



CERTIDÃO

CNM: 099200.2.0119818-25

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS 1ª ZONA
COMARCA DE CAXIAS DO SUL
Oficial Designada: Mariângela Rocha Nunes

Página 1 de 7

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Serviço Registral, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

CNM: 099200.2.0119818-25

=119.818=



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 11 de dezembro de 2008.

FLS.
01

MATRÍCULA
=119.818=

IMÓVEL: Casa número cinco (05), em alvenaria, com 01 (um) pavimento, com frente e acesso pela Rua Sem Denominação oficial Codificada sob nº 43.23.32, nº. 135, é a quarta casa localizada depois da esquina com a rua João Montemezzo, com área privativa de 70,0600m², área total de 70,0600m², área equivalente de construção de 63,1050m², área ideal de terreno de 167,5200m² e fração ideal de 0,232627. Que a área ideal de terreno que pertence a esta casa, mede e confronta: ao norte, por 24,00m com o lote nº 10, de propriedade de Adriano Corso; ao sul, por 24,00m com a área ideal de terreno que pertence a casa 04; ao leste, por 6,98m, com a Rua Sem denominação Oficial codificada sob nº 43.23.32; e, ao oeste, por 6,98m com o lote nº 20, de Empresa Urbanizadora Rodobrás; no terreno sobre o qual está edificada a citada casa é constituído pelo lote administrativo nº 21, da quadra nº 5598, do loteamento denominado BOSQUE DAS ARAUCARIAS, com testada para a rua sem denominação oficial codificada sob nº 43-23-32, lado ímpar, esquina com a Rua João Montemezzo, no Bairro Desvio Rizzo, dentro do quarteirão formado pelas citadas vias mais as Ruas Quinto Slomp, Honorino Abramo Montemezzo e uma rua sem denominação oficial codificada sob nº 43-23-30, com área superficial de 720,00m² (setecentos e vinte metros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, por 24,00metros, com o lote nº 10, de propriedade de Adriano Corso; ao SUL, por 24,00metros, com a Rua João Montemezzo; ao LESTE, por 30,00metros, com a rua sem denominação oficial codificada sob nº 43-23-32; e, ao OESTE, por 30,00metros, com o lote nº 20, de propriedade de Empresa Urbanizadora Rodobrás Ltda.

PROPRIETÁRIA: KOLTZ & BOFF INCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº CNPJ 08.288.754/0001-09, estabelecida na Rua Romano Zattera, nº 1495, Bairro Desvio Rizzo, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: M.118.863 Lº 2-RG em 30.10.2008, Av.1 e R.2/M.118.863, Lº2-RG, em 11.12.2008.

EMOL: R\$9,80

Prot. 214.834 - Lº 1AH em 08.12.2008.

Selo: 0132.02.0800030.00891, no valor de R\$0,30.

Grasiela R. Masetto
Grasiela R. Masetto - escrevente

[Assinatura]
Oficial e/ou Oficial Subst.

R.1/119.818 - Em 03 de fevereiro de 2009.

COMPRA E VENDA: Contrato particular de compra e venda mútuo e alienação fiduciária fora do SFH, com caráter de escritura pública, nos Moldes da Lei 9.514/97 e na forma de Resolução nº 3.347, de 08.02.2006, datado de 23.12.2008, ficando arquivado neste Ofício.

TRANSMITENTE: KOLTZ E BOFF INCORPORADORA LTDA, CNPJ 082.887.540/0001-09, sito a rua Romano Zattera, 1495, SALA, no bairro Desvio Rizzo, em Caxias do Sul /RS.

Continua no verso

continua no verso

Continua na próxima página -:-:-:-:-

Continuação da página anterior -:-:-:-:-

CNM: 099200.2.0119818-25



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.

MATRICULA ✓

01v°

=119.818=

ADQUIRENTE: SAMIR TEDESCO, brasileiro, solteiro, gerente, CPF 683.997.230-53; e, ADRIANA ROCHA LEME brasileira, solteira, auxiliar administrativa, CPF nº 008.420.540-73, residentes e domiciliados na Rua Olímpio Stumpf, nº 181, bairro Marechal Floriano, em Caxias do Sul/RS.

VALOR DA COMPRA E VENDA: R\$90.000,00

RECURSOS PROPRIOS: R\$11.467,16

RECURSOS DA CONTA VINCULADA DE FGTS: R\$6.532,84

FINANCIAMENTO CONCEDIDO PELA CAIXA: R\$72.000,00

VALOR FISCAL: R\$90.000,00

ITBI: nº 674/2009, em 26.01.2009

CND-INSS: nº 014432009-19022030, em 26.01.2009.

RECEITA FEDERAL: nº EA92.FFC0.0783.8559, EM 01.12.2008.

CONDIÇÕES: constantes no contrato.

EMOL: R\$369,70

Prot.216.634 - 1AH, em 26.01.2009

Selo: 0132.07.0800034.00522, no valor de R\$6,00.

Grasiela R. Masetto

Grasiela R. Masetto - escrevente

[Assinatura]
Oficial e/ou Oficial subst.

R.2/119.818 - Em 03 de fevereiro de 2009.

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.

DEVEDORES: SAMIR TEDESCO, e, ADRIANA ROCHA LEME, antes qualificados.

CREDORA: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, representada por escritório de negócios em Caxias do Sul.

VALOR DA DÍVIDA: R\$72.000,00

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 240 meses, à ser resgatado em prestações mensais consecutivas no valor inicial de R\$906,18 com o vencimento do primeiro encargo mensal em 23.02.2009.

JUROS: nominal de 9,0178% - efetiva de 9,4000% ao ano.

ORIGEM DOS RECURSOS: SBPE

VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$91.000,00

VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE PÚBLICO LEILÃO: R\$91.000,00

EMOL: R\$334,90

Prot.216.634 - 1AH, em 26.01.2009.

Selo: 0132.07.0800034.00523, no valor de R\$6,00.

Grasiela R. Masetto

Grasiela R. Masetto - escrevente

[Assinatura]
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.3/119.818 - em 17 de novembro de 2.010.

CANCELAMENTO: Certifico que, fica cancelada a alienação fiduciária antes registrada sob nº R.2 desta matrícula, em virtude do pagamento da

Continua nas fls.2

continua a folhas

Continua na próxima página -:-:-:-:-

$$=119.818=$$


LIVRO N° 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 17 de novembro

de 2010.

FLS.

02

MATRÍCULA

$$= 119.818 =$$

Selo: 0132.07.1000034.00339, no valor de R\$6,00

Official e/ou oficial subst

Paula F. Baldasso Vidal
Paula F. Baldasso Vidal - escrevente

Official e/ou Official Subt.

DEVEDORES: DAIANE SANTOS SGANZERLA, e, MARCIO TRIBINO ZAGO, antes
qualificados.

Continua no verso

- continua no verso

Continúa na próxima páxina -:-:-:-:-

Continuação da página anterior -----

CNM: 099200.2.0119818-25



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

02v

=119.818=

CREDORA: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, representada por escritório de negócios em Caxias do Sul.

VALOR DA DÍVIDA: R\$108.000,00

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 360 meses, à ser resgatado em prestações mensais consecutivas no valor inicial de R\$1.119,15 com o vencimento do primeiro encargo mensal em 03.12.2010.

JUROS: nominal de 8,5563% - efetiva de 8,9001% a.a.

ORIGEM DOS RECURSOS: SBPE

VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$120.000,00

VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$120.000,00

EMOL: R\$472,90

Prot. 246.308 - Lº 1 AL, em 11.11.2010.

Selo: 0132.07.1000034.00341, no valor de R\$6,00

Paula F. Baldasso Vidal
Paula F. Baldasso Vidal - escrevente

[Assinatura]
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.6/119.818 - Em 15 de julho de 2015.

Certifico que, a Casa nº 05, objeto desta matrícula, possui frente e acesso pela Rua Euclides Machado (anteriormente Rua sem denominação oficial, codificada com o nº 43-23-32); e que o terreno onde está edificada a citada casa está dentro do quarteirão formado pelas Ruas Honorino Abramo Montemezzo, Euclides Machado, João Montemezzo, Quinto Slomp e Estrada Municipal José Dani (anteriormente Rua sem denominação oficial codificada com o nº 43-23-30). Tudo conforme requerimento de Marcio Tribino Zago, datado de 02.07.2015, com firma reconhecida, instruído com Certidão 1717/2015 expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade em 01.07.2015, ficando estes documentos arquivados neste Ofício. O referido é verdade e dou fé.(L)

EMOL: R\$60,30.

PROT. 332000 do Lº 1-BV em 03/07/2015.

Selo: 0132.01.1500002.72316, 0132.04.1400004.07708, valor de R\$1,00.

[Assinatura]
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.7/119.818 - Em 20 de agosto de 2015.

CANCELAMENTO: Certifico que, fica cancelada a alienação fiduciária registrada sob nº **R.5**, desta matrícula, em virtude de ter sido quitada a dívida ali registrada. 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\$264,30.

PROT. 334096 do Lº 1-BW em 13/08/2015.

Selo: 0132.01.1500003.07959, 0132.07.1400004.13466, valor de R\$8,40.

[Assinatura]
Oficial e/ou Oficial Subst.

continua a folhas

Continua na próxima página -----

Continuação da página anterior -:-:-:-:-

CNM: 099200.2.0119818-25

=119.818=
MATRÍCULA**Serviço Registral de Imóveis — 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL****LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL**

CAXIAS DO SUL, 20 de agosto de 2015

FLS.

03

MATRÍCULA

119.818

R.8/119.818 - Em 20 de agosto de 2015.

COMPRA E VENDA: Contrato particular de compra e venda com financiamento e pacto adjeto de alienação fiduciária, com força de escritura pública, nos termos do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964, com as alterações introduzidas pela Lei 5.049, de 29 de junho de 1966, firmado com recursos oriundos do SFH, com garantia de alienação fiduciária, respaldada nos artigos da Lei 9.514/97, datado de 28/07/2015, ficando uma via arquivada neste Ofício.

TRANSMITENTES: DAIANE SANTOS SGANZERIA, brasileira, solteira, contadora, inscrita no CPF sob nº 961.301.720-87, residente e domiciliada na Estrada Municipal, José Dani, nº 135, nesta cidade; e MARCIO TRIBINO ZAGO, brasileiro, solteiro, montador, inscrito no CPF sob nº 006.240.010-08, residente e domiciliado na Estrada Municipal, Jose Dani, nº 135, nesta cidade.

ADQUIRENTE: CLEBER COMIN, brasileiro, divorciado, socio de empresa, inscrito no CPF sob nº 472.363.880-68, residente e domiciliado na Rua Irmão Miguel Dario, nº 1528, nesta cidade.

VALOR DA COMPRA E VENDA: R\$212.000,00.

POUPANÇA COM RECURSOS PRÓPRIOS: R\$67.000,00.

VALOR DO FINANCIAMENTO: R\$145.000,00.

VALOR FISCAL: R\$212.000,00.

ITBI: nº11518.

TRABALHISTA: Certidão negativa de débitos trabalhista sob nº117117002 e nº117117549.

CONDICÃO: constantes no contrato.

EMOL: R\$949,30.

PROT. 334096 do Lº 1-BW em 13/08/2015.

Selo: 0132.01.1500003.07960, 0132.08.1300007.04306, valor de R\$11,15.

Flávia Flores Brunetto

Flávia Flores Brunetto - Escrevente

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.9/119.818 - Em 20 de agosto de 2015.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97. Contrato particular antes mencionado.

DEVEDOR: CLEBER COMIN, brasileiro, divorciado, socio de empresa, inscrito no CPF sob nº 472.363.880-68, residente e domiciliado na Rua Irmão Miguel Dario, nº 1528, nesta cidade.

CREDOR: BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A., inscrito no CNPJ sob nº 92.702.067/0001-96, com sede na Rua Capitão Montanha, nº 177, Bairro Centro, na cidade de Porto Alegre-RS.

VALOR TOTAL DO FINANCIAMENTO: R\$145.000,00.

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 377 meses, à ser resgatado em prestações mensais consecutivas no valor inicial de R\$1.623,73, com vencimento do primeiro encargo mensal em 28/08/2015.

TAXA DE JUROS: nominal de 9,500000% a.a. - nominal de 0,791666% a.m. -

continua no verso

Continua na próxima página -:-:-:-:-

Continuação da página anterior -----

CNM: 099200.2.0119818-25



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

03v

119.818

efetiva 9,924758% ao ano.

VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$209.000,00.EMOL: R\$652,30.PROT. 334096 do Lº 1-BW em 13/08/2015.Selo: 0132.01.1500003.07961, 0132.07.1400004.13467, valor de R\$8,40.Flávia Flores Brunetto

Flávia Flores Brunetto - Escrevente

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.10/119.818 - Em 12 de março de 2025.**TRANSIÇÃO DE SISTEMA:** Procedo a presente averbação, de ofício, para noticiar que os próximos atos registrais 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: 0132.04.2500005.01265 = Nihil. Isenção: AGNR.

Escrevente: Ivana Rotta

Averbação nato digital assinada pela Oficial Designada **Mariângela Rocha Nunes** em 12/03/2025 às 15:43:01. O hash SHA256 do documento é **EC22F0BD85CA412DAA24B5565C2551A9EC3754F614C3B592C3C44DBA26E1D98C**.

continua a folhas

Continua na próxima página -----

Continuação da página anterior -----

CNM: 099200.2.0119818-25

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

CNM: 099200.2.0119818-25

Caxias do Sul, 12 de março de 2025

Fls. 04	Matrícula 119.818
------------	----------------------

Av.11/119.818 - Em 12 de março de 2025.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Certifico que, por solicitação do credor e fiduciário, bem como por força do disposto no parágrafo 7º, do artigo 26, da Lei nº 9.514/1997, após promover a intimação do confitente devedor e fiduciante, Cleber Comin, antes qualificado, devidamente cumprida pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta cidade e através de editais publicados eletronicamente no Diário de Registro Eletrônico - Editais Online em 10.12.2024, 11.12.2024 e 12.12.2024, tendo ocorrido o decurso do prazo legal sem que houvesse purgação da mora por parte do confitente devedor e fiduciante, **fica consolidada a propriedade do imóvel em favor do Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A.**, pelo valor de R\$209.000,00 (duzentos e nove mil reais); avaliado para efeitos fiscais em R\$209.000,00 (duzentos e nove mil reais), conforme guia de pagamento do ITBI: Nº 1892/2025. Tudo conforme requerimento datado de 14.02.2025 e Ofício nº 518823/2024, datado de 18.02.2025, assinados digitalmente e arquivados nos termos da Lei, e demais documentos que o instruem já arquivados neste Ofício no protocolo sob nº 509054. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 519086 do Lº 1-EW em 19/02/2025.EMOL: R\$502,70. Selo: 0132.08.2300013.06199 = R\$76,40.

Proc. eletrônico: R\$6,90. Selo: 0132.01.2500005.01748 = R\$2,10.

Escrevente: Ivana Rotta

Averbação nato digital assinada pela Oficial Designada **Mariângela Rocha Nunes** em 12/03/2025 às 15:57:23. O hash SHA256 do documento é **E6E9043367AD1BE0850352F0608BEEAA04952FB0B55769C9B56E346FD4F86ABD**.

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

Caxias do Sul - RS, 14 de março de 2025.**Total: R\$82,80**

Certidão Matrícula 119.818 - 7 páginas: R\$51,20 (0132.04.2500005.02543 = R\$5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0132.03.2500005.02441 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0132.01.2500005.03160 = R\$2,10)



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 2025 00034265 63