Valide aqui
este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CAXIAS DO SUL
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 2.ª ZONA
CAXIAS DO SUL - RS

MATRÍCULA 86.397
FLS. 01

Livro N.º 2 - Registro Geral

Data: 24 de agosto de 2012.
Imóvel: **FRAÇÃO IDEAL DE 0,0004214, que corresponderá ao FUTURO BOX NÚMERO 415,** que se localizará no subsolo Torre 05 e Torre 06, o décimo oitavo box à esquerda de quem acessa o subsolo, entre o box número 414 e o box número 416, com área privativa de 12,00 m², área de uso comum de 10,5451 m², área equivalente de construção 11,1183 m², área total de 22,5451 m² e fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio de 0,0004214, no empreendimento a ser constituído por uma parte comercial, com 01 (um) prédio de 02 (dois) pavimentos e sem comunicação interna com o Condomínio Residencial, situado aos fundos deste, com acesso por uma via lateral, e uma parte residencial, com 06 (seis) torres de 18 (dezoito) pavimentos cada, todos em alvenaria, o qual se denominará **'CONDOMÍNIO RESIDENCIAL E COMERCIAL VILLAGGIO MADRE BÁRBARA',** a ser localizado a parte comercial com frente para a rua Madre Bárbara, números 818 (loja 01) e 820 (loja 02), e a parte residencial terá acesso pela rua Madre Bárbara, número 806, no bairro Diamantino, nesta cidade de Caxias do Sul/RS, cujo empreendimento será edificado no terreno urbano, constituído pelo lote administrativo nº04, da quadra nº3150, nesta cidade de Caxias do Sul/RS; com testada para a rua Madre Bárbara, lado par, distando 186,09 metros da esquina com a Avenida Padre Raul Accorsi, no quarteirão formado pelas citadas vias, mais limite com as quadras 3119, 3127 e 3160 e o limite do perímetro urbano, com a área de 19.898,02m² (dezenove mil e oitocentos e noventa e oito metros e dois décimetros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao noroeste, por duas linhas: uma externa de 166,51 metros, com o limite com a quadra 3160, e outra interna de 39,41 metros, com o lote nº02, área verde no Município; ao sudeste, por três linhas, a primeira interna de 47,29 metros, com o lote nº02, área verde do Município, a segunda de 125,79 metros e a terceria de 56,00 metros externas, ambas com o lote nº03, de Viezzer Engenharia e Negocios Imobiliarios Ltda; ao leste, por 123,74 metros, com o limite com o perímetro urbano; ao nordeste por 15,00 metros, com o lote nº03, de Viezzer Engenharia e Negocios Imobiliários Ltda; e, ao oeste, por três linhas: a primeira de 9,08 metros, com o limite com a quadra nº3119, a segunda de 126,98 metros, com o lote nº02, área verde do Município, e a terceira de 32,87 metros, com a rua Madre Bárbara.
Proprietária: **VIEZZER ENGENHARIA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,** CNPJ/MF sob nº89.824.239/0001-90, com sede nesta cidade de Caxias do Sul/RS, neste ato representada por seu sócio gerente Olivir Hilario Viezzer, CPF nº133.524.150-72.
Título anterior: Matrícula nº63.525, do Livro nº02-RG, em 31.10.2006, desta 2ª Zona.

Escrev.: Jeniaprodutiva Oficial Designada - Jacqueline Balen:
Prot.nº194931, Lº1, em 22/08/2012 C: 17/42
Emol.: R$ 6,20 + Processamento Eletrônico: R$ 1,45 + Selos: 0133.01.1200030.10469 R$ 0,25; 0133.01.1200030.10470 R$ 0,25 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/K9FNQ-9VEZS-SLJV3-FFRK4

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA .....86.397.....

Av.1/86397, em 29 de janeiro de 2013. - **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** -
Certifico que conforme Av.5/63.525 do Lº2-RG, desta 2ª Zona, continua em vigor a averbação de patrimônio de afetação.

Escrev.: Lidiane Fozzarini Oficial Desig. ou Substº:
Prot.nº198492, Lº1, em 04/01/2013 C: 17
Emol.: R$ 23,60 + Processamento Eletrônico: R$ 3,10 + Selos: 0133.03.1200020.18372 R$ 0,55; 0133.01.1300001.07971 R$ 0,30 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Av.2/86397, em 06 de junho de 2014. **RETIFICAÇÃO DA INCORPORAÇÃO DO R.2 e Av.3/63.525**
Certifico que, na matrícula matriz do empreendimento, foi promovida a retificação da incorporação do condomínio conforme Av.7/63.525, Lº2-RG, motivo pelo qual o imóvel desta matrícula passa a ter a seguinte descrição: **FRAÇÃO IDEAL DE 0,0004214, que corresponderá ao FUTURO BOX NÚMERO QUATROCENTOS E QUINZE (415)** – a ser localizado no subsolo Torre 03 e Torre 04, o décimo oitavo box à esquerda de quem acessa o subsolo, entre o box número 414 e o box número 416, com área privativa de 12,00 m2, área de uso comum de 10,5451 m2, área equivalente de construção 11,1183 m2, área total de 22,5451 m2 e fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio de 0,0004214, no empreendimento a ser constituído por uma parte comercial, com 01 (um) prédio de 02 (dois) pavimentos e sem comunicação interna com o Condomínio Residencial, situado aos fundos deste, com acesso por uma via lateral, e uma parte residencial, com 06 (seis) torres de 18 (dezoito) pavimentos cada, todos em alvenaria, o qual se denominará **'CONDOMÍNIO RESIDENCIAL E COMERCIAL VILLAGGIO MADRE BÁRBARA',** a ser localizado a parte comercial com frente para a rua Madre Bárbara, números 818 e 820, e a parte residencial terá acesso pela rua Madre Bárbara, número 806, no bairro Diamantino, nesta cidade de Caxias do Sul/RS.

Escrev.: Jenicopadilha Oficial Designada - Jacqueline Balen:
Prot.nº211592, Lº1-AB, em 07/05/2014 C: 1/10
Emol.: R$ 12,80 + Processamento Eletrônico: R$ 1,70 + Selos: 0133.03.1400024.04141 R$ 0,55; 0133.01.1400027.01979 R$ 0,30 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Av.3/86397, em 06 de junho de 2014.
Certifico que **continua em pleno vigor** a área de Preservação Permanente do Bioma Mata Atlântica - APP, constante do Av.6/M.63.525, Lº2-RG, desta 2ª Zona.

Escrev.: Jenicopadilha Oficial Designada - Jacqueline Balen:
Prot.nº211592, Lº1-AB, em 07/05/2014 C:1/10
Emol.: R$ 12,80 + Processamento Eletrônico: R$ 1,70 + Selos: 0133.03.1400024.04993 R$ 0,55; 0133.01.1400027.02858 R$ 0,30 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

R.4/86.397 em 03 de novembro de 2014.
Título: Compra e venda.
Transmitente: VIEZZER ENGENHARIA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, neste ato representada por Olivir Hilario Viezzer, CPF nº133.524.150-72.
Adquirente: **JOICE TEREZINHA OSTROWSKI,** brasileira, CPF nº767.844.870-87, agente administrativo, solteira, maior, residente e domiciliada em Flores da Cunha.

CONTINUA A FOLHAS

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/K9FNQ-9VEZS-SLJV3-FFRK4

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CAXIAS DO SUL
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 2.ª ZONA
CAXIAS DO SUL - RS

MATRÍCULA 86.397
FLS. 02

Livro N.º 2 - Registro Geral

Forma do título: Contrato particular de compra e venda de terreno e mútuo para construção com fiança, alienação fiduciária nº855553104994, passado nesta cidade em 26/08/2014, ficando uma via arquivada neste Registro de Imóveis (SFH), nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.
Valor e Forma de Pagamento: R$100.000,00, composto pela integralização dos valores: Recursos próprios: R$6.790,50; Saldo da conta vinculada do FGTS: R$1.596,50; Desconto concedido pelo FGTS: R$2.113,00; Financiamento concedido pela CAIXA: R$89.500,00.. Em conjunto com a M.85.922.
Valor Fiscal: R$15.000,00 em 07/10/2014.
Condições: Às do contrato. GA/GI nº12600/2014. CND/INSS: 204842014-88888239 emitida em 25/07/2014, CCN/SRF: 0006.1518.05C6.B22A emitida em 24/06/2014.
Continua em pleno vigor a condição constante da Av.1 e Av.3 desta matrícula.
Escrev.: Fabiana Rosa Oficial Desig. ou Substº: Fabiana Dalla Rosa Escrevente Autoriz.
Prot.nº217264, Lº1-AD, em 03/11/2014 C:10/68
Emol.: R$ 79,40 + Processamento Eletrônico: R$ 1,70 + Selos: 0133.06.1400009.03743 R$ 5,40; 0133.01.1400045.02056 R$ 0,30 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

R.5/86.397, em 03 de novembro de 2014.
Título: Alienação fiduciária.
Devedora: JOICE TEREZINHA OSTROWSKI, já qualificada.
Credora: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF,** CNPJ nº00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília/DF, neste ato representada por Victor Hugo da Silva Greff, CPF nº953.515.820-15..
Interveniente construtora e fiadora: VIEZZER ENGENHARIA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada.
Forma do título: Contrato particular citado no R.4 desta matrícula.
Valor da dívida: R$89.500,00 em 26/08/2014. Em conjunto com a M.85.922.
Valor da garantia: R$125.800,00. Em conjunto com a M.85.922.
Valor do imóvel para fins de leilão público: R$125.800,00. Em conj. com a M.85.922.
Valor da operação: R$91.613,00. Em conjunto com a M.85.922.
Valor do desconto: R$2.113,00. Em conjunto com a M.85.922.
Prazos, em meses: de construção: 25; de amortização: 360.
Taxa anual de juros (%): Nominal: 5,5000, Efetiva: 5,6409.
Vencimento do 1º encargo mensal: de acordo com o Item 3.
Condições: Às do contrato. **EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**. A devedora não poderá dispor do imóvel, sem o prévio e expresso consentimento da CAIXA, sob pena de vencimento antecipado da dívida.
Escrev.: Fabiana Rosa Oficial Desig. ou Substº: Fabiana Dalla Ros Escrevente Autoriza
Prot.nº217264, Lº1-AD, em 03/11/2014 C:10/68
Emol.: R$ 131,80 + Processamento Eletrônico: R$ 1,70 + Selos: 0133.06.1400009.03744 R$ 5,40; 0133.01.1400045.02059 R$ 0,30 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/K9FNQ-9VEZS-SLJV3-FFRK4

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/K9FNQ-9VEZS-SLJV3-FFRK4

Av.6/86397, em 04 de fevereiro de 2015. - **RETIFICAÇÃO DO Av.2** -
Certifico que fica retificado o Av.2 desta matrícula, para constar que o empreendimento se localizará no **subsolo Torre 05 e Torre 06**, e não como constou.

Escrev.: Fabiana Rosa Oficial Desig. ou Substº:

Emol.: Nihil + Processamento Eletrônico: Nihil + Selos: 0133.03.1500005.00435 Nihil 0133.01.1500004.06080 Nihil

Av.7/86.397, em 22 de setembro de 2016. - **CANCELAMENTO DA Av.1** -
Certifico que em virtude do cancelamento constante da Av.15/63.525, Lº2-RG, desta 2ª Zona, fica **cancelado** o Patrimônio de Afetação da **Av.1** desta matrícula. Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade aos 01/08/2016, que fica arquivado neste Registro de Imóveis.

Escrev.: Oficial Desig. ou Substº: Alexandre Balen Oficial Substituto

Prot.nº237967, Lº1-AL, em 19/09/2016 **C: 53/73**

Emol.: R$15,40 + Processamento Eletrônico: R$2,10 + Selos: 0133.03.1600038.00875 R$0,85; 0133.01.1600039.00417 R$0,45 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Av.8/86.397, em 22 de setembro de 2016. **CONCLUSÃO** -
CERTIFICO que, na matrícula matriz do empreendimento, foi promovida a construção, conclusão, instituição do condomínio e individualização de economias (Av.16, R.11 e R.17/M.63.525), motivo pelo qual o imóvel desta matrícula passa a ser constituído pela seguinte unidade autônoma: **BOX NÚMERO QUATROCENTOS E QUINZE (415) –** Localizado no subsolo Torre 05 e Torre 06, o décimo oitavo box à esquerda de quem acessa o subsolo, entre o box número 414 e o box número 416, com área privativa de 12,00 m2, área de uso comum de 10,5451 m2, área equivalente de construção 11,1183 m2, área total de 22,5451 m2 e fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio de 0,0004214, no prédio residencial e comercial, em alvenaria, com 18 (dezoito) pavimentos, localizado na Avenida Madre Bárbara, sob os nºs prediais 806, 818 e 820, nesta cidade de Caxias do Sul/RS, denominado **'VILLAGGIO MADRE BÁRBARA'.** Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade aos 01/08/2016, que fica arquivado neste Registro de Imóveis.

Alexandre Balen
Oficial Substituto

Escrev.: Oficial Designada - Jacqueline Balen:

Prot.nº237967, Lº1-AL, em 19/09/2016 **C: 53/73**

Emol.: R$15,40 + Processamento Eletrônico: R$2,10 + Selos: 0133.03.1600038.01232 R$0,85; 0133.01.1600039.01204 R$0,45 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Av.9/86.397, em 24 de abril de 2017. - **CANCELAMENTO DO R.5** -
Certifico que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF autoriza o cancelamento da alienação fiduciária constante do **R.5** desta matrícula. Tudo de acordo com autorização para cancelamento da propriedade fiduciária passado nesta cidade em 10/02/2017 que fica arquivado neste Registro de Imóveis. Valor: R$89.500,00 em 26/08/2014. Em conjunto com M.85.922.

Fabiana Dalla Rosa
Oficial Substituta

Escrev.: Oficial Desig. ou Substº: Fabiana Dalla Rosa

Prot.nº243040, Lº1-AM em 06/04/2017 **C:20/81**

Emol.: R$71,30 + Processamento Eletrônico: R$2,30 + Selos: 0133.06.1600030.02385 R$24,50; 0133.01.1700014.05334 R$1,40

CONTINUA A FOLHAS

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CAXIAS DO SUL
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 2.ª ZONA
CAXIAS DO SUL - RS

MATRÍCULA 86.397
FLS. 03

Livro N.º 2 - Registro Geral

R.10/86.397, em 24 de abril de 2017.
Título: Compra e venda.
Transmitente: JOICE TEREZINHA OSTROWSKI, auxiliar de escritório, residente e domiciliada nesta cidade, já qualificada.
Adquirente: **B7 PARTICIPAÇÕES LTDA,** CNPJ nº12.941.032/0001-70, com sede na cidade de Lajeado/RS, neste ato representada por Albino Betiolo Neto, CPF nº964.371.540-04, e Emerson Carlos Betiolo, CPF nº539.632.530-53.
Forma do Título: Escritura pública lavrada aos 04/04/2017, Lº376-CV, fls.147/148v, pelo Tabelião Substituto do 3º Tabelionato desta cidade.
Valor: R$10.800,00.
Valor Fiscal: R$20.000,00 em 14/03/2017.
Condições: As da escritura. GA/GI nº3053/2017. Emitida DOI conforme IN/SRF. *Continua em pleno vigor a Av.3 desta matrícula.*

Fabiana Dalla [illegible]
Oficial

Escrev.: Oficial Desig. ou Substº Fabiano Oliveira

Prot.nº243039, Lº1-AM, em 06/04/2017 C: 20/81
Emol.: R$208,60 + Processamento Eletrônico: R$4,50 + Selos: 0133.06.1600030.02382 R$24,50; 0133.01.1700014.05302 R$1,40

R.11/86.397, em 10 de janeiro de 2020.
Título: Compra e venda.
Transmitente: B7 PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ nº 12.941.032/0001-70, já qualificada, neste ato representada por Albino Betiolo Neto, CPF nº 964.371.540-04 e Emerson Carlos Betiolo, CPF nº 539.632.530-53.
Adquirente: **CAROLINE MACAGNAN BOSCHETI,** brasileira, CPF nº 036.531.740-31, estudante, solteira, maior, residente e domiciliada nesta cidade.
Forma do Título: Escritura pública lavrada aos 21/11/2019, Lº409, fls.027/029v, pelo Tabelião Substituto do 3º Tabelionato desta cidade.
Valor: R$10.800,00.
Valor Fiscal: R$20.000,00 em 11/11/2019.
Condições: As da escritura. GA/GI nº12603/2019. Emitida DOI conforme IN/SRF. CND/INSS e Federal nº3283.5806.7195.365C, emitida em 01/07/2019. *Continua em pleno vigor a Av.3 desta matrícula.*

Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Oficial Titular:

Prot.nº267846, Lº1, em 07/01/2020
Emolumentos: R$230,20 + Processamento Eletrônico: R$5,00 + Selo(s): 0133.06.1900008.02549 R$24,50; 0133.01.1900019.04594 R$1,40

Av.12/86.397, em 08 de março de 2023. - **PENHORA** -

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/K9FNQ-9VEZS-SLJV3-FFRK4

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA ..... 86.397 .....

Averba-se a presente penhora, conforme mandado extraído dos autos do processo nº5002438-24.2020.8.21.0010 - Execução de Título Extrajudicial, expedido em 12/01/2023, pelo Exmo. Sr. Dr. Silvio Viezzer, Juiz de Direito da 5ª Vara Cível desta Comarca, sendo a parte Exequente: ASSOCIAÇÃO CULTURAL E CIENTÍFICA VIRVI RAMOS, CNPJ nº88.665.914/0001-12; e, a parte Executada: **CAROLINE MACAGNAN BOSCHETI,** CPF nº036.531.740-31. Valor da ação: R$18.212,27 em 10/11/2022.

Oficial Titular: Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº300611, Lº1, em 09/02/2023

Emolumentos: R$130,30 + Processamento Eletrônico: R$6,40 + Selo(s): 0133.06.2100018.08439 R$24,50; 0133.01.2300002.09183 R$1,80

CONTINUA A FOLHAS

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/K9FNQ-9VEZS-SLJV3-FFRK4

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. CAXIAS DO SUL - RS, 23 DE OUTUBRO DE 2026.

Emolumentos:
Buscas em livros e arquivos R$ 14,00
01 Certidão R$ 47,60
01 Processamento Eletrônico (por ato) R$ 7,30
ISS R$ 2,75
Selos R$ 12,10
Total: R$ 83,75
Selo: 0133.04.2600004.21360, 0133.01.2600003.09742 e 0133.03.2600002.31779
Nota de Entrega: S26100780985D

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
099259 53 2026 04709071 08

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar