



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

CNM: 099200.2.0160912-30

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS 1ª ZONA
COMARCA DE CAXIAS DO SUL
Oficial Registrador: Rodrigo Pacheco Fernandes

Página 1 de 5

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: 099200.2.0160912-30

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 30 de julho de 2014

FLS.

MATRÍCULA

01

160.912

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 1004, a ser construído, localizado no décimo pavimento ou oitavo andar, do prédio denominado **BRISA X**, sito à Av. Elsa Sturmer, nº 411, de fundos, ao nordeste do pavimento, o segundo apartamento à esquerda de quem acessa o pavimento pelo elevador, confrontando ao sudoeste, parte com a área de circulação e parte com a antecâmara e escadaria, e, ao noroeste, parte com a área de circulação e parte com o apartamento 1003; com a área equivalente de 76,4068m², área privativa de 67,1430m², área de uso comum de 31,5675m², área real global de 98,7105m², fração ideal de 21,3928m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,0209. A este apartamento está vinculado o box 17 localizado no 1º pavimento ou subsolo, com 12,60m² computados dentro da fração ideal do apartamento, situado na quarta posição à direita de quem ingressa no pavimento pelo acesso de veículos 01, confrontando ao nordeste, com a área de circulação; ao noroeste, com o box 16, e, ao sudeste, com o box 18, no terreno sobre o qual será edificado o citado prédio é constituído pelo atual lote administrativo nº 15, da quadra nº 5976, no Loteamento denominado MORADA DOS ALPES II - 2ª ETAPA, com testada para a Avenida Elsa Sturmer, lado ímpar, distando 28,66m da esquina formada com a Rua Victor Mocelin, dentro do quarteirão formado pelas citadas vias mais a Rua João Luiz Schmitt Machado, Rua Maria Hildeca Mattana Ramos e limite com as quadras nºs 5750, 5680, 5681 e 5977, no Bairro Nossa Senhora do Rosário, tendo o terreno a área superficial de 1.023,58m², com as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, por 26,31m, com o lote nº 14; ao NOROESTE, por 35,34m, com o lote nº 02; ao NORDESTE, por 1,69m, com o lote nº 07; ao SUDESTE, por 48,23m, com os lotes nºs 05 e 07; e, ao SUDOESTE, por 24,00m, com a Avenida Elsa Sturmer.

PROPRIETÁRIO: CONSTRU-ESSE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 92.610.187/0001-63, com sede na Rua Moreira César, nº 1915, Bairro Pio X, nesta cidade.

REGISTROS ANTERIORES: Matrícula nº 156.686 do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 27 de dezembro de 2013, e, Matrícula nº 156.686 (R1) do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 30 de julho de 2014.

EMOL: R\$7,20 - (conforme Lei 11.977/09, do PMCMV).

PROT. 313807 do Lº 1-BN em 18/07/2014.

Selo: 0132.01.1400003.63386 a 63387, valor de R\$0,60.

Elisana M. Bettiol
Elisana M. Bettiol - Escrevente

Rodrigo Pacheco Fernandes
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.1/160.912 - Em 25 de junho de 2015.

HIPOTECA: Conforme consta no **R.3/M.156.686** do Lº 2-RG, o imóvel objeto desta matrícula, acha-se gravado com hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal. O referido é verdade e dou fé.(FB)

PROT. 330646 do Lº 1-BU em 11/06/2015.

continua no verso

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2W3AJ-9SQV2-JRJEZ-QG9TH>

Continua na próxima página



ção da página anterior - - - - -

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0160912-30



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
01v	160.912

Selo: 0132.09.1300005.03405 (conforme Lei 11.977/09, do PMCMV).

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.2/160.912 - Em 28 de junho de 2017.

CONSTRUÇÃO: Certifico que, foi construído o **APARTAMENTO**, objeto desta matrícula. Tudo conforme requerimento de Constru-Esse Empreendimentos Imobiliários Ltda representada por seu sócio administrador Volnei Luiz Sebben, datado de 29.05.2017, com firma reconhecida, instruído com o habite-se expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade nº 15640 de 21.12.2016, CND DO INSS sob nº 001042017-88888063 de 16.05.2017, Certidão Negativa da Receita Federal nº 7650.9012.4571.F7B7 de 13.06.2017, planilhas de áreas, ficando estes documentos aqui arquivados. (G)

EMOL: R\$16,90. (conforme Lei 11.977/09, do PMCMV).

PROT. 364159 do Lº 1-CI em 16/06/2017.

Selo: 0132.01.1700001.75623, 0132.03.1700001.18444, valor de R\$4,10.

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.3/160.912 - Em 02 de maio de 2018.

CANCELAMENTO: Certifico que, fica **cancelada a hipoteca** registrada sob **R.3/M.156.686 e Av.1** desta matrícula, em virtude do cumprimento das obrigações. Tudo conforme Instrumento Particular expedido pela credora Caixa Econômica Federal, datado de 02.05.2018, assinado por seu representante, com firma reconhecida, ficando o documento arquivado neste Ofício. O referido é verdade e dou fé. (EC)

EMOL: Nihil.

PROT. 379044 do Lº 1-CP em 02/05/2018.

Selo: 0132.04.1800001.08446, valor de Nihil.

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.4/160.912 - Em 02 de maio de 2018.

COMPRA E VENDA: Contrato particular nº 855553937348 de compra e venda de unidade concluída, Mútuo e Alienação Fiduciária em garantia - Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) - Recursos FGTS, 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 29.03.2018, ficando uma via arquivada neste Ofício.

TRANSMITENTE: CONSTRU-ESSE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 92.610.187/0001-63, com sede na Rua Moreira César, nº 1915, Bairro Pio X, nesta cidade, com endereço eletrônico: financeiro@construesse.com.br.

ADQUIRENTE: RENAN MORAIS DE CANDIDO, brasileiro, solteiro, nascido em 30/06/1997, industrial, inscrito no CPF sob nº 094.232.989-90, RG nº 6299623, expedida pela SSP/SC em 22/04/2010, filho de ENEU BORGES DE

continua a folhas

ntinua na próxima página - - - - -

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



ção da página anterior - - - - -

CNM: 099200.2.0160912-30

Valide aqui
este documento

=160.912=

MATRÍCULA



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 02

de

maio

de 2018

FLS.

02

MATRÍCULA

160.912

CANDIDO e de NOELI DE FATIMA MORAIS, residente e domiciliado na Rua Maria Eva da Silva, nº 1029, Bairro Mariland, nesta cidade.

VALOR DA COMPRA E VENDA: R\$155.000,00.

RECURSOS PRÓPRIOS: R\$57.500,00.

RECURSOS CONCEDIDOS PELO FGTS NA FORMA DE DESCONTO: R\$13.062,00.

FINANCIAMENTO CONCEDIDO PELA CREDORA: R\$84.438,00.

VALOR FISCAL: R\$155.000,00.

ITBI: nº 3484/2018.

CND DO INSS/RECEITA FEDERAL: Certidão positiva com efeitos de negativa de débitos sob nº AFB0.7E14.5395.3519, em 19.03.2018.

TRABALHISTA: Certidão negativa de débitos trabalhista sob nº 148532340/2018.

CONDICÃO: constantes no contrato.

EMOL: R\$407,80 - (conforme Lei 11.977/09, do PMCMV).

PROT. 378491 do Lº 1-CO em 19/04/2018.

Selo: 0132.01.1800001.71512, 0132.08.1500004.08886, valor de R\$50,90.

Elaine F. de Castilhos

Elaine F. de Castilhos - Escrevente

Elaine F. de Castilhos
Oficial e/ou Oficial Subst.

R.5/160.912 - Em 02 de maio de 2018.

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: RENAN MORAIS DE CANDIDO, brasileiro, solteiro, nascido em 30/06/1997, industrial, inscrito no CPF sob nº 094.232.989-90, RG nº 6299623, expedida pela SSP/SC em 22/04/2010, filho de ENEU BORGES DE CANDIDO e de NOELI DE FATIMA MORAIS, residente e domiciliado na Rua Maria Eva da Silva, nº 1029, Bairro Mariland, 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\$84.438,00.

VALOR DA GARANTIA: R\$160.000,00.

ORIGEM DOS RECURSOS: FGTS.

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 360 meses, à ser resgatado em prestações mensais consecutivas no valor inicial de R\$499,54, com vencimento do primeiro encargo mensal em 25.04.2018.

JUROS: nominal de 5,5000% - efetiva 5,6409% ao ano.

EMOL: R\$237,40 - (conforme Lei 11.977/09, do PMCMV).

PROT. 378491 do Lº 1-CO em 19/04/2018.

Selo: 0132.01.1800001.71513, 0132.07.1600001.15918, valor de R\$38,00.

Elaine F. de Castilhos

Elaine F. de Castilhos - Escrevente

Elaine F. de Castilhos
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.6/160.912 - Em 29 de outubro de 2021.

PENHORA SOBRE OS DIREITOS E AÇÕES: Conforme Termo de Penhora, datado
continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2W3AJ-9SQV2-JRJEZ-QG9TH>

ntinua na próxima página - - - - -

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



ção da página anterior -----

CNM: 099200.2.0160912-30

Valide aqui
este documento



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

02v

160.912 3

de 22.03.2021, extraído dos autos do processo nº 5000984-72.2021.8.21.0010/RS - Cumprimento de Sentença, expedido pelo Exmo. Sr. Dr. Silvio Viezzer, MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível desta Comarca de Caxias do Sul/RS, ficando o documento aqui arquivado. **EXEQUENTE: BRISA X**, inscrito no CNPJ sob nº 27.854.720/0001-70, com endereço na Avenida Elsa Stürmer, nº 411, Bairro Nossa Senhora do Rosário, nesta cidade.

EXECUTADO: RENAN MORAIS DE CANDIDO, brasileiro, solteiro, industrial, inscrito no CPF sob nº 094.232.989-90, com endereço na Avenida Elsa Sturmer, nº 411, apto 1004/B17, Bairro Nossa Senhora de Fátima, nesta cidade.

VALOR DA CAUSA: R\$8.398,06. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 438043 do Lº 1-DO em 24/09/2021.

EMOL: R\$93,10. Selo: 0132.06.2000004.08018 = R\$24,50.

Proc. eletrônico: R\$5,30. Selo: 0132.01.2100033.04183 = R\$1,40.

Escrevente: Gabriela C. da Silva

Elisana Alves
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.7/160.912 - Em 16 de junho de 2025.

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: 0132.04.2500010.07048 = Nihil. Isenção: AGNR.

Escrevente: Iasmin Aver Donazzolo

Averbação nato digital assinada pela Registradora Substituta **Camila Hertz** em 16/06/2025 às 10:13:10. O hash SHA256 do documento é F43354AB0DD5D5A1EC058DAB91E275AFBD703984294A947A62170F22CFA43573.

continua a folhas

ntinua na próxima página -----

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2W3AJ-9SQV2-JRJEZ-QG9TH>

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



ção da página anterior -----

CNM: 099200.2.0160912-30

Valide aqui
este documento



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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0160912-30

Caxias do Sul, 16 de junho de 2025

Fls. 03	Matrícula 160.912
------------	----------------------

Av.8/160.912 - Em 16 de junho de 2025.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Certifico que, por solicitação da credora e fiduciária, bem como por força do disposto no parágrafo 7º, do artigo 26, da Lei nº 9.514/1997, após promover a intimação do confitente devedor e fiduciante, Renan Moraes de Candido, antes qualificado, devidamente cumprida através de editais publicados eletronicamente no Diário de Registro Eletrônico - Editais Online em 16, 17 e 20/01/2025, tendo ocorrido o decurso do prazo legal sem que houvesse purgação da mora por parte do confitente devedor e fiduciante, **fica consolidada a propriedade do imóvel em favor da Caixa Econômica Federal**, pelo valor de R\$167.509,76 (cento e sessenta e sete mil, quinhentos e nove reais e setenta e seis centavos); avaliado para efeitos fiscais em R\$218.000,00 (duzentos e dezoito mil reais), conforme guia de pagamento do **ITBI**: Nº 4627/2025. Tudo conforme Ofício nº 532759/2024, datado de 22/04/2025, assinado digitalmente e arquivado nos termos da Lei, e demais documentos que o instruem já arquivados neste Ofício no protocolo sob nº 512820. O referido é verdade e dou fé.

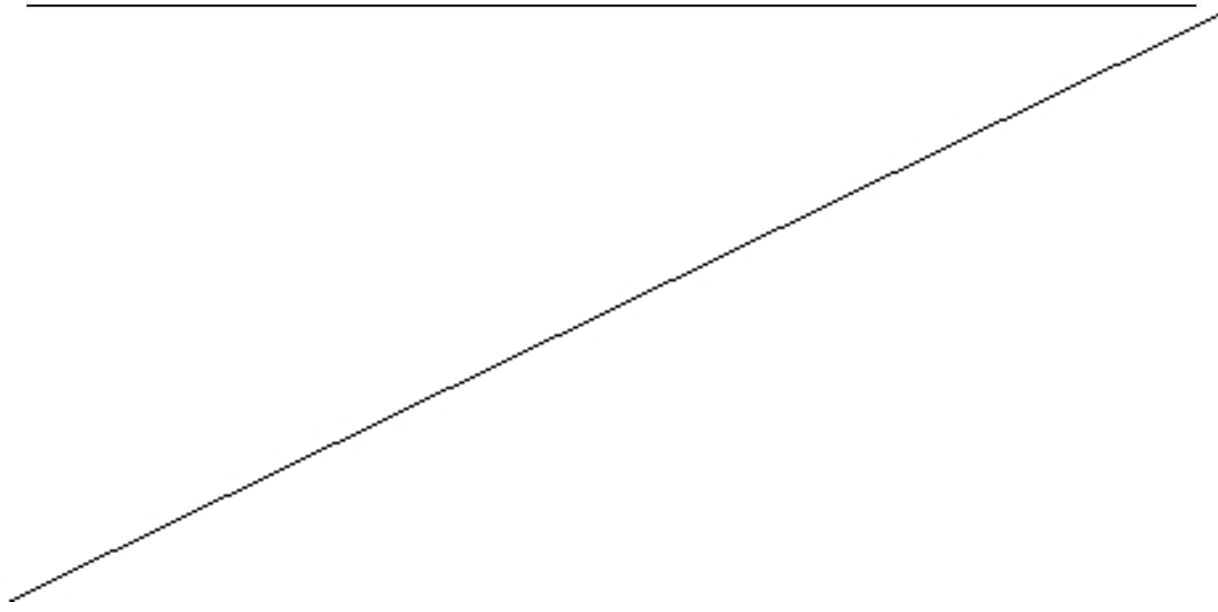
PROT. 522869 do Lº 1-EX em 24/04/2025.

EMOL: R\$549,80. Selo: 0132.08.2300013.08240 = R\$76,40.

Proc. eletrônico: R\$6,90. Selo: 0132.01.2500011.02403 = R\$2,10.

Escrevente: Iasmin Aver Donazzolo

Averbação nato digital assinada pela Registradora Substituta **Camila Hertz** em 16/06/2025 às 10:25:40. O hash SHA256 do documento é A368DEB49B3A5226385E3F62610EC10A298D95300D91CC374C40A60D9315C25F.



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2W3AJ-9SQV2-JRJEZ-QG9TH>

ERTIFICADO MAIS que se encontra protocolado neste Ofício sob nº: 524872, em 27/05/2025, o(a) DESPACHO/DECISÃO. de DESTAK CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. NADA MAIS CONSTA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Caxias do Sul - RS, 20 de junho de 2025.

Total: R\$70,00

Certidão Matrícula 160.912 - 5 páginas: R\$38,40 (0132.04.2500010.08695 = R\$5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0132.03.2500011.02716 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0132.01.2500011.04817 = R\$2,10)



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 2025 00081626 71

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar