



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CAXIAS DO SUL
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular

CERTIDÃO

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, neste Registro de Imóveis, encontrei no livro 2 Registro Geral, a matrícula de INTEIRO TEOR seguinte:

CNM: 099259.2.0100993-65



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 2.ª ZONA
CAXIAS DO SUL - RS

MATRÍCULA **100.993**
FLS. **01**

Livro N.º 2 - Registro Geral

Data: 09 de julho de 2015.

Imóvel: **SALA COMERCIAL Nº02**, localizada no pavimento térreo, com frente para a Rua João Mocelin, sob nº predial 865, com as seguintes áreas: privativa de 106,1600m²; uso comum de 56,10446m²; total de 162,264463m²; equivalente de construção de 136,11847m²; ideal do terreno de 23,746708m²; e, fração ideal do terreno de 3,20901%, no prédio residencial e comercial, em alvenaria, com 11 (onze) pavimentos, localizado na Rua João Mocelin, sob os nºs prediais 865 e 875, esquina com a Rua Marília, sob o nº956, denominado '**RESIDENCIAL HESTER**', cujo empreendimento está edificado no terreno urbano, sito nesta cidade de Caxias do Sul/RS, constituído pelo lote administrativo nº33, da quadra nº519, com frente para a Rua João Mocelin, lado ímpar, formando esquina com a Rua Marília, lado par, no quarteirão formado pelas citadas vias, mais Ruas Joaquim Nabuco e Silveira Martins, com a área de 740,00m² (setecentos e quarenta metros quadrados), medindo e confrontando: ao Norte, por 40,00m, com o lote nº32 e parte do lote nº37; ao Sul, por 40,00m, com a Rua João Mocelin; ao Leste, por 18,50m, com o lote nº36; e, ao Oeste, por 18,50m, com a Rua Marília.

Proprietária: **ALTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ nº89.568.125/0001-26, com sede nesta cidade, neste ato representada por Fernando Andrei Schlemmer, CPF nº488.967.560-49.

Título anterior: Matrícula nº79.012 do Livro nº02-RG, em 13/07/2011 desta 2ª Zona.

Escrev.: *João de Campos*

Oficial Designada - Jacqueline Balen

Prot.º224236, Lº1-AG em 18/06/2015

C:53/73

Emol.: R\$ 15,20 + Processamento Eletrônico: R\$ 3,60 + Selos: 0133.03.1500023.02904 R\$0,55;
0133.01.1500026.05457 R\$0,30

Av.1/100.993, em 19 de janeiro de 2017. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**

Certifico que se procede esta averbação para constar que foi efetuado o registro da Convenção de Condomínio do empreendimento denominado '**RESIDENCIAL HESTER**', no Lº3-RA, fls.01, sob nº14.610, em 19/01/2017, neste Registro de Imóveis.

Escrev.: *Andréa Oliveira*

Oficial Designada - Jacqueline Balen

Prot.º240980, Lº1-AM, em 11/01/2017

C:53/73

Emol.: R\$33,70 + Processamento Eletrônico: R\$4,50 + Selos: 0133.03.1600046.03208 R\$0,85;
0133.01.1700001.04435 R\$0,45

R.2/100.993, em 29 de abril de 2024.

Título: Alienação Fiduciária.

Emitente: **ALTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ nº89.568.125/0001-26, com sede nesta cidade, neste ato representada por Sidnei Rossatto, CPF nº538.980.950-53.

Credora: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ nº00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, neste ato representada por Maurício Scopel.

CONTINUA NO VERSO

continua no verso->

continuação->:-----
 :-----
 :-----

CNM: 099259.2.0100993-65

MATRÍCULA100.993.....

Avalista: Sidnei Rossatto, CPF nº538.980.950-53.

Forma do título: Cédula de Crédito Bancário nº734-1589003000000699, e Termo de Constituição de Alienação Fiduciária, ambos emitidos nesta cidade em 18/04/2024.

Juros: Entre a taxa mínima 1,25% ao mês e a taxa máxima de 100,00% ao mês.

Valor: R\$500.000,00 em 18/04/2024.

Vencimento: 01/01/2044.

Forma de pagamento: Aos dias de vencimento acima estipulado, Emitente e Avalista, pagarão por esta Cédula de Crédito Bancário à Caixa Econômica Federal, ou à sua ordem, na praça de pagamento de Caxias do Sul/RS, a dívida em moeda corrente nacional, certa, líquida e exigível, correspondente ao crédito utilizado dentro do Limite de Crédito indicado no preâmbulo, colocado à disposição da Emitente para utilização na forma de empréstimo creditado em sua conta corrente de depósito, mediante solicitação nos canais eletrônicos da Caixa, cujo saldo devedor corresponde ao valor utilizado acrescido dos encargos financeiros devidos, conforme demonstrado nos extratos de conta e/ou planilha de cálculo, apurado nos termos deste título de crédito e da legislação aplicável à espécie.

Condições: As da cédula. **EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

Oficial Titular:

Prot.nº316363, Lº1, em 22/04/2024

Emolumentos: R\$2.208,20 + Processamento Eletrônico: R\$1,60 + Selo(s): 0133.09.2300015.01090 R\$90,00;
 0133.01.2300016.43433 R\$2,00

Av.3/100.993, em 10 de outubro de 2025. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**

Averba-se que, após promover a intimação dos confitentes devedores e fiduciários, 1)ALTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº89.568.125/0001-26; e 2)SIDNEI ROSSATTO, CPF nº538.980.950-53; devidamente cumprida pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, conforme registros nºs 304561 e 304739, Lº B-Eletrônico, e intimação promovida aos dias 08 e 15 de Julho de 2025 respectivamente, não recebida, tendo em vista os intimados encontrarem-se em local ignorado, incerto ou inacessível, dita intimação foi cumprida através de E-mail enviado em 29/07/2025, bem como através de Edital publicado no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico aos dias 21, 22 e 25 de Agosto de 2025; ocorreu o decurso do prazo legal sem que houvesse purgação da mora por parte dos confitentes devedores e fiduciários. Assim sendo, por força da solicitação da credora e fiduciária, bem como do disposto no parágrafo 7º, do Artigo 26, da Lei nº9.514/1997, **fica consolidada a propriedade do imóvel em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, nos termos do contrato particular registrado sob R.2, Lº02-RG, em 29/04/2024. Valor: R\$500.000,00. Valor Fiscal: R\$500.000,00 em 22/09/2025. GI/GA nº12146/2025; e Guia Retificativa nº12668/2025, emitida em 24/09/2025. Tudo de acordo com requerimento de consolidação de propriedade emitido na cidade do Rio de Janeiro/RJ, em data de 18/09/2025, e demais documentos que o instruem.

Oficial Titular:

Prot.nº335088, Lº1, em 18/09/2025

Emolumentos: R\$1.162,30 + Processamento Eletrônico: R\$6,90 + Selo(s): 0133.09.2300015.05450 R\$94,70;
 0133.01.2500004.10788 R\$2,10

CONTINUA A FOLHAS

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. CAXIAS DO SUL, 14 DE OUTUBRO DE 2025.

certidão 002 pág...R\$ 19,20+selo: 0133.03.2500005.05490 (R\$4,20)
 busca em Arquivos...R\$ 13,20+selo: 0133.03.2500005.05491 (R\$4,20)
 proces. eletrônico R\$ 6,90+selo: 0133.01.2500004.11277 (R\$2,10)

Total -----> R\$ 49,80

Nota de Entrega: D2025 09 00696

Rua Sinimbu, 1205 - Centro - Whatsapp (54) 9176.9325 - CEP: 95020-510 - Caxias do Sul/RS - www.sistemamv.com.br



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:

099259 53 2025 00123457 31