



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

CNM: 099200.2.0031841-19

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL Página 1 de 6

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: 099200.2.0031841-19

Ofício de Registro de Imóveis — 1ª. Zona — Caxias do Sul
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 19 de

março

de 198 4

Ofis.

MATRÍCULA

= 31.841

IMÓVEL: BOX NÚMERO 05, do prédio denominado "EDIFÍCIO DONA EMÍLIA", localizado a rua Olavo Bilac, nº 324 e 332, localizado no térreo ou primeiro pavimento do citado prédio, com a área privativa de 15,40m², área de uso comum de 1,86m², área total de 17,26m² e fração sobre o terreno de 0,004664, no terreno sobre o qual se acha edificado o citado prédio, terreno este constituído pelo lote administrativo nº 57, da quadra nº 134, nesta cidade, Bairro Rio Branco, fazendo frente à rua Olavo Bilac, lado par, distando 39,33 metros da esquina com a rua Regente Feijó ao Leste, no quarteirão formado pelas referidas vias, mais rua Tronca, e Avenida Rio Branco, com a área de 966,50m², e com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por 19,33 metros, com a rua Olavo Bilac; ao Sul, também por 19,33 metros, com terras de Ernesto A. Brandalise, Italo José Dartora e outros; ao Leste, por 50,00 metros, com a outra parte do mesmo lote nº 57, de Darville Avelino Croda e outros; e, ao Oeste, ainda por 50,00 metros, com terras de Sociedade Vinícola Rio Grandense Ltda.

PROPRIETÁRIA: ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS RAZÃO LTDA., estabelecida nesta cidade de Caxias do Sul, a Avenida Júlio de Castilhos, nº 1.514, CGC MF nº 88.829.046/0001-00.

REGISTROS ANTERIORES: R.7/M.21.878, fls.01, do Lº2-RG, em 22/07/1.982; R.8/M.21.878, fls.02/03, do Lº2-RG, em 21/01/1.983; e AV.10/M.21.878, fls.04/05, do Lº2-RG, em 16/01/1.984.

A presente matrícula foi aberta de conformidade com o requerimento datado de 16 de março de 1984, com firmas reconhecidas, ficando uma via aqui arquivada.

EMOL: G\$1.521,00.

Pr.º 432-81R.

[Assinatura]
Escritor

[Assinatura]
Oficial e/ou ajudante do oficial

AV.1, em 19 de março de 1.984.

Certifico, que o imóvel acima matriculado acha-se hipotecado à Caixa Econômica Estadual - CEF, conforme R.9/M.21.878, fls.03/04, do Lº2-RG, em 20/10/1.983.

[Assinatura]
Oficial e/ou ajudante do oficial

AV.2- em 14 de setembro de 1.984.

CANCELAMENTO: Certifico, o cancelamento da hipoteca a que se refere o AV.1/M.31.841, fls.01, Lº2, desligando o box nº 05, objeto desta matrícula, digom a matrícula da garantia hipotecária registrada sob nº R.9/M.21.878, fls.03/04, Lº2. Tudo conforme termo de liberação expedido pela Credora, por instrumento particular datado de 15.08.1984, ficando uma via aqui arquivada.

EMOL: G\$10.965,00.

Pr.º 45-81R.

[Assinatura]
Escritor

[Assinatura]
Oficial e/ou Ate.

Continua na próxima página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0031841-19



Ofício de Registro de Imóveis — 1ª. Zona — Caxias do Sul
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS. MATRÍCULA

01

-31.841-

R. 3 - Em 23^{de} Maio de 1985.COMPRA E VENDA: Escritura pública lavrada em 22/11/1984, pelo 3º Tabelião n/cidade, Of. ajte Alberto Mattiello, Lº 128-A fls. 180/182.TRANSMITENTES: ADMINISTRADORA DE IMOVEIS RAZÃO LTDA, com sede n/cidade à Av. Julio de Castilhos, 1135, CGCMF nº 88.829.049/0001-00.ADQUIRENTES: JAIME FEDRIZZI, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro mecânico, residente n/cidade, à rua Olavo Bilac 324, CIC nº 327.347.860/87,VALOR: R\$1.000.000 (Hum milhão de cruzeiros).VALOR FISCAL: R\$22.600.000 (vinte e dois milhões e seiscentos mil / cruzeiros), em conjunto com aptº 34.Certidão Negativa de Débito do IAPAS. nº 001971, e 001970.EMOL: R\$40.510Guia de Arrecadação: nº031816 em 15/10/1984.Prot.49.681-1-8

Subcrevente

Oficial e / ou Ajte.

Av.4- em 24 de setembro de 1994.

NUPCIAS: Certifico, que o proprietário do imóvel objeto desta matrícula passou a ter seu estado civil como casado, em virtude de haver contraído núpcias com Sandra Maria Valentini Fedrizzi, pelo regime da comunhão parcial de bens. Tudo conforme petição datada de 21.09.99, com firmas reconhecidas, acompanhada da cópia xerográfica autenticada da certidão de casamento e cópia autenticada da procuração, ficando uma via destes documentos aqui arquivada.EMOL: R\$9,40 = 1 URE

Oficial e/ou OFICIAL Subst

R.5 - em 24^{de} setembro de 1999.COMPRA E VENDA: Escritura pública lavrada em 21.09.99, pelo Oficial-Ajte. do 1º Tabelionato desta cidade, Victor F.C.Lima, Lº 178-B, fls. 010/013.TRANSMITENTES: JAIME FEDRIZZI, CIC nº 327.347.860-87, engenheiro mecânico e s/m SANDRA MARIA VALENTINI FEDRIZZI, CIC nº 248.621.930-72, do lar, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade.ADQUIRENTES: ASSIS ZENI, CIC nº 208.018.900-04, marceneiro e s/m VERA REGINA DOS SANTOS ZENI, CIC nº 327.041.780-20, comerciante, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, brasileiros, residentes e domiciliados na BR-116, Km 147, nº 16.075, apto 401, nesta cidade.VALOR: R\$38.000,00 (trinta e oito mil reais), que os vendedores declaram terem recebido da seguinte forma: a importância de R\$8.000,00, em moeda corrente, contada e achada certa, de cuja importância lhes dão plena e geral quitação, a importância de R\$16.000,00, através de fi -

continua nas fls.02.

Continua a folhas

Continua na próxima página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0031841-19

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

= 31.841 =

MATRÍCULA



CAXIAS DO SUL, 24 de setembro de 19 99

FLS.

MATRÍCULA

02

= 31.841 =

continuação das fls.01.

nanciamento conforme disposições adiante; e finalmente a importância de R\$14.000,00 da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL -CAIXA, referente aos recursos oriundos da conta vinculada do FGTS titulada pelos compradores, debitada conforme autorização constante no Demonstrativo de Utilização do FGTS para Aquisição de Moradia Própria- DAMP, firmada junto à CAIXA quantia esta que será creditada aos vendedores, após o seu ressarcimento pelo Agente Operador do FGTS e liberada após a apresentação da escritura registrada no Serviço Registral de Imóveis competente. (conj com M.31.869)

VALOR FISCAL: R\$44.000,00 (quarenta e quatro mil reais) conj. M.31.869

GUIA DE ARRECADAÇÃO: Nº 5925, em 10.09.99, em conj com M.31.869-

NEGATIVA DE CONDÔMÍNIO: declarada na escritura.

EMOL: R\$102,90 = 10,99 URE

[Assinatura]
Oficial e/ou Oficial Subst.

R.6 - em 24 de setembro de 1999.

HIPÓTECA: Registrada em 1º lugar e sem concorrência, a primeira, única e especial hipoteca do imóvel objeto desta matrícula- Escritura - pública antes mencionada.

DEVEDORES: ASSIS ZENI e s/m VERA REGINA DOS SANTOS ZENI, antes qualificados-

CREDORES: JAIME FEDRIZZI e s/m SANDRA MARIA VALENTINI FEDRIZZI, antes qualificados.

INTERVENIENTE ANUENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL -CAIXA, instituição financeira sob a forma de empresa pública unipessoal, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 /4, em Brasília-DF, inscrita no CGC/MF sob nº 00.306.305.0001-04-

VALOR DA DÍVIDA: R\$16.000,00 (dezesesseis mil reais), que se obrigam pela presente e nos melhores termos de direito, a resgatá-la, mediante as seguintes cláusulas e condições: PRIMEIRA: A dívida ora confessada de R\$16.000,00, será paga pelos devedores aos credores, em vinte e quatro (24) prestações, mensais e sucessivas, representadas por (24) notas promissórias, cada uma no valor de R\$667,00, emitidas pelos devedores em favor dos credores, vencendo-se a primeira delas no dia 22 de setembro de 1999 e as demais no dia 10 de cada mês subsequentes, as quais serão corrigidas pelo índice acumulado da variação da caderneta de poupança na data efetiva de seu pagamento, servindo de recibo total de quitação o pagamento da última nota promissória. Que, a dívida ora confessada, poderá ser paga a qualquer tempo, antes de seu vencimento, sem que a isso possam se opor os credores. (em conj. com M:31.869)

VALOR DA GARANTIA: R\$44.000,00 (quarenta e quatro mil reais) Para fins do artigo 818, do C.C-B

EMOL: R\$60,90 = 6,50 URE

Pro: 121.125 + 1U, em 22.09.99

Paula F. Baldasso
Paula F-Baldasso- escrevente

[Assinatura]
Oficial e/ou Oficial Subst.

continua no verso

continua no verso

Continua na próxima página



Continuação da Página Anterior - - - - -

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0031841-19



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.

02

MATRÍCULA

=31.841=

Av.7 - em 21 de maio de 2.002.

CANCELAMENTO: Certifico, o cancelamento da hipoteca antes registrada - sob nº R.6, desta matrícula, em virtude do pagamento da dívida. Tudo - conforme escritura pública lavrada em 20.05.2002, pelo oficial Ajte. - do 1º Tabelionato desta cidade, Victor F.C.Lima, Lº 19-HQ, fls.060.

EMOL: R\$24,60 = 2 URE

Prot:141.194 - 1V, em 20.05.2002.

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

R.8/31.841 - em 02º de abril de 2.007.

COMPRA E VENDA: Escritura pública de compra e venda nº 53.940, lavrada em 27.03.2007, pelo substituto do 3º Tabelião desta cidade, Marcelo L. Luciano, Livro 271, fls.142/143.

TRANSMITENTES: ASSIS ZENI, metalúrgico, CPF 208.018.900-04 e s/m VERA REGINA DOS SANTOS ZENI, do lar, CPF 327.041.780-20, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Olavo Bilac, nº324/34, Bairro Rio Branco, nesta cidade.

ADQUIRENTE: SANDRA VARELA DE JESUS, brasileira, separada judicialmente, comerciante, inscrita no CPF sob nº 327.899.710-72, residente e domiciliada na Travessa São Marcos, nº 97, nesta cidade.

VALOR: R\$10.000,00 (dez mil reais).

VALOR FISCAL: R\$10.000,00 (dez mil reais).

CONDIÇÕES: As da escritura.

EMOL: R\$98,00 = 5,69 URES

PROT: 189.434 - 1AD, EM 28.03.2007.

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

Av.9/31.841 - Em 26 de outubro de 2022.

ALTERAÇÃO DE ESTADO CIVIL - VIÚVA: Certifico que, a adquirente no R.8 da presente da matrícula Sandra Varela de Jesus, alterou seu estado civil de separada para **viúva**, em virtude do falecimento de José Heitor Varela de Jesus. Tudo conforme certidão de óbito nº 28.574, livro C-98, fls. 174, do Registro Civil das Pessoas Naturais da 2ª Zona desta Comarca, constante na cópia autenticada da certidão de casamento matriculada sob nº 098921 01 55 1981 2 00010 138 0005446 42, do Registro Civil das Pessoas Naturais da 1ª Zona desta Comarca, ficando o documento arquivado nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 464283 do Lº 1-DZ em 25/10/2022.

EMOL: R\$98,00. Selo: 0132.04.2200026.01321 = R\$4,40.

Proc. eletrônico: R\$6,00. Selo: 0132.01.2200027.04153 = R\$1,80.

CONTINUA NAS FLS. 03.

continua a folhas

Continua na próxima página - - - - -

Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0031841-19

=31.841=

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

CAXIAS DO SUL, 26 de outubro de 2022

FLS.

MATRÍCULA

03

31.841

Escrevente: Gabriela C. da Silva

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.10/31.841 - Em 26 de outubro de 2022.

ALIEAÇÃO FIDUCIÁRIA: CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 000000.00054.7-3.

EMISSÃO: São Paulo, 21.09.2022

EMITENTE: SANDRA VARELA DE JESUS, brasileira, viúva, que declarou não conviver em união estável, aposentada, inscrita no CPF sob nº 327.899.710-72, portadora da CNH nº 1702462506, expedida pelo DETRAN/SC, residente e domiciliada na Rua Olavo Bilac, nº 324, apto 34, Bairro Rio Branco, nesta cidade.

CREDOR: BANCO RODOBENS S.A., inscrito no CNPJ sob nº 33.603.457/0001-40, com sede na Rua Estado de Israel, nº 975, na cidade de São Paulo-SP.

VALOR: R\$162.500,00 (cento e sessenta e dois mil e quinhentos reais)

VENCIMENTO: 20.02.2041.

ENCARGOS: Taxa de juros anual efetiva de 16.0755%; e taxa de juros mensal de 1.2500%.

FORMA DE PAGAMENTO: Em 219 (duzentos e dezenove), parcelas, vencendo-se a primeira em 20.12.2022 e a última em 20.02.2041, conforme cronograma descrito na própria cédula.

OBJETO DA GARANTIA: O imóvel da presente matrícula juntamente com o imóvel matriculado sob nº 31.869. Fica uma via da Cédula arquivada nos termos da Lei.

PRACA DE PAGAMENTO: Os pagamentos serão efetuados na cidade de São Paulo-SP.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$9.757,01.

PROT. 464068 do Lº 1-DY em 21/10/2022.

EMOL: R\$536,70. Selo: 0132.07.2200004.05867 = R\$48,30.

Proc. eletrônico: R\$6,00. Selo: 0132.01.2200027.04154 = R\$1,80.

Escrevente: Gabriela C. da Silva

Official e/ou Official Subst.

Av.11/31.841 - Em 29 de julho de 2026.

TRANSIÇÃO DE SISTEMA: Procedo a presente averbação, de ofício, para noticiar que os próximos atos registrares 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: 0132.04.2600015.00549 = Nihil. Isenção: AGNR.

Escrevente: Nicole Fabiane Kempf

Oficial e/o Oficial Subst.

continua no verso

Continua na próxima página - ::::

Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-

Valide aqui
este documento

CNM: 099200 2 0031841-19

Fls. 03v	Matrícula 31.841
-------------	---------------------

Av.12/31.841 - Em 30 de julho de 2026.

INCLUSÃO RETIFICAÇÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL: Procedo a presente averbação para fazer constar que o imóvel desta matrícula possui a seguinte inscrição cadastral: **44.12.0134.057.015**, bem como o Código de Endereçamento Postal (CEP) nº **95010-080**. Tudo conforme documentação a seguir mencionada, instruída com Certidão de ITBI nº 7576/2026 expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade em 10/07/2026 e consulta ao site oficial dos Correios, ficando os documentos arquivados nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 549848 do Lº 1-FJ em 25/06/2026.

EMOL: R\$ 55,10. Selo: 0132.04.2600015.01031 = R\$ 5,50.

Proc. eletrônico: R\$ 7,30. Selo: 0132.01.2600015.08514 = R\$ 2,20.

Escrivente: Glasiane Zenatto

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Autorizado **Juliano Spido** em
30/07/2026 às 11:32:41. O hash SHA256 do documento é
57EC1B37C5C3099008B0663F1C7A3ADF594E5FABEAF016D2EA7C1EB27652C647.

Av.13/31.841 - Em 30 de julho 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 da devedora e fiduciante, Sandra Varela de Jesus, antes qualificada, devidamente cumprida através de editais publicados eletronicamente no Diário de Registro Eletrônico - Editais Online em 15/04/2026, 16/04/2026 e 17/04/2026, transcorrido o prazo legal sem a purgação da mora, **fica consolidada a propriedade do imóvel em favor do Banco Rodobens S/A** pelo valor de R\$9.757,04 (nove mil, setecentos e cinquenta e sete reais e quatro centavos); avaliado para efeitos fiscais em R\$9.757,04 (nove mil, setecentos e cinquenta e sete reais e quatro centavos), conforme guia de pagamento do **ITBI**: Nº 7576/2026. Tudo conforme Ofício nº 618805/2025, datado de 25/06/2026, assinado digitalmente e arquivado nos termos da Lei, e demais documentos que o instruem já arquivados neste Ofício no protocolo sob nº 530190. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 549848 do Lº 1-FJ em 25/06/2026.

EMOL: R\$ 125,60. Selo: 0132.06.2500012.03124 = R\$ 39,00.

Proc. eletrônico: R\$ 7,30. Selo: 0132.01.2600015.08515 = R\$ 2,20.

Escrevente: Glasiane Zenatto

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Autorizado **Juliano Spido** em 30/07/2026 às 11:32:44. O hash SHA256 do documento é 761E986CD0A3979BF8382FC8ECB0DDDE6B1C27C556796A70044EF662E2C065F4.

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

Caxias do Sul - RS, 30 de julho de 2026.

Total: R\$81,00 -

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 31.841: R\$47.60

(0132.04.2600015.01231 = R\$5.50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0132.03.2600015.05744 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0132.01.2600015.08836 = 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 00104774 88

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EUNSF-VVPU6-YTC7M-MH8QV>

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

ri digital