



Valide aqui este documento



CERTIDÃO

CNM: 099200.2.0182774-16

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 teor seguinte:

CNM: 099200.2.0182774-16

=182.774=

MATRÍCULA



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 06 de setembro de 2017

FLS.

01

MATRÍCULA

182.774

FUSÃO: UM TERRENO URBANO, situado nesta cidade, constituído pelo atual lote administrativo nº 12, da quadra nº 2.584, zona 36, setor 25, (originário da aglutinação dos antigos lotes 12 e 13 da mesma quadra), administrativas do Loteamento denominado Parque Saint Etienne, no Bairro Juventude, com testada para a Rua Angelo De Carli, lado par, formando esquina com a Ruas Affonso Bortoluzzi, dentro do quarteirão formado pelas citadas vias, mais Rua Attilio Andrezza e Avenida Abramo Randon, sem benfeitorias, tendo o terreno a área de 722,80m² (setecentos e vinte e dois metros e oitenta decímetros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, por 26,00metros, com a Rua Angelo De Carli; ao SUL, por 26,00metros, com o lote nº 25; ao LESTE, por 27,80metros, com a Rua Afonso Bortoluzzi; e, ao OESTE, por 27,80metros, com o lote nº 10.

PROPRIETÁRIOS: IVAN CARLOS FELTES, brasileiro, viúvo, médico, inscrito no CPF sob nº 223.719.820-91, residente e domiciliado na Rua Angelo de Carli, nº 1092, Bairro Saint Etienne, nesta cidade (proprietário da proporção de 60,4567%, ou seja, a área de 436,9810m²); e CORALIA MARIA DO CARMO CHIESA PINHEIRO, brasileira, viúva, aposentada, inscrita no CPF sob nº 774.387.100-25, residente e domiciliada na Rua Andrade Neves, nº 427, apto. 203, Bairro Centro, nesta cidade (proprietária da proporção de 39,5433%, ou seja, a área de 285,819m²).

REGISTROS ANTERIORES: Matrícula nº 14.598 (R8) do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 17 de agosto de 2016; Matrícula nº 14.598 (R9) do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 06 de setembro de 2017; Matrícula nº 24.802 (R4) do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 17 de agosto de 2016, e, Matrícula nº 24.802 (R5) do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 17 de agosto de 2016.

A presente matrícula foi aberta conforme artigo 234 da Lei 6.015/73 e a requerimento de Ivan Feltes e Coralia Maria do Carmo Chiesa Pinheiro, datado de 06.02.2017, com firmas reconhecidas, instruído com Certidão expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade em 3492/2016, planta e RRT.

EMOL: R\$18,70.

PROT. 367643 do Lº 1-CK em 24/08/2017.

Selo: 0132.01.1700003.50579, 0132.03.1700004.01537, valor de R\$4,10.

Grasiela R. Masetto
Grasiela R. Masetto - Escrevente

Rodrigo Pacheco Fernandes
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.1/182.774 - Em 06 de setembro de 2017.

CONSTRUÇÃO: Certifico que, sobre o imóvel objeto desta matrícula, foi construído um prédio residencial em alvenaria, com três (03) pavimentos, com área total de 263,40m², sito a Rua Angelo de Carli, sob nº 1092. Tudo conforme requerimento Ivan Feltes e Coralia Maria do Carmo Chiesa Pinheiro, datado de 06.02.2017, com firmas reconhecidas, instruído com Habite-se nº 19872150 - 2ª via, expedido

continua no verso

Continua na próxima página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui

este documento

CNM: 099200.2.0182774-16



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
01v	182.774

pela Prefeitura Municipal desta cidade em 07.04.2014 e CND do INSS sob nº 002862016-88888168 emitida em 28.12.2016, ficando estes documentos arquivados neste Ofício. Valor da construção: R\$400.000,00. O referido é verdade e dou fé. (G)

EMOL: R\$905,50.

PROT. 367643 do Lº 1-CK em 24/08/2017.

Selo: 0132.01.1700003.50580, 0132.09.1300005.08333, valor de R\$62,80.

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.2/182.774 - Em 25 de outubro de 2017.

DOAÇÃO DA ÁREA IDEAL DE 39,5433% DE TERRENO E, RESPECTIVA ÁREA IDEAL

DA BENFEITORIA: Escritura pública de Doação Pura e Simples, lavrada em 02.10.2017, no livro nº 257, fls. 131/132, sob nº 20.990, por Victor Ferreira Cunha Lima, 1º Substituto do Tabelião do 1º Tabelionato desta cidade.

DOADORA: CORALIA MARIA DO CARMO CHIESA PINHEIRO, brasileira, viúva, aposentada, inscrita no CPF sob nº 774.387.100-25, residente e domiciliada nesta cidade.

DONATÁRIO: IVAN CARLOS FELTES, brasileiro, viúvo, médico, inscrito no CPF sob nº 223.719.820-91, residente e domiciliado nesta cidade.

VALOR: R\$80.000,00 (oitenta mil reais).

VALOR FISCAL: R\$214.180,00 (duzentos e quatorze mil e cento e oitenta reais).

ITCD: Guia de Arrecadação nº 22717005063042, pago imposto em 25.09.2017, no valor de R\$8.567,20 de acordo com a Certidão de Quitação de ITCD nº 1371303, da Secretaria Estadual da Fazenda, emitida eletronicamente e código de autenticação 101295140872075.

CONDICÕES: Isenta de colação, demais condições constantes na escritura.

EMOL: R\$1.047,80.

PROT. 369803 do Lº 1-CL em 05/10/2017.

Selo: 0132.01.1700005.06665, 0132.08.1500004.07049, valor de R\$50,90.

Israel Wilian Moraes - Escrevente

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.3/182.774 - Em 28 de maio de 2021.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 2021070696 E PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

EMIÇÃO: Passo Fundo, 06.05.2021

EMITENTE: CARLOS BREITENBACH SCHERER - ME, inscrito no CNPJ sob nº 22.780.705/0001-01, com sede na Rua Coronel Chicuta, nº 66, andar 1, Bairro Centro, na cidade de Passo Fundo-RS.

AVALISTAS: 1) CARLOS BREITENBACH SCHERER, CPF nº 005.560.690-30; e 2) IVAN CARLOS FELTES, CPF nº 223.719.820-91.

INTERVENIENTE GARANTE: IVAN CARLOS FELTES, brasileiro, viúvo, que

continua nas fls. 02.

continua a folhas

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5QGRY-X5XRB-J8FWQ-RDKAQ

Continua na próxima página



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Continuação da Página Anterior

Valide aqui

este documento

CNM: 099200.2.0182774-16

=182.774=
MATRÍCULA



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 28 de maio de 2021

FLS.

MATRÍCULA

02

182.774

declarou não conviver em união estável, médico, inscrito no CPF sob nº 223.719.820-91, portador da CI RG nº 6031960856, expedida pela SSP/RS, residente e domiciliado na Rua Angelo de Carli, nº 1092, Bairro Interlagos, nesta cidade.

CREDOR: COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO DOS MÉDICOS DOS VALES DO TAQUARI E RIO PARDO E REGIÃO DA PRODUÇÃO LTDA, inscrito no CNPJ sob nº 01.635.462/0001-48, com sede na Avenida Benjamin Constant, nº 1058, 5º andar, Bairro Centro, na cidade de Lajeado-RS.

VALOR: R\$662.304,65 (seiscentos e sessenta e dois mil, trezentos e quatro reais e sessenta e cinco centavos).

VENCIMENTO: 25.10.2029.

ENCARGOS: Juros remuneratórios: 0,65% a.m, 8,08% a.a acrescido de 100,00% do CDIPAD - CDI PADRAO UBR.

FORMA DE PAGAMENTO: Em 100 (cem), parcelas, vencendo-se a primeira em 25.07.2021 e a última em 25.10.2029, conforme cronograma descrito na própria cédula.

OBJETO DA GARANTIA: O imóvel da presente matrícula. Fica um via da Cédula e pacto adjeto arquivados neste Ofício.

PRACA DE PAGAMENTO: Os pagamentos serão efetuados na cidade de Passo Fundo-RS.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$1.515.937,13

PROT. 430560 do Lº 1-DK em 14/05/2021.

EMOL: R\$2.822,50. Selo: 0132.09.1700001.06869 = R\$61,40.

Proc. eletrônico: R\$5,30. Selo: 0132.01.2100016.01301 = R\$1,40.

Escrevente: Gabriela C. da Silva

Luiz Carlos
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.4/182.774 - Em 30 de junho de 2022.

CANCELAMENTO: Certifico que fica cancelada a alienação fiduciária registrada sob nº R.3 desta matrícula, em virtude de ter sido quitada a dívida ali registrada. Tudo conforme Instrumento Particular expedido pela credora COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO DOS MÉDICOS DOS VALES DO TAQUARI E RIO PARDO E REGIÃO DA PRODUÇÃO - UNICRED PREMIUM, em 31.05.2022, assinado por seus representantes, com firmas reconhecidas, ficando o documento arquivado neste Ofício. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 453974 do Lº 1-DU em 02/06/2022.

EMOL: R\$1.395,70. Selo: 0132.09.2200005.00233 = R\$81,00.

Proc. eletrônico: R\$6,00. Selo: 0132.01.2200017.12352 = R\$1,80.

Escrevente: Diego da Silva Polita

Luiz Carlos
Oficial e/ou Oficial Subst.

R.5/182.774 - Em 30 de junho de 2022.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Contrato Particular nº 2022070518 de Abertura de continua no verso

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5QGRY-X5XRB-J8FWQ-RDKAC

Continua na próxima página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui este documento

CNM: 099200.2.0182774-16



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
02v	182.774 3

Limite de Crédito com Garantia de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, nos termos da Lei 13.476/2017, datado de 30.05.2022, ficando uma via arquivada neste Ofício.

DEVEDOR: CBS BIOCARE CENTRO DE ESTUDOS ODONTOLOGICOS EIRELI, inscrito no CNPJ sob nº 43.288.545/0001-58, com sede na Rua Vinte e Quatro de Agosto, nº 216A, Bairro Vera Cruz, na cidade de Passo Fundo-RS.

AVALISTAS: 1) CARLOS BREITENBACH SCHERER, brasileiro, solteiro, maior, que declarou não conviver em união estável, cirurgião dentista, inscrito no CPF sob nº 005.560.690-30, portador da CI RG nº 6081548262, expedida pela SJS/RS, residente e domiciliado na Rua Coronel Chicuta, nº 86, apto 01, Bairro Centro, na cidade de Passo Fundo-RS; e 2) IVAN CARLOS FELTES, brasileiro, viúvo, que declarou não conviver em união estável, médico, inscrito no CPF sob nº 223.719.820-91, portador da CI RG nº 6031960856, expedida pela SSP/RS, residente e domiciliado na Rua Angelo de Carli, nº 1092, Bairro Interlagos, nesta cidade.

TERCEIRO GARANTIDOR: IVAN CARLOS FELTES, já qualificado.

CREADOR: COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO DOS MÉDICOS DOS VALES DO TAUARI E RIO PARDO E REGIÃO DA PRODUÇÃO LTDA, inscrito no CNPJ sob nº 01.635.462/0001-48, com sede na Avenida Benjamin Constant, nº 1058, 5º andar, Bairro Centro, na cidade de Lajeado-RS.

VALOR DO LIMITE DE CRÉDITO: R\$1.550.000,00.

PRAZO: 3.623 dias com vencimento do limite em 30.04.2032.

ENCARGOS REMUNERATÓRIOS DAS OPERAÇÕES FINANCEIRAS DERIVADAS: Constantes no Contrato.

OBJETO DA GARANTIA: o imóvel da presente matrícula.

VALOR DA GARANTIA DO IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO: o imóvel vinculado em garantia foi avaliado em R\$1.810.835,12.

CONDICÕES: as demais constantes no contrato.

PROT. 453975 do Lº 1-DU em 02/06/2022.

EMOL: R\$4.425,70. Selo: 0132.09.2200005.00234 = R\$81,00.
Proc. eletrônico: R\$6,00. Selo: 0132.01.2200017.12353 = R\$1,80.
Escrevente: Diego da Silva Polita

Juliano Spido

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av. 6/182.774 - Em 02 de abril 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 CNR/RS. O referido é verdade e dou fé.

EMOL: Nihil. Selo: 0132.04.2600004.06250 = Nihil. Isenção: AGNR.
Escrevente Autorizada: Helena Paula Goettens
Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Autorizado **Juliano Spido** em 02/04/2026 às 11:09:28. O hash SHA256 do documento. é D01E2DAFEAC1382B46CD55DFAB4F7F9A6FAA85CD7117C71573FC42AEFACFA1A2.

continua a folhas 03

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5QGRY-X5XRB-J8FWQ-RDKAQ

Continua na próxima página

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



Continuação da Página Anterior

Valide aqui

este documento

CNM: 099200.2.0182774-16



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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0182774-16

Caxias do Sul, 02 de abril de 2026

Fls. 03	Matrícula 182.774
------------	----------------------

Av.7/182.774 - Em 02 de abril de 2026.

INCLUSÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL: Procedo a presente averbação para fazer constar que o imóvel desta matrícula possui a seguinte inscrição cadastral: 36.25.2584.012.000, bem como o Código de Endereçamento Postal (CEP) nº 95055-090. Tudo conforme documentação a seguir mencionada, instruída com Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade em 25/03/2026, ficando arquivada nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 543450 do Lº 1-FG em 19/03/2026.

EMOL: R\$55,10. Selo: 0132.04.2600004.06251 = R\$5,50.

Proc. eletrônico: R\$7,30. Selo: 0132.01.2600005.02923 = R\$2,20.

Escrevente Autorizada: Helena Paula Goettens

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Autorizado Juliano Spido em 02/04/2026 às 11:11:08. O hash SHA256 do documento é F0ED1178E26243DFC607CAB527D869C7E5CEA60D6598C875300377AB48A927C0.

R.8/182.774 - Em 02 de abril de 2026.

DAÇÃO EM PAGAMENTO: Escritura pública de Dação em Pagamento, lavrada em 13/03/2026, no livro nº 870, fls. 057/058v, sob nº 75.976-028, do 2º Tabelionato de Notas de Santa Cruz do Sul-RS.

DADOR: IVAN CARLOS FELTES, brasileiro, viúvo, declarou não manter vínculo de união estável, médico, inscrito no CPF sob nº 223.719.820-91, residente e domiciliado na Rua da Amoreiras, nº 302, Bairro Cap. Pedacino, nesta cidade.

ADQUIRENTE: COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO DOS MÉDICOS DOS VALES DO TAQUARI E RIO PARDO E REGIÃO DA PRODUÇÃO LTDA - UNICRED, instituição brasileira, inscrita no CNPJ sob nº 01.635.462/0001-48, com sede na Avenida Benjamin Constant, nº 1058/406, na cidade de Lajeado-RS.

VALOR: R\$1.511.975,23 (hum milhão, quinhentos e onze mil, novecentos e setenta e cinco reais e vinte e três centavos).

VALOR FISCAL: R\$1.511.975,23 (hum milhão, quinhentos e onze mil, novecentos e setenta e cinco reais e vinte e três centavos).

CONDICÕES: As da escritura

PROT. 543450 do Lº 1-FG em 19/03/2026.

EMOL: R\$5.482,90. Selo: 0132.09.2200031.09581 = R\$100,20.

Proc. eletrônico: R\$7,30. Selo: 0132.01.2600005.02924 = R\$2,20.

Escrevente Autorizada: Helena Paula Goettens

Registro nato digital assinado pelo Escrevente Autorizado Juliano Spido em 02/04/2026 às 11:11:12. O hash SHA256 do documento é 6FA0CB4EEBE19DEC3F6BDB5F1471CCF0E043713B5C45960E4B528C85EF624EB3.

Av.9/182.774 - Em 02 de abril de 2026.

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 autorização contida na Escritura Pública nº 75.976-028, acima mencionada. O referido é verdade e dou fé.

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5QGRY-X5XRB-J8FWQ-RDKAQ

Continua na próxima página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui

este documento

CNM: 099200.2.0182774-16

Fls. 03v	Matrícula 182.774
-------------	----------------------

PROT. 543450 do L° 1-FG em 19/03/2026.
 EMOL: R\$2.741,50. Selo: 0132.09.2200031.09582 = R\$100,20.
 Proc. eletrônico: R\$7,30. Selo: 0132.01.2600005.02925 = R\$2,20.
 Escrevente Autorizada: Helena Paula Goettens
 Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Autorizado **Juliano Spido** em
 02/04/2026 às 11:11:16. O hash SHA256 do documento é
 1F96D499A34A98DBD6484EDF3E029D9574D366144B467CB9589D5C05A93B1D63.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5QGRY-X5XRB-J8FWQ-RDKAQ>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ADA MAIS CONSTA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
Caxias do Sul - RS, 11 de maio de 2026.

Total: R\$ 81,00
 Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 182.774: R\$ 47,60
 (0132.04.2600007.02152 = R\$ 5,50)
 Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0132.03.2600006.04344 = R\$ 4,40)
 Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0132.01.2600008.00231 = 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 00061765 68

