



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: 099259.2.0099722-95



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

MATRÍCULA **99.722**
FLS. **01**

Livro N.º 2 - Registro Geral

Data: 25 de fevereiro de 2015.

Imóvel: **KIT 206**, localizado no terceiro pavimento, constituída de uma unidade residencial, com acesso pela Rua Agostinho Pevez nº674. Localizada ao leste do pavimento, sendo a 6ª residência a esquerda do corredor de acesso, com a área privativa de 40,2000m², área total de 46,3182m², área equivalente de 39,6582m², fração ideal de 0,05293, porcentagem do terreno de 5,2930% e área ideal do terreno de 17,674m², no prédio residencial em alvenaria, com 04 (quatro) pavimentos, localizado na Rua Agostinho Pevez, prédio sob nº674, nesta cidade de Caxias do Sul/RS, denominado '**RESIDENCIAL PETRÓPOLIS HOUSE**', cujo empreendimento está edificado no terreno urbano, constituído pelo lote administrativo nº72, da quadra nº1394, Bairro Petrópolis, nesta cidade de Caxias do Sul, com frente para a rua Agostinho Peves, lado par, distando 199,56 metros da esquina com a rua José Tovazzi, no quarteirão formado pelas citadas vias mais ruas Giorgio Stasi, Cirilo Ruzzarin, Ernesto Marsiaj, Antonio Boller, com a área superficial de 333,90m² (trezentos e trinta e três metros e noventa decímetros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por 13,39 metros, com a rua Agostinho Peves; ao Sul, por 12,93 metros, com um corredor de passagem sem denominação oficial-interno e com o lote nº48 de Iracy Leite dos Santos; ao Leste, por 25,64 metros, com o lote nº73 de Bento Epifanio Marques; e ao Oeste, por 24,95 metros, com o lote nº80 do Condomínio Edifício Giardino Dei Imigrante.

Proprietária: **MIGUEL E GALLICCHIO INCORPORAÇÕES LTDA**, CNPJ nº 11.436.410/0001-04, com sede nesta cidade, neste ato representada por Felipe Miguel, CPF nº003.733.860-95.

Título anterior: Matrícula nº36.110 do Livro nº02-RG, em 11/08/1990 desta 2ª Zona.

Escrev.: *Tatiana Rosa*

Oficial Designada - Jacqueline Balen:

Prot.º220510, Lº1-AE, em 05/02/2015

C:59/53

Emol.: R\$ 15,20 + Processamento Eletrônico: R\$ 3,60 + Selos: 0133.03.1500009.00036 R\$0,55;
0133.01.1500008.00678 R\$0,30

R.1/99.722 em 16 de setembro de 2015.

Título: Compra e venda.

Transmitente: **MIGUEL E GALLICCHIO INCORPORAÇÕES LTDA**, já qualificada, neste ato representada por Felipe Miguel CPF nº003.733.860-95.

Adquirente: **SUSANA VIEIRA GUERREIRO**, brasileira, CPF nº957.993.970-53, arquiteta, solteira, maior, residente e domiciliada nesta cidade.

Forma do título: Contrato particular de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia nº8.4444.0999084-2 passado nesta cidade em 31/08/2015, ficando uma via arquivada neste Registro de Imóveis (SFH), nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Valor e Forma de Pagamento: R\$99.900,00, composto pela integralização dos valores:

CONTINUA NO VERSO

continua no verso->

continuação->.....

CNM: 099259.2.0099722-95

99.722

MATRÍCULA

Recursos próprios: R\$30.000,00; Desconto concedido pelo FGTS: R\$17.960,00; Financiamento concedido pela CAIXA: R\$51.940,00. Em conjunto com a M.99.709.
Valor Fiscal: R\$148.000,00 em 03/09/2015.
Condições: Às do contrato. GA/GI nº13108/2015. CND/INSS e SRF: 1716.8DA9.6CIE.4C73 emitida em 28/03/2015.

Escrev.:  Oficial Desig. ou Substº:  Alexandre Balen
 Prot.nº227072, Lº1-AH, em 03/09/2015 C: 63/76
 Emol.: R\$375,60 + Processamento Eletrônico: R\$1,80 + Selos: 0133.07.1500030.01079 R\$10,00;
 0133.01.1500038.03968 R\$0,40 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

R.2/99.722, em 16 de setembro de 2015.

Título: Alienação fiduciária.

Devedora: SUSANA VIEIRA GUERREIRO, já qualificada.

Credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília/DF, neste ato representada por Maria Anita Biscaro Toscan CPF nº416.344.620-68.

Forma do título: Contrato particular citado no R.1 desta matrícula.

Valor da dívida: R\$51.940,00 em 31/08/2015. Em conjunto com a M.99.709.

Valor da garantia fiduciária: R\$110.000,00. Em conjunto com a M.99.709.

Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$110.000,00. Em conjunto com a M.99.709.

Prazo em meses de amortização: 360.

Taxa anual de juros (%): Nominal: 4.5000; e, Efetiva: 4.5939.

Vencimento do primeiro encargo mensal: 30/09/2015.

Condições: Às do contrato. **EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** A devedora não poderá dispor do imóvel sem o prévio e expreso consentimento da CAIXA sob pena de vencimento antecipado da dívida.

Escrev.:  Oficial Desig. ou Substº:  Alexandre Balen
 Prot.nº227072, Lº1-AH, em 03/09/2015 C: 63/76
 Emol.: R\$115,70 + Processamento Eletrônico: R\$1,80 + Selos: 0133.06.1400054.02779 R\$6,70;
 0133.01.1500038.03972 R\$0,40 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Av.3/99.722, em 15 de abril de 2019. - **CANCELAMENTO DO R.2** -

Averba-se que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF autoriza o cancelamento da alienação fiduciária constante do **R.2** desta matrícula. Tudo de acordo com contrato particular de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia nº8.4444.2028568-8, passado nesta cidade em 15/02/2019. Valor: R\$51.940,00 em 31/08/2015. Em conjunto com a M.99.709.

Oficial Titular:  Neuma Gomes Figueiredo
 Prot.nº261188, Lº1-AR, em 04/04/2019.
 Emolumentos: R\$76,40 - Selo: 0133.06.1900004.00906 = R\$24,50 + Processamento eletrônico: R\$2,50 - Selo: 0133.01.1900005.14207 = R\$1,40. Total: R\$104,80

R.4/99.722, em 15 de abril de 2019.

Título: Compra e venda.

Transmitente: SUSANA VIEIRA GUERREIRO, já qualificada.

Adquirente: ELTON JOSÉ DOS SANTOS BUENO, brasileiro, solteiro, trabalhador

CONTINUA A FOLHAS 2

.....

continua na folha seguinte

continuação->.....

CNM: 099259.2.0099722-95

MATRÍCULA99.722.....

desta cidade, conforme registro nº301477, Lº B-Eletrônico, e intimação promovida aos 23/01/2025, não recebida, tendo em vista o intimado encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, dita intimação foi cumprida mediante E-mail no dia 27/01/2025, Edital publicado no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico, aos dias 19, 20 e 21 de Fevereiro de 2025, em virtude do cumprimento negativo certificado, ocorreu o decurso do prazo legal sem que houvesse purgação da mora por parte do confitente devedor e fiduciante. 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.5, Lº02-RG, em 15/04/2019. Valor: R\$132.905,36. Valor Fiscal: R\$132.905,36 em 22/04/2025. GI/GA nº4728/2025. Tudo de acordo com requerimento de consolidação de propriedade emitido na cidade de Bauru/SP em data de 16/05/2025 e demais documentos que o instruem.

Oficial Titular:

Prot.nº330587, Lº1, em 16/05/2025

Emolumentos: R\$361,20 + Processamento Eletrônico: R\$6,90 + Selo(s): 0133.07.2400005.02556 R\$56,50;
0133.01.2400007.37303 R\$2,10

MANOEL
VALENTE
FIGUEIREDO
NETO:017154
27386

Assinado de forma
digital por MANOEL
VALENTE
FIGUEIREDO
NETO:01715427386
Dados: 2025.05.29
11:56:52 -03'00'

CONTINUA A FOLHAS

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. CAXIAS DO SUL, 29 DE MAIO DE 2025.

certidão 004 pág...R\$ 32,00+selo: 0133.03.2500001.22969 (R\$4,20)
busca em Arquivos..R\$ 13,20+selo: 0133.03.2500001.22970 (R\$4,20)
proces. eletrônico R\$ 6,90+selo: 0133.01.2400007.38148 (R\$2,10)

Total -----> R\$ 62,60

Nota de Entrega: D2025 05 00563

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 00061943 95



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: 099259.2.0099709-37



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

MATRÍCULA99.709

FLS.01

Livro N.º 2 - Registro Geral

Data: 25 de fevereiro de 2015.

Imóvel: **VAGA N°07**, localizada no subsolo, constituída de área coberta para estacionamento de veículo, com acesso pela Rua Agostinho Pevez, localizada ao oeste do pavimento, confrontando ao norte, com a vaga 06; ao sul, com a área de circulação, e, ao leste, com a vaga 08; com a área privativa de 12,0000m², área total de 19,2163m², área equivalente de 10,4113m², fração ideal de 0,01390, porcentagem do terreno de 1,3900% e área ideal de terreno de 4,644m², no prédio residencial em alvenaria, com 04 (quatro) pavimentos, localizado na Rua Agostinho Pevez, prédio sob nº674, nesta cidade de Caxias do Sul/RS, denominado '**RESIDENCIAL PETRÓPOLIS HOUSE**', cujo empreendimento está edificado no terreno urbano, constituído pelo lote administrativo nº72, da quadra nº1394, Bairro Petrópolis, nesta cidade de Caxias do Sul, com frente para a rua Agostinho Peves, lado par, distando 199,56 metros da esquina com a rua José Tovazzi, no quarteirão formado pelas citadas vias mais ruas Giorgio Stasi, Cirilo Ruzzarin, Ernesto Marsiaj, Antonio Boller, com a área superficial de 333,90m² (trezentos e trinta e três metros e noventa decímetros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por 13,39 metros, com a rua Agostinho Peves; ao Sul, por 12,93 metros, com um corredor de passagem sem denominação oficial-interno e com o lote nº48 de Iracy Leite dos Santos; ao Leste, por 25,64 metros, com o lote nº73 de Bento Epifanio Marques; e ao Oeste, por 24,95 metros, com o lote nº80 do Condomínio Edifício Giardino Dei Imigrante.

Proprietária: **MIGUEL E GALLICCHIO INCORPORAÇÕES LTDA**, CNPJ nº 11.436.410/0001-04, com sede nesta cidade, neste ato representada por Felipe Miguel, CPF nº003.733.860-95.

Título anterior: Matrícula nº36.110 do Livro nº02-RG, em 11/08/1990 desta 2ª Zona.

Escrev.: *Tatiana Roca* Oficial Designada - Jacqueline Balen: *J. Balen*

Prot.º220510, Lº1-AE, em 05/02/2015

C:59/53

Emol.: R\$ 15,20 + Processamento Eletrônico: R\$ 3,60 + Selos: 0133.03.1500009.00023 R\$0,55;
0133.01.1500008.00665 R\$0,30

R.1/99.709 em 16 de setembro de 2015.

Título: Compra e venda.

Transmitente: **MIGUEL E GALLICCHIO INCORPORAÇÕES LTDA**, já qualificada, neste ato representada por Felipe Miguel CPF nº003.733.860-95.

Adquirente: **SUSANA VIEIRA GUERREIRO**, brasileira, CPF nº957.993.970-53, arquiteta, solteira, maior, residente e domiciliada nesta cidade.

Forma do título: Contrato particular de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia nº8.4444.0999084-2 passado nesta cidade em 31/08/2015, ficando uma via arquivada neste Registro de Imóveis (SFH), nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

CONTINUA NO VERSO

continua no verso->

continuação->.....

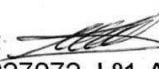
CNM: 099259.2.0099709-37

MATRÍCULA 99.709

Valor e Forma de Pagamento: R\$99.900,00, composto pela integralização dos valores: Recursos próprios: R\$30.000,00; Desconto concedido pelo FGTS: R\$17.960,00; Financiamento concedido pela CAIXA: R\$51.940,00. Em conjunto com a M.99.722.

Valor Fiscal: R\$20.000,00 em 03/09/2015.

Condições: Às do contrato. GA/GI nº13118/2015. CND/INSS e SRF: 1716.8DA9.6CIE.4C73 emitida em 28/03/2015.

Escrev.:  Oficial Desig. ou Substº

Prot.nº227072, Lº1-AH, em 03/09/2015

Emol.: R\$97,10 + Processamento Eletrônico: R\$1,80 + Selos: 0133.06.1400054.02777 R\$6,70;

0133.01.1500038.03962 R\$0,40 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

R.2/99.709, em 16 de setembro de 2015.

Título: Alienação fiduciária.

Devedora: SUSANA VIEIRA GUERREIRO, já qualificada.

Credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília/DF, neste ato representada por Maria Anita Biscaro Toscan CPF nº416.344.620-68.

Forma do título: Contrato particular citado no R.1 desta matrícula.

Valor da dívida: R\$51.940,00 em 31/08/2015. Em conjunto com a M.99.722.

Valor da garantia fiduciária: R\$110.000,00. Em conjunto com a M.99.722.

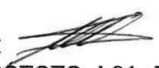
Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$110.000,00. Em conjunto com a M.99.722.

Prazo em meses de amortização: 360.

Taxa anual de juros (%): Nominal: 4.5000; e, Efetiva: 4.5939.

Vencimento do primeiro encargo mensal: 30/09/2015.

Condições: Às do contrato. **EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** A devedora não poderá dispor do imóvel sem o prévio e expresso consentimento da CAIXA sob pena de vencimento antecipado da dívida.

Escrev.:  Oficial Desig. ou Substº

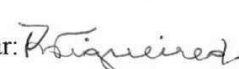
Prot.nº227072, Lº1-AH, em 03/09/2015

Emol.: R\$115,70 + Processamento Eletrônico: R\$1,80 + Selos: 0133.06.1400054.02778 R\$6,70;

0133.01.1500038.03963 R\$0,40 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Av.3/99.709, em 15 de abril de 2019. - **CANCELAMENTO DO R.2 -**

Averba-se que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF autoriza o cancelamento da alienação fiduciária constante do **R.2** desta matrícula. Tudo de acordo com contrato particular de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia nº8.4444.2028568-8, passado nesta cidade em 15/02/2019. **Valor:** R\$51.940,00 em 31/08/2015. Em conjunto com a M.99.722.

Oficial Titular: 

Prot.nº261188, Lº1-AR, em 04/04/2019.

Emolumentos: R\$76,40 - Selo: 0133.06.1900004.00902 = R\$24,50 + Processamento eletrônico: R\$2,50 - Selo: 0133.01.1900005.14194 = R\$1,40. Total: R\$104,80

R.4/99.709, em 15 de abril de 2019.

Título: Compra e venda.

Transmitente: SUSANA VIEIRA GUERREIRO, já qualificada.

CONTINUA A FOLHAS 2

.....

continua na folha seguinte

continuação->.....

CNM: 099259.2.0099709-37

MATRÍCULA99.709.....

SANTOS BUENO, CPF nº035.202.040-70, devidamente cumprida pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, conforme registro nº301477, Lº B-Eletrônico, e intimação promovida aos 23/01/2025, não recebida, tendo em vista o intimado encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, dita intimação foi cumprida mediante E-mail no dia 27/01/2025, Edital publicado no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico, aos dias 19, 20 e 21 de Fevereiro de 2025, em virtude do cumprimento negativo certificado, ocorreu o decurso do prazo legal sem que houvesse purgação da mora por parte do confitente devedor e fiduciante. 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.5, Lº02-RG, em 2019. Valor: R\$20.000,00. Valor Fiscal: R\$20.000,00 em 22/04/2025. GI/GA nº4727/2025. Tudo de acordo com requerimento de consolidação de propriedade emitido na cidade de Bauru/SP em data de 16/05/2025 e demais documentos que o instruem.

Oficial Titular:

Prot.nº330587, Lº1, em 16/05/2025

Emolumentos: R\$142,00 + Processamento Eletrônico: R\$6,90 + Selo(s): 0133.06.2300009.08727 R\$37,80; 0133.01.2400007.37295 R\$2,10

MANOEL
VALENTE
FIGUEIREDO
NETO:017154
27386

Assinado de forma
digital por
MANOEL VALENTE
FIGUEIREDO
NETO:01715427386
Dados: 2025.05.29
11:59:23 -03'00'

CONTINUA A FOLHAS

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. CAXIAS DO SUL, 29 DE MAIO DE 2025.

certidão 004 pág...R\$ 32,00+selo: 0133.03.2500001.22971 (R\$4,20)
busca em Arquivos..R\$ 13,20+selo: 0133.03.2500001.22972 (R\$4,20)
proces. eletrônico R\$ 6,90+selo: 0133.01.2400007.38149 (R\$2,10)

Total -----> R\$ 62,60

Nota de Entrega: D2025 05 00563

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 00061944 76