

=124.757=

MATRÍCULA



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 21 de dezembro de 2009.

FLS.

01

MATRÍCULA

=124.757=

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 301, A SER CONSTRUÍDO, localizado no quinto pavimento ou segundo andar, no prédio de alvenaria denominado **"VILA DOS PÁSSAROS V RESIDENCIAL"**, sito a Rua José Francisco Goulart, nº 430 esquina com a Rua Clovis Antonio Sperandio, com a área privativa de 39,8300m², área de uso comum de 27,7547m², área total de 67,5847m², área equivalente de construção de 55,4756m², área ideal no terreno de 12,3505m², coeficiente de proporcionalidade de 0,0086; a este apartamento corresponde a vaga de estacionamento número 13, cuja área está computada na área de uso comum do apartamento; no terreno sobre o qual será edificado o citado prédio é constituído pelo lote administrativo nº 01, da quadra nº 5.275, do loteamento denominado SÃO CONRADO, no Bairro Charqueadas, com frente para a rua José Francisco Goulart, lado par, esquina com a rua Clovis Antonio Sperandio, onde também faz frente, dentro do quarteirão formado pelas citadas vias, mais as ruas Eloy Fardo e Olga Pezzi Bisi, com a área de 1.441,26m², medindo e confrontando: ao Norte, por 58,50m, com a rua José Francisco Goulart; ao Sul, por duas linhas, sendo a primeira de 29,50m e a segunda de 24,00m, ambas com parte do lote número 21, do Município de Caxias do Sul; a Leste, por 50,00m, com o lote número 05, de Denilson André Spido; e, ao Oeste, por duas linhas, sendo a primeira de 24,45m, com a rua Clovis Antonio Sperandio; e, a segunda de 5,55m, com parte do lote número 21, do Município de Caxias do Sul.

PROPRIETÁRIA: COENPOC CONSTRUÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ/MF, sob nº 87.325.460/0001-78, com sede na rua Conselheiro Dantas, nº 2.126.

REGISTRO ANTERIOR: R.1/Matrícula 123.057, Livro 02, em 28.09.2009 e R.2/Matrícula 123.057, Livro 02, em 21.12.2009.

EMOL: R\$10,70

Prot. 230.404 - 1AJ, de 10.12.2009.

Selo: 0132.01.0900043.03377, no valor de R\$0,30.

Grasiela R. Masetto
Grasiela R. Masetto - escrevente

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.1/124.757 - Em 08 de janeiro de 2010.

RETIFICAÇÃO: Certifico, que fica retificado o número da vaga de estacionamento vinculada ao apartamento 301 passando a ser **vaga de estacionamento número 25**, ficando inalteradas as áreas da unidade. Os emolumentos da abertura de matrícula é R\$2,10 e o valor do selo é de R\$0,20, cfe. Lei 11.977/09, do PMCMV e não como constou. Tudo conforme requerimento de Moacir Valdemiro Morini e Ana Maria Moroni, assinando por Coenpoc Construções Ltda, com firmas reconhecidas, datado de 29.12.2009, ficando arquivado neste Ofício.

EMOL: R\$0,00 - (conforme Lei 11.977/09, do PMCMV).

Prot. 231.245 - 1AJ, de 30.12.2009. Selo: 0132.01.0900043.19765.

Oficial e/ou oficial subst.

continua no verso

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

LIVRO N° 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
01v°	=124.757=

R.2/124.757 - Em 24 de maio de 2010.

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 28.12.2009, ficando uma via arquivada neste Ofício.

TRANSMITENTE: COENPOC CONSTRUÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 87.325.460/0001-78, sito Rua Conselheiro Dantas, 2126, Lourdes, em Caxias do Sul/RS.

ADQUIRENTE: HENRIQUE BALDISSERA CEMIN, brasileiro, solteiro, agente administrativo, CPF 025.135.700-73, residente e domiciliado na Rua Tronca, nº 842, apto. 02, Rio Branco, em Caxias do Sul/RS.

VALOR DA AQUISIÇÃO DA UNIDADE HABITACIONAL: R\$65.000,00

RECURSOS PRÓPRIOS: R\$23.412,00

DESCONTO CONCEDIDO PELO FGTS: R\$17.000,00

COM FINANCIAMENTO: R\$24.588,00

VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$2.742,16

VALOR FISCAL: R\$76.000,00

ITBI: nº 2953/2010, em 17.03.2010.

CONDIÇÕES: Comparece no contrato como entidade organizadora e interveniente construtora a COENPOC CONSTRUÇÕES LTDA e demais condições constantes no contrato.

CND DO INSS/RECEITA FEDERAL: nº 153302010-19022030, em 19.05.2010 e 6D81.6ECE.6764.5859, em 11.01.2010.

EMOL: NIHIL - (isento conforme Lei 11.977/09, do PMCMV)

Prot. 237.245 - L.º IAK, de 12.05.2010.

Selo: 0132.07.1000015.00265

Elisana M. Bettiol
Elisana M. Bettiol - escrevente

Official e/ou Official Subst.

R.3/124.757 - Em 24 de maio de 2010.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97. Contrato particular antes mencionado.

DEVEDOR: HENRIQUE BALDISSERA CEMIN, antes qualificado.

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\$24.588,00 - VALOR DA GARANTIA: R\$65.654,98

PRAZO DE CONSTRUÇÃO: 24 meses.

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 300 meses, a ser resgatado em prestações mensais consecutivas no valor inicial de R\$188,08, com vencimento do primeiro encargo mensal de acordo com o disposto na cláusula décima terceira.

JUROS: nominal de 5,0000% - taxa efetiva 5,1163% a.a.

- continua a folhas

$$= 124.757 =$$

MATRÍCULA:

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

LIVRO N° 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL. 24 de maio

de 2010.

FLS.

02

MATRÍCULA

$$= 124.757 =$$

ORIGEM DOS RECURSOS: FGTS/UNIÃO

EMOL: NIHIL - (isento conforme Lei 11.977/09, do PMCMV)

Prot. 237.245 - L° 1AK, de 12.05.2010.

Selo: 0132.06.1000015.00349

Elisana M. Bettiol
Elisana M. Bettiol - escrevente.

Official evou Official Subst.

Av.4/124.757 - Em 21 de maio de 2012.

Procedo a presente averbação, nos termos do Artigo 213 da Lei 6.015/73 (erro evidente), conforme levantamento efetuado neste ofício e documentação arquivada, para fazer constar que: o imóvel objeto desta matrícula, está enquadrado no **PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA**, sendo que os emolumentos corretos da abertura da matrícula foram de R\$2,10, e selo no valor de R\$0,20. O referido é verdade e dou fé.-(G)

EMOL: Nihil.

Selo: 0132.03.1200002.03235, valor de Nihil

Official e/ou Official Subst.

Av.5/124.757 - Em 21 de maio de 2012.

CONCLUSÃO: Certifico que foi totalmente concluído o **APARTAMENTO 301**, objeto desta matrícula. Tudo conforme requerimento datado de 11.05.2012, assinado por Moacir Valdemiro Moroni, Ana Maria Moroni, Coenpoc Construções Ltda, representados pelo procurador Rudimar Umberto Pontalti, com firmas reconhecidas, instruído com o habite-se expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade nº 9609 de 30.04.2012, CND DO INSS sob nº 0000072012-19022051 de 15.05.2012, certidão conjunta positiva com efeitos de negativa da Receita Federal - código de controle 2500.BC7C.132C.8DD0, datada de 23.04.2012, planilha de áreas e cópia autenticada da procuração, ficando estes documentos aqui arquivados. O referido é verdade e dou fé. (G)

EMOL: R\$11,10. (conforme Lei 11.977/09, do PMCMV)

PROT. 273074 do Lº 1-AW em 17/05/2012.

Selo: 0132.01.1200001.81397, 0132.02.1200001.00134, valor de R\$0,60.

Official e/ou Official Subst.

Av.6/124.757 - Em 12 de março de 2013.

CANCELAMENTO: Certifico que, fica cancelada a alienação fiduciária registrada sob nº **R.3**, desta matrícula, em virtude de ter sido quitada a dívida ali registrada. Tudo conforme quitação contida no contrato particular a seguir mencionado, ficando a documentação aqui arquivada. O referido é verdade e dou fé.(FR)

EMOL: R\$84,05.

PROT. 288391 do Lº 1-BC em 06/03/2013.

— continua no verso



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
02v	124.757

Selo: 0132.01.1300001.28991, 0132.06.1200007.03933, valor de R\$5,70.

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.7/124.757 - Em 12 de março de 2013.

COMPRA E VENDA: Contrato particular de compra e venda e Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária, 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 28.01.2013, ficando uma via arquivada neste Ofício.

TRANSMITENTE: HENRIQUE BALDISSERA CEMIN, brasileiro, solteiro, agente administrativo, inscrito no CPF sob nº 025.185.700-73, residente e domiciliado na Rua Tronca, nº 842, apto. 02, Bairro Rio Branco, nesta cidade.

ADQUIRENTE: JULIANA DA SILVA MINUZZI, brasileira, solteira, estudante, inscrita no CPF sob nº 017.733.520-32, residente e domiciliada na Rua Jose Francisco Goulart, nº 430, apto. 301, Bairro Desvio Rizzo, nesta cidade.

VALOR DA COMPRA E VENDA: R\$105.000,00.

RECURSOS PRÓPRIOS: R\$9.438,53.

RECURSOS DA CONTA VINCULADA DO FGTS: R\$3.561,47.

FINANCIAMENTO CONCEDIDO PELA CREDORA: R\$92.000,00.

VALOR FISCAL: R\$111.000,00.

ITBI: nº2690, em 22.02.2013.

ITBI RETIFICAÇÃO: nº3241, em 05.03.2013

TRABALHISTA: Certidão negativa de débitos trabalhista sob nº 24547660.

CONDIÇÃO: constantes no contrato.

EMOL: R\$414,60.

PROT. 288391 do Lº 1-BC em 06/03/2013.

Selo: 0132.01.1300001.28992, 0132.07.1300001.00122, valor de R\$8,40.

Franciele da R. C. Tomazi Escrevente

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.8/124.757 - Em 12 de março de 2013.

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: JULIANA DA SILVA MINUZZI, brasileira, solteira, estudante, inscrita no CPF sob nº 017.733.520-32, residente e domiciliada na Rua Jose Francisco Goulart, nº 430, apto. 301, Bairro Desvio Rizzo, nesta cidade.

CREDOR: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 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\$92.000,00.

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 300 meses, à ser resgatado em prestações mensais consecutivas no valor inicial de R\$671,87, com vencimento do primeiro

continua a folhas

=124.757=

MATRICULA



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 12 de março de 2013

FLS.

MATRICULA

03

124.757

encargo mensal em 28.02.2013.

JUROS: nominal de 4,5000% - efetiva 4,5939% ao ano.

ORIGEM DOS RECURSOS: FGTS.

VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$105.000,00.

EMOL: R\$371,80.

PROT. 288391 do Lº 1-BC em 06/03/2013.

Selo: 0132.01.1300001.28993, 0132.07.1300001.00123, valor de R\$8,40.

Franciele R. C. Tomazi
Franciele da R. C. Tomazi - Escrevente

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.9/124.757 - Em 17 de setembro de 2019.

CANCELAMENTO: Certifico que, fica cancelada a alienação fiduciária registrada sob nº **R.8**, desta matrícula, em virtude de ter sido quitada a dívida ali registrada. Tudo conforme autorização da credora Caixa Econômica Federal, assinada por Franciele Lisboa, contida no instrumento particular a seguir mencionado, com firma reconhecida, datado de 20.08.2019, ficando a documentação aqui arquivada. O referido é verdade e dou fé. (D)

EMOL: R\$250,80.

PROT. 402703 do Lº 1-CZ em 03/09/2019.

Selo: 0132.01.1900001.80615, 0132.07.1800004.06380, valor de R\$38,00.

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.10/124.757 - Em 17 de setembro de 2019.

COMPRA E VENDA: Instrumento particular nº 000962702 - 2 de financiamento para aquisição de imóvel, de compra e venda e constituição de alienação fiduciária, com força de Escritura pública, nos termos do parágrafo quinto acrescido ao artigo 61 da Lei 4.380 de 21.08.1964 e pelo artigo primeiro da Lei 5.049, de 29.06.1966 e também pela Lei 9.514, de 20.11.1997, datado de 20.08.2019, ficando uma via arquivada neste Ofício.

TRANSMITENTE: JULIANA DA SILVA MINUZZI, brasileira, solteira, maior, bancária, inscrita no CPF sob nº 017.733.520-32, portadora da CI RG nº 6101699392, expedida pela SJS/DI/RS, residente e domiciliada na Rua Fabio Antonio Cavagnolli, nº 434, Apto 201, Bairro Nossa Senhora da Saude, nesta cidade.

ADQUIRENTE: WILLIAM DA SILVA OWICKI, brasileiro, solteiro, maior, empresário sócio, inscrito no CPF sob nº 020.528.190-70, portador da CI RG nº 9102109361, expedida pela SJS/II/RS, residente e domiciliado na Rua Florianópolis, nº 01718, Bairro Centro, na cidade de Tramandai-RS.

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

VALOR DE ENTRADA: R\$23.250,00.

VALOR DO FINANCIAMENTO: R\$131.750,00.

VALOR FISCAL: R\$155.000,00.

ITBI: nº 9534/2019.

continua no verso



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS. MATRÍCULA

03v 124.757

TRABALHISTA: Certidão negativa de débitos trabalhista sob nº 182347784/2019.

CONDICÃO: Foi apresentada a declaração de primeira aquisição do imóvel residencial, conforme Portaria nº 243/2012-DF datada de 07/11/2012 e demais condições constantes no contrato.

EMOL: R\$381,70.

PROT. 402703 do Lº 1-CZ em 03/09/2019.

Selo: 0132.01.1900001.80616, 0132.08.1500004.13510, valor de R\$50,90.

Diego da Silva Polita
Diego da Silva Polita - Escrevente

[Assinatura]
Oficial e/ou Oficial Subst.

R.11/124.757 - Em 17 de setembro de 2019.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Em garantia do pagamento da dívida confessada, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97. Contrato particular antes mencionado.

DEVEDOR: WILLIAM DA SILVA OWICKI, brasileiro, solteiro, maior, empresário sócio, inscrito no CPF sob nº 020.528.190-70, portador da CI RG nº 9102109361, expedida pela SJS/II/RS, residente e domiciliado na Rua Florianópolis, nº 01718, Bairro Centro, na cidade de Tramandai-RS.

CREDOR: BANCO BRADESCO S.A. instituição financeira inscrita no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, na cidade de Osasco/SP.

VALOR DO FINANCIAMENTO: R\$131.750,00.

PRAZO DE REEMBOLSO: 360 meses, à ser resgatado em prestações mensais consecutivas no valor inicial de R\$1.337,83, com vencimento da primeira parcela em 12.10.2019.

TAXA DE JUROS NOMINAL E EFETIVA: 8,56% a.a. - 8,90% ao ano.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$155.000,00.

EMOL: R\$348,90.

PROT. 402703 do Lº 1-CZ em 03/09/2019.

Selo: 0132.01.1900001.80617, 0132.07.1800004.06381, valor de R\$38,00.

Diego da Silva Polita
Diego da Silva Polita - Escrevente

[Assinatura]
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.12/124.757 - Em 01 de outubro de 2021.

PREMONITÓRIA SOBRE OS DIREITOS E AÇÕES QUE WILLIAN DA SILVA OWICKI POSSUI SOBRE O IMÓVEL: Certifico que, conforme Certidão, datada de 30/08/2021, e Certidão, datada de 15/03/2021, ambas por Tailise Dalbem, Servidora de Secretaria da 4ª Vara Cível desta Comarca, extraídas dos autos do processo nº 5001373-57.2021.8.21.0010/RS, para fins do disposto no art. 828 do Código de Processo Civil, que em 02/02/2021, foi admitida em juízo a Ação Monitória, em que JULIANA DA SILVA MINUZZI, CPF nº 017.733.520-32, move contra WILLIAN DA SILVA OWICKI, CPF nº 020.528.190-70. Valor da Causa: R\$19.985,77. Ficando os documentos arquivados neste Ofício. O referido é verdade e dou fé.

continua na fl. 04

continua a folhas

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

=124.757= MATRÍCULA		CAXIAS DO SUL, 01 de outubro de 2021	FLS. 04	MATRÍCULA 124.757
------------------------	---	--------------------------------------	------------	----------------------

PROT. 436826 do Lº 1-DN em 02/09/2021.

EMOL: R\$121,60. Selo: 0132.06.2000004.07469 = R\$24,50.

Proc. eletrônico: R\$5,30. Selo: 0132.01.2100032.01101 = R\$1,40.

Isenção: PEPO.

Escrevente: Silvia Barcelos Reck

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.13/124.757 - Em 22 de maio de 2026.

TRANSIÇÃO DE SISTEMA: Procedo a presente averbação, de ofício, para noticiar que os próximos atos registrais 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: 0132.04.2600007.05787 = Nihil. Isenção: AGNR.

Escrevente: Aline Maria Adami

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Autorizado **Juliano Spido** em 22/05/2026 às 08:41:44. O hash SHA256 do documento é D3FA12F8E322AED8F2F03FE9F1A05D2C7884F69C7596075732014532644430EC.

PARA SIMPLES
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

rdigital

continua no verso

Fls.
04v

Matrícula
124.757

Av.14/124.757 - Em 22 de maio de 2026.

INCLUSÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL: Procedo a presente averbação para fazer constar que o imóvel desta matrícula possui a seguinte inscrição cadastral: **43.20.5275.001.025**, bem como o Código de Endereçamento Postal (CEP) nº **95110-207**. Tudo conforme documentação a seguir mencionada, instruída com Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade em 04/05/2026, ficando os documentos arquivados nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 545269 do Lº 1-FH em 16/04/2026.

EMOL: R\$55,10. Selo: 0132.04.2600007.06061 = R\$5,50.

Proc. eletrônico: R\$7,30. Selo: 0132.01.2600010.05042 = R\$2,20.

Escrevente: Aline Maria Adami

Averbação nato digital assinada pela Escrevente Autorizada **Aline Elizabeth de Souza** em 22/05/2026 às 16:42:49. O hash SHA256 do documento é 7D4EA1FE016656D8F7A12207550087257E38F28721A3C773929796FE85C625A8.

Av.15/124.757 - Em 22 de maio de 2026.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Certifico que, por solicitação da fiduciária, nos termos do § 7º do artigo 26, da Lei nº 9.514/1997, após promover a intimação do devedor e fiduciante, William da Silva Owicki, antes qualificado, devidamente cumprida através de editais publicados eletronicamente no Diário de Registro Eletrônico - Editais Online em 27/01/2026, 28/01/2026 e 29/01/2026, transcorrido o prazo legal sem a purgação da mora, **fica consolidada a propriedade do imóvel em favor do Banco Bradesco S.A.**, pelo valor de R\$155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais); avaliado para efeitos fiscais em R\$155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais), conforme guia de pagamento do ITBI: Nº 2535/2025. Tudo conforme Ofício nº 634426/2025, datado de 16/04/2026, assinado digitalmente e arquivado nos termos da Lei, e demais documentos que o instruem já arquivados neste Ofício no protocolo sob nº 536469. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 545269 do Lº 1-FH em 16/04/2026.

EMOL: R\$432,30. Selo: 0132.08.2500016.01475 = R\$80,80.

Proc. eletrônico: R\$7,30. Selo: 0132.01.2600010.05043 = R\$2,20.

Escrevente: Aline Maria Adami

Averbação nato digital assinada pela Escrevente Autorizada **Aline Elizabeth de Souza** em 22/05/2026 às 16:42:56. O hash SHA256 do documento é 09475BCA2BF16AB132316DB2720308057635B625A6C3FADFF15412ABF47CDBF4.