



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

CNM: 099200.2.0122714-67

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 6

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: 099200.2.0122714-67



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 18 de agosto

de 2009

FLS.

01

MATRÍCULA

=122.714=

IMÓVEL: APARTAMENTO NÚMERO 14, À SER CONSTRUÍDO, que se localizará no primeiro pavimento ou primeiro andar do prédio de alvenaria denominado **VILLAGGIO MORADA DOS ALPES IV - TORRE 1**, com acesso pela Rua Ignês Boff Masotti nº 1468, com área privativa de 41,2858m², uso comum de 17,08310m², equivalente de construção de 46,7099 m², área total de 58,3689m² e fração ideal de terreno de 0,02499 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do prédio; no terreno sobre o qual será edificado o citado prédio, constituído pelo atual lote administrativo nº 07, da quadra 5748, do Loteamento Residencial Morada dos Alpes - 2ª Etapa, com testada para a rua Ignês Boff Masotti, anteriormente rua 01, lado par, distando 36,00m da esquina com a rua Avelino Antonio de Souza, no quarteirão formado pelas citadas vias mais a rua Vinicius Cesar de Castilhos, anteriormente rua 02, com a área superficial de 1.440,00m² (um mil, quatrocentos e quarenta metros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao norte, por 24,00m, com a rua Ignês Boff Masotti; ao sul, por 24,00m, com a rua Vinicius Cesar de Castilhos; ao leste, por 60,00m, com o lote nº 11, de propriedade de ANC Comercio de Imóveis e serv LTDA, e, ao oeste, por 60,00m com o lote 01, de propriedade de ANC Comercio de Imóveis e serviços LTDA, tudo conforme matrícula 120.537, do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona de Caxias do Sul

PROPRIETÁRIA: VIEZZER ENGENHARIA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, sito nesta cidade, na Av. Rubem Bento Alves, nº 1491, sala 02, Bairro Interlagos, inscrita no CNPJ/MF sob nº 89.824.239/0001-90, neste ato por seu sócio gerente, Olivir Hilário Viezzer.

REGISTRO ANTERIOR: R.2/Matrícula 120.537, fls. 01 Lº 2-RG, em 06.03.2009 e R.3/M.120.537, Lº 2-RG, em 18.08.2009.

EMOL: R\$10,70 - Prot. 224.606 Lº 1 AI de 11.08.2009.

0132.02.0900026.00573 no valor de R\$0,30.

Tais Trindade Keller
Tais Trindade Keller - escrevente

Rodrigo Pacheco Fernandes
Oficial e/ou Oficial Subst.

R.1/122.714 - Em 18 de dezembro de 2009.

COMPRA E VENDA: Contrato particular de compra e venda de terreno e Mútuo para construção de Unidade Habitacional com fiança e alienação fiduciária - 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 06.11.2009, ficando uma via arquivada neste Ofício.

TRANSMITENTE: VIEZZER ENGENHARIA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 89.824.239/0001-90, sito à Av. Rubem Bento Alves, 1491, sala 02, Interlagos, em Caxias do Sul/RS.

Continua no verso

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WHZN4-MC79K-J8V58-XNJDS>

Continua 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

ridigital



ção da página anterior -----

CNM: 099200.2.0122714-67

Valide aqui
este documento

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.

01vº

MATRÍCULA

=122.714=

ADQUIRENTE: MAICOM GEOVANER MAIER GUTIERRES, brasileiro, solteiro, frentista, CPF 021.948.450-38 e ELISANDRA BELMONTE FERREIRA, brasileira, solteira, comerciária, CPF 021.996.300-21, residentes e domiciliados na Rua Dante Pelizzari, 1339, Panazzolo, em Caxias do Sul/RS.

VALOR DA AQUISIÇÃO DA UNIDADE HABITACIONAL: R\$63.573,91

DESCONTO CONCEDIDO PELO FGTS: R\$11.141,00

FINANCIAMENTO CONCEDIDO PELA CEF: R\$52.432,91

VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$5.687,50

VALOR FISCAL: R\$71.000,00

ITBI: 12353/2009, em 19.11.2009.

CONDIÇÕES: Comparece no contrato como entidade organizadora e interveniente construtora a empresa VIEZZER ENGENHARIA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA e demais condições constantes no contrato.

CND DO INSS/RECEITA FEDERAL: nº 346372009-19022030, em 09.11.2009 e 9C43.AOC3.8165.8D56, em 13.06.2010.

CONDIÇÃO: constantes no contrato.

EMOL: R\$33,50 - (conforme Lei 11.977/09, do PMCMV)

Prot.230.530 - 1AJ, de 14.12.2009

Selo: 0132.07.0900043.00188, no valor de R\$6,00

Elisana M. Bettiol
Elisana M. Bettiol - escrevente

[Assinatura]
Oficial e/ou Oficial Subst.

R.2/122.714 - Em 18 de dezembro de 2009.

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.

DEVEDORES: MAICOM GEOVANER MAIER GUTIERRES e ELISANDRA BELMONTE FERREIRA, antes qualificados.

CREDORA: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, com sede no setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, representada por escritório de negócios em Caxias do Sul.

VALOR DA DÍVIDA: R\$52.432,91

VALOR DA GARANTIA: R\$68.800,00

ORIGEM DOS RECURSOS: FGTS/UNIÃO - PRAZO DE CONSTRUÇÃO: 13 meses

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 300 meses, à ser resgatado em prestações mensais consecutivas no valor inicial de R\$393,24, com vencimento do primeiro encargo mensal de acordo com o disposto na cláusula décima terceira.

JUROS: nominal de 5,0000% - efetiva 5,1163% ao ano.

EMOL: R\$26,60 - (conforme Lei 11.977/09, do PMCMV)

Prot.230.530 - 1AJ, de 14.12.2009

Selo: 0132.07.0900043.00188, no valor de R\$6,00

Elisana M. Bettiol
Elisana M. Bettiol - escrevente

[Assinatura]
Oficial e/ou Oficial Subst.

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/WHZN4-MC79K-J8V58-XNJDS>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



ção da página anterior -----

CNM: 099200.2.0122714-67

Valide aqui
este documento

=122.714=

MATRÍCULA



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 27 de abril de 2011

FLS.

02

MATRÍCULA

122.714

Av.3/122.714 - Em 27 de abril de 2011.

CONCLUSÃO: Certifico que, foi totalmente concluído, o **APARTAMENTO NÚMERO 14**, objeto desta matrícula. Tudo conforme requerimento datado de 20.02.2011, assinado por Viezzer Engenharia e Negócios Imobiliários Ltda, representada por Olivir Hilario Viezzer, com firma reconhecida, instruído com o habite-se expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade nº 7494 de 02.02.2011, CND DO INSS sob nº 095702011-19022030 de 01.03.2011, Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa - Receita Federal código de controle 916A.E445.B9C0.4CD6, em 11.01.2011, ficando estes documentos aqui arquivados. O referido é verdade e dou fé. (G)

EMOL: R\$ 20,70.

PROT. 253412 do Lº 1-AO em 20/04/2011.

Selo: 0132.03.1100008.00782, no valor de R\$ 0,40.

[Assinatura]
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.4/122.714 - Em 28 de setembro de 2018.

Certifico que, foi registrada a convenção de condomínio, do empreendimento denominado **VILLAGGIO MORADA DOS ALPES IV**, conforme **19.235**, Lº 3-Auxiliar. O referido é verdade e dou fé. (G)

EMOL: R\$34,20.

PROT. 385657 do Lº 1-CR em 13/09/2018.

Selo: 0132.01.1800004.11279, 0132.04.1800001.19253, valor de R\$4,70.

[Assinatura]
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.5/122.714 - Em 10 de fevereiro de 2023.

CANCELAMENTO: Certifico que fica cancelada a alienação fiduciária registrada sob nº **R.2** desta matrícula, em virtude de ter sido quitada a dívida ali registrada. Tudo conforme autorização da credora Caixa Econômica Federal-CEF, contida no contrato particular a seguir mencionado, assinado por sua representante, datado de 15/12/2022, ficando a documentação arquivada nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 470811 do Lº 1-EB em 02/02/2023.

EMOL: R\$94,10 (conforme Lei nº 11.977/09 - PMCMV).

Selo: 0132.07.2200004.08579 = R\$48,30.

Proc. eletrônico: R\$3,00. **Selo:** 0132.01.2300003.07304 = R\$1,80.

Escrevente: Verena Citon Castilhos

[Assinatura]
Oficial e/ou Oficial Subst.

R.6/122.714 - Em 10 de fevereiro de 2023.

COMPRA E VENDA: Contrato Particular nº 8.4444.2842590-0 de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito Individual CCFGTS - Programa Casa Verde e Amarela - PCVA, com

continua no verso

ntinua na próxima página -----

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WHZN4-MC79K-J8VS8-XNJDS>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



ção da página anterior -----

CNM: 099200.2.0122714-67

Valide aqui
este documento

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
02v	122.714

utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS, com caráter de Escritura Pública, na forma do §5º do artigo 61, da Lei 4.380/64, datado de 15/12/2022, ficando a documentação arquivada nos termos da Lei.

TRANSMITENTES: 1) MAICOM GEOVANER MAIER GUTIERRES, brasileiro, solteiro, administrador, inscrito no CPF sob nº 021.948.450-38, portador da CNH nº 04250248242, expedida pelo DETRAN/RS, residente e domiciliado na Rua Elvira Sperry Benvegnu, nº 110, Cohab II, na cidade de Passo Fundo-RS; e 2) ELISANDRA BELMONTE FERREIRA, brasileira, solteira, administradora, inscrita no CPF sob nº 021.996.300-21, portadora da CI RG nº 8087836659, expedida pela SSP/RS, residente e domiciliada na Rua Elvira Sperry Benvegnu, nº 110, Cohab II, na cidade de Passo Fundo-RS.

ADQUIRENTE: DAVID JOSE CARABALLO PRADA, venezuelano, solteiro, metalúrgico, inscrito no CPF sob nº 709.999.822-65, CI Estrangeiro nº F346433X, expedido pela POLÍCIA FEDERAL/DF, residente e domiciliado na Rua Giacomo Capeletti, nº 1190, Ca 1, Bairro Madureira, nesta cidade.

VALOR DA COMPRA E VENDA: R\$140.000,00 (cento e quarenta mil reais).

FORMA DE PAGAMENTO: o valor de R\$32.273,63 com recursos próprios; R\$3.632,00 com recursos concedidos pelo FGTS/União na forma de desconto; e R\$104.094,37 com financiamento concedido pela credora, Caixa Econômica Federal.

VALOR FISCAL: R\$140.000,00 (cento e quarenta mil reais).

ITBI: nº 16752/2022.

TRABALHISTA: Certidões negativas de débitos trabalhistas sob nºs 46561247/2022 e 46561334/2022.

CONDIÇÃO: as constantes no contrato.

PROT. 470811 do Lº 1-EB em 02/02/2023.

EMOL: R\$348,90 (conforme artigo 10º da Lei 14.118/2021 - PCVA). Selo: 0132.07.2200004.08575 = R\$48,30.

Proc. eletrônico: R\$3,00. Selo: 0132.01.2300003.07174 = R\$1,80.

Escrevente: Verena Citon Castilhos

[Assinatura]
Oficial e/ou Oficial Subst.

R.7/122.714 - Em 10 de fevereiro de 2023.

ALIENACÃO FIDUCIÁRIA: Contrato Particular nº 8.4444.2842590-0, antes mencionado.

DEVEDOR: DAVID JOSE CARABALLO PRADA, já qualificado.

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\$104.094,37.

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 420 meses, a ser resgatado em prestações mensais e consecutivas, no valor inicial de R\$697,67, com vencimento do
Continua na fl. 03

continua a folhas

ntinua na próxima página -----



ção da página anterior - - - - -

CNM: 099200.2.0122714-67

Valide aqui
este documento

=122.714=

MATRÍCULA



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 10 de fevereiro de 2023

FLS.

03

MATRÍCULA

122.714

primeiro encargo mensal em 16/01/2023.

JUROS: constantes no contrato.

ORIGEM DOS RECURSOS: FGTS.

OBJETO DA GARANTIA: o imóvel da presente matrícula.

VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO

LEILÃO: o imóvel vinculado em garantia foi avaliado em R\$140.000,00.

PROT. 470811 do Lº 1-EB em 02/02/2023.

EMOL: R\$308,70 (conforme artigo 10º da Lei 14.118/2021 - PCVA). Selo: 0132.07.2200004.08576 = R\$48,30.

Proc. eletrônico: R\$3,00. Selo: 0132.01.2300003.07175 = R\$1,80.

Escrevente: Verena Citon Castilhos

[Assinatura]
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.8/122.714 - Em 28 de julho 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: 0132.04.2500015.00363 = Nihil. Isenção: AGNR.

Escrevente: Glasiane Zenatto

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Autorizado **Juliano Spido** em 28/07/2025 às 11:50:24. O hash SHA256 do documento é EACDD48BC5ADBAAB705906C8C92793BE3CF1BE6CA81651064663B0DA730A9668.

continua no verso

continua na próxima página - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WHZN4-MC79K-J8VS8-XNJDS>

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: 099200.2.0122714-67

Valide aqui
este documento

Fls.	Matrícula
03v	122.714

Av.9/122.714 - Em 28 de julho 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, David Jose Caraballo Prada, antes qualificado, devidamente cumprida através de editais publicados eletronicamente no Diário de Registro Eletrônico - Editais Online em 24/02/2025, 25/02/2025 e 26/02/2025, 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\$144.805,18 (cento e quarenta e quatro mil, oitocentos e cinco reais e dezoito centavos); avaliado para efeitos fiscais em R\$144.805,18 (cento e quarenta e quatro mil, oitocentos e cinco reais e dezoito centavos), conforme guia de pagamento do **ITBI**: Nº 6377/2025. Tudo conforme Ofício nº 537364/2024, datado de 03/06/2025, assinado digitalmente e arquivado nos termos da Lei, e demais documentos que o instruem já arquivados neste Ofício no protocolo sob nº 513401. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 525360 do Lº 1-EY em 03/06/2025.

EMOL: R\$408,40. Selo: 0132.07.2500012.00076 = R\$56,50.

Proc. eletrônico: R\$6,90. Selo: 0132.01.2500014.09182 = R\$2,10.

Escrevente: Glasiane Zenatto

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Autorizado **Juliano Spido** em 28/07/2025 às 16:45:05. O hash SHA256 do documento é 84BDB456887DE4E9BE6E65EC8B48C38AFF6B83E11CCA060FFDDF2B654662FCE3.

ADA MAIS CONSTA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Caxias do Sul - RS, 30 de julho de 2025.

Total: R\$76,40

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 122.714: R\$44,80 (0132.04.2500015.01586 = R\$5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0132.03.2500013.09711 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0132.01.2500015.00228 = 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 00105191 48

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar