



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

CNM: 099200.2.0197771-33

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: 099200.2.0197771-33

197.771=



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 24 de junho de 2021

FLS.

01

MATRÍCULA

197.771

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 145 - A SER CONSTRUÍDO, localizado no quarto pavimento, Torre 1, do empreendimento denominado **GIARDINO DI OLGA CONDOMÍNIO RESIDENCIAL**, situado na Rua Milton Roveda, nº 144, sendo o quarto apartamento à esquerda de quem chega ao pavimento pelo elevador e localizando-se à direita do apartamento 146, com área privativa de 53,13 m², área de uso comum de 11,4339 m², área equivalente de construção 57,2720 m², área total de 64,5639 m², área ideal de terreno de 57,7752 m² e fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio de 0,0050993. O terreno sobre o qual será edificado o empreendimento é constituído pelo lote administrativo nº 05, da quadra nº 3839, com testada para a Rua Milton Roveda, lado par, distando 41,57 metros da esquina formada com a Rua Bortolo Zanrosso, dentro do quarteirão formado pelas citadas vias mais a Rua Atílio Andreaza e Rua Alfredo José Fedrizzi, tendo o terreno a área superficial de 11.330,00m² (onze mil e trezentos e trinta metros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, por 103,00 metros, com terras dos lotes nºs 01 e 04; ao SUL, por 103,00 metros, com a Rua Alfredo José Fedrizzi; ao LESTE, por 110,00 metros, com terras do lote nº 06; e, ao OESTE, por 110,00 metros, com a Rua Milton Roveda.

PROPRIETÁRIA: **VIEZZER ENGENHARIA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 89.824.239/0001-90, com sede na Avenida Rubem Bento Alves, nº 1.491, sala 02, Bairro Interlagos, nesta cidade.

REGISTROS ANTERIORES: Matrícula nº 104.940 (R2) do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 22 de abril de 2021, e, Matrícula nº 104.940 (R3) do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 24 de junho de 2021.

PROT. 431161 do Lº 1-DL em 25/05/2021.

EMOL: R\$11,00. Selo: 0132.02.2100018.03413 = R\$1,90.

Proc. eletrônico: R\$2,70. Selo: 0132.01.2100019.04366 = R\$1,40. (conforme artigo 10º da Lei 14.118/2021 - PCVA)

Escrevente: João Pedro C. Zanotto

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.1/197.771 - Em 24 de junho de 2021.

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: Certifico que, conforme Av.4/M.104.940, 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 Viezzzer Engenharia e Negócios Imobiliários Ltda, assinado por Gerenise Viezzzer, datado de 05/03/2021, com firma reconhecida, ficando o documento arquivado neste Ofício. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 431161 do Lº 1-DL em 25/05/2021.

EMOL: Nihil. Selo: 0132.04.2100017.01725 = Nihil. Isenção:

AGNR. (conforme artigo 237-A da Lei nº 6.015/73)

Escrevente: João Pedro C. Zanotto

Oficial e/ou Oficial Subst.

continua no verso

Continua na próxima página



Continuação da página anterior - - - - -

CNM: 099200.2.0197771-33

Valide aqui
este documento

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS. MATRÍCULA

01v 197.771

Av.2/197.771 - Em 12 de novembro de 2021.

HIPOTECA: Conforme consta no **R.6/M.104.940** do Lº 2-RG, o imóvel objeto desta matrícula em conjunto com outros imóveis, acha-se gravado com hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal, pelo valor de R\$6.608.000,00. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 440478 do Lº 1-DP em 05/11/2021.

EMOL: Nihil. (conforme artigo 237-A da Lei nº 6.015/73). Selo: 0132.04.2100029.05930 = Nihil. Isenção: AGNR.

Escrevente: Francielli Taiane Soga

[Assinatura]

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.3/197.771 - Em 27 de janeiro de 2022.

CANCELAMENTO: Certifico que fica **cancelada a hipoteca** mencionada na **Av.2** desta matrícula e registrada sob **R.6/104.940, Lº 02/RG**, em virtude do cumprimento das obrigações. Tudo conforme autorização da credora Caixa Econômica Federal, contida no contrato Particular a seguir mencionado, datado de 13.12.2021, assinado por seu representante, ficando o documento arquivado neste Ofício. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 444692 do Lº 1-DQ em 11/01/2022.

EMOL: Nihil (conforme artigo 237-A da Lei nº 6.015/73). Selo: 0132.04.2100038.03033 = Nihil.

Proc. eletrônico: . Selo: = . Isenção: AGNR.

Escrevente: Diego da Silva Polita

[Assinatura]

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.4/197.771 - Em 27 de janeiro de 2022.

COMPRA E VENDA: Contrato Particular nº 8.7877.1293189-2 de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela (PCVA) - Recursos do FGTS, com caráter de Escritura Pública, na forma do §5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, e da Lei nº 14.118/2021, datado de 13.12.2021, ficando uma via arquivada neste Ofício.

TRANSMITENTE: VIEZZER ENGENHARIA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 89.824.239/0001-90, com sede na Rua General Arcy da Rocha Nobrega, nº 220, A 802 sala 02, Bairro Jardim América, nesta cidade.

ADQUIRENTE: GISLEIDA APARECIDA DO ROSARIO, brasileira, solteira, nascida em 18/09/1980, faxineira, inscrita no CPF sob nº 021.908.330-43, portadora da CI RG nº 5116292011, expedida pela SSP/RS, residente e domiciliada na Rua Maria Panarotto Segalla, nº 100, Bairro Por do Sol, nesta cidade.

VALOR DA AQUISIÇÃO DA UNIDADE HABITACIONAL: R\$156.500,00 (cento e
continua nas fls.02

continua a folhas

Continua na próxima página - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LXP7M-34BX6-X4PNH-CL5DH>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: 099200.2.0197771-33

Valide aqui
este documento

=197.771=



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 27 de janeiro de 2022

FLS.

02

MATRÍCULA

197.771

cinquenta e seis mil e quinhentos reais).

FORMA DE PAGAMENTO: o valor de R\$35.612,38 com recursos próprios; R\$7.019,00 com recursos concedidos pelo FGTS/União na forma de desconto; e R\$128.868,62 com financiamento concedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, em conjunto com o imóvel matriculado sob nº 197.588.

VALOR DA AQUISIÇÃO DO TERRENO: R\$18.054,27.

VALOR FISCAL: R\$156.500,00 (cento e cinquenta e seis mil e quinhentos reais).

ITBI: nº 17525/2021.

INSS/RECEITA FEDERAL: Certidão positiva com efeito de negativa de débitos sob o código de controle nº C426.66C8.1FF9.0ACA, emitida em 10.01.2022.

TRABALHISTA: Certidão negativa de débitos trabalhistas sob nº 831875/2022.

CONDICÃO: Permanece em pleno vigor o patrimônio de afetação constante na Av.1 da presente matrícula; a empresa VIEZZER ENGENHARIA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA também comparece no contrato como incorporadora, construtora, entidade organizadora e fiadora; e demais condições constantes no contrato.

PROT. 444692 do Lº 1-DQ em 11/01/2022.

EMOL: R\$389,20 (conforme artigo 10º da Lei 14.118/2021 - PCVA). Selo: 0132.08.2000025.03452 = R\$49,50.

Proc. eletrônico: R\$3,00. Selo: 0132.01.2200003.01951 = R\$1,40.

Escrevente: Diego da Silva Polita

Diego da Silva Polita
Oficial e/ou Oficial Subst.

R.5/197.771 - Em 27 de janeiro de 2022.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Contrato Particular nº 8.7877.1293189-2, antes mencionado.

DEVEDORA: GISELEIDA APARECIDA DO ROSARIO, 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\$128.868,62.

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 360 meses, a ser resgatado em prestações mensais e consecutivas, no valor inicial de R\$774,19, com vencimento do primeiro encargo mensal em 14.01.2022. **PRAZO DE CONSTRUÇÃO:** 08.02.2024.

JUROS: taxa nominal de 5,5000% a.a.; e taxa efetiva de 5,6407% a.a.

ORIGEM DOS RECURSOS: FGTS/União.

OBJETO DA GARANTIA: o imóvel da presente matrícula em conjunto com o imóvel matriculado sob nº 197.588.

VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: os imóveis vinculados em garantia foram avaliados em

continua no verso

Continua na próxima página - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LXP7M-34BX6-X4PNH-CL5DH>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Continuação da página anterior -----

CNM: 099200.2.0197771-33

Valide aqui
este documento

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

02v

197.771

R\$195.000,00.

PROT. 444692 do Lº 1-DQ em 11/01/2022.EMOL: R\$228,30.(S/R\$64.434,31). (conforme artigo 10º da Lei 14.118/2021 - PCVA). Selo: 0132.07.2100023.04398 = R\$36,60.Proc. eletrônico: R\$3,00. Selo: 0132.01.2200003.01952 = R\$1,40.Escrevente: Diego da Silva Polita

Oficial e/ou Oficial Subst.Av.6/197.771 - Em 17 de janeiro de 2024.

CONCLUSÃO/INSTITUIÇÃO: Certifico que, foi concluído o APARTAMENTO objeto desta matrícula e instituído o condomínio empreendimento denominado **GIARDINO DI OLGA CONDOMÍNIO RESIDENCIAL**, conforme Av.163 e R.164 da matrícula nº 104.940, Lº2-RG. Tudo conforme requerimento de Viezzer Engenharia e Negócios Imobiliários Ltda, datado de 05/01/2024, assinado digitalmente, instruído com Habite-se nº 23334 expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade em 05/01/2024, planilhas, quadros III e IV, CND do INSS sob nº de aferição 90.006.32895/78-001 em 05/01/2024, certidão positiva com efeitos de negativa de débitos sob código de controle nº 1B59.C2C6.81E3.2FAD, emitida em 02/01/2024 e ART, ficando estes documentos arquivados nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 493227 do Lº 1-EL em 08/01/2024.EMOL: Nihil. (conforme artigo 237-A da Lei nº 6.015/73) Selo: 0132.04.2300022.06515 = Nihil. Isenção: AGNR.Escrevente: Francielli Taiane Soga

Oficial e/ou Oficial Subst.Av.7/197.771 - Em 06 de junho de 2024.

Certifico que foi registrada a convenção de condomínio do empreendimento denominado **GIARDINO DI OLGA CONDOMÍNIO RESIDENCIAL**, conforme **R.21.312**, Lº 3-Auxiliar. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 500285 do Lº 1-EO em 24/04/2024.EMOL: R\$49,40. Selo: 0132.04.2400006.07663 = R\$4,90.Proc. eletrônico: R\$6,60. Selo: 0132.01.2400007.06535 = R\$2,00.Escrevente: Francielli Taiane Soga

Oficial e/ou Oficial Subst.Av.8/197.771 - Em 06 de março 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: 0132.04.2600002.08120 = Nihil. Isenção: AGNR.Escrevente: Glasiane Zenatto

continua a folhas 03.....

Continua na próxima página -----

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LXP7M-34BX6-X4PNH-CL5DH>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 -:-:-:-:-

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0197771-33

=197.771=

MATRÍCULA



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0197771-33

FLS.

MATRÍCULA

CAXIAS DO SUL 06

de

março

de 2026

03

197.771

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Autorizado **Juliano Spido** em
06/03/2026 às 16:30:19. O hash SHA256 do documento é
E33B83ACB56974BC0D1A7CF510013D2C290E58B1549ACB38869BA422C8A65FBA.

continua no verso

Continua na próxima página -:-:-:-:-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LXP7M-34BX6-X4PNH-CL5DH>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 197.771
-------------	----------------------

Av.9/197.771 - Em 09 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: **36.09.3839.005.029**, bem como o Código de Endereçamento Postal (CEP) nº **95045-280**. Tudo conforme documentação a seguir mencionada, instruída com Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade em 12/12/2025, ficando os documentos arquivados nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 540306 do Lº 1-FF em 26/01/2026.

EMOL: R\$55,10. Selo: 0132.04.2600002.08183 = R\$5,50.

Proc. eletrônico: R\$7,30. Selo: 0132.01.2600004.00199 = R\$2,20.

Escrevente: Glasiane Zenatto

Averbação nato digital assinada pela Registradora Substituta **Camila Hertz** em 10/03/2026 às 15:15:06. O hash SHA256 do documento é 4A97C905194848026978C14008B8BFE91AD1D37C5E5709BF398E6FD62D5CD52B.

Av.10/197.771 - Em 09 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 da devedora e fiduciante, Gisleida Aparecida do Rosario, antes qualificada, devidamente cumprida pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta cidade em 16/10/2025, 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\$185.185,27 (cento e oitenta e cinco mil, cento e oitenta e cinco reais e vinte e sete centavos); avaliado para efeitos fiscais em R\$185.185,27 (cento e oitenta e cinco mil, cento e oitenta e cinco reais e vinte e sete centavos), conforme guia de pagamento do **ITBI**: Nº 8895/2025 e Guia Retificativa nº 1754/2026. Tudo conforme Ofício nº 627894/2025, datado de 08/12/2025, assinado digitalmente e arquivado nos termos da Lei, e demais documentos que o instruem já arquivados neste Ofício no protocolo sob nº 532370. O referido é verdade e dou fé.

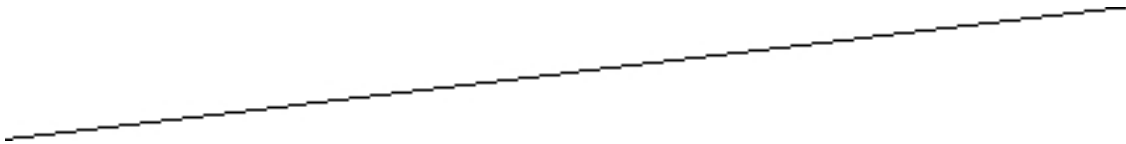
PROT. 540306 do Lº 1-FF em 26/01/2026.

EMOL: R\$482,10. Selo: 0132.08.2500016.00124 = R\$80,80.

Proc. eletrônico: R\$7,30. Selo: 0132.01.2600004.00200 = R\$2,20.

Escrevente: Glasiane Zenatto

Averbação nato digital assinada pela Registradora Substituta **Camila Hertz** em 10/03/2026 às 15:15:09. O hash SHA256 do documento é 1B33E219B73E885AB5FFFC1606BD5B905007FD3638EB21FF56FEE5C9633E318B.



CERTIFICO MAIS que se encontra protocolado neste Ofício sob nº: 542714, em 09/03/2026, o(a) TERMO DE PENHORA de VIEZZER ENGENHARIA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA NADA MAIS CONSTA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Caxias do Sul - RS, 10 de março de 2026.
Total: R\$81,00
Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 197.771: R\$47,60 (0132.04.2600002.08948 = R\$5,50)
Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0132.03.2600002.07506 = R\$4,40)
Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0132.01.2600004.01394 = 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 00031212 15

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LXP7M-34BX6-X4PNH-CL5DH>