

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 20 de dezembro

de 2.010.

FLS.

01

MATRÍCULA

=130.924=

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 203, localizado no quarto pavimento ou segundo andar do prédio em alvenaria residencial e comercial denominado **RESIDENCIAL VITÓRIO AQUILES**, sito à Rua Alfredo Bedin, nº 95, cujo apartamento está localizado na parte dos fundos do prédio, ou ainda lado sudoeste, e com as seguintes áreas: área privativa de 70,070m², área de uso comum de 24,268m², área total de 94,338m², equivalente de construção de 80,224m², coeficiente de proporcionalidade de 0,08262, área ideal de terreno de 30,832646m²; no terreno sobre o qual está edificado o citado prédio, no Bairro Santa Catarina, constituído pelo atual lote administrativo nº 13, da quadra nº 5.286, do Loteamento denominado Santa Carolina, fazendo frente para a Rua Alfredo Bedin, ao nordeste, lado par, distando 78,00 metros da esquina com a Rua Angelo Salvador, no quarteirão formado pelas citadas vias, mais Rua Jonatan Pinheiro, e Rua Adhutt Mantovani, com a área global de 373,20m², medindo e confrontando: ao Noroeste, por 30,00 metros com o lote nº 15, de propriedade de Brígida Longhi Torezan; ao Sudeste, por 30,00 metros com o lote nº 09 de propriedade de Aleixo Viecelli e Outros; ao Nordeste, por 12,44 metros com a Rua Alfredo Bedin; e, ao Sudoeste, por 12,44 metros com o lote nº 10 de propriedade de Suely Therezinha Wiltgen Chaves.

PROPRIETÁRIA: ENDIZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.031.774/0001-29, com sede na Rua Visconde de Pelotas nº 1447/Sala 23, Bairro Exposição, nesta cidade de Caxias do Sul/RS, neste ato representada por Daniel Angelo Zanotto.

REGISTRO ANTERIOR: R.5/M.97.021, fls. 01/02 Lº2-RG em 04.11.2008 e Av.7/M.97.021, Lº2-RG em 20.12.2010.

EMOL: R\$11,10 - Prot. 247.919 Lº 1AM em 16.12.2010.

Selo: 0132.02.1000039.00186 no valor de R\$0,30.

Eliana M. Bettiol - escrevente

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.1/130.924 - Em 18 de junho de 2012.

Certifico que, foi registrada a convenção de condomínio, do empreendimento denominado "**RESIDENCIAL VITÓRIO AQUILES**", conforme **R.15.766**, Lº 3-Auxiliar. O referido é verdade e dou fé. (G)

EMOL: R\$22,10.

PROT. 274418 do Lº 1-AW em 12/06/2012.

Selo: 0132.01.1200003.20703, 0132.03.1200004.01048, valor de R\$0,75.

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.2/130.924 - Em 26 de julho de 2013.

COMPRA E VENDA: Escritura pública de compra e venda lavrada em 05 de julho de 2013, no livro nº 343-A, fls. 183 a 184, sob nº 83.783/089,

continua no verso



Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis
Serviço Registral de Imóveis — 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
01v	130.924

por Victor Ferreira Cunha Lima, 2º Tabelião substituto do 1º Tabelionato desta cidade.

TRANSMITENTE: ENDIZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrito no CNPJ sob nº 07.031.774/0001-29, com sede na Rua Visconde de Pelotas, nº 1447, sala 23, Bairro Exposição, nesta cidade, no ato representada por Daniel Ângelo Zanotto.

ADQUIRENTE: OLIDIO COELHO DA CONCEICAO, brasileiro, comerciante, inscrito no CPF sob nº 456.079.150-34, casado com JANETE GONCALVES DA ROSA, brasileira, comerciante, inscrita no CPF sob nº 559.606.000-30, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residente e domiciliado nesta cidade.

VALOR: R\$100.000,00 (cem mil reais).

VALOR FISCAL: R\$180.000,00 (cento e oitenta mil reais).

CONDIÇÕES: As da escritura.

CND/INSS: Certidão negativa de débitos sob nº 000052013-19022774.

RECEITA FEDERAL: Certidão Conjunta Negativa de débitos sob nº D837.3151.D391.0C3F.

EMOL: R\$650,50.

PROT. 296024 do Lº 1-BF em 22/07/2013.

Selo: 0132.01.1300003.00235, 0132.08.1200006.02432, valor de R\$11,15.

Glaiane Zenatto
 Glaiane Zenatto - Escrevente

Atílio
 Oficial e/ou Oficial Subst.

R.3/130.924 - Em 12 de setembro de 2014.

COMPRA E VENDA: Contrato particular de compra e venda de imóvel, residencial, mútuo com obrigações e Alienação Fiduciária, com recursos do SBPE, no âmbito do SFH, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei 5.049, de 29 de junho de 1966, datado de 22.07.2014, ficando uma via arquivada neste Ofício.

TRANSMITENTES: OLIDIO COELHO DA CONCEICÃO, metalúrgico, inscrito no CPF sob nº 456.079.150-34 e sua esposa JANETE GONCALVES DA ROSA, vendedora, inscrita no CPF sob nº 559.606.000-30, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Doutor Cesare Ardizzoni, nº 1030, Bairro Nossa Senhora de Fátima, nesta cidade.

ADQUIRENTES: WAGNER PINTO DIAS, administrador, inscrito no CPF sob nº 003.823.090-90 e sua esposa ROSANE MADALENA ASTRIZZI, contadora, inscrita no CPF sob nº 006.585.850-61, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Virgilio Ramos, nº 430, Bairro Universitário, nesta cidade.

VALOR DA COMPRA E VENDA: R\$225.000,00. (Em conj. com o Box nº 05, M. 130.908)

RECURSOS PRÓPRIOS: R\$1.992,96.

RECURSOS DA CONTA DE FGTS: R\$20.507,04.

FINANCIAMENTO CONCEDIDO PELA CREDORA: R\$202.500,00.

continua a folhas

=130.924=

MATRÍCULA

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Imobiliário Eletrônico

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 12 de setembro de 2014

FLS.

02

MATRÍCULA

130.924

VALOR FISCAL: R\$216.000,00.ITBI: nº 10669.TRABALHISTA: Certidão negativa de débitos trabalhista sob nº 60538499 e 60538567, respectivamente.CONDICÃO: Foi apresentada a declaração de primeira aquisição do imóvel residencial conforme Portaria nº 243/2012-DF datada de 07/11/2012, demais condições constantes no contrato.EMOL: R\$492,10.PROT. 316323 do Lº 1-BO em 03/09/2014.Selo: 0132.01.1400006.07160, 0132.08.1300007.01049, valor de R\$11,15.

Paula F. Baldasso Vidal
Paula F. Baldasso Vidal - Escrevente

Paula F. Baldasso Vidal
Oficial e/ou Oficial Subst.

R.4/130.924 - Em 12 de setembro de 2014.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.DEVEDORES: WAGNER PINTO DIAS, administrador, inscrito no CPF sob nº 003.823.090-90 e sua esposa ROSANE MADALENA ASTRIZZI, contador, inscrita no CPF sob nº 006.585.850-61, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Virgílio Ramos, nº 430, Bairro Universitário, nesta cidade.CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 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\$202.500,00. (Em conj. com o Box nº 05, M. 130.908)PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 420 meses, à ser resgatado em prestações mensais consecutivas, com vencimento do primeiro encargo mensal em 22.08.2014.ORIGEM DOS RECURSOS: SBPE.VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE PÚBLICO LEILÃO: R\$225.000,00.EMOL: R\$248,00.PROT. 316323 do Lº 1-BO em 03/09/2014.Selo: 0132.01.1400006.07161, 0132.07.1400004.02288, valor de R\$8,40.

Paula F. Baldasso Vidal
Paula F. Baldasso Vidal - Escrevente

Paula F. Baldasso Vidal
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.5/130.924 - Em 12 de setembro de 2014.CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Certifico que, conforme Contrato particular com caráter de escritura pública, datado de 22.07.2014, na forma do artigo 38, da Lei 9.514/97, foi emitida nos termos da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, a CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO nº 1.4444.0631581-0 e série 0714, pela CREDORA/CUSTODIANTE CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, em que figuram como DEVEDORES Wagner Pinto Dias e s/m Rosane Madalena Astrizzi, já qualificados, no valor do crédito de R\$202.500,00, em 22.07.2014. Garantia Real

continua no verso



Operador Nacional
do Sistema de Registro
de Imóveis

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS. MATRÍCULA

02v

130.924

Fiduciária: registrada sob nº R.4 desta matrícula. (Em conj. com o Box nº 05, M. 130.908)

EMOL: Nihil.

PROT. 316323 do Lº 1-BO em 03/09/2014.

Selo: 0132.07.1400004.02288.

Assinado
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.6/130.924 - Em 15 de fevereiro de 2022.

CANCELAMENTO: Certifico que fica cancelada a alienação fiduciária registrada sob nº **R.4** desta matrícula, em virtude de ter sido quitada a dívida ali registrada. Tudo conforme autorização da credora Caixa Econômica Federal-CEF, contida no contrato particular a seguir mencionado, assinado por seu representante, datado de 13.12.2021, ficando a documentação aqui arquivada. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 445451 do Lº 1-DR em 21/01/2022.

EMOL: R\$308,70. Selo: 0132.07.2100023.04972 = R\$36,60.

Proc. eletrônico: R\$6,00. Selo: 0132.01.2200006.00081 = R\$1,40.

Escrevente: Diego da Silva Polita

Assinado
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.7/130.924 - Em 15 de fevereiro de 2022.

CANCELAMENTO DA CCI: Certifico que, fica cancelada a cédula de crédito imobiliário averbada sob nº **Av.5**, desta matrícula, em virtude de ter sido quitada. Tudo conforme autorização da credora Caixa Econômica Federal-CEF, contida no contrato particular a seguir mencionado, assinado por seu representante, datado de 13.12.2021, ficando a documentação aqui arquivada. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 445451 do Lº 1-DR em 21/01/2022.

EMOL: Nihil. Selo: 0132.04.2100038.05011 = Nihil. Isenção: AGNR.

Escrevente: Diego da Silva Polita

Assinado
Oficial e/ou Oficial Subst.

R.8/130.924 - Em 15 de fevereiro de 2022.

COMPRA E VENDA: Instrumento Particular nº 10170063607 de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, com força de Escritura Pública, nos termos do artigo 61 e parágrafos da Lei nº 4.380/1964, e da Lei nº 9.514/97, datado de 13.12.2021; e declaração de primeira aquisição de imóvel residencial, ficando a documentação arquivada neste Ofício.

TRANSMITENTES: WAGNER PINTO DIAS, analista de marketing, inscrito no CPF sob nº 003.823.090-90, portador da CNH nº 04079450078, expedida pelo DETRAN/RS e sua esposa ROSANE MADALENA ASTRIZZI, analista de recursos humanos, inscrita no CPF sob nº 006.585.850-61, portadora da

continua nas fls.03

continua a folhas

=130.924=

MATRÍCULA

Operador Nacional
Sistema de Registro
Imobiliário
Serviço Registral de Imóveis — 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 15 de fevereiro de 2022

FLS.

MATRÍCULA

03

130.924 ²

CNH n° 03497119127, expedida pelo DETRAN/RS, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n° 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Cristiano Ramos de Oliveira, n° 4044, Apto 502, Bairro Desvio Rizzo, nesta cidade.

ADQUIRENTE: LEONARDO DA SILVA ROCHA, brasileiro, divorciado, que declarou não conviver em união estável, técnico de manutenção, inscrito no CPF sob n° 804.607.470-53, portador da CNH n° 03392094347, expedida pelo DETRAN/RS, residente e domiciliado na Rua Reinaldo Rotta Sobrinho, n° 1031, Bairro São Ciro, nesta cidade.

VALOR DA COMPRA E VENDA: R\$265.000,00 (duzentos e sessenta e cinco mil reais).

FORMA DE PAGAMENTO: o valor de R\$99.664,30 com recursos próprios; e R\$200.335,70 com recursos do financiamento concedido pelo credor ITAÚ UNIBANCO S.A, em conjunto com o imóvel matriculado sob n° 130.908.

VALOR FISCAL: R\$265.000,00 (duzentos e sessenta e cinco mil reais).

ITBI: n° 17609/2021.

TRABALHISTA: Certidões negativas de débitos trabalhistas sob os n°s 57469614/2021 e 57469635/2021.

CONDICÃO: as constantes no contrato.

PROT. 445451 do L° 1-DR em 21/01/2022.

EMOL: R\$610,40. (conforme artigo 290 da Lei n° 6.015/73) Selo: 0132.08.2000025.03709 = R\$49,50.

Proc. eletrônico: R\$3,00. Selo: 0132.01.2200006.00082 = R\$1,40.

Escrevente: Diego da Silva Polita

Diego da Silva Polita
Oficial e/ou Oficial Subst.

R.9/130.924 - Em 15 de fevereiro de 2022.

ALIENACÃO FIDUCIÁRIA: Instrumento Particular n° 10170063607, antes mencionado.

DEVEDOR: LEONARDO DA SILVA ROCHA, já qualificado.

CREDOR: ITAÚ UNIBANCO S.A., inscrito no CNPJ sob n° 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n° 100 - Torre Olavo Setúbal, na cidade de São Paulo-SP.

VALOR DA DÍVIDA: R\$200.335,70.

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 360 meses, a ser resgatado em prestações mensais e consecutivas, no valor inicial de R\$1.917,76, com vencimento da primeira prestação em 13.01.2022.

JUROS: taxa nominal de 7.5343% a.a. e 0.6278% a.m.; e taxa efetiva de 7.8000% a.a. e 0.6278% a.m.

OBJETO DA GARANTIA: o imóvel da presente matrícula em conjunto com o imóvel matriculado sob n° 130.908.

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA FINS DE VENDA EM LEILÃO PÚBLICO: o imóvel vinculado em garantia foi avaliado em R\$230.000,00.

PROT. 445451 do L° 1-DR em 21/01/2022.

EMOL: R\$308,70. (S/R\$100.167,85). (conforme artigo 290 da Lei n° 6.015/73). Selo: 0132.07.2100023.04973 = R\$36,60.

continua no verso



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRICULA
03v	130.924 ^{Es}

Proc. eletrônico: R\$3,00. Selo: 0132.01.2200006.00083 = R\$1,40.
 Escrevente: Diego da Silva Polita

Emanuel
 Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.10/130.924 - Em 08 de agosto 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: 0132.04.2500015.05645 = Nihil. Isenção: AGNR.

Escrevente: Erika dos Santos Correa

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Autorizado **Juliano Spido** em 08/08/2025 às 17:55:45. O hash SHA256 do documento é 6996A140684AC85834F25F3F13A60A0A1722AA3B0D5F2031895F4ED721C7A6E3.

**PARA SIMPLES CONSULTA
 NÃO VALE COMO CERTIDÃO**

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

Todos os Registros de Imóveis
 do Brasil em um só lugar



continua a folhas



Caxias do Sul, 11 de agosto de 2025

Fls.
04Matrícula
130.924

Av.11/130.924 - Em 11 de agosto de 2025.

PREMONITÓRIA SOBRE OS DIREITOS E AÇÕES: Certifico que, conforme Certidão emitida em 10/04/2025, pelo Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, referente ao processo nº 5005478-38.2025.8.21.0010, da 5ª Vara Cível desta Comarca, e requerimento datado de 25/06/2025, para fins do disposto no art. 828 do Código de Processo Civil, foi admitida em juízo a Ação de Execução de Título Extrajudicial, em que RESIDENCIAL VITORIO AQUILES, CNPJ 16.583.799/0001-26, move contra LEONARDO DA SILVA ROCHA, CPF 804.607.470-53. Valor da Causa: R\$9.641,08, em conjunto com o imóvel matriculado sob nº 130.908 do LP 2-RG. Ficam os documentos arquivados nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 528388 do Lº 1-FA em 17/07/2025.

EMOL: R\$113,90 (s/R\$4.820,54). Selo: 0132.06.2300013.07245 = R\$37,80.

Proc. eletrônico: R\$6,90. Selo: 0132.01.2500015.04682 = R\$2,10.

Escrevente Autorizado: Juliano Spido

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Autorizado **Juliano Spido** em 11/08/2025 às 11:11:18. O hash SHA256 do documento é 53090C6103A0C93112C01850166B3FF3BCF826793E54E04E9B2689F02AD05549.

Av.12/130.924 - Em 05 de fevereiro de 2026.

ATUALIZAÇÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL: Procedo a presente averbação para fazer constar que o imóvel desta matrícula possui a seguinte inscrição cadastral: **43.05.5286.013.007**, bem como o Código de Endereçamento Postal (CEP) nº **95030-313**. Tudo conforme documentação a seguir mencionada, instruída com Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade em 16/01/2026, ficando os documentos arquivados nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 539137 do Lº 1-FE em 05/01/2026.

EMOL: R\$180,60. Selo: 0132.04.2600002.00030 = R\$5,50.

Proc. eletrônico: R\$7,30. Selo: 0132.01.2600001.07771 = R\$2,20.

Escrevente: Glasiane Zenatto

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Autorizado **Juliano Spido** em 05/02/2026 às 14:45:24. O hash SHA256 do documento é 6B2BCC28C97AB365762C06889D12B2A3F09ED5D700D89DC7A7A564F565706B67.

Av.13/130.924 - Em 05 de fevereiro 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 do devedor e fiduciante, Leonardo da Silva Rocha, antes qualificado, devidamente cumprida através de editais publicados eletronicamente no Diário de Registro Eletrônico - Editais Online em 03/11/2025, 04/11/2025 e 05/11/2025, transcorrido o prazo legal sem a purgação da mora, **fica consolidada a propriedade do imóvel em favor do Itaú Unibanco S/A**, pelo valor de R\$230.000,00 (duzentos e trinta mil reais); avaliado para efeitos fiscais em R\$230.000,00 (duzentos e trinta mil reais), conforme guia de pagamento do ITBI: N°

Continua no verso

Fls.
04vMatrícula
130.924

17136/2025. Tudo conforme Ofício nº 597426/2025, datado de 30/12/2025, assinado digitalmente e arquivado nos termos da Lei, e demais documentos que o instruem já arquivados neste Ofício no protocolo sob nº 525709. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 539137 do Lº 1-FE em 05/01/2026.

EMOL: R\$582,00. Selo: 0132.08.2300021.02482 = R\$80,80.

Proc. eletrônico: R\$7,30. Selo: 0132.01.2600001.07772 = R\$2,20.

Escrevente: Glasiane Zenatto

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Autorizado **Juliano Spido** em 05/02/2026 às 14:45:28. O hash SHA256 do documento é 2E583650BFFF10B7B32A35855D3E836C677BEFF74465652E908C6A1061E108E6.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital