



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

CNM: 099200.2.0112287-17

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: 099200.2.0112287-17



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

=112.287=

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 537, localizado no Bloco B (Bloco B-4), localizado no quinto 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: 0132.02.0700020.00206 no valor de R\$0,30.

Eliana M. Bettiol - escrevente

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.1/112.287 - 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

Valide aqui
este documento

Continuação da Página Anterior

CNM: 099200.2.0112287-17



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.

01v°

MATRÍCULA

L
=112.287=

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 L° 1AE em 10.07.2007.

Selo: 0132.03.0700022.00314 no valor de R\$0,40.

[Assinatura]
Oficial e/ou oficial subst.

Av.2/112.287 - Em 24 de julho de 2007.

Certifico que foi registrada a Convenção de Condomínio do empreendimento denominado RESIDENCIAL BONALUME, conforme R.12.588, L° 3-Auxiliar. O referido é verdade. Dou fé.

EMOL: R\$16,90 - Prot. 193.224 L° 1AE, de 10.07.2007.

Selo: 0132.03.0700022.00315 no valor de R\$0,40.

[Assinatura]
Oficial e/ou oficial subst.

Av.3/112.287 - Em 10 de junho de 2020.

CANCELAMENTO: Certifico que fica cancelada a restrição constante na Av.1 da presente matrícula, em virtude do cumprimento do Contrato Particular nº 172510027946, a seguir mencionado, nos termos do §7º artigo 2º, da Lei nº 10.188/01. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 414129 do L° 1-DD em 29/05/2020.

EMOL: Valor único para efeito de cobrança de selos e emolumentos, conforme o art. 5º da Lei Estadual 12.692/06 e convênio firmado em 10/06/2008 entre a CEF e o Colégio Registral-RS, aprovado pela CGJ-RS.

Selo: 0132.04.1900009.08078 = Nihil.

Isenção: AGNR.

Escrevente: Diego da Silva Polita

[Assinatura]
Oficial e/ou Oficial Subst

R.4/112.287 - Em 10 de junho de 2020.

COMPRA E VENDA: Contrato Particular nº 172510027946 de Venda e Compra de Imóvel Residencial e Parcelamento de Dívida com Alienação Fiduciária em Garantia - PAR, com caráter de Escritura Pública, na forma do artigo 38 da Lei nº 9.514/97 e artigos 2º e 8º da Lei nº 10.188/01, com a redação alterada pela Lei nº 10.859/04 e Lei nº 11.474/07, datado de 03.04.2020, ficando uma via arquivada neste Ofício.

TRANSMITENTE: **TRANSMITENTE:** **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR,** inscrito no CNPJ sob nº 03.190.167/0001-50, com sede no Setor Bancário

continua a folhas

continua nas fls.02

Continua na próxima página

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

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0112287-17

$$= 112.287 =$$

MATRÍCULA -

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

LIVRO N° 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 10

de

junho

de2020

FLS.

02

MATRÍCULA

112.287

Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, 21º andar, em Brasília-DF, representado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04.

ADQUIRENTES: JOSÉ GOMES NETO, vendedor, inscrito no CPF sob nº 412.415.680-49, portador da CI RG nº 2028008494, expedida pela SSP/RS em 25/08/2016, nascido em 19/01/1963 e sua esposa PAULA TERESINHA DE CARVALHO DA SILVA, vendedora, inscrita no CPF sob nº 696.149.970-87, portadora da CI RG nº 2050595533, expedida pela SSP/RS em 01/06/2011, nascida em 01/04/1975, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Sepe Tiaraju, nº 161, apto 537, Bloco B, Bairro Bom Pastor, nesta cidade.

VALOR DA COMPRA E VENDA: R\$29.957,40 (vinte e nove mil, novecentos e cinquenta e sete reais e quarenta centavos).

FORMA DE PAGAMENTO: o valor de R\$6.291,06 com recursos à vista; R\$22.967,34 com valor atualizado das taxas de arrendamento pagas; e R\$699,00 com incentivo concedido pelo FAR.

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

ITBI: n° 4338/2019.

INSS/RECEITA FEDERAL: Certidão negativa de débitos com código de controle nº 938D.9584.320E.1F96 , emitida em 10.10.2019.

TRABALHISTA: Certidão negativa de débitos trabalhistas sob nº 10075462/2020.

CONDICÃO: comparece no presente contrato, na qualidade de anuente, a Caixa Econômica Federal. Demais condições constantes no contrato.

PROT. 414129 do Lº 1-DD em 29/05/2020.

EMOL: R\$391,70 valor único para efeito de cobrança de selos e emolumentos, conforme o art. 5º da Lei Estadual 12.692/06 e convênio firmado em 10/06/2008 entre a CEF e o Colégio Registral-RS, aprovado pela CGJ-RS. Selo: 0132.04.1900009.08079 = R\$3,30.

Escrevente: Diego da Silva Polita

Official e/ou Official Subst.

Av.5/112.287 - Em 10 de junho de 2020.

CLÁUSULA DE INALIENABILIDADE TEMPORÁRIA: os devedores ficam impedidos de vender, prometer vender ou ceder seus direitos sobre o imóvel objeto desta matrícula pelo prazo de 12 (doze) meses, a contar da assinatura do contrato antes registrado, ou seja, 03.04.2020. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 414129 do Lº 1-DD em 29/05/2020.

EMOL: Nihil. Valor único para efeito de cobrança de selos e emolumentos, conforme o art. 5º da Lei Estadual 12.692/06 e convênio firmado em 10/06/2008 entre a CEF e o Colégio Registral-RS, aprovado pela CGJ-RS. Selo: 0132.04.1900009.08080 = Nihil.

Isenção: AGNR.

Escrevente: Diego da Silva Polita

Official e/ou Official Subst.

■ continua no verso

Continua na próxima página - ::::::::::::::::::::



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0112287-17



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

02v

112.287

Av.6/112.287 - Em 11 de janeiro de 2023.

RETIFICAÇÃO/ERRO EVIDENTE: Procedo a presente averbação nos termos do Artigo 213, I, "a", da Lei nº 6.015/73 (erro evidente), para fazer constar que: o nome correto da esposa do adquirente no R.4 é **PAULA TERESINHA DE CARVALHO DA SILVA GOMES** e não como constou. Tudo conforme contrato particular que deu origem ao R.4 da presente matrícula. O referido é verdade e dou fé.

EMOL: Nihil. Selo: 0132.04.2200030.04002 = Nihil. Isenção: ERTR.

Escrevente: Francielli Taiane Soga

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.7/112.287 - Em 09 de fevereiro de 2023.

RETIFICAÇÃO/ERRO EVIDENTE: Procedo a presente averbação nos termos do Artigo 213, I, "a", da Lei nº 6.015/73 (erro evidente), para fazer constar que: o regime de bens dos proprietários do imóvel (R.4), foi convencionado **na vigência da Lei 6.515/77**, e não como constou. Tudo conforme documentação que deu origem ao R.4. O referido é verdade e dou fé.

EMOL: Nihil. Selo: 0132.04.2300001.04348 = Nihil. Isenção: ERTR.

Escrevente: Verena Citon Castilhos

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.8/112.287 - Em 09 de fevereiro de 2023.

PACTO ANTENUPCIAL: Certifico que a Escritura Pública de Pacto Antenupcial lavrada em 24/01/2011, no Livro nº 130, fls. 052, sob nº 25.187, do 1º Tabelionato desta Comarca, referente ao casamento realizado pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, do casal JOSE GOMES NETO e PAULA TERESINHA DE CARVALHO DA SILVA GOMES, foi registrada neste Ofício sob nº **19.638**, do Livro 3-Aux., em 29/10/2019. O referido é verdade e dou fé.

EMOL: R\$47,70. Selo: 0132.04.2300001.04349 = R\$4,40.

Proc. eletrônico: R\$6,40. Selo: 0132.01.2300003.07051 = R\$1,80.

Escrevente: Verena Citon Castilhos

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.9/112.287 - Em 09 de fevereiro de 2023.

CANCELAMENTO: Certifico que, fica **cancelada a cláusula de inalienabilidade temporária** constante na **Av.5** desta matrícula. Tudo conforme Instrumento Particular de Autorização de Cancelamento de Cláusula de Inalienabilidade Temporária - PAR/FAR, expedido pelo Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, neste ato representado legalmente pela Caixa Econômica Federal-CAIXA, datado de 03/02/2023, assinado por

Continua na fl. 03

continua a folhas

Continua na próxima página

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

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0112287-17

=112.287=

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

LIVRO N° 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 09 de fevereiro de 2023

FLS.

MATRÍCULA

03

112.287

sua representante, com firma reconhecida, ficando o documento arquivado nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 471313 do Lº 1-EC em 09/02/2023.

EMOL: R\$47,70. Selo: 0132.04.2300001.04350 = R\$4,40.

Proc. eletrônico: R\$6,40. Selo: 0132.01.2300003.07052 = R\$1,80.

Escrevente: Verena Citon Castilhos

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.10/112.287 - Em 09 de fevereiro de 2023.

COMPRA E VENDA: Contrato Particular nº 8.4444.2859766-2 de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito Individual CCFGTS - Programa Casa Verde e Amarela - PCVA, com caráter de Escritura Pública, na forma do §5º do artigo 61, da Lei 4.380/64, datado de 17/01/2023, ficando a documentação arquivada nos termos da Lei.

TRANSMITENTES: JOSÉ GOMES NETO, vendedor, inscrito no CPF sob nº 412.415.680-49, portador da CI RG nº 2028008494, expedida pela SSP/RS e sua esposa PAULA TERESINHA DE CARVALHO DA SILVA GOMES, auxiliar geral, inscrita no CPF sob nº 696.149.970-87, portadora da CI RG nº 2050595533, expedida pela SSP/RS, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Henrique Leonardi, nº 160, Apto 201, Bairro Esplanada, nesta cidade.

ADQUIRENTE: DEBORA STRADA DOS SANTOS, brasileira, solteira, a qual declarou não manter vínculo de união estável, costureira, inscrita no CPF sob nº 029.733.550-28, portadora da CI RG nº 8111260041, expedida pela SSP/RS, residente e domiciliada na Rua Geci Lautert Prates, nº 1221, Apto 204 Bl G, Bairro S Luiz, nesta cidade.

VALOR DA COMPRA E VENDA: R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

FORMA DE PAGAMENTO: o valor de R\$30.000,00 com recursos próprios; e R\$120.000,00 com financiamento concedido pela credora, Caixa Econômica Federal.

VALOR FISCAL: R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

ITBI: n° 789/2023.

TRABALHISTA: Certidões negativas de débitos trabalhistas sob nºs 2837564/2023 e 2837597/2023.

CONDICÃO: as constantes no contrato.

PROT. 469887 do Lº 1-EB em 19/01/2023.

EMOL: R\$374,70 (conforme artigo 10º da Lei 14.118/2021 - PCVA).

Selo: 0132.07.2200004.08570 = R\$48,30.

Proc. eletrônico: R\$3,20. Selo: 0132.01.2300003.07053 = R\$1,80.

Escrevente: Verena Citon Castilhos

Official e/ou Official Subst.

R.11/112.287 - Em 09 de fevereiro de 2023.

— continua no verso

[illegible]

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

Valide aqui
este documento

CNM: 099200 2 0112287-17

**Serviço Registral de Imóveis — 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL****LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL**

FLS.	MATRÍCULA
03v	112.287

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Contrato Particular nº 8.4444.2859766-2, antes mencionado.

DEVEDORA: DEBORA STRADA DOS SANTOS, já qualificada.

CREatora: 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\$120.000,00.

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 420 meses, a ser resgatado em prestações mensais e consecutivas, no valor inicial de R\$886,36, com vencimento do primeiro encargo mensal em 09/02/2023.

JUROS: constantes no contrato.

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\$150.000,00.

PROT. 469887 do Lº 1-EB em 19/01/2023.

EMOL: R\$331,50 (conforme artigo 10º da Lei 14.118/2021 - PCVA).

Selo: 0132.07.2200004.08571 = R\$48,30.

Proc. eletrônico: R\$3,20. Selo: 0132.01.2300003.07054 = R\$1,80.

Escrevente: Verena Citon Castilhos

Official e/ou Official Subst.

Av.12/112.287 - Em 16 de julho 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 CNRR/RS. O referido é verdade e dou fé.

EMOL: Nihil. Selo: 0132.04.2600014.06738 = Nihil. Isenção: AGNR.

Escrevente: Nicole Fabiane Kempf

Averbação nato digital assinada pela Escrevente Autorizada **Aline Elizabeth de Souza** em 16/07/2026 às 12:15:00. O hash SHA256 do documento é 280B4A13AC5B18AE5E41937ACA95565A378D8AE37EF2D56EC65C48A2D380DBF2.

• continua a folhas **04**

Continua na próxima página -:-:-:-:-

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

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0112287-17

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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0112287-17

Caxias do Sul, 20 de julho de 2026

Fls.
04Matrícula
112 287

Av.13/112.287 - Em 20 de julho 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: **44.21.4711.009.197**, 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 06/07/2026, ficando os documentos arquivados nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 549544 do Lº 1-FI em 23/06/2026.

EMOL: R\$ 55,10. Selo: 0132.04.2600014.07618 = R\$ 5,50.

Proc. eletrônico: R\$ 7,30. Selo: 0132.01.2600015.02982 = R\$ 2,20.

Escrevente: Glasiane Zenatto

Averbação nato digital assinada pela Escrevente Autorizada **Aline Elizabeth de Souza** em 20/07/2026 às 15:24:40. O hash SHA256 do documento é 9FED6C972D3177DC0EFB4D40CD9C5BABB23AD8302D630482FA14F7D2284A706F.

Av.14/112.287 - Em 20 de julho 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, Debora Strada dos Santos, antes qualificada, devidamente cumprida pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta cidade em 30/03/2026, 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\$157.947,16 (cento e cinquenta e sete mil, novecentos e quarenta e sete reais e dezesseis centavos); avaliado para efeitos fiscais em R\$157.947,16 (cento e cinquenta e sete mil, novecentos e quarenta e sete reais e dezesseis centavos), conforme guia de pagamento do **ITBI**: Guia nº 7905/2026 e Guia Retificativa nº 8113/2026. Tudo conforme Ofício nº 676911/2026, datado de 22/06/2026, assinado digitalmente e arquivado nos termos da Lei, e demais documentos que o instruem já arquivados neste Ofício no protocolo sob nº 542584. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 549544 do Lº 1-FI em 23/06/2026.

EMOL: R\$ 432,30. Selo: 0132.08.2500016.02455 = R\$ 80,80.

Proc. eletrônico: R\$ 7,30. Selo: 0132.01.2600015.02983 = R\$ 2,20.

Escrevente: Glasiane Zenatto

Averbação nato digital assinada pela Escrevente Autorizada **Aline Elizabeth de Souza** em 20/07/2026 às 15:24:50. O hash SHA256 do documento é BB598C615BB80C40D1120490C91902CB7CE160886491C2906E920936A6132896.

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

Caxias do Sul - RS, 20 de julho de 2026.

Total: R\$ 81,00 -

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 112.287: R\$ 47,60
(0132.04.2600014.07642 = R\$ 5.50)

Busca em livros e arquivos: R\$ 14.00 (0132.03.2600015.01475 = R\$ 4.40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0132.01.2600015.03011 = 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 00098522 11