



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

LIVRO N° 2 — REGISTRO GERAL

MATRÍCULA =172.278 — FLS. MATRÍCULA 172.278

CAXIAS DO SUL, 23 de dezembro de 2015

01

MATRÍCULA

IMÓVEL: APARTAMENTO NÚMERO 106 - A SER CONSTRUÍDO, localizado no terceiro pavimento ou primeiro pavimento-tipo, do prédio em alvenaria, denominado "RESIDENCIAL RIVARA", sito a Rua Carolina Theresa Poloni Sartor, nº 1083 esquina com a Rua Emeterio dos Santos Barreto, de fundos, no centro do pavimento, lado oeste, com a área privativa real de 43,6950m², área de uso comum real de 20,0177m², área real total de 63,7127m², área equivalente de construção de 57,4038m², área ideal de terreno de 14,8937m², fração ideal de terreno 1,65% e coeficiente de proporcionalidade 0,0165 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do prédio; no terreno sobre o qual será edificado o citado prédio é constituído pelo atual lote administrativo número 23, da quadra número 4618, do Loteamento denominado RESIDENCIAL GUADALUPE, com testada para a Rua Carolina Thereza Poloni Sartor, lado ímpar, esquina formada com a Rua Emeterio dos Santos Barreto, dentro do quarteirão formado pelas citadas vias mais a Rua José Pereira dos Santos e Rua Victório Paloschi, no Bairro Desvio Rizzo, tendo o terreno a área de 900,00m², com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por 25,00metros, com a Rua Emeterio dos Santos Barreto; ao Sul, por 25,00metros, com o lote número 21; ao Leste, por 36,00metros, com a Rua Carolina Theresa Poloni Sartor; e, ao Oeste, por 36,00metros, com o lote número 14 e parte do lote número 19.

PROPRIETÁRIA: RUZZA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 88.907.613/0001-58, com sede na Rua Bortolo Zani, nº 201, Loja 3, Bairro Bela Vista, nesta cidade.

REGISTROS ANTERIORES: Matrícula nº 164.531 do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 19 de dezembro de 2014, e, Matrícula nº 164.531 (R1) do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 23 de dezembro de 2015.

EMOL: R\$7,60 - (conforme Lei 11.977/09, do PMCMV).

PROT. 339488 do L° 1-BY em 09/12/2015.

Selo: 0132.01.1500004.37301 a 37302, valor de R\$0,80.

Grasiela Masetto
Grasiela R. Masetto - Escrevente

Subst.
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.1/172.278 - Em 09 de maio de 2016.

Certifico que, o imóvel objeto desta matrícula, foi submetido ao regime de afetação, nos termos dos artigos 31-A à 31-E da Lei 4.591/64, com a nova redação dada pela Lei 10.931/04 e Lei 12.024/09. Tudo conforme requerimento de Ruzza Ltda, representada por Moisés Angelo Ruzzarin, datado de 25.04.2016, com firma reconhecida, ficando este documento arquivado neste Ofício. O referido é verdade e dou fé. (G)

PROT. 345293 do L° 1-CA em 26/04/2016.

Selo: 0132.03.1600001.08200, valor de Nihil. (cfme Lei 11.977/09, do PMCMV)

Subst.
Oficial e/ou Oficial Subst.

continua no verso



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

LIVRO N° 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
01v	172.278

Av.2/172.278 - Em 05 de outubro de 2016.

HIPOTECA: Conforme consta no **R.4/M.164.531** do L° 2-RG, o imóvel objeto desta matrícula, acha-se gravado com hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal. O referido é verdade e dou fé. (IM)

PROT. 351618 do L° 1-CD em 21/09/2016.

Selo: 0132.03.1600001.29376, valor de Nihil. (conforme Lei 11.977/09, do PMCMV).

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.3/172.278 - Em 03 de agosto de 2017.

CANCELAMENTO: Certifico que, fica cancelada a **hipoteca** registrada sob **R.4/164.531** L° 2-RG e averbada sob **Av.2** da presente matrícula, em virtude de ter sido quitada a dívida ali registrada. Tudo conforme Instrumento Particular expedido pela credora Caixa Econômica Federal, datado de 30.06.2017, assinado por seu representante, ficando o documento arquivado neste Ofício. O referido é verdade e dou fé. (EC)

PROT. 366503 do L° 1-CJ em 02/08/2017.

Selo: 0132.03.1700003.04901, valor de Nihil. (cfe. Lei 11.977/09, do PMCMV)

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.4/172.278 - Em 03 de agosto de 2017.

COMPRA E VENDA: Contrato particular nº 8.7877.0145709-4 de compra e venda de terreno e muto para construção de unidade habitacional, Alienação Fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) - recursos FGTS - com caráter de Escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, na forma da Lei 11.977/09, datado de 30/06/2017, ficando uma via arquivada neste Ofício.

TRANSMITENTE: **RÚZZA LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 88.907.613/0001-58, situada na Rua Bortolo Zani, nº 201, Loja 3, Bairro Bela Vista, nesta cidade.

ADQUIRENTE: **EDERSON GRIEBELER DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, trabalhador metalúrgico, inscrito no CPF sob nº 012.795.540-29, residente e domiciliado na Rua Pinheiro Machado, nº 3200, apto 31, Bairro São Pelegrino, nesta cidade.

VALOR DA AQUISIÇÃO DA UNIDADE HABITACIONAL: R\$133.400,00. (Em conj vaga nº 42, M. 172.259)

RECURSOS PRÓPRIOS: R\$4.914,09.

SALDO DA CONTA DE FGTS: R\$4.593,10.

DESCONTO CONCEDIDO PELO FGTS: R\$20.700,00.

FINANCIAMENTO CONCEDIDO PELA CREDORA: R\$103.192,81.

VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$8.469,45.

VALOR FISCAL: R\$119.000,00.

ITBI: nº 8487/2017.

continua a folhas

=172.278=

Operador Nacional
Sistema de Registro
Cadastral

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

LIVRO N° 2 — REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FLS.	MATRÍCULA
CAXIAS DO SUL, 03	de agosto de 2017	02 172.278

CND DO INSS/RECEITA FEDERAL: nº 86D3.0AEE.A3F9.7594, em 24/04/2017.

TRABALHISTA: Certidão negativa de débitos trabalhistas sob nº 133883914/2017.

CONDICÃO: Comparece no contrato como incorporadora construtora e fiadora entidade organizadora e fiadora a empresa RUZZA LTDA e demais condições constantes no contrato.

EMOL: R\$295,10 - (conforme Lei 11.977/09, do PMCMV)

PROT. 365939 do Lº 1-CJ em 20/07/2017.

Selo: 0132.01.1700003.17868, 0132.07.1600001.10422, valor de R\$38,00.

Elaine F. de Castilhos

Elaine F. de Castilhos - Escrevente

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.5/172.278 - Em 03 de agosto de 2017.

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: EDERSON GRIEBELER DE OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, trabalhador metalúrgico, inscrito no CPF sob nº 012.795.540-29, residente e domiciliado na Rua Pinheiro Machado, nº 3200, apto 31, Bairro São Pelegrino, nesta cidade.

CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, inscrita no CNPJ/MF 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\$103.192,81. (Em conj vaga nº 42, M. 172.259)

VALOR DA GARANTIA: R\$133.400,00.

ORIGEM DOS RECURSOS: FGTS.

PRAZO DE CONSTRUÇÃO: 33 meses.

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 360 meses, à ser resgatado em prestações mensais consecutivas no valor inicial de R\$574,02, com vencimento do primeiro encargo mensal em 30/07/2017.

JUROS: nominal de 5,00% - efetiva 5,1161% ao ano.

EMOL: R\$173,10 - (conforme Lei 11.977/09, do PMCMV).

PROT. 365939 do Lº 1-CJ em 20/07/2017.

Selo: 0132.01.1700003.17869, 0132.07.1600001.10423, valor de R\$38,00.

Elaine F. de Castilhos

Elaine F. de Castilhos - Escrevente

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av. 6/172.278 - Em 12 de março de 2019.

CONCLUSÃO/INSTITUIÇÃO: Certifico que, foi concluído e instituído condomínio do APARTAMENTO, objeto desta matrícula, conforme Av.39 e R.40 da matrícula nº 164.531. Tudo conforme requerimento de Ruzza Ltda, neste ato representada por Moisés Angelo Ruzzarin, datado de 19.02.2019, com firma reconhecida, instruído com o habite-se expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade em 05.02.2019 sob nº 17136, CND DO INSS sob nº 000382019-88888354 de 15.02.2019, Certidão Negativa da Receita Federal nº 1BB1.03A4.04CD.E435 de 27.10.2018, planilhas quadro III e IV com firmas reconhecidas, RRT, ficando estes documentos aqui

continua no verso



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

LIVRO N° 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
02v	172.278

arquivados. O referido é verdade e dou fé. (LM)

EMOL: Nihil (conforme Artigo 237-A - Lei 6.015/73).

PROT. 393241 do Lº 1-CV em 22/02/2019.

Selo: 0132.04.1800001.28979, valor de Nihil.

sona
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.7/172.278 - Em 12 de março de 2019.

CANCELAMENTO: Certifico que, fica **cancelado o PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** averbado sob nº **Av.1** desta matrícula. Tudo conforme requerimento de Ruzza Ltda, neste ato representada por Moises Angelo Ruzzarin, datado de 19.02.2019 com firma reconhecida, ficando a documentação aqui arquivada. O referido é verdade e dou fé. (LM)

EMOL: Nihil (conforme Artigo 237-A - Lei 6.015/73).

PROT. 393241 do Lº 1-CV em 22/02/2019.

Selo: 0132.04.1800001.28980, valor de Nihil.

sona
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.8/172.278 - Em 18 de janeiro de 2023.

PENHORA SOBRE OS DIREITOS E AÇÕES QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE O

IMÓVEL: Conforme Termo de Penhora, datado de 21.10.2022, extraído dos autos do processo nº 5022733-48.2021.8.21.0010/RS - Cumprimento de Sentença, expedido pela Exma. Sra. Dra. Luciana Bertoni Tieppo, MM. Juíza de Direito da 6ª Vara Cível desta Comarca, ficando o documento arquivado nos termos da Lei.

EXEQUENTE: RESIDENCIAL RIVARA, Condomínio Edilício, inscrito no CNPJ nº 34.655.780/0001-20.

EXECUTADO: EDERSON GRIEBELER DE OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, metalúrgico, CPF nº 012.795.540-29.

VALOR DA AÇÃO: R\$5.123,69. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 468042 do Lº 1-EA em 19/12/2022.

EMOL: R\$97,30. Selo: 0132.06.2100040.06243 = R\$32,30.

Proc. eletrônico: R\$6,00. Selo: 0132.01.2200033.07694 = R\$1,80.

Escrevente: Gabriela C. da Silva

sona
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.9/172.278 - Em 28 de julho 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 CNNR/RS. O referido é verdade e dou fé.

EMOL: Nihil. Selo: 0132.04.2500015.00577 = Nihil. Isenção: AGNR.

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Autorizado **Juliano Spido** em 28/07/2025 às 14:54:33. O hash SHA256 do documento é DBB74F4E0F7F418B244AD9139E064E2E171895A430AF682A5533619AA6BE93EC.



Caxias do Sul, 28 de julho de 2025

Fls.
03Matrícula
172.278

Av.10/172.278 - Em 28 de julho de 2025.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Certifico que, por solicitação da credora e fiduciária, 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, Ederson Griebeler de Oliveira, antes qualificado, devidamente cumprida através de editais publicados eletronicamente no Diário de Registro Eletrônico - Editais Online em 12/03/2025, 13/03/2025 e 14/03/2025, 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 da Caixa Econômica Federal**, pelo valor de R\$200.000,00 (duzentos mil reais); avaliado para efeitos fiscais em R\$200.000,00 (duzentos mil reais), conforme guia de pagamento do ITBI: N° 5930/2025. Tudo conforme Ofício nº 537432/2024, datado de 16/05/2025, assinado digitalmente e arquivado nos termos da Lei, e demais documentos que o instruem já arquivados neste Ofício no protocolo sob nº 513410. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 525269 do Lº 1-EY em 02/06/2025.

EMOL: R\$502,70. Selo: 0132.08.2300013.09182 = R\$76,40.

Proc. eletrônico: R\$6,90. Selo: 0132.01.2500014.09198 = R\$2,10.

Escrevente: Glasiane Zenatto

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Autorizado **Juliano Spido** em 28/07/2025 às 16:45:48. O hash SHA256 do documento é 553E98612E0FC8723A26522EA473E6A21307AA81AC1327EA6525B95F05B9E136.

PARA SÍNTESE CONOCER
NÃO VALE