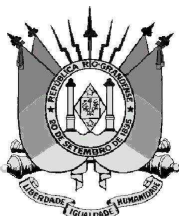




Valide aqui
este documento



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE LAJEADO
REGISTRO DE IMÓVEIS
JULIANA FOLLMER
REGISTRADORA
CERTIDÃO

Página 1 de 5

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 seguinte teor:

CNM: 097261.2.0103765-23



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO - RS

REGISTRO GERAL
LIVRO N.º 2

Matrícula
103.765

Lajeado, 02.maio.2022

[Assinatura]

FLS.
01

Matrícula
103.765

IMÓVEL: Um terreno urbano com a superfície de 452,27m² (quatrocentos e cinquenta e dois metros e vinte e sete decímetros quadrados), sem edificações, localizado nesta Cidade, Bairro Conventos, na Rua Aray Mello Christ, lado ímpar, esquina com a Rua Frieda Niederle (1º segmento), no quarteirão formado pelo imóvel matriculado sob nº 78.607, Ruas Frieda Niederle, Aray Mello Christ e Elmo Grooders, considerado como Setor 09, Quadra 355, Lote 134, correspondendo ao LOTE 01 da QUADRA 13 do LOTEAMENTO RESIDENCIAL ZEUS, confrontando-se: pela frente, ao LESTE, onde mede 15,30 metros, com a Rua Aray Mello Christ; pelos fundos, ao OESTE, na mesma extensão, com o lote 05 da quadra 13; por um dos lados, ao SUL, onde mede 29,56 metros, com o lote 02 da quadra 13; pelo outro lado, ao NORTE, na mesma extensão, com a Rua Frieda Niederle (1º segmento). Todos os ângulos internos são de 90°00'. **PROPRIETÁRIA: OMEGA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 06.376.020/0001-48, com sede na Rua Barão do Cerro Largo nº 248, Bairro Florestal, Lajeado/RS.- **ORIG. MATRÍCULA** nº 96.330, Livro 2-RG, de 16 de janeiro de 2020.- Protocolo nº 288720, Livro 1 - M, de 18/02/2022.- Eu, Luana Wiebusch, Auxiliar Escrevente, digitei.- Eu, *[Assinatura]* (Juliana Follmer Bortolin Lisboa), Registradora, procedi à abertura desta Matrícula.- **DOU FE.-**
Emol: R\$24,80 Selo: 0350.03.2000002.01265 = R\$3,60 PED: R\$6,00 Selo PED: 0350.01.2100002.45652 = R\$1,80

AV-1-103.765.- 02 de setembro de 2022.- CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM - Procede-se a presente averbação, nos termos do Provimento 89, de 18 de dezembro de 2019 do CNJ, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula possui o código nacional de matrícula nº 09726.2.0103765-92.- Protocolo nº 296686, Livro 1-P, de 16/08/2022.- Eu, Adelita Maria Spall, Auxiliar Escrevente, digitei.- **DOU FÉ.-** Registradora Substituta (Raquel Geanezini Guerra): *[Assinatura]*
Emol: nihil Selo: 0350.04.1900003.37656 = nihil - Ato gratuito não ressarcível

R-2-103.765.- 02 de setembro de 2022.- COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE: OMEGA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 06.376.020/0001-48, situada em Rua Barão do Cerro Largo nº 248, Casa, Florestal, em Lajeado/RS, neste ato representada pelo sócia, FABIANA CRISTINA ALTHAUS ENGSTER, inscrita no CPF sob nº 662.755.040-72.- **ADQUIRENTE: JOZIEL RICARDO DA SILVA**, brasileiro, administrador, nascido em 17/11/1995, inscrito no CPF sob nº 032.463.040-92, portador de CNH nº 05970661901, expedida por Órgão de Trânsito/RS em 07/03/2020, filho de Celso da Silva e de Cleria Maria da Silveira da Silva, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, e seu cônjuge **JULIANE CASSULI**, brasileira, professora de ensino de primeiro e segundo graus, nascida em 30/06/1995, inscrita no CPF sob nº 027.057.350-03, portadora da Carteira de Identidade nº 1116450808, expedida por Secretaria de Segurança Pública/RS em 19/02/2010, filha de Flavio Luis Cassuli e de Vera Lucia Cassuli, residentes e domiciliados na Rua Norberto D Schmatz nº 127 BI A Apto 202, Moinhos, em Lajeado/RS.- **IMÓVEL:** O imóvel objeto da presente matrícula.- **PREÇO:**

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página:.....

Valide aqui
este documento

CNM: 097261.2.0103765-23

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H7WEL-K8DWB-JSMY8-P8ED6>

R\$140.000,00 (cento e quarenta mil reais).- AV.FISCAL: R\$140.000,00 (cento e quarenta mil reais), em 15/08/2022, tendo sido recolhido o ITBI consoante Guia nº 884662, no valor de R\$700,00.- FORMA DO TÍTULO: Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Terreno, Mútuo para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação - nº 1.4444.1897501-1, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, mútuo para obras com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH, lavrado em 12 de agosto de 2022, Lajeado/RS, devidamente assinado pelas partes e testemunhas, do qual uma via fica arquivada neste Ofício.- Foi apresentada neste Ofício, em nome da transmitente: Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, em 22/08/2022, cujo código de controle é FD55.1220.BB86.2E50.- Protocolo nº 296686, Livro 1-P, de 16/08/2022.- Emitida DOI.- Eu, Adelita Maria Spall, Auxiliar Escrevente, digitei.- DOU FÉ.- Registradora Substituta (Raquel Geanezini Guerra): 
Emol: R\$697,80 Selo: 0350.07.2100003.02756 = R\$48,30 PED: R\$6,00 Selo PED: 0850.01.2100004.23066 = R\$1,80

R-3-103.765.- 02 de setembro de 2022.- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - DEVEDOR FIDUCIANTE: JOZIEL RICARDO DA SILVA, e seu cônjuge JULIANE CASSULI, anteriormente qualificados.- CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília/DF, neste ato representada por sua procuradora substabelecida, ALINE RITTA VIRTÍ, inscrita no CPF sob nº 955.594.850-04.- ORIGEM DOS RECURSOS: SBPE.- SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: PRICE.- ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR: TR.- ENQUADRAMENTO: SFH.- VALOR DE VENDA E COMPRA DO TERRENO E CONSTRUÇÃO E COMPOSIÇÃO DOS RECURSOS: o valor destinado à venda e compra do terreno e da construção de uma casa residencial em alvenaria com 128,50m², é de R\$450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais), composto pela integralização dos valores a seguir: financiamento CAIXA: R\$360.000,00; recursos próprios aplicados/a aplicar na obra: R\$90.000,00. Do valor total descrito anteriormente, R\$140.000,00 (cento e quarenta mil reais) correspondem ao valor de venda e compra do terreno.- VALOR DE FINANCIAMENTO PARA DESPESAS ACESSÓRIAS (CUSTAS CARTORÁRIAS: REGISTRO E ITBI) E COMISSÃO DO LEILOEIRO, SE HOVER: Não se aplica.- VALOR TOTAL DA DÍVIDA (FINANCIAMENTO): R\$360.000,00.- VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$540.000,00 (quinhentos e quarenta mil reais).- PRAZO TOTAL (MESES): 371; amortização (meses): 360; construção (meses): 11.- TAXA DE JUROS: BALCÃO: nominal % (a.a.): 9.7978; efetiva % (a.a.): 10.2500; nominal % (a.m.): 0.8134; efetiva % (a.m.): 0.8165; REDUZIDA: nominal % (a.a.): 8.9257; efetiva % (a.a.): 9.3001; nominal % (a.m.): 0.7412; efetiva % (a.m.): 0.7438.- ENCARGO MENSAL INICIAL: R\$3.235,36 (taxa de juros balcão) e R\$3.007,17 (taxa de juros reduzida).- Os devedores
CONTINUA NA FOLHA SEGUINTE

Continua na próxima página

Valide aqui
este documento

CNM: 097261.2.0103765-23

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO - RSREGISTRO GERAL
LIVRO N.º 2Matrícula
103.765

Lajeado, 02.setembro.2022

FLS.
02Matrícula
103.765

optaram pela taxa de juros reduzida com a aquisição, até a data de assinatura deste contrato, dos produtos/serviços: débito dos encargos do financiamento em conta corrente na CAIXA e recebimento do crédito de salário/conta salário na CAIXA e/ou contratação de produto de previdência privada, que devem ser mantidos durante a vigência do contrato. Enquanto atendidas as condições anteriormente mencionadas e os devedores estiverem adimplentes, é concedido um redutor à taxa de juros definida na letra 'B9.1', passando a ser aplicada a taxa de juros reduzida constante na letra 'B9.2'. - VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 12/09/2022.- REAJUSTE DOS ENCARGOS: de acordo com item 6.- FORMA DE PAGAMENTO NA DATA DA CONTRATAÇÃO: débito em conta corrente.- GARANTIA: em garantia do cumprimento das obrigações contratuais, os devedores/fiduciários alienam à CAIXA, o imóvel objeto da presente matrícula, conforme Lei nº 9.514/1997, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações.- FORMA DO TÍTULO: Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Terreno, Mútuo para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação - nº 1.4444.1897501-1, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, mútuo para obras com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH, lavrado em 12 de agosto de 2022, Lajeado/RS, devidamente assinado pelas partes e testemunhas, do qual uma via fica arquivada neste Ofício.- Os devedores declararam, sob as penas da Lei, não estar vinculados à Previdência Social como contribuintes na qualidade de empregadores ou como produtores rurais.- Protocolo nº 296686, Livro 1-P, de 16/08/2022.- Eu, Adelita Maria Spall, Auxiliar Escrevente, digitei.- DOU FÉ.- Registradora Substituta (Raquel Geanezini Guerra):

Emol: R\$1.542,80 Selo: 0350.09.1800005.04012 = R\$81,00 PED: R\$6,00 Selo PED: 0350.01.2100004.23067 = R\$1,80

AV-4-103.765.- 24 de abril de 2026.- TRANSIÇÃO DE SISTEMA - Prov. 44/2024 - CGJ/RS

- Procede-se a esta averbação, de ofício, para o fim de noticiar que os próximos atos registrares serão eletrônicos, encerrando-se assim, a escrituração física da presente matrícula, com base no artigo 464-A da CNMR/RS.- Emol: nihil. ISS: nihil. Selo: 0350.04.2500005.05425 - nihil Selo: - Ato gratuito não ressarcível. Eu, Luisa de Souza, Auxiliar Escrevente, digitei.- DOU FÉ.- Registradora Substituta : Leda Beatriz Follmer

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H7WEL-K8DWB-JSMY8-P8ED6>

Continua na próxima página

Valide aqui
este documento

CNM: 097261.2.0103765-23

CNM: 097261.2.0103765-23

AV-5-103.765.- 24 de abril de 2026.- NOTÍCIA DE ADMISSIBILIDADE DE AÇÃO DE EXECUÇÃO - Procede-se a esta averbação, com amparo no artigo 828 da Lei nº 13.105/2015 (Código de Processo Civil), para constar que, em 23/12/2025, foi ajuizada a ação de execução de título extrajudicial nº 5002820-87.2025.8.21.0124, a qual foi distribuída ao Juízo da Vara Judicial da Comarca de Santo Cristo/RS e admitida pelo Juiz; em que são partes **COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTO COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA ESSÊNCIA - CRESOL ESSÊNCIA**, inscrita no CNPJ sob nº 06.031.727/0001-12, como exequente; e **JOZIEL RICARDO DA SILVA**, inscrito no CPF sob nº 032.463.040-92, e **JULIANE CASSULI**, inscrita no CPF sob nº 027.057.350-03, e outros, como executados, com valor da causa de R\$32.443,50, razão pela qual fica publicizado este fato na presente matrícula, relativamente aos direitos à reaversão sobre o imóvel objeto da presente matrícula; nos termos do requerimento datado de 23 de março de 2026, instruído com certidão datada de 21 de março de 2026, expedida nos autos do processo anteriormente referido. A documentação foi recebida por meio de Protocolo Eletrônico, via Operador Nacional de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR), nos termos da Lei nº 13.465 de 11/07/2017, com alteração da Lei nº 14.382/2022, a qual fica arquivada digitalmente neste Ofício.- Protocolo nº 348200, Livro 1-AF, de 31/03/2026, rerepresentado em 23/04/2026.- Emol: R\$170,50 Selo: 0350.06.2000001.09582 = R\$39,00 PED: R\$7,30 Selo PED: 0350.01.2500006.00782 = R\$2,20 ISS: R\$4,44 - Conforme provimento 49/2023 - CGJ-RS. Eu, Luisa de Souza, Auxiliar Escrevente, digitei.- DOU FÉ.- Documento assinado pela **Registradora Substituta Leda Beatriz Follmer** em 27/04/2026 às 16:02:58. O hash SHA256 do documento é **D1175E177DBA64560947DAFCD0BE3F3E6662DB5EF259BB5033D25F8393D5343B**.

AV-6-103.765.- 15 de junho de 2026.- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Procede-se a esta averbação para constar que nos termos da Certidão expedida pelo Registro de Imóveis de Lajeado/RS, em 15 de abril de 2026, instruída com requerimento datado de 01 de junho de 2026, comprovando o decurso do prazo legal sem a purgação da mora pelos devedores/fiduciários, **JOZIEL RICARDO DA SILVA**, inscrito no CPF sob nº 032.463.040-92, e sua esposa **JULIANE CASSULI**, inscrita no CPF sob nº 027.057.350-03, fica consolidada a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula, nos termos do § 7º do art. 26, da Lei federal nº 9.514/97, em nome da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, em decorrência do não-pagamento da dívida garantida por alienação fiduciária, objeto do R-3-103.765/Livro 2-RG.- PREÇO: R\$571.193,00 (quinhentos e setenta e um mil, cento e noventa e três reais).- AV.FISCAL: R\$571.193,00 (quinhentos e setenta e um mil e cento e noventa e três reais) em 06/05/2026, tendo sido recolhido o ITBI consoante Guia nº 1145211/2026, no valor de R\$11.423,86.- Inscrição Municipal nº 106447.- Protocolo nº 350737, Livro 1-AG, de 02/06/2026.- Emitida DOI.- Emol: R\$ 1.230,40 Selo: 0350.09.2000002.01946 = R\$ 100,20 PED: R\$ 7,30 Selo PED: 0350.01.2500006.13368 = R\$ 2,20 ISS: R\$ 30,94 - Conforme provimento 49/2023 - CGJ-RS. Eu, Isadora Pretto Wermann, Escrevente Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Documento assinado pela **Registradora de Imóveis Juliana Follmer** em 15/06/2026 às 11:49:20. O hash SHA256 do documento é **CONTINUA NA FOLHA SEGUINTE**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H7WEL-K8DWB-JSMY8-P8ED6>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

Valide aqui
este documento

CNM: 097261.2.0103765-23

CNM: 097261.2.0103765-23



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO - RS

REGISTRO GERAL
LIVRO N.º 2

Matrícula

103.765

Lajeado, 15 de junho de 2026

FLS.

03

Matrícula
103.765

AE34E5D7A1BCB829997181FBE48491F0CB3F14BD108BC8E31EE5ED7BB7C53DA7.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H7WEL-K8DWB-JSMY8-P8ED6>

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.

Lajeado-RS,

terça-feira, 16 de junho de 2026, às 10:12:08.

Total: R\$82,72 - ()

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$47,60 (0350.04.2500005.13910 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0350.03.2500003.45899 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0350.01.2500006.13984 = R\$2,20)

SS: R\$1,72 - Conforme provimento 49/2023 CGJ - RS



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
097261 53 2026 00049114 51

Assinado digitalmente