



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

CNM: 099200.2.0119158-65

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL Página 1 de 7

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS 1ª ZONA

COMARCA DE CAXIAS DO SUL

Oficial Registrador: Rodrigo Pacheco Fernandes

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o inteiro teor seguinte:

CNM: 099200.2.0119158-65

=119.158=



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 10 de novembro de 2008.

FLS.
01

MATRÍCULA
=119.158=

IMÓVEL: APARTAMENTO NÚMERO DUZENTOS E DOIS (202), localizado no terceiro pavimento, no prédio residencial, em alvenaria denominado **RESIDENCIAL LA VINDIMA**, sito à Rua Giacomo Gasparin, nº 185, localizado na parte leste do pavimento, com área privativa real de 52,24m², área de uso comum real de 4,46m², área total real de 56,70m², área equivalente de construção de 56,70m², área ideal de terreno de 26,86m² e fração ideal de 0,0520728, no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do prédio, no terreno sobre o qual está edificado o citado prédio é constituído pelo lote administrativo nº 21, da quadra nº 4.733, no loteamento denominado RESIDENCIAL ALTOS DO SEMINÁRIO, Bairro Nossa Senhora da Saúde, com testada para a Rua Giacomo Gasparin, lado ímpar, distando 19,00m da esquina com a Rua Waldemar de Zorzi, dentro do quarteirão formado pelas citadas vias, mais ruas Firmino Pandolpho e Fabio Antonio Cavagnolli, possui área de 515,92m², com as seguinte medidas e confrontações: ao Norte, por 17,00m, com parte dos lotes nºs 17 e 18, de propriedade de Gilmar Antonio Guadagnin e Edson Marchioro, respectivamente; ao Sul, por 17,00m, com a Rua Giacomo Gasparin; ao Leste, por 30,32m, com os lotes nºs 22 e 23, de propriedade de Cristóvão Luiz Gardelin e outros e Cláudio Simões e outros respectivamente; e ao oeste, por 30,38m, com o atual lote nº 20, de propriedade de Bernardi Construtora e Incorporadora Ltda.

PROPRIETÁRIA: BERNARDI - CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ nº 04.284.134/0001-32, com sede na Rua Luiz Gastaldello, nº 343, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 108.403, Livro 02, em 11.10.2006 e Av.1 e R.2/Matrícula 108.403, Livro 02, em 10.11.2008.

EMOL: R\$9,80 Prot.213.286 - 1AH, de 04.11.2008.

Selo: 0132.02.0800026.00735, no valor de R\$0,30

Elisana M. Bettiol
Elisana M. Bettiol - escrevente

Rodrigo Pacheco Fernandes
Oficial e/ou Oficial Subst.

R.1/119.158 - em 06 de março de 2.009.

COMPRA E VENDA: Escritura particular de compra e venda de bem imóvel com Pacto Adjetivo de Constituição e Alienação da Propriedade Fiduciária em Garantia, com caráter de Escritura Pública, legalmente autorizado, na forma prevista no artigo 38, combinado com o artigo 22 e seus parágrafos, da Lei 9.514/97, com as alterações introduzidas pela Lei 10.931, de 02.08.2004, datada de 25.02.2009, com firmas reconhecidas, ficando uma via aqui arquivada.

TRANSMITENTE: BERNARDI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, com sede e foro jurídico nesta cidade de Caxias do Sul/RS, estabelecida na rua Luiz Gastaldello, nº 343, Bairro Pioneiro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.284.134/0001-32.

Continua no verso

continua no verso

Continua na próxima página - - - - -



Continuação da Página Anterior -

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0119158-65



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.

01

MATRÍCULA

=119.158=

ADQUIRENTE: MAXIMILIANO FRANCO BATTASSINI, engenheiro eletricitista, brasileiro, solteiro, maior, inscrito no CPF 886.522.540-87, residente e domiciliado na rua Giacomo Gasparin, nº 185, nesta cidade de Caxias do Sul/RS.

INTERVENIENTE ANUENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública unipessoal, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, Brasília, DF, inscrita no CGC/MF sob nº 00.360.305.0001-04.

VALOR: R\$100.000,00 (cem mil reais), sendo atribuído R\$90.000,00 para o Apto e R\$10.000,00 para o Box para pagamento da seguinte forma: A importância de R\$54.520,91, a VENDEDORA declara ter ciência que receberá no dia seguinte a assinatura desta escritura com depósito na conta corrente nº 03003483-9, da CEF, agência 0465, diretamente da ADMINISTRADORA, mediante financiamento imobiliário concedido ao COMPRADOR, resultante da utilização parcial do valor da Carta de Crédito decorrente da contemplação havida da Quota 100, do Grupo 0633, do Consórcio de Imóvel. A importância de R\$36.580,09, a VENDEDORA declara haver recebido diretamente do COMPRADOR, através de recursos próprios destes. A importância de R\$8.899,00, da CEF, referente aos recursos oriundos da conta vinculada do FGTS, titulada pelo comprador, debitada conforme autorização constante no Demonstrativo de Utilização do FGTS para Aquisição de Moradia Própria - DAMP, firmado junto à CEF, e creditada à VENDEDORA, após o seu ressarcimento pelo Agente Operador do FGTS e liberada após a apresentação da presente escritura registrada junto ao Serviço Registral de Imóveis competente.

VALOR FISCAL: R\$90.000,00 (noventa mil reais)

ITBI: Guia Nº 638/09, EM 23.01.2009.

CND DO INSS: Nº 283992008-19022030, EM 18.12.2008.

RECEITA FEDERAL: Nº 0B71.5ED9.A9DF.8848, EM 16.12.2008.

CONDIÇÕES: Demais condições constantes na escritura.

EMOL: R\$369,70

Prot: 217.841 - Lº 1AH, em 26.02.2009.

Selo: 0132.07.0900008.00042, no valor de R\$6,00

Oficial e/ou Oficial Subst

R.2/119.158 - em 06 de março de 2.009.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Escritura particular antes mencionada.

DEVEDORES: MAXIMILIANO FRANCO BATTASSINI, já qualificado.

CREDORA: RANDON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, estabelecida em Caxias do Sul, na Av. Abramo Randon, nº 770, inscrita no CNPJ/MF nº 91.108.027/0001-58.

GARANTIA: Em Alienação Fiduciária o imóvel objeto desta matrícula.

VALOR DA DÍVIDA: R\$25.315,13 (vinte cinco mil, trezentos e quinze reais)

Continua nas fls.2

continua a folhas

Continua na próxima página -



Continuação da Página Anterior -

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0119158-65

=119.158=

MATRÍCULA



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

06 março 2009.
CAXIAS DO SUL, Continuação das fls.01 deFLS.
02MATRÍCULA
=119.158=

e treze centavos), relativo à Quota Nº 100, do Grupo nº 0633, sendo que o percentual que falta amortizar é de 35,5748%, por já ter sido pago o valor correspondente a 64,4252%, com vencimento da última parcela no dia 10.06.2013, ressalvada a hipótese de antecipações de parcelas, na forma prevista no Contrato. (em conj.com Box 08)

AVALIAÇÃO: Para fins de público leilão, é atribuído aos imóveis o valor de R\$88.992,75, cfe. artigo 24, VI, da Lei 9.514/97.

CONDIÇÕES: As demais condições constante na escritura.

EMOL: R\$118,40 - (s/R\$12.657,57)

Prot: 217.841 - Lº 1AH, em 26.02.2009.

Selo: 0132.06.0900007.00132, no valor de R\$4,00

Paula F. Baldasso Vidal
Paula F. Baldasso Vidal - escrevente

[Assinatura]
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.3/119.158 - Em 06 de agosto de 2012.

CANCELAMENTO: Certifico que, fica cancelada a **alienação fiduciária** registrada sob **R.2** desta matrícula, em virtude de ter sido quitada a dívida ali registrada. Tudo conforme Instrumento de liberação nº837, expedido pela credora Randon Administradora de Consórcios Ltda, assinado pela procuradora Josiane Bianchini, datado de 24 de julho de 2012, com firma reconhecida, ficando este documento arquivado neste Ofício. O referido é verdade e dou fé.(F)

EMOL: R\$68,70.

PROT. 277194 do Lº 1-AY em 27/07/2012.

Selo: 0132.01.1200003.78994, 0132.06.1200003.02115, valor de R\$5,10.

[Assinatura]
Oficial e/ou Oficial Subst.

R.4/119.158 - Em 19 de novembro de 2013.

COMPRA E VENDA: Contrato particular de compra e venda de imóvel, residencial, mútuo com obrigações e Alienação Fiduciária, com recursos do SBPE, no âmbito do SFH, 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 08.11.2013, ficando uma via arquivada neste Ofício.

TRANSMITENTE: MAXIMILIANO FRANCO BATTASSINI, brasileiro, solteiro, engenheiro, inscrito no CPF sob nº 886.522.540-87, residente e domiciliado na Rua Amadeu F O Freitas, nº 200503, Bl H Bx 32, Bairro Protasio Alves, na cidade de Porto Alegre-RS.

ADQUIRENTE: CINTIA GAMA PORCIUNCULA, brasileira, solteira, agente administrativa, inscrita no CPF sob nº 001.948.560-38, residente e domiciliada na Rua Vinte de Setembro, nº 2348, apto. 103, Bairro Centro, nesta cidade.

VALOR DA COMPRA E VENDA: R\$150.000,00.(em conj. com o Box nº 08, M.119.143)

RECURSOS PRÓPRIOS: R\$13.776,76.

continua no verso

Continua na próxima página -



Continuação da Página Anterior -

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0119158-65



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

02v

119.158

RECURSOS DA CONTA DE FGTS: R\$1.423,24.
FINANCIAMENTO CONCEDIDO PELA CREDORA: R\$134.800,00.
VALOR FISCAL: R\$150.000,00.
ITBI: nº17475, em 18.11.2013.
TRABALHISTA: Certidão negativa de débitos trabalhista sob nº 38726349.
CONDICÃO: Foi apresentada a declaração de primeira aquisição do imóvel residencial, Conf. Portaria nº243/2012-DF datada de 07/11/2012 e demais condições constantes no contrato.
EMOL: R\$282,40.
PROT. 302666 do Lº 1-BI em 18/11/2013.
Selo: 0132.01.1300005.41144, 0132.07.1300003.03518, valor de R\$8,40.
Franciele R. C. Tomazi
 Franciele da R. C. Tomazi - Escrevente Oficial e/ou Oficial Subst.

R.5/119.158 - Em 19 de novembro de 2013.
ALIENACÃO 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: CINTIA GAMA PORCIUNCULA, brasileira, solteira, agente administrativa, inscrita no CPF sob nº 001.948.560-38, residente e domiciliada na Rua Vinte de Setembro, nº 2348, apto. 103, Bairro Centro, 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\$134.800,00. (em conj. com o Box nº 08, M.119.143)
PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 420 meses, à ser resgatado em prestações mensais consecutivas no valor inicial de R\$1.339,17, com vencimento do primeiro encargo mensal em 08.12.2013.
JUROS: nominal de 8,5101% - efetiva 8,8500% ao ano.
ORIGEM DOS RECURSOS: SBPE.
VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$170.000,00.
VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE PÚBLICO LEILÃO: R\$170.000,00.
EMOL: R\$143,00.
PROT. 302666 do Lº 1-BI em 18/11/2013.
Selo: 0132.01.1300005.41145, 0132.07.1300003.03519, valor de R\$8,40.
Franciele R. C. Tomazi
 Franciele da R. C. Tomazi - Escrevente Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.6/119.158 - Em 19 de novembro de 2013.
CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Certifico que, conforme Contrato particular com caráter de escritura pública, datado de 08.11.2013, na forma do artigo 38, da Lei 9.514/97, foi emitida nos termos da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, a CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO nº 1.4444.0427378-8 e série 1113, pela CREDORA/CUSTODIANTE CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, em que figura como DEVEDORA CINTIA GAMA PORCIUNCULA, já qualificada, no valor do crédito de

continua a folhas

Continua na próxima página -



Continuação da Página Anterior -

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0119158-65

=119.158=

MATRÍCULA



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 19 de novembro de 2013

FLS.

03

MATRÍCULA

119.158

R\$134.800,00, em 08.11.2013. Garantia Real Fiduciária: registrada sob nº R.5 desta matrícula.(em conj. com o Box nº 08, M.119.143)

EMOL: Nihil.

PROT. 302666 do Lº 1-BI em 18/11/2013.

Selo: 0132.07.1300003.03519.

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.7/119.158 - Em 04 de agosto de 2020.

INDISPONIBILIDADE SOBRE OS DIREITOS E AÇÕES PERTENCENTES A CINTIA GAMA

PORCIUNCULA: Certifico que, de conformidade com a Ordem da Central Nacional de Disponibilidade de Bens - CNIB, protocolada sob nº 202007.2817.01249333-IA-480, datada de 28/07/2020, extraída dos autos do processo nº 00206953020195040403, da 3ª Vara do Trabalho de Caxias do Sul/RS, por Cynthia Santini, fica averbada a indisponibilidade sobre os direitos e ações do imóvel objeto desta matrícula, em face da Ordem de Disponibilidade de Bens em nome de Cintia Gama Porciuncula, CPF nº 001.948.560-38, ficando o documento aqui arquivado. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 416319 do Lº 1-DE em 29/07/2020.

EMOL: R\$37,20. Selo: 0132.04.1900009.10739 = R\$3,30.

Proc. eletrônico: R\$5,00. Selo: 0132.01.2000007.02425 = R\$1,40.

Isenção: PEPO.

Escrevente: João Pedro C. Zanotto

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.8/119.158 - Em 12 de junho de 2026.

TRANSICÃO 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 CNBR/RS. O referido é verdade e dou fé.

EMOL: Nihil. Selo: 0132.04.2600011.01862 = Nihil. Isenção: AGNR.

Escrevente: Nicole Fabiane Kempf

Averbação nato digital assinada pela Escrevente Autorizada **Aline Elizabeth de Souza** em 12/06/2026 às 14:51:41. O hash SHA256 do documento é C04B8586C6CD170B6B1E2D134356F1B841718A4CD785FE8CCF0DE08ABC44753C.

continua no verso

continua a folhas

Continua na próxima página -



Continuação da Página Anterior -

Valide aqui
este documento

CNM 099200 2 0119158-65

Fls. 03v	Matrícula 119.158
-------------	----------------------

Av.9/119.158 - Em 16 de junho 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: **36.16.4733.021.005**, bem como o Código de Endereçamento Postal (CEP) nº **95032-195**. Tudo conforme documentação a seguir mencionada, instruída com Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade em 05/06/2026, ficando os documentos arquivados nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 546822 do Lº 1-FH em 12/05/2026.

EMOL: R\$ 55,10. Selo: 0132.04.2600011.02786 = R\$ 5,50.

Proc. eletrônico: R\$ 7,30. Selo: 0132.01.2600012.05513 = R\$ 2,20.

Escrevente: Aline Maria Adami

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Autorizado **Juliano Spido** em 16/06/2026 às 16:04:06. O hash SHA256 do documento é AEF6CB2B331D659485F0127C8A399D89A9E887C43D905226434221A16BE1697A7.

Av.10/119.158 - Em 16 de junho 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 da devedora e fiduciante, Cintia Gama Porciuncula, antes qualificada, devidamente cumprida pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta cidade em 26/02/2026, transcorrido o prazo legal sem a purgação da mora, **fica consolidada a propriedade do imóvel em favor da Caixa Econômica Federal**, pelo valor de R\$180.000,00 (cento e oitenta mil reais); avaliado para efeitos fiscais em R\$180.000,00 (cento e oitenta mil reais), conforme guia de pagamento do ITBI: Nº 5794/2026. Tudo conforme Ofício nº 663520/2026, datado de 12/05/2026, assinado digitalmente e arquivado nos termos da Lei, e demais documentos que o instruem já arquivados neste Ofício no protocolo sob nº 540044. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 546822 do Lº 1-FH em 12/05/2026.

EMOL: R\$ 482,10. Selo: 0132.08.2500016.01842 = R\$ 80,80.

Proc. eletrônico: R\$ 7,30. Selo: 0132.01.2600012.05514 = R\$ 2,20.

Escrevente: Aline Maria Adami

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Autorizado **Juliano Spido** em 16/06/2026 às 16:04:34. O hash SHA256 do documento é 63449C00F30C4439D0B2EFC0CECD5973CC88EC8AF65FD6269CCF683635F4FF6F8.

Av.11/119.158 - Em 16 de junho de 2026.

CANCELAMENTO: Certifico que fica cancelada a Cédula de Crédito Imobiliário averbada sob nº **Av.6** desta matrícula, em virtude da consolidação de propriedade em nome da Caixa Econômica Federal. Tudo conforme requerimento assinado pela credora, em 12/05/2026, assinado por seu representante, ficando o documento arquivado nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 546822 do Lº 1-FH em 12/05/2026.

EMOL: R\$ 55,10. Selo: 0132.04.2600011.02787 = R\$ 5,50.

Continua na ficha nº 4

Continua na próxima página -



Continuação da Página Anterior - - - - -

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0119158-65



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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0119158-65

Caxias do Sul, 16 de junho de 2026

Fls. 04	Matrícula 119.158
------------	----------------------

Proc. eletrônico: R\$ 7,30. Selo: 0132.01.2600012.05515 - R\$ 2,20.
Escrevente: Aline Maria Adami
Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Autorizado **Juliano Spido** em:
16/06/2026 às 16:05:07. O hash SHA256 do documento é
23F6034ER6FAA5CF9B95EFA6DCF49FE142FA8A756737D3291E5F73DF4C8B8D67.

[Handwritten signature]

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

Caxias do Sul - RS, 16 de junho de 2026.

Total: R\$81,00

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 119.158: R\$47,60
(0132.04.2600011.02883 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0132.03.2600011.09039 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0132.01.2600012.05672 =
R\$2,20)

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 2026 00080629 77

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HSA29-AEYX9-HYGCJ-D6QXJ>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

CNM: 099200.2.0119143-13

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL Página 1 de 7

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS 1ª ZONA

COMARCA DE CAXIAS DO SUL

Oficial Registrador: Rodrigo Pacheco Fernandes

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o inteiro teor seguinte:

CNM: 099200.2.0119143-13

=119.143=



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL,

10

de

novembro

de

2008.

FLS.

01

MATRÍCULA

=119.143=

IMÓVEL: BOX NÚMERO OITO (08), localizado no pavimento térreo, no prédio residencial, em alvenaria denominado **RESIDENCIAL LA VINDIMA**, sito à Rua Giacomo Gasparin, nº 185, localizado junto a parede leste do pavimento, entre o box número nove (09) e o box número sete (07), com área privativa real de 12,56m², área de uso comum real de 8,36m², área total real de 20,92m², área equivalente de construção de 10,46m², área ideal de terreno de 4,96m² e fração ideal de 0,0096064, no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do prédio, no terreno sobre o qual está edificado o citado prédio é constituído pelo lote administrativo nº 21, da quadra nº 4.733, no loteamento denominado **RESIDENCIAL ALTOS DO SEMINÁRIO**, Bairro Nossa Senhora da Saúde, com testada para a Rua Giacomo Gasparin, lado ímpar, distando 19,00m da esquina com a Rua Waldemar de Zorzi, dentro do quarteirão formado pelas citadas vias, mais ruas Firmino Pandolpho e Fabio Antonio Cavagnolli, possui área de 515,92m², com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por 17,00m, com parte dos lotes nºs 17 e 18, de propriedade de Gilmar Antonio Guadagnin e Edson Marchioro, respectivamente; ao Sul, por 17,00m, com a Rua Giacomo Gasparin; ao Leste, por 30,32m, com os lotes nºs 22 e 23, de propriedade de Cristóvão Luiz Gardelin e outros e Cláudio Simões e outros respectivamente; e ao oeste, por 30,38m, com o atual lote nº 20, de propriedade de Bernardi Construtora e Incorporadora Ltda.

PROPRIETÁRIA: BERNARDI - CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ nº 04.284.134/0001-32, com sede na Rua Luiz Gastaldello, nº 343, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 108.403, Livro 02, em 11.10.2006 e Av.1 e R.2/Matrícula 108.403, Livro 02, em 10.11.2008.

EMOL: R\$9,80 Prot.213.286 - 1AH, de 04.11.2008.

Selo: 0132.02.0800026.00720, no valor de R\$0,30

Elisana M. Bettiol
Elisana M. Bettiol - escrevente

Rodrigo Pacheco Fernandes
Oficial e/ou Oficial Subst.

R.1/119.143 - em 06 de março de 2.009.

COMPRA E VENDA: Escritura particular de compra e venda de bem imóvel com Pacto Adjetivo de Constituição e Alienação da Propriedade Fiduciária em Garantia, com caráter de Escritura Pública, legalmente autorizado, na forma prevista no artigo 38, combinado com o artigo 22 e seus parágrafos, da Lei 9.514/97, com as alterações introduzidas pela Lei 10.931, de 02.08.2004, datada de 25.02.2009, com firmas reconhecidas, ficando uma via aqui arquivada.

TRANSMITENTE: BERNARDI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, com sede e foro jurídico nesta cidade de Caxias do Sul/RS, estabelecida na rua Luiz Gastaldello, nº 343, Bairro Pioneiro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.284.134/0001-32.

Continua no verso

continua no verso

Continua na próxima página - - - - -

[illegible]

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0119143-13

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.

MATR[CUIA

01

$$= 119.143 =$$

ADQUIRENTE: MAXIMILIANO FRANCO BATTASSINI, engenheiro eletricista, brasileiro, solteiro, maior, inscrito no CPF 886.522.540-87, residente e domiciliado na rua Glácomo Gasparin, nº 185, nesta cidade de Caxias do Sul/RS.

INTERVENIENTE ANUENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública unipessoal, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, Brasília, DF, inscrita no CGC/MF sob nº 00.360.305.0001-04.

VALOR: R\$100.000,00 (cem mil reais), sendo atribuído R\$90.000,00 para o Apto e R\$10.000,00 para o Box para pagamento da seguinte forma: A importância de R\$54.520,91, a VENDEDORA declara ter ciência que receberá no dia seguinte a assinatura desta escritura com depósito na conta corrente nº 03003483-9, da CEF, agência 0465, diretamente da ADMINISTRADORA, mediante financiamento imobiliário concedido ao COMPRADOR, resultante da utilização parcial do valor da Carta de Crédito decorrente da contemplação havida da Quota 100, do Grupo 0633, do Consórcio de Imóvel. A importância de R\$36.580,09, a VENDEDORA declara haver recebido diretamente do COMPRADOR, através de recursos próprios destes. A importância de R\$8.899,00, da CEF, referente aos recursos oriundos da conta vinculada do FGTS, titulada pelo comprador, debitada conforme autorização constante no Demonstrativo de Utilização do FGTS para Aquisição de Moradia Própria - DAMP, firmado junto à CEF, e creditada à VENDEDORA, após o seu ressarcimento pelo Agente Operador do FGTS e liberada após a apresentação da presente escritura registrada junto ao Serviço Registral de Imóveis competente.

VALOR FISCAL: R\$15.500,00 (quinze mil reais)

ITBI: Guia N° 640/09, EM 23.01.2009.

CND DO INSS: Nº 283992008-19022030, EM 18.12.2008.

RECEITA FEDERAL: N° 0B71.5ED9.A9DF.8848, EM 16.12.2008.

CONDICÕES: Demais condições constantes na escritura.

EMOL: R\$135,70

Prot: 217.841 - L^o 1AH, em 26.02.2009.

Selo: 0132.06.0900007.00133, no valor de R\$4,00

Official e/ou Official Subst

R.2/119.143 - em 06 de março de 2.009.

ALIENACÃO FIDUCIÁRIA: Escritura particular antes mencionada.

DEVEDORES: MAXIMILIANO FRANCO BATTASSINI, já qualificado.

CRETORA: RANDON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, estabelecida em Caxias do Sul, na Av. Abramo Randon, nº 770, inscrita no CNPJ/MF nº 91.108.027/0001-58.

GARANTIA: Em Alienação Fiduciária o imóvel objeto desta matrícula.

VALOR DA DÍVIDA: R\$25.315,13 (vinte cinco mil, trezentos e quinze reais e treze centavos), relativo à Quota N° 100, do Grupo n° 0633, sendo que

Continua nas fls.2

- continua a folhas

Continua na próxima página



Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0119143-13

=119.143=

MATRÍCULA



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

06 março 2009.
CAXIAS DO SUL, Continuação das fls.01 deFLS.
02MATRÍCULA
=119.143=

o percentual que falta amortizar é de 35,5748%, por já ter sido pago o valor correspondente a 64,4252%, com vencimento da última parcela no dia 10.06.2013, ressalvada a hipótese de antecipações de parcelas, na forma prevista no Contrato. (em conj.com Apto 202)

AVALIAÇÃO: Para fins de público leilão, é atribuído aos imóveis o valor de R\$88.992,75, cfe. artigo 24, VI, da Lei 9.514/97.

CONDIÇÕES: As demais condições constante na escritura.

EMOL: R\$118,40 - (s/R\$12.657,57)

Prot: 217.841 - Lº 1AH, em 26.02.2009.

Selo: 0132.06.0900007.00134, no valor de R\$4,00

Paula F. Baldasso Vidal.
Paula F. Baldasso Vidal - escrevente

[Assinatura]
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.3/119.143 - Em 06 de agosto de 2012.

CANCELAMENTO: Certifico que, fica cancelada a **alienação fiduciária** registrada sob **R.2** desta matrícula, em virtude de ter sido quitada a dívida ali registrada. Tudo conforme Instrumento de liberação nº836, expedido pela credora Randon Administradora de Consórcios Ltda, assinado pela procuradora Josiane Bianchini, datado de 24 de julho de 2012, com firma reconhecida, ficando este documento arquivado neste Ofício. O referido é verdade e dou fé. (F)

EMOL: R\$68,70.

PROT. 277151 do Lº 1-AY em 27/07/2012.

Selo: 0132.01.1200003.78995, 0132.06.1200003.02116, valor de R\$5,10.

[Assinatura]
Oficial e/ou Oficial Subst.

R.4/119.143 - Em 19 de novembro de 2013.

COMPRA E VENDA: Contrato particular de compra e venda de imóvel, residencial, mútuo com obrigações e Alienação Fiduciária, com recursos do SBPE, no âmbito do SFH, 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 08.11.2013, ficando uma via arquivada neste Ofício.

TRANSMITENTE: MAXIMILIANO FRANCO BATTASSINI, brasileiro, solteiro, engenheiro, inscrito no CPF sob nº 886.522.540-87, residente e domiciliado na Rua Amadeu F O Freitas, nº 200503, Bl H Bx 32, Bairro Protasio Alves, na cidade de Porto Alegre-RS.

ADQUIRENTE: CINTIA GAMA PORCIUNCULA, brasileira, solteira, agente administrativa, inscrita no CPF sob nº 001.948.560-38, residente e domiciliada na Rua Vinte de Setembro, nº 2348, apto. 103, Bairro Centro, nesta cidade.

VALOR DA COMPRA E VENDA: R\$150.000,00. (em conj. com o Apto. nº 202, M.119.158)

RECURSOS PRÓPRIOS: R\$13.776,76.

RECURSOS DA CONTA DE FGTS: R\$1.423,24.

continua no verso

Continua na próxima página -:-:-:-:-



Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0119143-13



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRICULA
02v	119.143

FINANCIAMENTO CONCEDIDO PELA CREDORA: R\$134.800,00.VALOR FISCAL: R\$20.000,00.ITBI: nº17477, em 18.11.2013.TRABALHISTA: Certidão negativa de débitos trabalhista sob nº 38726349.CONDICÃO: Foi apresentada a declaração de primeira aquisição do imóvel residencial, Conf. Portaria nº243/2012-DF datada de 07/11/2012 e demais condições constantes no contrato.EMOL: R\$73,30.PROT. 302666 do Lº 1-BI em 18/11/2013.Selo: 0132.01.1300005.41159, 0132.06.1300004.01994, valor de R\$5,70.Franciele R. C. Tomazi 3
Franciele da R. C. Tomazi - Escrevente Oficial e/ou Oficial Subst.R.5/119.143 - Em 19 de novembro de 2013.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: CINTIA GAMA PORCIUNCULA, brasileira, solteira, agente administrativa, inscrita no CPF sob nº 001.948.560-38, residente e domiciliada na Rua Vinte de Setembro, nº 2348, apto. 103, Bairro Centro, 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\$134.800,00.(em conj. com o Apto. nº 202, M.119.158)PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 420 meses, à ser resgatado em prestações mensais consecutivas no valor inicial de R\$1.339,17, com vencimento do primeiro encargo mensal em 08.12.2013.JUROS: nominal de 8,5101% - efetiva 8,8500% ao ano.ORIGEM DOS RECURSOS: SBPE.VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$170.000,00.VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE PÚBLICO LEILÃO: R\$170.000,00.EMOL: R\$143,00.PROT. 302666 do Lº 1-BI em 18/11/2013.Selo: 0132.01.1300005.41160, 0132.07.1300003.03520, valor de R\$8,40.Franciele R. C. Tomazi 3
Franciele da R. C. Tomazi - Escrevente Oficial e/ou Oficial Subst.Av.6/119.143 - Em 19 de novembro de 2013.CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Certifico que, conforme Contrato particular com caráter de escritura pública, datado de 08.11.2013, na forma do artigo 38, da Lei 9.514/97, foi emitida nos termos da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, a CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO nº 1.4444.0427378-8 e série 1113, pela CREDORA/CUSTODIANTE CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, em que figura como DEVEDORA CINTIA GAMA PORCIUNCULA, já qualificada, no valor do crédito de R\$134.800,00, em 08.11.2013. Garantia Real Fiduciária: registrada sob

continua a folhas

Continua na próxima página -:-:-:-:-



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0119143-13

=119.143=

MATRÍCULA



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 19 de novembro de 2013

FLS.

03

MATRÍCULA

119.143

nº R.5 desta matrícula.(em conj. com o Apto. nº 202, M.119.158)

EMOL: Nihil.PROT. 302666 do Lº 1-BI em 18/11/2013.Selo: 0132.07.1300003.03520._____
Oficial e/ou Oficial Subst.Av.7/119.143 - Em 04 de agosto de 2020.**INDISPONIBILIDADE SOBRE OS DIREITOS E AÇÕES PERTENCENTES A CINTIA GAMA**

PORCIUNCULA: Certifico que, de conformidade com a Ordem da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, protocolada sob nº 202007.2817.01249333-IA-480, datada de 28/07/2020, extraída dos autos do processo nº 00206953020195040403, da 3ª Vara do Trabalho de Caxias do Sul/RS, por Cynthia Santini, fica averbada a indisponibilidade sobre os direitos e ações do imóvel objeto desta matrícula, em face da Ordem de Indisponibilidade de Bens em nome de Cintia Gama Porciuncula, CPF nº 001.948.560-38, ficando o documento aqui arquivado. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 416319 do Lº 1-DE em 29/07/2020.EMOL: R\$37,20. Selo: 0132.04.1900009.10740 = R\$3,30.Proc. eletrônico: R\$5,00. Selo: 0132.01.2000007.02429 = R\$1,40.Isenção: PEPO.Escrevente: João Pedro C. Zanotto_____
Oficial e/ou Oficial Subst.Av.8/119.143 - Em 12 de junho de 2026.

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 CNBR/RS. O referido é verdade e dou fé.

EMOL: Nihil. Selo: 0132.04.2600011.01868 = Nihil. Isenção: AGNR.Escrevente: Nicole Fabiane Kempf

Averbação nato digital assinada pela Escrevente Autorizada **Aline Elizabeth de Souza** em 12/06/2026 às 14:56:18. O hash SHA256 do documento é 1A5A39489B2A18C15E227CD1BE9147AD23A666F7997D505DF8286B71EB236F81.

continua no verso

continua a folhas

Continua na próxima página

[illegible]

Valide aqui
este documento

CNIM 099200 2 0119143-13

Fls. 03v	Matrícula 119.143
-------------	----------------------

Av.9/119.143 - Em 16 de junho 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: **36.16.4733.021.020**, bem como o Código de Endereçamento Postal (CEP) nº **95032-195**. Tudo conforme documentação a seguir mencionada, instruída com Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade em 25/05/2026, ficando os documentos arquivados nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 546822 do Lº 1-FH em 12/05/2026.

EMOL: R\$ 55,10. SeLo: 0132.04.2600C11.02789 = R\$ 5,50.

Proc. eletrônico: R\$ 7,30. Selo: 0132.01.2600012.05517 = R\$ 2,20.

Escrevente: Aline Maria Adami

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Autorizado **Juliano Spido** em 16/06/2026 às 16:06:44. O hash SHA256 do documento é 2E2285A8C9343F1017E71AE1DF12C87ACE1B421CBB9749FFFB03E5C9106B17CD.

Av.10/119.143 - Em 16 de junho 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 da devedora e fiduciante, Cintia Gama Porciuncula, antes qualificada, devidamente cumprida pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta cidade em 26/02/2026, transcorrido o prazo legal sem a purgação da mora, **fica consolidada a propriedade do imóvel em favor da Caixa Econômica Federal**, pelo valor de R\$10.000,00 (dez mil reais); avaliado para efeitos fiscais em R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), conforme guia de pagamento do **ITBI**: Nº 5795/2026. Tudo conforme Ofício nº 663520/2026, datado de 12/05/2026, assinado digitalmente e arquivado nos termos da Lei, e demais documentos que o instruem já arquivados neste Ofício no protocolo sob nº 540044. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 546822 do Lº 1-FH em 12/05/2026.

EMOL: R\$ 170,50. Selo: 0132.06.2500012.02156 = R\$ 39,00.

Proc. eletrônico: R\$ 7,30. Selo: 0132.01.2600012.05520 = R\$ 2,20.

Escrevente: Aline Maria Adami

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Autorizado **Juliano Spido** em 16/06/2026 às 16:07:10. O hash SHA256 do documento é 99D0C6692B88E7045E0AFDA1401C00948782DC6CBB3EC432BA097D2DFEB7E483.

Av.11/119.143 - Em 16 de Junho de 2026.

CANCELAMENTO: Certifico que fica cancelada a Cédula de Crédito Imobiliário averbada sob nº **Av.6** desta matrícula, em virtude da consolidação do propriedade em nome da Caixa Econômica Federal. Tudo conforme requerimento assinado pela credora, em 12/05/2026, assinado por seu representante, ficando o documento arquivado nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 546822 do Lº 1-FH em 12/05/2026.

EMOT: R\$ 55,10. Setor: 0132.04.2600011.02791 = R\$ 5,50.

Continua na ficha nº 4

Continúa na próxima páxina - ::::::::::::::::::::

Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-

Valide aqui
este documento

CNM.099200.2.0119143-13

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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0119143-13

Caxias do Sul, 16 de junho de 2026

Fls. 04	Matricula 119.143
------------	----------------------

Proc. eletrônico: R\$ 7,30. Selo: 0132.01.2600012.05521 = R\$ 2,20.
 Escrevente: Aline Maria Adami
 A verificação nato digital assinada pelo Escrevente Autorizado **Juliano Spido** em
 16/06/2026 às 16:07:36. O hash SHA256 do documento é
 C41D790C4F5DAC1A7FB1BEE1B56988F080F3309E2D803E2151D13E8A4E268A55.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MDAHH-MRN6L-GSWB2-WTPRB>

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

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

Caxias do Sul - RS, 16 de junho de 2026.

Total: R\$81.00

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 119.143: R\$47,60
(0132.04.2600011.02882 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0132.03.2600011.09038 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0132.01.2600012.05671 = R\$2,20)



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 2026 00080628 96