



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

CNM: 099200.2.0112305-60

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: 099200.2.0112305-60



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 24 de julho de 2007.

FLS.

01

MATRÍCULA

=112.305=

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 443, localizado no Bloco B (Bloco B-5), localizado no quarto pavimento do empreendimento denominado **RESIDENCIAL BONALUME**, sito à Rua Sepé Tiarajú, nº 161, com as seguintes áreas: área privativa real de 39,7000m², área de uso comum de divisão proporcional de 3,7590m², com área total real de 43,4590m² e fração ideal de 0,003333 do terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do prédio; no terreno sobre o qual está edificado o citado prédio, constituído pelo lote nº 09 da quadra nº 4.711, originário do desmembramento do antigo lote nº 11 da quadra 2.947, com testada para a rua Sepé Tiarajú, distando 65,00 metros da esquina formada pelas ruas Sepé Tiarajú com a rua Nossa Senhora do Caravaggio, lado ímpar, no quarteirão formado pelas ruas Sepé Tiarajú, Nossa Senhora do Caravaggio, Marco Carlos Martta, Henrique Leonardi, Derni Bueno, João da Costa, Império Serrano, Irmã Geni e limite com as quadras 2.593, 2.940, 2.941, 3.976, 3.992 e 4.143, com a área de 15.413,19m², com as seguintes medidas e confrontações: ao norte, por 20,00metros com o limite da quadra 2.941; ao sul por 107,10metros com parte do lote nº 10 de propriedade do Município de Caxias do Sul (Área de Preservação); ao leste, por 3 linhas: a primeira de 93,40metros, a segunda de 72,60metros e a terceira de 13,40metros com a rua Sepé Tiarajú; ao oeste por 2 linhas: a primeira de 96,09metros com terras de propriedade de Ambrósio Bonalume e Antonio Tadeu Bonalume e a segunda de 10,20metros com o lote nº 11 de propriedade do Município de Caxias do Sul (Área de Preservação); e a noroeste por 109,54metros com o lote nº 11 de propriedade do Município de Caxias do Sul (Área de Preservação).

PROPRIETÁRIO: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, representado por força do parágrafo oito, do artigo 2º, inciso VI do artigo 4º da Lei 10.188, de 12.02.2001, com a redação que lhe foi dada pela Lei 10.859, de 14.04.2004 - pela Caixa Econômica Federal - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF, inscrita no CNPJ sob o número 00.360.305/0001-04.

REGISTRO ANTERIOR: R.1/Matrícula 103.250, Lº 2-RG, em 18.09.2006 e Av.3 e R.4/M.103.250, Lº 2-RG, em 24.07.2007.

EMOL: R\$9,40 - Prot. 193.223 Lº 1AE, em 10.07.2007.

Selo: 0132.02.0700020.00227 no valor de R\$0,30.

Eliana M. Bettiol - escrevente

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.1/112.305 - Em 24 de julho de 2007.

CLÁUSULAS: Certifico que conforme o Av.2/M.103.250, Lº 2-RG, a Caixa Econômica Federal, na qualidade de donatária/contratante e agente gestor do PAR - Programa de Arrendamento Residencial, declara que: o empreendimento ora adquirido, bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade fiduciária da CAIXA e não se comunicam com o patrimônio desta, observadas quanto a tais bens e direitos as seguintes

continua no verso

Continua na próxima página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0112305-60



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

01vº

=112.305=

restrições: não integram o ativo da CAIXA; não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CAIXA; não compõem a lista de bens e direitos da CAIXA para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; não podem ser dados em garantia de débito de operação da CAIXA; não são passíveis de execução por quaisquer credores da CAIXA por mais privilégios que possam ser; não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre os imóveis quem compõem o empreendimento.
EMOL: R\$16,90 - Prot. 193.223 Lº 1AE em 10.07.2007.
Selo: 0132.03.0700022.00351 no valor de R\$0,40.

Oficial e/ou oficial subst.

Av.2/112.305 - Em 24 de julho de 2007.
Certifico que foi registrada a Convenção de Condomínio do empreendimento denominado RESIDENCIAL BONALUME, conforme **R.12.588**, Lº 3-Auxiliar. O referido é verdade. Dou fé.
EMOL: R\$16,90 - Prot. 193.224 Lº 1AE, de 10.07.2007.
Selo: 0132.03.0700022.00352 no valor de R\$0,40.

Oficial e/ou oficial subst.

Av.3/112.305 - Em 23 de outubro de 2015.
CANCELAMENTO: Certifico que, fica cancelada a restrição constante na Av.1 da presente matrícula, em virtude do cumprimento do contrato apresentado nos termos do § 7º Art. 2º da Lei 10.188, de 12.02.2001. Tudo conforme quitação contida no contrato particular a seguir mencionado, ficando a documentação aqui arquivada. O referido é verdade e dou fé. (FB)
EMOL: R\$288,10. (em conjunto com R.4 e Av.5, cfe. Convênio Caixa-Far/Colégio Registral do RS)
PROT. 337096 do Lº 1-BX em 21/10/2015.
Selo: 0132.04.1400004.09769.

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.4/112.305 - Em 23 de outubro de 2015.
COMPRA E VENDA: Contrato particular nº172510028134 de compra e venda de imóvel residencial de propriedade de FAR, Pagamento à Vista, com caráter de Escritura pública, na forma do Artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20.11.1997 e Art. 2º e 8º da Lei nº 10.188, de 12.02.2001, com a redação alterada pela Lei 10.859, de 14.04.2004 e Lei nº 11.474, de 15.05.2007, datado de 05/03/2015, ficando uma via arquivada neste Ofício.
TRANSMITENTE: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, inscrito no CNPJ sob nº 03.190.167/0001-50, fundo financeiro criado pela CEF por determinação constante no caput do Art. 2º da Lei nº 10.188, de

continua a folhas

Continua na próxima página

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

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0112305-60

$$= 112,305 =$$
**Serviço Registral de Imóveis — 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL**

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 23 de outubro de 2015

FLS.

02.

MATRÍCULA

112.305

12.02.2001, com a redação alterada pela Lei nº 10.859, de 14.04.2004 e Lei 11.474, de 15.05.2007, no ato representado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04.

ADQUIRENTE: NELI DE FATIMA ALVES, brasileira, solteira, cobradora, inscrita no CPF sob nº 935.240.800-49, residente e domiciliada na Rua Sepe Tiaraju, nº 161, Bloco B, Apto 443, Bairro Bom Pastor, nesta cidade.

VALOR DA COMPRA E VENDA: R\$28.648,80.

RECURSOS PRÓPRIOS: R\$5.069,25.

RECURSOS DO FGTS: R\$9.414,31.

VALOR ATUALIZADO DAS TAXAS DE ARRENDAMENTO PAGAS: R\$14.165,24.

VALOR FISCAL: R\$105.000,00.

ITBI: n° 3087.

CND DO INSS/RECEITA FEDERAL: nºD512.8F61.BD86.2C2B em 20.10.2015

TRABALHISTA: Certidão negativa de débitos trabalhista sob n°178274795.

CONDICÃO: Comparece no presente contrato a Anuente Caixa Econômica Federal - CAIXA. Demais condições constantes no contrato.

EMOL: R\$288,10. (em conjunto com a Av.3 e Av.5, cfe. Convênio Caixa-Far/Colégio Registral do RS)

PROT. 337096 do Lº 1-BX em 21/10/2015.

Selo: 0132.04.1400004.09769, valor de R\$0,90.

Flávia Flores Brunetto

Flávia Flores Brunetto - Escrevente

Official e/ou Official Subst.

Av.5/112.305 - Em 23 de outubro de 2015.

CLÁUSULAS DE INALIENABILIDADE TEMPORÁRIA: A adquirente fica impedida de vender, prometer vender ou ceder seus direitos sobre o imóvel objeto de aquisição pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da assinatura do presente contrato, ou seja, 05/03/2015. O referido é verdade e dou fé. (FB)

EMOL: R\$288,10. (em conjunto com Av.3 e R.4, cfe. Convênio Caixa-Far/Colégio Registral do RS).

PROT. 337096 do Lº 1-BX em 21/10/2015.

Selo: 0132.04.1400004.09769.

Official e/ou Official Subst.

Av.6/112.305 - Em 06 de julho de 2020.

CANCELAMENTO: Certifico que fica cancelada a Cláusula de Inalienabilidade Temporária constante na **Av.5** da presente matrícula. Tudo conforme Instrumento Particular expedido pelo Fundo de Arrendamento Residencial-FAR, datado de 05/06/2020, assinado por sua representante, ficando a documentação aqui arquivada. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 414981 do Lº 1-DE em 23/06/2020.

EMOL: R\$37,20. Selo: 0132.04.1900009.09038 = R\$3,30.

Continua no verso.

■ continua no verso

Continua na próxima página -:-:-:-:-

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

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0112305-60

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

LIVRO N° 2 — REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

02v

112.305

Proc. eletrônico: R\$5,00. Selo: 0132.01.1900006.82691 = R\$1,40.
Escrevente: Nicole G. Vieira de Souza

Official e/ou *and* Official Subst.

R.7/112.305 - Em 06 de julho de 2020.

COMPRA E VENDA: Contrato Particular nº 8.4444.2316425-3 de Venda e Compra de Imóvel Residencial, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, com 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 05/06/2020; e declaração de primeira aquisição de imóvel residencial, ficando a documentação arquivada neste Ofício.

TRANSMITENTE: NELI DE FATIMA ALVES, brasileira, solteira, nascida em 15/12/1979, que declarou não conviver em união estável, auxiliar geral, inscrita no CPF sob nº 935.240.800-49, portadora da CI RG nº 8076957995, expedida pela SSP/RS em 12/04/2013, filha de Santa Tereza Alves, com endereço eletrônico: nfalves2010@hotmail.com, residente e domiciliada na Rua Sepe Tiaraju, nº 161, Bloco B5, Apto 443, Bairro Esplanada, nesta cidade.

ADQUIRENTE: LUCAS DE OLIVEIRA MORAES, brasileiro, solteiro, nascido em 03/03/1995, que declarou não conviver em união estável, metalúrgico, inscrito no CPF sob nº 033.190.000-98, portador da CNH nº 07420161543, expedida pelo DETRAN/RS em 17/02/2020, filho de Venerai de Moraes e de Cleonice de Oliveira, com endereço eletrônico: oliveirapc00@gmail.com, residente e domiciliado na Rua Eraldo Luiz Miot, nº 108, Casa 1, Bairro Charqueadas, nesta cidade.

VALOR DA COMPRA E VENDA: R\$110.000,00 (cento e dez mil reais).

FORMA DE PAGAMENTO: o valor de R\$38.616,89 com recursos próprios; R\$2.983,11 com recursos da conta vinculada do FGTS; e R\$68.400,00 com financiamento concedido pela credora.

VALOR FISCAL: R\$127.000,00 (cento e vinte e sete mil reais).

ITBI: n° 5626/2020.

TRABALHISTA: Certidão negativa de débitos trabalhistas sob nº 14652890/2020.

CONDICÃO: as constantes no contrato.

PROT. 414982 do Lº 1-DE em 23/06/2020.

EMOL: R\$325,60. (conforme Artigo 290 da Lei nº 6.015/73).

Selo: 0132.07.2000001.01420 = R\$36,60.

Proc. eletrônico: R\$2,50. Selo: 0132.01.1900006.82692 = R\$1,40.

Escrevente: Nicole G. Vieira de Souza

Official e/ou Official Subst.

R.8/112.305 - Em 06 de julho de 2020.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Contrato Particular nº 8.4444.2316425-3, antes mencionado.

Continua nas fls.03.

- continua a folhas

Continua na próxima página -:-:-:-:-

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

Valide aqui
este documento

CNM: 099200 2 0112305-60

=112.305=

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

LIVRO N° 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 06 de julho de 2020

FLS.

MATRÍCULA

03

112.305

DEVEDOR: LUCAS DE OLIVEIRA MORAES, 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\$68.400,00.

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 360 meses, a ser resgatado em prestações mensais e consecutivas, no valor inicial de R\$491,50, com vencimento do primeiro encargo mensal em 07/07/2020.

JUROS: taxa nominal de 5.0000% a.a.; e taxa efetiva de 5.1162% a.a..

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\$111.000,00.

PROT. 414982 do Lº 1-DE em 23/06/2020.

EMOL: R\$224,60. (conforme Artigo 290 da Lei nº 6.015/73).

Selo: 0132.07.2000001.01421 = R\$36,60.

Proc. eletrônico: R\$2,50. Selo: 0132.01.1900006.82693 = R\$1,40.

Escrevente: Nicole G. Vieira de Souza

Official e/ou Official Subst.

Av.9/112.305 - Em 08 de agosto 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 CNNR/RS. O referido é verdade e dou fé.

EMOL: Nihil. Selo: 0132.04.2500015.05252 = Nihil. Isenção: AGNR.

Escrevente Autorizado: Juliano Spido

Averbação nato digital assinada pela Registradora Substituta **Camila Hertz** em 08/08/2025 às 08:46:31. O hash SHA256 do documento é 6A8381AB67A4814F763B88AD566B836603E66C061AFF3A90D41DBCD394EDED9D.

— continua no verso

[illegible]



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0112305-60

Fls.	Matrícula
03v	112.305

Av.10/112.305 - Em 08 de agosto de 2025.

PENHORA: Conforme Termo de Penhora, datado de 05/05/2025 e Despacho/Decisão datado de 15/04/2025, ambos extraídos dos autos do processo nº 5022136-74.2024.8.21.0010/RS, expedidos por ordem do Exmo. Sr. Dr. Joao Paulo Bernstein, MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível desta Comarca, ficando os documentos arquivados nos termos da Lei.

EXEQUENTE: RESIDENCIAL BONALUME, CNPJ sob nº 09.199.351/0001-48.

EXECUTADO: LUCAS DE OLIVEIRA MORAES, CPF sob nº 033.190.000-98.

DEPOSITÁRIO: Lucas de Oliveira Moraes.

CONDIÇÕES: é penhorado o imóvel da presente matrícula, em virtude de tratar-se de dívida com natureza propter rem.

VALOR DO DÉBITO: R\$9.422,24, atualizado até 13/01/2025. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 528263 do Lº 1-EZ em 15/07/2025.

EMOL: R\$123,30. Selo: 0132.06.2300013.07209 = R\$37,80.

Proc. eletrônico: R\$6,90. Selo: 0132.01.2500015.03850 = R\$2,10.

Escrevente Autorizado: Juliano Spido

Averbação nato digital assinada pela Registradora Substituta **Camila Hertz** em 08/08/2025 às 08:48:02. O hash SHA256 do documento é 23A56C8A23C3D4BEEBBD6D593A4987119E19A6A78175E16E82371A5B916E8860.

Av.11/112.305 - 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: **44.21.4711.009.215**, bem como o Código de Endereçamento Postal (CEP) nº **95095-540**. Tudo conforme documentação a seguir mencionada, instruída com Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade em 03/06/2026, ficando os documentos arquivados nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 547398 do Lº 1-FI em 20/05/2026.

EMOL: R\$55,10. Selo: 0132.04.2600011.02678 = R\$5,50.

Proc. eletrônico: R\$7,30. Selo: 0132.01.2600012.05303 = R\$2,20.

Escrevente: Aline Maria Adami

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Autorizado **Juliano Spido** em 16/06/2026 às 13:48:53. O hash SHA256 do documento é D899D17F50722FEC3230A80FE6133B02927578C801AE2E3B84656C0E52204C7A.

Av.12/112.305 - 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 do devedor e fiduciante, Lucas de Oliveira Moraes, antes qualificado, devidamente cumprida através de editais publicados eletronicamente no Diário de Registro Eletrônico - Editais Online em 04/03/2026, 05/03/2026 e 06/03/2026, 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\$118.683,40 (cento e dezoito mil, seiscentos e oitenta e três reais e quarenta centavos);

Continua na ficha nº 4

Continua na próxima página

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

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0112305-60

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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0112305-60

Caxias do Sul, 16 de junho de 2026

Fls. 04	Matrícula 112.305
------------	----------------------

avaliado para efeitos fiscais em R\$118.683,40 (cento e dezoito mil, seiscentos e oitenta e três reais e quarenta centavos), conforme guia de pagamento do ITBI: N° 6344/2026. Tudo conforme Ofício n° 627801/2025, datado de 20/05/2026, assinado digitalmente e arquivado nos termos da Lei, e demais documentos que o instruem já arquivados neste Ofício no protocolo sob n° 532361. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 547398 do Lº 1-FI em 20/05/2026.

EMOL: R\$332,50. Selo: 0132.07.2600002.01859 = R\$59,80.

Proc. eletrônico: R\$7,30. Selo: 0132.01.2600012.05304 = R\$2,20.

Escrevente: Aline Maria Adami

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Autorizado **Juliano Spido** em 16/06/2026 às 13:49:04. O hash SHA256 do documento é 5A777E116B73F060307C2869E2F1072318540625178E0D72E63154FD605D04EB.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AQA2P-LTMP9-8GLG2-WGPBS>

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 112.305: R\$47,60

(0132.04.2600011.02684 = R\$5.50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0132.03.2600011.08769 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7.30 (0132.01.2600012.05313 =

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 00080265 81