900-68, residente e domiciliado na Avenida Rio Branco, nº 1391, apto 03, Bairro Rio Branco, nesta cidade.**CREDORA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 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\$82.030,00.**VALOR DA GARANTIA:** R\$120.000,00 - **ORIGEM DOS RECURSOS:** FGTS.**PRAZO DE CONSTRUÇÃO:** 15 meses.**PRAZO DE AMORTIZAÇÃO:** 300 meses, à ser resgatado em prestações mensais consecutivas no valor inicial de R\$465,68, com vencimento do primeiro encargo mensal de acordo com a cláusula sétima.**JUROS:** nominal de 4,5000% - efetiva 4,5941% ao ano.EMOL: R\$224,70 - (conforme Lei 11.977/09, do PMCMV).PROT. 305123 do Lº 1-BJ em 13/01/2014.Selo: 0132.01.1300005.97818, 0132.07.1300003.05259, valor de R\$8,40.Gabriela C. da Silva - EscreventeOficial e/ou Oficial Subst.Av.5/149.471 - Em 25 de fevereiro de 2015.**CONSTRUÇÃO:** Certifico que, foi totalmente construído o APARTAMENTO nº 103A, objeto desta matrícula. Tudo conforme requerimento de Domini Construtora e Incorporadora Ltda, assinado por Alan Toigo e Alexander Guerra Rodrigues, datado de 15.01.2015, com firmas reconhecidas, instruído com o habite-se expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade nº 13193 de 12.01.2015, CND DO INSS sob nº 000072015-88888944 de 09.01.2015, Certidão Negativa da Receita Federal nº 2365.55D8.3590.A81C de 07.08.2014, planilhas quadro III e IV, ficando estes documentos aqui arquivados. O referido é verdade e dou fé. (EB)EMOL: R\$13,70. (conforme Lei 11.977/09, do PMCMV).PROT. 324387 do Lº 1-BR em 03/02/2015.Selo: 0132.01.1500001.10067, 0132.03.1500001.05967, valor de R\$0,85.Oficial e/ou Oficial Subst.Av.6/149.471 - Em 06 de abril de 2015.

continua no verso

continua a folhas

Continua na próxima página - - - - -

- - - - -



Continuação da página anterior - - - - -

CNM: 099200.2.0149471-15

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

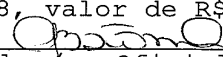
FLS.

MATRÍCULA

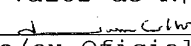
02v

149.471

CANCELAMENTO: Certifico que, fica **cancelado o PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** averbado sob nº **Av.1**, desta matrícula. Tudo conforme requerimento de Domini Construtora e Incorporadora Ltda, representada pelos sócios Alan Toigo e Alexander Guerra Rodrigues, datado de 19.03.2015, com firmas reconhecidas, ficando a documentação aqui arquivada. O referido é verdade e dou fé. (G).

EMOL: R\$27,30.**PROT.** 326686 do Lº 1-BS em 20/03/2015.**Selo:** 0132.01.1500001.56658, 0132.03.1500001.13938, valor de R\$0,85.

 Oficial e/ou Oficial Subst.
Av.7/149.471 - Em 19 de abril de 2016.

CANCELAMENTO: Certifico que, fica cancelada a alienação fiduciária registrada sob nº **R.4**, desta matrícula, em virtude de ter sido quitada a dívida ali registrada. Tudo conforme quitação contida no contrato particular a seguir mencionado, ficando a documentação aqui arquivada. O referido é verdade e dou fé. (P)

EMOL: R\$214,10.**PROT.** 344834 do Lº 1-CA em 13/04/2016.**Selo:** 0132.01.1600001.41176, 0132.07.1400004.19044, valor de R\$10,40.

 Oficial e/ou Oficial Subst.
R.8/149.471 - Em 19 de abril de 2016.

COMPRA E VENDA: Contrato particular nº8.4444.1197321-6 de compra e venda de imóvel residencial, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS, 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 de junho de 1966, datado de 06.04.2016, ficando uma via arquivada neste Ofício.

TRANSMITENTE: ALESSANDRO VALCARENGHI DE OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, empresário, inscrito no CPF sob nº 741.758.900-68, residente e domiciliado na Avenida Rio Branco, nº 1391, Bairro Rio Branco, nesta cidade.

ADQUIRENTE: LEONARDO ANTUNES DE LIMA, brasileiro, solteiro, metalúrgico, inscrito no CPF sob nº 036.077.940-90, residente e domiciliado na Rua Julio Calegari, nº 905, Casa 02, Bairro Esplanada, nesta cidade.

VALOR DA COMPRA E VENDA: R\$155.000,00.**RECURSOS PRÓPRIOS:** R\$23.988,64.**RECURSOS DA CONTA VINCULADA DO FGTS:** R\$7.011,36.**FINANCIAMENTO CONCEDIDO PELA CREDORA:** R\$124.000,00.**VALOR FISCAL:** R\$165.000,00.**ITBI:** nº 4083.**TRABALHISTA:** Certidão negativa de débitos trabalhista sob nº 35469456.

continua a folhas

Continua na próxima página - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ASBA6-MRDU8-PZJHG-KZ39Y

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: 099200.2.0149471-15

Valide aqui
este documento=149.471=
MATRÍCULA**Serviço Registral de Imóveis — 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL****LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL**

CAXIAS DO SUL, 19

de

abril

de 2016

FLS.

03

MATRÍCULA

149.471

CONDICÃO: Foi apresentada a declaração de primeira aquisição do imóvel residencial, conforme Portaria nº 243/2012-DF datada de 07/11/2012 e demais condições constantes no contrato.

EMOL: R\$367,70.

PROT. 344834 do Lº 1-CA em 13/04/2016.

Selo: 0132.01.1600001.41177, 0132.08.1500004.01496, valor de R\$13,90.

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

Paula F. Baldasso Vidal
Oficial e/ou Oficial Subst.

R.9/149.471 - Em 19 de abril de 2016.

ALIENACÃO 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: LEONARDO ANTUNES DE LIMA, brasileiro, solteiro, metalúrgico, inscrito no CPF sob nº 036.077.940-90, residente e domiciliado na Rua Julio Calegari, nº 905, Casa 02, Bairro Esplanada, nesta cidade.

CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 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\$124.000,00.

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 360 meses, à ser resgatado em prestações mensais consecutivas no valor inicial de R\$810,11, com vencimento do primeiro encargo mensal em 06.05.2016.

JUROS: nominal de 6,5000% - efetiva 6,6971% ao ano.

ORIGEM DOS RECURSOS: FGTS.

VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$155.000,00.

EMOL: R\$297,90.

PROT. 344834 do Lº 1-CA em 13/04/2016.

Selo: 0132.01.1600001.41178, 0132.07.1400004.19045, valor de R\$10,40.

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

Paula F. Baldasso Vidal
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.10/149.471 - Em 20 de julho de 2020.

PREMONITÓRIA: Certifico que, conforme Certidão emitida em 18/06/2020 pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, processo nº 5010109-98.2020.8.21.0010 da 3ª Vara Cível desta Comarca, e requerimento assinado por Liege Dornelles Escobar, datado de 18/06/2020, instruído com procuração, para fins do disposto no art. 828 do Código de Processo Civil, foi admitida em juízo a Ação de Execução de Título Extrajudicial, em que Residencial Reserva Aurora, CNPJ 21.737.263/0001-58, move contra Leonardo Antunes de Lima, CPF 036.077.940-90. Valor da Causa: R\$6.468,19. Ficando os documentos aqui arquivados. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 414847 do Lº 1-DE em 18/06/2020.

EMOL: R\$84,80. **Selo:** 0132.06.1800004.09894 = R\$24,50.

Proc. eletrônico: R\$5,00. **Selo:** 0132.01.1900006.86867 = R\$1,40.

Continua no verso

continua no verso

Continua na próxima página -----

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ASBA6-MRDU8-PZJHG-KZ39Y>

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



Continuação da página anterior - - - - -

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0149471-15



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

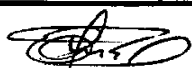
FLS.

MATRÍCULA

03v

149.471

Escrevente: João Pedro C. Zanotto


Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.11/149.471 - Em 25 de março de 2026.

TRANSIÇÃO DE SISTEMA: Procedo a presente averbação, de ofício, para noticiar que os próximos atos registrais 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: 0132.04.2600004.04039 = Nihil. Isenção: AGNR.

Escrevente: Glasiane Zenatto

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Autorizado **Juliano Spido** em 25/03/2026 às 16:49:30. O hash SHA256 do documento é 64DA04CA9BDBD6D8B694E10A84E445BBB8588919ED54B3D2963A32D4CFA3DDC7.

continua a folhas

Continua na próxima página - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ASBA6-MRDU8-PZJHG-KZ39Y>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: 099200.2.0149471-15

Valide aqui
este documento

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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0149471-15

Caxias do Sul, 26 de março de 2026

Fls. 04	Matrícula 149.471
------------	----------------------

Av.12/149.471 - 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: **52.01.4487.027.003**, bem como o Código de Endereçamento Postal (CEP) nº **95095-265**. Tudo conforme documentação a seguir mencionada, instruída com Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade em 16/03/2026, ficando os documentos arquivados nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 542461 do Lº 1-FF em 04/03/2026.EMOL: R\$ 55,10. Selo: 0132.04.2600004.04273 = R\$ 5,50.

Proc. eletrônico: R\$ 7,30. Selo: 0132.01.2600004.09712 = R\$ 2,20.

Escrevente: Glasiane Zenatto

Averbação nato digital assinada pela Escrevente Autorizada **Aline Elizabeth de Souza** em 26/03/2026 às 12:23:06. O hash SHA256 do documento é FD29FF9AD9C9786C0F774283190F4C4CFC540CD96F1B6EE32B70D2C124E304B1.Av.13/149.471 - 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, Leonardo Antunes de Lima, antes qualificado, devidamente cumprida pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta cidade em 18/11/2025, 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\$132.000,00 (cento e trinta e dois mil reais); avaliado para efeitos fiscais em R\$132.000,00 (cento e trinta e dois mil reais), conforme guia de pagamento do **ITBI**: Nº 1730/2025. Tudo conforme Ofício nº 635003/2025, datado de 04/03/2026, assinado digitalmente e arquivado nos termos da Lei, e demais documentos que o instruem já arquivados neste Ofício no protocolo sob nº 534225. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 542461 do Lº 1-FF em 04/03/2026.EMOL: R\$ 382,40. Selo: 0132.07.2600002.00192 = R\$ 59,80.

Proc. eletrônico: R\$ 7,30. Selo: 0132.01.2600004.09713 = R\$ 2,20.

Escrevente: Glasiane Zenatto

Averbação nato digital assinada pela Escrevente Autorizada **Aline Elizabeth de Souza** em 26/03/2026 às 12:23:15. O hash SHA256 do documento é 79EB3F5CFE6E18F1E7F07F2247E99F3AAC6F64F6CE9E2D2E750A45787F66EFF8.

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 149.471: R\$47,60 (0132.04.2600004.04316 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0132.03.2600004.04185 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0132.01.2600004.09788 = 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 00040170 12