Valide aqui
este documento

CERTIDÃO

CNM: 099200.2.0105896-81

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
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: 099200.2.0105896-81

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

=105.896= MATRÍCULA

CAXIAS DO SUL, 30 de janeiro de 2006. | FLS. 01 | MATRÍCULA =105.896=

IMÓVEL: APARTAMENTO NÚMERO TREZENTOS E QUATRO (304), prédio 380, localizado no terceiro pavimento, do prédio residencial, em alvenaria, denominado **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOSSA SENHORA DO ROSÁRIO**, sito na Rua Carlos Bonatto com acesso pela Rua Antonio Daniele, nº 380, com área privativa de 38,2918m², área de uso comum de 4,75063625m², área total de 43,77567m², área equivalente de construção de 43,0424363m² e fração ideal de 0,005 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 nº 17, da quadra 2.678, fazendo frente para a Rua Carlos Bonatto, lado par, distando 41,00 metros da esquina com a Avenida Circular Antonio Gelatti, no quarteirão formado pelas citadas vias, mais a Rua Attilio Andreazza, limite com os loteamentos Parque Oásis e Jardim Embaixador e limite com a quadra 2.714, com a área de 8.407,00m², medindo e confrontando: ao norte, por duas linhas uma de 133,00 metros com o lote 05, de Viezzer Engenharia e Negócios Imobiliários Ltda e outra de 28,00 metros com a Rua Carlos Bonatto; ao sul, por 161,00 metros com o limite da quadra 2.681; a leste, por 55,00 metros com parte do lote 16, de Viezzer Engenharia e Negócios Imobiliários Ltda; e, ao oeste, por duas linhas a primeira de 16,00 metros e a segunda de 39,00 metros, ambas com a Rua Carlos Bonatto.

PROPRIETÁRIO: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, representado, por força do parágrafo oito, do artigo 2º, e inciso VI do artigo 4º da Lei 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, com a redação que lhe foi dada pela Lei 10.859, de 14 de abril de 2004 - pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei, nº759, de 12.08.69 e regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes ¾, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04.

REGISTRO ANTERIOR: R.1/Matrícula 95.572, Lº 02, em 06.01.2005 e Av.3 e R.4/Matrícula 95.572, Lº 02, em 30.01.2006.

EMOL: R$8,40

Prot. 173.982 - 1AB, de 25.01.2006.

Cristina Mossi - escrevente

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.1/105.896 - Em 30 de janeiro de 2006.

RESTRIÇÃO: Certifico, que conforme o Av.2/Matrícula 95.572, Livro 02, o imóvel objeto desta matrícula fica gravado com a seguinte restrição: o empreendimento ora adquirido comporá o patrimônio do fundo a que se refere o "caput" do artigo 2º da Lei nº 10.188 de 12 de novembro de 2001; 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 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

continua no verso

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6GSDF-FX43Q-29VMF-FRJ5V

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

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

Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
01	=105.896=

podem ser dados em garantia de débito de operação da CAIXA; não são passíveis de execução por quaisquer credores da CAIXA por mais privilegiados que possam ser; não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre os imóveis que compõe o empreendimento.
EMOL: R$16,80 = 1 URE Prot. 173.982 - 1AB, de 25.01.2006.

Oficial e/ou oficial subst.

Av.2/105.896 - Em 30 de janeiro de 2006.
Certifico, que foi registrada a Convenção de Condomínio do Condomínio Residencial Nossa Senhora do Rosário, conforme **R.11.745**, Lº 03-Auxiliar. O referido é verdade. Dou fé.
EMOL: R$16,80 = 1 URE Prot. 173.982 - 1AB, de 25.01.2006.

Oficial e/ou oficial subst.

Av.3/105.896 - Em 17 de maio de 2019.
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. (EC)
EMOL: R$380,30. (em conjunto com R.4 e Av.5, cfe. Convênio Caixa-Far/Colégio Registral do RS)
PROT. 395861 do Lº 1-CW em 18/04/2019.
Selo: 0132.04.1900002.03415.

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.4/105.896 - Em 17 de maio de 2019.
COMPRA E VENDA: Contrato particular nº 172510011714 de compra e venda de imóvel residencial de propriedade de FAR - Fundo de Arrendamento Residencial - FGTS, Pagamento à Vista, com caráter de Escritura pública, na forma do Artigo 2º e 8º da Lei nº 10.188, de 12.02.2001, com a redação alterada pela Lei 10.188, de 12.02.2001, com redação alterada pela Lei 10.859, de 14.04.2004 e Lei nº 11.474, de 15.05.2007, datado de 06.12.2018, 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 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.

continua nas fls.02

continua a folhas

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6GSDF-FX43Q-29VMF-FRJ5V

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

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

Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

=105.896= MATRÍCULA

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 17 de maio de 2019	FLS. 02	MATRÍCULA 105.896

ADQUIRENTES: LAIS SILVA DOS REIS TOMAZZONI, enfermeira, inscrita no CPF sob nº 003.096.460-14, CI CIF nº000.305.401, expedida por COREN/SC em 07/10/2016, nascida em 15/04/1983 e seu esposo MARCELO TOMAZZONI, cabeleireiro, inscrito no CPF sob nº 003.868.420-94, portador da CI RG nº 9085514157, expedida pela SJS/RS em 14/04/2000, nascido em 17/12/1984, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Antonio Daniele, nº 380, apto 304, Bairro Santa Fé, nesta cidade.
VALOR DA COMPRA E VENDA: R$25.590,60.
RECURSOS À VISTA: R$380,46.
RECURSOS DO FGTS: R$3.266,21.
VALOR ATUALIZADO DAS TAXAS DE ARRENDAMENTO PAGAS: R$21.752,01.
INCENTIVO FAR REFERE A RESOLUÇÃO CFLG 224/13: R$191,92.
VALOR FISCAL: R$116.000,00.
ITBI: nº 14706/2018.
CONDIÇÃO: Comparece no presente contrato a Anuente Caixa Econômica Federal - CAIXA. Demais condições constantes no contrato.
EMOL: R$380,30. (em conjunto com a Av.3 e Av.5, cfe. Convênio Caixa-Far/Colégio Registral do RS)
PROT. 395861 do Lº 1-CW em 18/04/2019.
Selo: 0132.04.1900002.03415, valor de R$3,30.

Elaine F. de Castilhos
Elaine F. de Castilhos - Escrevente

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.5/105.896 - Em 17 de maio de 2019.
CLÁUSULA DE INALIENABILIDADE TEMPORÁRIA: Os adquirentes ficam impedidos de vender, prometer vender ou ceder seus direitos sobre o imóvel objeto de alienação pelo prazo de 9 (nove) meses, a contar da assinatura do presente contrato, ou seja, 06.12.2018. O referido é verdade e dou fé. (EC)
EMOL: R$380,30. (em conjunto com Av.3 e R.4, cfe. Convênio Caixa-Far/Colégio Registral do RS).
PROT. 395861 do Lº 1-CW em 18/04/2019.
Selo: 0132.04.1900002.03415.

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.6/105.896 - Em 07 de novembro de 2019.
CANCELAMENTO: Certifico que, fica **cancelada** a cláusula de Inalienabilidade Temporária constante na **Av.5** desta matrícula. Tudo conforme requerimento de Lais Silva dos Reis Tomazzoni e Marcelo Tomazzoni, datado de 14/10/2019 com firmas reconhecidas, ficando a documentação aqui arquivada. O referido é verdade e dou fé. (NG)
EMOL: R$36,10.
PROT. 405105 do Lº 1-DA em 22/10/2019.

Continua no verso.

continua no verso

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6GSDF-FX43Q-29VMF-FRJ5V

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

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

Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0105896-81

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
02v	105.896

Selo: 0132.01.1900006.09556, 0132.04.1900002.15843, valor de R$4,70.

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.7/105.896 - Em 07 de novembro de 2019.
COMPRA E VENDA: Contrato Particular nº 8.4444.2179583-3 de Compra e Venda de Imóvel Residencial, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH- Sistema Financeiro da Habitação, com caráter de Escritura Pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, datado de 14/10/2019, ficando uma via arquivada neste Ofício.
TRANSMITENTES: MARCELO TOMAZZONI, cabeleireiro, inscrito no CPF sob nº 003.868.420-94, portador da CNH nº 02744691967, expedida pelo DETRAN/RS em 07/04/2017, nascido em 17/12/1984, e sua esposa LAIS SILVA DOS REIS TOMAZZONI, enfermeira, inscrita no CPF sob nº 003.096.460-14, portadora da Carteira Funcional nº 30401 expedido pelo COREN/SC em 07/10/2016, nascida em 15/04/1983, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Avenida Aniceto Zacchi, nº 1038, A 302, Bairro Ponte do Imaruim, na cidade de Palhoça-SC.
ADQUIRENTE: GABRIEL RONCALI DA SILVA, brasileiro, solteiro, maior, nascido em 14/09/1997, vendedor, inscrito no CPF sob nº 040.555.910-04, portador da CNH nº 06581742480, expedida pelo DETRAN/CE em 05/04/2017, residente e domiciliado na Rua Juarez Alves da Silva, nº 615, Casa Frente, Bairro Sao Ciro, nesta cidade.
VALOR DA COMPRA E VENDA: R$95.000,00.
RECURSOS PRÓPRIOS: R$19.000,00.
FINANCIAMENTO CONCEDIDO PELA CREDORA: R$76.000,00.
VALOR FISCAL: R$116.000,00.
ITBI: nº 11635/2019.
TRABALHISTA: Certidão negativa de débitos trabalhista sob nº 187473390/2019 e 187473446/2019.
CONDIÇÃO: Foi apresentada a declaração de primeira aquisição do imóvel residencial, Conf. Portaria nº 243/2012-DF datada de 07/11/2012 e demais condições constantes no contrato.
EMOL: R$316,10.
PROT. 405106 do Lº 1-DA em 22/10/2019.
Selo: 0132.01.1900006.09557, 0132.07.1800004.07227, valor de R$38,00.

Nicole G. Vieira de Souza - Escrevente — Oficial e/ou Oficial Subst.

R.8/105.896 - Em 07 de novembro de 2019.
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Em garantia do pagamento da dívida, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97. Contrato particular antes mencionado.
DEVEDOR: GABRIEL RONCALI DA SILVA, brasileiro, solteiro, maior, nascido em 14/09/1997, vendedor, inscrito no CPF sob nº 040.555.910-04, portador da CNH nº 06581742480, expedida pelo

Continua nas fls.03.

continua a folhas

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6GSDF-FX43Q-29VMF-FRJ5V

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

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

Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0105896-81

=105.896= MATRÍCULA

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 07 de novembro de 2019	FLS. 03	MATRÍCULA 105.896

DETRAN/CE em 05/04/2017, residente e domiciliado na Rua Juarez Alves da Silva, nº 615, Casa Frente, Bairro Sao Ciro, nesta cidade.
CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 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$76.000,00.
PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 360 meses, à ser resgatado em prestações mensais consecutivas no valor inicial de R$647,13, com vencimento do primeiro encargo mensal em 15/11/2019.
JUROS: nominal de 6.5000% - efetiva 6.6971% ao ano.
ORIGEM DOS RECURSOS: FGTS.
VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R$110.000,00.
EMOL: R$218,00.
PROT. 405106 do Lº 1-DA em 22/10/2019.
Selo: 0132.01.1900006.09558, 0132.07.1800004.07228, valor de R$38,00.

Nicole G. Vieira de Souza - Escrevente Oficial e/ou Oficial Subst.

continua no verso

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6GSDF-FX43Q-29VMF-FRJ5V

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

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

Valide aqui este documento

Continuação da Página Anterior -:-

CNM: 099200.2.0105896-81

Fls.	Matrícula
03v	105.896

Av.9/105.896 - Em 13 de agosto de 2026.
TRANSIÇÃO DE SISTEMA: Procedo a presente averbação, de ofício, para noticiar que os atos registrais serão eletrônicos, encerrando-se, exclusivamente, a escrituração física, com fundamento no art. 464-A, da CNNR/RS. O referido é verdade e dou fé.
PROT. 553158 do Lº 1-FK em 10/08/2026.
EMOL: Nihil. Selo: 0132.04.2600015.06093 = Nihil. Isenção: AGNR.
Escrevente: Giulia Scopel de Vargas
Averbação nato digital assinada pela Escrevente Autorizada **Aline Elizabeth de Souza** em 13/08/2026 às 16:51:30. O hash SHA256 do documento é 9BA93195FD49FAC53A13D1A8F3873A3D7CC24B14DDFA52754E1641D86C6DF438.

Av.10/105.896 - Em 13 de agosto de 2026.
PENHORA SOBRE OS DIREITOS E AÇÕES: Conforme Termo de Penhora, datado de 06/11/2023, extraído dos autos do processo nº 5004478-71.2023.8.21.0010/RS, em fase de Cumprimento de Sentença, expedido por ordem do Exmo. Sr. Dr. Joao Paulo Bernstein, MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível desta Comarca, ficando o documento arquivado nos termos da Lei.
EXEQUENTE: RESIDENCIAL NOSSA SENHORA DO ROSARIO, CNPJ nº 09.185.400/0001-93.
EXECUTADO: GABRIEL RONCALI DA SILVA, CPF nº 040.555.910-04.
DEPOSITÁRIO: GABRIEL RONCALI DA SILVA.
VALOR DO DÉBITO: R$14.082,02, atualizado até 28/09/2023. O referido é verdade e dou fé.
PROT. 553158 do Lº 1-FK em 10/08/2026.
EMOL: R$140,70 (s/R$16.245,23, cfe. Art. 37, I, da CNNR/RS).
Selo: 0132.06.2500012.03363 = R$39,00.
Proc. eletrônico: R$7,30. Selo: 0132.01.2600016.06296 = R$2,20.
Escrevente: Giulia Scopel de Vargas
Averbação nato digital assinada pela Escrevente Autorizada **Aline Elizabeth de Souza** em 13/08/2026 às 16:54:02. O hash SHA256 do documento é 38F092786ABCD4AAAADAB6A3CE15CD3A6F3103D51F02C02C18D86FA2082D9158.

NADA MAIS CONSTA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
Caxias do Sul - RS, 10 de novembro de 2026.
Total: R$81,00 -
Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 105.896: R$47,60 (0132.04.2600020.12371 = R$5,50)
Busca em livros e arquivos: R$14,00 (0132.03.2600020.11318 = R$4,40)
Processamento eletrônico de dados: R$7,30 (0132.01.2600021.01805 = 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 00167700 81

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6GSDF-FX43Q-29VMF-FRJ5V

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