

**CERTIDÃO**

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o seguinte teor:

CNM: 097261.2.0088934-90

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO - RSREGISTRO GERAL
LIVRO N.º 2Matrícula
88.934

Lajeado, 24.março.2017.

FLS.
01Matrícula
88.934

IMÓVEL: CASA 03, sob n.º 44, pela Rua Tranquilo Capoani, com a área real privativa de 56,36m² (cinquenta e seis vírgula trinta e seis metros quadrados); área real total de 56,36m² (cinquenta e seis vírgula trinta e seis metros quadrados), localizada no BLOCO B, que fica no lado direito do condomínio; de quem se posiciona na Rua Benno Schmitt, sendo a primeira unidade da esquerda para a direita de quem se posiciona na Rua Tranquilo Capoani, confrontando-se: ao Nordeste, com a área de uso comum do condomínio; ao Sudoeste, com a área de uso comum do condomínio; ao Noroeste, com a área de uso comum do condomínio e com a Casa 04; ao Sudeste, com a área de uso comum do condomínio; no CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILA RICA, localizado nesta Cidade, Bairro Conventos, na Rua Benno Schmitt, esquina com a Rua Tranquilo Capoani, no quarteirão formado pelas Ruas Benno Schmitt, Osvaldo José Schulz, Elecir José Cassuli e Rodovia ERS 421, sendo que a Rua Tranquilo Capoani adentra no quarteirão, considerado como Setor 09, Quadra 52, Lote 450, participando com uma fração ideal de 0,16693 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício e do terreno; no terreno urbano com a área de 886,90m² (oitocentos e oitenta e seis vírgula noventa metros quadrados), que corresponde aos Lotes 03 e 04 da Quadra 08 do Loteamento Conventos V, confrontando-se: pela frente, ao SUDESTE, na extensão de 30,00 metros, com a Rua Benno Schmitt, seguindo no sentido horário forma ângulo interno de 90°12'48"; na direção Sudeste-Noroeste, confrontando-se ao SUDOESTE, na extensão de 29,50 metros, com o lote 02; a seguir forma ângulo interno de 90°00'00"; na direção Sudoeste-Nordeste, confrontando-se ao NOROESTE, na extensão de 30,00 metros, com o lote 06; a seguir forma um ângulo interno de 90°00'00"; na direção Noroeste-Sudeste, confrontando-se ao NORDESTE, na extensão de 29,62 metros, com a Rua Tranquilo Capoani, fechando o polígono num ângulo interno de 89°47'12".- **PROPRIETÁRIA:** Balestro Incorporadora e Construtora Ltda., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º 23.010.310/0001-92, com sede na Rua General Daltro Filho n.º 279, ap.1, Bairro Centro, Arroio do Meio(RS).- MATR. ORIG. n.º 88.246 (fls. 01 a 04, Livro n.º 2-RG), de 09 de dezembro de 2016.- Protocolos n.ºs 234123, Livro 1, de 02/03/2017 e 234425, Livro 1, de 14/03/2017.- Eu, Bianca Francini Olbermann, Auxiliar, digitei.- Eu, (Bernadete Lazzeron), Registradora-Substituta, procedi à abertura desta Matrícula.- DOU TE.-
Eml:R\$18,70 Selo:0350.03.1500004.47164 PED:R\$4,50 Selo:0350.01.1700001.20770

AV-1-88.934.- 24.março.2017.- PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - Procede-se a esta averbação para constar que, nos termos da AV-2-88.246/Livro 2-RG, a incorporação imobiliária, objeto do R-1-88.246/Livro 2-RG, encontra-se submetida ao regime de afetação de que trata o artigo 31-A e seguintes da Lei federal n.º 4.591/64, com as

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página:.....

Continuação da página anterior

CNM: 097261.2.0088934-90

alterações introduzidas pela Lei n.º 10.931 de 02 de agosto de 2004.- Protocolos n.ºs 234123, Livro 1, de 02/03/2017 e 234425, Livro 1, de 14/03/2017.- Eu, Bianca Francini Olbermann, Auxiliar, digitei.- DOU FÉ.- Registradora-Substituta (Bernadete Lazzeron) 
Emol:R\$33,70 Selo:0350.03.1500004.47202 PED:R\$4,50 Selo:0350.01.1700001.20974

R-2-88.934.- 05.maio.2017.- COMPRA E VENDA - Transmittente: Balestro Incorporadora e Construtora Ltda., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º 23.010.310/0001-92, situada na Rua General Daltro Filho n.º 279, ap.1, Bairro Centro, Arroio do Meio(RS), neste ato apresentada por seu sócio, Dante Balestro Sobrinho, CPF n.º 660.495.630-04.- ADQUIRENTE: Decimar Gheno, brasileiro, motorista, solteiro, nascido em 19/05/1983, CPF n.º 999.037.170-91, Carteira de Identidade n.º 6080445536, expedida pela SJS/RS em 22/01/1999, residente e domiciliado na Rua Agostinho Miorando n.º 651, Bairro Olarias, Lajeado(RS).- PREÇO: R\$130.000,00 (cento e trinta mil reais), composto pela integralização dos valores a seguir: financiamento concedido pela CAIXA: R\$90.192,00; desconto concedido pelo FGTS/União (complemento): R\$7.073,00; recursos próprios: R\$32.735,00.- AV.FISCAL: R\$130.000,00 (cento e trinta mil reais), tendo sido recolhido o ITBI consoante Guia n.º 521270, no valor de R\$1.141,02 (um mil, cento e quarenta e um reais e dois centavos).- FORMA DO TÍTULO: Contrato por Instrumento Particular 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, n.º 8.4444.1532297-0, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do art. 61 da Lei n.º 4.380/64, no âmbito dos programas CCFGTS e MCMV, na forma da Lei n.º 11.977/09, lavrado em 26 de abril de 2017, Lajeado(RS), devidamente assinado pelas partes e testemunhas, do qual uma via fica arquivada neste Ofício.- Foi apresentada neste Ofício, em nome da transmittente: Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, em 04/05/2017, cujo código de controle é 4F45.9442.3A84.790C.- Protocolo n.º 235497, Livro 1, de 28/04/2017.- Emitida DOI.- Eu, Juliana Machado, Escrevente-Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Registradora-Substituta (Bernadete Lazzeron) 
Emol:R\$325,70 Selo:0350.07.1400007.13716 PED:R\$2,30 Selo:0350.01.1700001.47337

R-3-88.934.- 05.maio.2017.- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Devedor/Fiduciante: Decimar Gheno, anteriormente qualificado.- CREDORA FIDUCIÁRIA: Caixa Econômica Federal, instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob

CONTINUA NA FOLHA SEGUINTE

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 097261.2.0088934-90



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO - RS

REGISTRO GERAL
LIVRO N.º 2

Matrícula
88.934

Lajeado, 05.maio.2017.

[Assinatura]

FLS.
02

Matrícula
88.934

n.º 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília(DF), neste ato representada por sua procuradora substabelecida, Alexandra Grahl, CPF n.º 990.315.900-53.- ORIGEM DE RECURSOS: FGTS/UNIÃO.- SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: TP - Tabela Price.- VALOR DE FINANCIAMENTO PARA DESPESAS ACESSÓRIAS (CUSTAS CARTORÁRIAS: REGISTRO E ITBI): R\$0,00.- VALOR TOTAL DA DÍVIDA (FINANCIAMENTO + DESPESAS ACESSÓRIAS): R\$90.192,00.- VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$130.000,00.- PRAZO TOTAL (MESES): 360.- TAXA DE JUROS CONTRATADA: nominal: 5.0000%a.a.; efetiva: 5.1161%a.a.- ENCARGO MENSAL INICIAL: R\$504,03.- VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 05/06/2017.- REAJUSTE DOS ENCARGOS: de acordo com item 4.- FORMA DE PAGAMENTO NA DATA DA CONTRATAÇÃO: débito em conta.- ENCARGOS DEVIDOS PELO PROPONENTE NO PRAZO CONTRATADO E PAGOS À VISTA PELO FGTS/UNIÃO: (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): Taxa de Administração: R\$1.835,04; Diferencial na Taxa de Juros: R\$19.164,96.- DATA DO HABITE-SE: 17/02/2017.- GARANTIA: em garantia do cumprimento das obrigações deste Contrato, o devedor/fiduciante aliena à CAIXA, o imóvel objeto da presente matrícula, conforme a Lei n.º 9.514/97, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações.- FORMA DO TÍTULO: Contrato por Instrumento Particular 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, n.º 8.4444.1532297-0, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do art. 61 da Lei n.º 4.380/64, no âmbito dos programas CCFGTS e MCMV, na forma da Lei n.º 11.977/09, lavrado em 26 de abril de 2017, Lajeado(RS), devidamente assinado pelas partes e testemunhas, do qual uma via fica arquivada neste Ofício.- O devedor declarou, sob as penas da Lei, que não se equipara a empresa para os efeitos legais da Lei n.º 8.212/91 e não é responsável direto por obrigações devidas à Previdência Social.- Protocolo n.º 235497, Livro 1, de 28/04/2017.- Eu, Juliana Machado, Escrevente-Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Registradora-Substituta (Bernadete Lazzeron): *[Assinatura]* Emol:R\$234,10 Selo:0350.07.1400007.13722 PED:R\$2,30 Selo:0350.01.1700001.47383

AV-4-88.934.- 03 de outubro de 2025.- TRANSIÇÃO DE SISTEMA - Prov. 44/2024 - CGJ/RS - Procede-se a esta averbação, de ofício, para o fim de noticiar que os próximos atos registrais serão eletrônicos, encerrando-se assim, a escrituração física da presente matrícula, com base no artigo 464-A da CNNR/RS.- Emol: nihil. ISS: nihil. Selo: 0350.04.2400002.19679 - nihil Selo: - Ato gratuito não ressarcível. Eu, *[Assinatura]* Gabriel Alves da Cunha, Auxiliar Escrevente, digitei.- DOU FÉ.- Escrevente Autorizada: Isabel Cristina Haas: *[Assinatura]*

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Continuação da página anterior -:-:-:-:-

CNM: 097261.2.0088934-90

CNM: 097261.2.0088934-90

AV-5-88.934.- 03 de outubro de 2025.- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Procede-se a esta averbação para constar que nos termos da Certidão expedida pelo Registro de Imóveis de Lajeado/RS, em 06 de agosto de 2025, instruída com requerimento datado 22 de setembro de 2025, comprovando o decurso do prazo legal sem a purgação da mora pelo devedor/fiduciante, **DECIMAR GHENO**, inscrito no CPF sob nº 999.037.170-91, fica consolidada a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula, nos termos do § 7º do art. 26, da Lei federal nº 9.514/97, em nome da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, em decorrência do não-pagamento da dívida garantida por alienação fiduciária, objeto do R-3-88.934.- PREÇO: R\$137.512,99 (cento e trinta e sete mil, quinhentos e doze reais e noventa e nove centavos).- AV.FISCAL: R\$137.512,99 (cento e trinta e sete mil, quinhentos e doze reais e noventa e nove centavos) em 09/09/2025, tendo sido recolhido o ITBI consoante Guia nº 1097808/2025, no valor de R\$2.750,26. Inscrição Municipal nº 92666.- Protocolo nº 340524, Livro 1-AD, de 23/09/2025.- Emitida DOI.- Emol: R\$361,20 Selo: 0350.07.2300002.03226 = R\$56,50 PED: R\$6,90 Selo PED: 0350.01.2400004.44670 = R\$2,10 ISS: R\$9,20 - Conforme provimento 49/2023 - CGJ-RS. Eu, Gabriele Alves da Cunha, Auxiliar Escrevente, digitei.- DOU FÉ.- Documento assinado pela **Escrevente Autorizada Isabel Cristina Haas** em 03/10/2025 às 17:34:20. O hash SHA256 do documento é **F1C779FF7D78D4DF5ECB948E0FC85904A3C1000F68D363FD908A50F11FCE3B09**.

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.

Lajeado-RS,

segunda-feira, 6 de outubro de 2025, às 10:06:39.

Total: R\$78,02 - ()

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$44,80 (0350.04.2400002.19762 = R\$5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0350.03.2400003.42792 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0350.01.2400004.44792 = R\$2,10)

ISS: R\$1,62 - Conforme provimento 49/2023 CGJ - RS



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
097261 53 2025 00080255 78

Assinado digitalmente