Valide aqui
este documento

CERTIDÃO

CNM: 099200.2.0174999-61

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: 099200.2.0174999-61

=174.999= MATRÍCULA

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 31 de maio de 2016	FLS. 01	MATRÍCULA 174.999

IMÓVEL: APARTAMENTO NÚMERO 601 - A SER CONSTRUÍDO - localizado no sétimo pavimento ou quinto andar ou quinto pavimento tipo, do prédio em alvenaria, denominado **"DI GUARDA RESIDENCE"**, sito a Rua Hermes João Webber nº 461, de frente - lado nordeste, com a área privativa real de 113,8300m², área de uso comum real de 42,6942m², área real total de 156,5242m², área equivalente de construção de 136,8965m², área ideal de terreno de 32,86m² e fração ideal de 0,075597 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 lote nº **04**, da quadra nº **2468**, do Loteamento denominado BAIRRO SANVITTO, com testada para a Rua Hermes João Webber, lado ímpar, distando 57,00metros da esquina formada com a Rua Atílio Rossatto, dentro do quarteirão formado pelas citadas vias mais a Rua Leon Cia e limite com a quadra nº 2936, tendo o terreno a área superficial de **434,72m²**, com as seguintes medidas e confrontações: ao NORDESTE, por 15,00metros, com a Rua Hermes João Webber; ao NOROESTE, por 27,35metros, com o lote nº 03, de propriedade de Anibal Vanderlei Borges da Silva; ao SUDESTE, por 30,61metros, com o lote nº 05 de propriedade de Nelso Luis Fagherazzi; e, ao SUDOESTE, por 15,35metros, com o lote nº 01 da quadra nº 2936, de propriedade de José Alencar Fagundes.
PROPRIETÁRIA: TECNINCORP CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 14.164.423/0001-51, com sede na Rua Cavaliere Ambrosio Cipolla, nº 95, sala 02, Bairro Mariland, nesta cidade.
REGISTROS ANTERIORES: Matrícula nº 35.260 (R12) do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 02 de junho de 2014, e, Matrícula nº 35.260 (R14) do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 31 de maio de 2016.
EMOL: R$17,10.
PROT. 345960 do Lº 1-CB em 10/05/2016.
Selo: 0132.01.1600001.79908, 0132.03.1600001.11725, valor de R$1,10.

Grasiela R. Masetto - Escrevente

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.1/174.999 - Em 07 de junho de 2016.
Procedo a presente averbação nos termos do Artigo 213 da Lei 6.015/73 (erro evidente), conforme levantamento e documentação arquivada neste Ofício, para fazer constar que: o nome correto do prédio em alvenaria é **"DI GARDA RESIDENCE"** e não como constou. O referido é verdade e dou fé. (G)
EMOL: Nihil.
Selo: 0132.03.1600001.12610, valor de Nihil.

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.2/174.999 - Em 14 de agosto de 2025.
TRANSIÇÃO DE SISTEMA: Procedo a presente averbação, de ofício, para

continua no verso

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XCRNP-B3DY7-GCJV5-TJTK7

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

CNM: 099200.2.0174999-61

FLS.	MATRÍCULA
01v	174.999

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: 0132.04.2500015.07513 = Nihil. Isenção: AGNR.
Escrevente: Paula da Silva Pezzi
Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Autorizado **Juliano Spido** em 14/08/2025 às 15:21:30. O hash SHA256 do documento é AB7E5E9C2E97DB2F6C1AF389AA34FF62270864DCAD9CC83CB92A4CF67BE5B991.

continua a folhas

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XCRNP-B3DY7-GCJV5-TJTK7

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 CNM: 099200.2.0174999-61

Caxias do Sul, 15 de agosto de 2025

Fls.	Matrícula
02	174.999

Av.3/174.999 - Em 15 de agosto de 2025.
INDISPONIBILIDADE: Certifico que, de conformidade com a Ordem da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, protocolada sob nº 202107.3015.01728441-IA-430, datada de 30/07/2021, extraída dos autos do processo nº 50083893320198210010, do 1º Jdo. da 6ª Vara Cível de Caxias do Sul/RS, por Michel Ferreira, fica averbada a indisponibilidade do imóvel objeto desta matrícula, em face da Ordem de Indisponibilidade de Bens em nome de TECNINCORP CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA (ALBA INCORPORACOES), CNPJ 14.164.423/0001-51, ficando o documento arquivado nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.
PROT. 435048 do Lº 1-DM em 05/08/2021.
EMOL: R$39,30. Selo: 0132.04.2500015.07776 = R$3,30.
Proc. eletrônico: R$5,30. Selo: 0132.01.2500015.07400 = R$1,40.
Isenção: PEPO.
Escrevente: Paula da Silva Pezzi
Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Autorizado **Juliano Spido** em 15/08/2025 às 09:12:18. O hash SHA256 do documento é 56C4649B4582BCA0D24980F25CF2AA4E1314A3FDA238B398320A532EBFAF6052.

Av.4/174.999 - Em 15 de agosto de 2025.
PENHORA: Conforme Termo de Penhora datado de 18/11/2021 e Laudo de Avaliação expedido em fevereiro de 2022, ambos por ordem do Exmo. Sr. Dr. Jose Ricardo Pereira, MM. Juiz Federal da 4ª Vara Federal de Caxias do Sul/RS, extraídos dos autos do processo nº 5002580-89.2017.4.04.7107 - Execução Fiscal, ficando os documentos arquivados nos termos da Lei.
EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL.
EXECUTADA: TECNINCORP CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, CNPJ nº 14.164.423/0001-51.
VALOR DA AVALIAÇÃO: R$1.600.000,00, em conjunto com o imóvel matriculado sob nº 175.000 do Lº2-RG. O referido é verdade e dou fé.
PROT. 446344 do Lº 1-DR em 04/02/2022.
EMOL: R$1.596,70 (s/R$R$800.000,00).
Selo: 0132.09.2200031.06752 = R$81,00.
Proc. eletrônico: R$6,00. Selo: 0132.01.2500015.07401 = R$1,80.
Isenção: PEPO.
Escrevente: Paula da Silva Pezzi
Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Autorizado **Juliano Spido** em 15/08/2025 às 10:45:43. O hash SHA256 do documento é C17ADB76183545225304D9E404A266971AB8B2B824FD83A2ADC248424DF2802E.

Av.5/174.999 - Em 15 de agosto de 2025.
INDISPONIBILIDADE: Certifico que, de conformidade com a Ordem da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, protocolada sob nº 202507.2116.04142997-IA-835, datada de 21/07/2025, extraída dos autos do processo nº 50117031120248210010, do 2º Jdo. da 5ª Vara Cível de Caxias do Sul/RS, por Marlon Gabriel Santos de Sa, fica averbada a

Continua no verso

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XCRNP-B3DY7-GCJV5-TJTK7

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

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

CNM: 099200.2.0174999-61

Página 4 de 4

Continuação da Página Anterior -:-:-:-