



Valide aqui este documento



# CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS 1ª ZONA  
COMARCA DE CAXIAS DO SUL  
Oficial Designada: Mariângela Rocha Nunes

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Serviço Registral, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AF9AR-7EDAL-ME3G4-CYKFF>

=39.431=

MATRÍCULA -



Ofício de Registro de Imóveis — 1.ª Zona - Caxias do Sul

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 14 de Julho

de 1986

FLS.

01

MATRÍCULA

=39.431=

**IMÓVEL:** LOJA Nº 01, localizada no térreo e entrepiso, ou 2º pavimento, do prédio de alvenaria denominado EDIFÍCIO GALERIA ALDO LOCATELLI, sito à rua Pinheiro Machado nº 2.614, sendo a primeira loja a direita de quem entra no prédio, com área privativa de 373,02m², área de uso comum de 27,64m², área total construída de 400,67m², área ideal de 58,13m², e fração ideal de 0,041750, no terreno constituído pelo lotes / nºs 8 e 10, antigos 8,9, e 10, da quadra nº 1.731, desta cidade, com frente à rua Pinheiro Machado, lado par, distando o lote nº 8, 32,00m da esquina com a rua Feijó Júnior, com a área de 1.392,40m², com as seguintes confrontações: ao Norte, por 28,00m, com a rua Pinheiro Machado, ao Sul, por 28,00m, com 13,00m, com terras do lote nº 9, e 15,00m, com Centro Comercial São Pelegrino, ao Leste, por 47,70m, com terras da Mecânica Industrial e Comercial Ltda, e 4,20m, com o Centro Comercial São Pelegrino, ao Oeste, por 52,00m, com terras de Alberto Guzzatto, no quarteirão formado pelas citadas ruas, mais Coronel Flores e Av. Júlio de Castilhos:

**PROPRIETÁRIOS:** TEDESCO - CIA CAXIENSE DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, com sede n/cidade à Av. Julio de Castilhos 2567, CGCMF nº 88.646.922/0001-11.

**REGISTRO ANTERIOR:** M. 24.841 Lº 2-RG em 01/09/1982, e Av. 1/M.24.841 fls. 01 Lº 2-RG em 27/09/1982, e Av.20/M.24.841 Lº 2 em 11/7/86.

A presente matrícula foi aberta conforme petição de 08/7/1986, com firmas reconhecidas, ficando uma via n/cartório.

**EMOL:** Cz\$21,00

Prot. 55.890/86

*[Signature]*  
Escrevente

*[Signature]*  
Oficial e / ou Ajte.

**R. 1 - Em 16 de Julho de 1986.**

**LOCAÇÃO:** Contrato de locação de 9/12/1985, com firmas reconhecidas, e adendo do contrato de locação, ficando uma via destes documentos / n/cartório.

**LOCADOR:** TEDESCO-CIA CAXIENSE DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, empresa de construção civil com sede n/cidade CGCMF nº 88.546.922/0001-11

**LOCATÁRIO:** BA NCO DO BRASIL S.A., com sede em Brasília (DF), sob nº 00.000.000.0089/23.

A locadora dá em locação ao locatário o imóvel acima descrito no qual será instalada uma dependência de seus estabelecimentos. A presente locação é contratada pelo prazo de 05 anos, iniciando-se em 1/12/85, e findando a 30 de novembro de 1990. O locatário pagará à locadora o aluguel mensal de Cr\$7.000.000 até o 5º dia último, útil do mês seguinte ao vencido, nos quichês de sua agência desta cidade. O aluguel ajustado nesta cláusula estará sujeito a reajustes, os quais se processarão de acordo com o índice de inflação. Continua no verso.

Continua no Verso

Continua na próxima página

Documentos assinados digitalmente  
www.registradores.onr.org.br  
SABER  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



ção da página anterior - - - - -

Valide aqui  
este documento

Ofício de Registro de Imóveis — 1.ª Zona - Caxias do Sul

LIVRO Nº 2. — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
01	- 39.431 -

são semestralmente de conformidade com as variações que no período considerado, o correrem no valor das Obrigações reajustáveis do Tesouro Nacional. Correrão por conta exclusiva do locatário as despesas de consumo de água e energia elétrica incidentes sobre a loja locada. Correrão por conta da locadora todos os encargos fiscais que incidem ou venham a incidir sobre o imóvel locado, compreendendo-se nesta responsabilidade impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou tributos federais, estaduais e municipais. Contando a loja locada com dois pisos dos quais somente o térreo é objeto do presente contrato, ficando o superior dele excluído convencionam as partes que as despesas de domínio incidentes sobre a totalidades dos dois pisos, serão pagas pelas partes contrariantes na proporção de 50% para cada uma, ficando entendido, entretanto, que as despesas de condínio que incidam sobre os três boxes de estacionamento serão totalmente de responsabilidade do locatário. Serão de responsabilidade integral da locadora as despesas de seguros de todas as reparações de que necessitar o imóvel obrigando-se o locatário porém fazer por sua conta pequenas reparações de estragos que não provenham naturalmente do tempo ou do uso normal do imóvel. O locatário fica desde já autorizado a fazer por sua conta, as obras que entender necessárias à adatação do imóvel ao seu ramo de atividade bancária, ficando entendido que tais benfeitorias, somente ficarão incorporadas ao patrimônio da locadora locadora, sem indenização, caso não possam ser retiradas sem danos irreparáveis ao imóvel. Em caso de incêndio, raio ou outro qualquer acidente que acarrete destruição parcial ou total do imóvel locado, ficarão automaticamente suspensas as responsabilidades do locatário pelo tempo que decorrer entre a data do sinistro até a devolução do prédio totalmente reconstruído pela locadora pela locadora. Fica reservado entretanto, ao locatário o direito de optar por dar por finda a locação a seu exclusivo critério. Ocorrido o sinistro caso suspenso o contrato, estará também suspenso o decurso de seu prazo. A cessão e transferência do presente contrato dependerá do consentimento escrito da locadora mas a sub-locação poderá ser feita independentemente de tal consentimento, perdurando em tal caso, entretanto, a responsabilidade do locatário desde que a sub-locação tenha a mesma atividade comercial do locatário. Poderá o locatário dar por findo o presente contrato, isento de responsabilidade a qualquer título, inclusive aluguéis vincendos, em caso de aquisição ou construção de sede própria nesta cidade bem como o prédio locado se tornar insuficiente o inadequado para o bom funcionamento dos serviços do estabelecimento do locatário. A infração de qualquer das cláusulas do presente contrato sujeitará o infrator ao pagamento de multa equivalente a dez 10% sobre o valor de 12, aluguéis mensais, facultado à outra parte porém o direito de considerar rescindido o con-

CONTINUA NAS FLS. 02.

Continua a folhas

Continua na próxima página - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AF9AR-7EDAL-ME3G4-CYKFF>

ONR  
Documento assinado digitalmente  
www.registradores.onr.org.br

SAEC  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



ção da página anterior - - - - -

Valide aqui este documento

=39.431=

MATRÍCULA



Ofício de Registro de Imóveis — 1.ª Zona - Caxias do Sul

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 16 de Julho de 198 6

FLS.	MATRÍCULA
02	-39.431-

Continuação das fls. 01.

o contrato, sem prejuízo de seus direitos, independentemente de aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, o presente contrato / obriga as partes seus herdeiros e sucessores perdurando ele mesmo em caso de alienação do imóvel seja a que título for. As partes elegem o foro de Caxias do Sul, para as ações proventura decorrentes do presente contrato.

EMOL: Cz\$1.260,00  
Prot. 53.004-15

*[Handwritten signature]*  
Escrevente

*[Handwritten signature]*  
Oficial e / ou Ajte.

R.2- em 27 de maio de 1.987.

**COMPRA E VENDA:** Escritura pública lavrada em 07.05.87, pelo Of. Distrital de Galópolis, Zulmir ferreira, Lº93, fls.120.

**TRANSMITENTE:** TEDESCO-CIA CAXIENSE DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ., com sede nesta cidade, CGC nº88.646.922/0001-11.

**ADQUIRENTE:** EGÍDIO TEDESCO, brasileiro, casado pelo regime da comunhão de bens, com Mari Rogeria Meneguzzi Tedesco, industrial, CPF 004.237.850-87, residente edomkêi,digo, e domiciliado nesta cidade.

**VALOR:** Cz\$16.000,00 (dezesseis mil cruzados).

**VALOR FISCAL:** Cz\$801.000,00 (oitocentos e um mil cruzados).

**GUIA DE ARRECADACÃO:** Nº07559.

**CND DO IAPAS:** Nº 334323, de 28.04.87, relativa à empresa e nº334253, de 10.04.87, rel. ao imóvel.

EMOL: Cz\$ 2.734,53

Prot.-60.271-15

*[Handwritten signature]*  
Escrevente

*[Handwritten signature]*  
Oficial e/ou Ajte.

**OBS:** Continua em vigor o contrato de locação antes registrado sob nºR. 1/M.39.431, fls.01/02, Lº2.

*[Handwritten signature]*  
Oficial e/ou Ajte.

Av.3- em 11 de setembro de 1.987.

**ADITIVO DE RETIFICAÇÃO E RATIFICAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO:** Instrumento particular datado de 10.08.87, com firmas reconhecidas, ficando uma via aqui arquivada. Certifico, que neste ato, fica retificado o Contrato de locação celebrado entre Tedesco-Cia Caxiense de Empreendimentos Imobiliários e o Banco do Brasil S.A. em 09.12.1985, o qual se acha registrado sob nºR.P/M.39.431, fls.01, Lº2, retificação esta consistente na substituição da empresa primeira contratante da condição de Locadora, pelo Sr. EGIDIO TEDESCO, em virtude de haver este adquirido o imóvel objeto da locação por escritura pública de compra e venda, lavrada pelo Ofício Distrital de Galópolis, em 07 de maio de 1.987, e re

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AF9AR-7EDAL-ME3G4-CYKFF

Documento assinado digitalmente  
www.registradores.onr.org.br

SAEC  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

Continua na próxima página - - - - -



ção da página anterior -----

Valide aqui este documento



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

FLS.	MATRÍCULA
02	=39.431=

registrada no Ofício de Registro de Imóveis da 1ª Zona, sob nº R.2/M.-39.431, fls.02, Lº2, em 27.05.87, passando, assim, o referido senhor a figurar no aludido contrato como Locador para todos os fins de direito. Que, saldo a alteração feita na cláusula anterior, o contrato de locação fica ratificado em todas as suas demais partes, cláusulas e condições, obrigando-se o novo Locador, bem como o Locatário a respeitá-lo fielmente, devendo o presente instrumento ser registrado no referido registro imobiliário. E, por estarem de pleno acordo, todas as partes antes mencionadas e qualificadas, firmam este instrumento, em três vias de igual teor e ofma, perante as testemunhas abaixo, para que produza, desde logo, todos os jurídicos e legais efeitos.

EMOL: Cz\$82,80

Prot. 61.418-1S

[Assinatura]  
Escrivente

[Assinatura]  
Oficial e/ou Ajte.

OBS: Continua em vigor o contrato de locação antes registrado sob nº R.1/M.39431, fls. 01, Lº2, em 16.06.86.

[Assinatura]  
Oficial e/ou Ajte.

R.4 - em 12 de julho de 1.988.

**SEPARAÇÃO CONSENSUAL:** Formal de partilha extraída dos autos de separação consensual nº 10288005084, pela Oficial Ajudante da Vara de Família desta cidade Jandyra Dal Pizzol em 17 de maio de 1.988, e julgada por sentença do Exmo.Sr. Juiz de Direito da Vara de Família, Dr. Silvio Abelardo Canani, em 02 de maio de 1.988.

**TRANSMITENTE:** MARI ROGERIA MENEGUZZI, brasileira, comerciante, separada consensualmente, CIC 553.002.000/34, residente e domiciliada nesta cidade.

**ADQUIRENTE:** EGIDIO TEDESCO, brasileiro, separado consensualmente, comerciante, CIC 004.237.850/87, residente e domiciliado nesta cidade.

**VALOR:** Avaliado em Cz\$15.000.000,00 (quinze milhões de cruzados)

EMOL: Cz\$46.426,50

PROT: 65.856-1S

[Assinatura]  
Escrivente

[Assinatura]  
Oficial e/ou Ajte.

OBS: Continua em vigor o contrato de locação antes registrado sob nº R.1/M.39.431 fls. 01 livro 2-RG, em 16.06.86.

[Assinatura]  
Oficial e/ou Ajte.

continua nas fls. 03.

Continua a folhas

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AF9AR-7EDAL-ME3G4-CYKFF>

Continua na próxima página -----

Documento assinado digitalmente  
www.registradores.onr.org.br

SAEC  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



ção da página anterior -.....

Valide aqui este documento

=39.431=

MATRÍCULA



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

**LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL**

CAXIAS DO SUL, 10 de junho de 2014

FLS.	MATRÍCULA
03	39.431

Av.5/39.431 - Em 10 de junho de 2014.

**RETIFICAÇÃO:** Certifico que, conforme cópia autenticada da Certidão de Nascimento matriculada sob nº 100040 01 551939 1 00046 004 0003487 20, do Registro Civil das Pessoas Naturais de Veranópolis/RS, fica retificado o nome do adquirente no R.4, da presente matrícula, Egidio Tedesco, sendo o correto: Egídio Tedesco. Ficando a certidão arquivada neste ofício. O referido é verdade e dou fé. (GC)

**EMOL:** R\$56,60.

**PROT.** 311489 do Lº 1-BM em 06/06/2014.

**Selo:** 0132.01.1400003.09779, 0132.04.1300004.03875, valor de R\$1,00.

*[Assinatura]*  
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.6/39.431 - Em 10 de junho de 2014.

**ALTERAÇÃO DO ESTADO CIVIL - NÚPCIAS:** Certifico que, o adquirente no R.4 da presente matrícula, Egídio Tedesco contraiu núpcias com Maria Luiza Salaverry, em 11.04.2009, pelo regime da separação obrigatória de bens, passando ela assinar-se Maria Luiza Salaverry Tedesco. Tudo conforme Certidão de Casamento contida no Formal de Partilha a seguir mencionado, sob Termo 1.499, fls. 15, Livro B-16, do Registro Civil das Pessoas Naturais de Garopaba/SC. O referido é verdade e dou fé. (GC)

**EMOL:** R\$56,60.

**PROT.** 310660 do Lº 1-BM em 20/05/2014.

**Selo:** 0132.01.1400003.09780, 0132.04.1300004.03876, valor de R\$1,00.

*[Assinatura]*  
Oficial e/ou Oficial Subst.

R.7/39.431 - Em 10 de junho de 2014.

**HERANÇA:** Formal de Partilha expedida em 09.05.2014, extraído dos autos do processo nº 010/1.12.0003074-5-Inventário, homologado por sentença em 20.03.2014, pelo Exmo. Sr. Dr. Darlan Élis de Borba e Rocha, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca e que transitou em julgado.

**TRANSMITENTE:** ESPÓLIO DE EGIDIO TODESCO, inscrito no CPF nº 004.237.850-87, falecido em 24/12/2011.

**ADQUIRENTE/LEGATÁRIA:** MARIA LUIZA SALAVERRY TODESCO, brasileira, viúva, inscrita no CPF sob nº 316.535.450-20, residente e domiciliada na Rua Olivio Duarte de Sena, nº 355, na cidade de Garopaba-SC.

**VALOR:** Avaliado em R\$1.032.400,00 somente a fração ideal no valor de R\$516.200,00, ou seja 50% do imóvel.

**EMOL:** R\$2.076,40.

**PROT.** 310660 do Lº 1-BM em 20/05/2014.

**Selo:** 0132.01.1400003.09781, 0132.09.1300005.01127, valor de R\$13,85.

*[Assinatura]*  
Gabriela C. da Silva - Escrevente

*[Assinatura]*  
Oficial e/ou Oficial Subst.

CONTINUA NO VERSO.

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AF9AR-7EDAL-ME3G4-CYKFF>

Continua na próxima página -.....

ONR

Documento assinado digitalmente  
www.registradores.onr.org.br

SAEC  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



ção da página anterior - - - - -

Valide aqui este documento



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

**LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL**

FLS.	MATRÍCULA
03v	39.431

R.8/39.431 - Em 10 de junho de 2014.  
**HERANÇA:** Formal de Partilha expedida em 09.05.2014, extraído dos autos do processo nº 010/1.12.0003074-5-Inventário, homologado por sentença em 20.03.2014, pelo Exmo. Sr. Dr. Darlan Élis de Borba e Rocha, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca e que transitou em julgado.  
**TRANSMITENTE:** ESPÓLIO DE EGIDIO TODESCO, inscrito no CPF nº 004.237.850-87, falecido em 24/12/2011.  
**ADQUIRENTE:** ANA MARI TODESCO, brasileira, divorciada, artista plástica, inscrita no CPF sob nº 536.441.580-53, residente e domiciliada na Rua Dr. Mario Tota, nº 506, apto 511, Bairro Tristeza, na cidade de Porto Alegre-RS.  
**VALOR:** Avaliado em R\$1.032.400,00 somente a fração ideal no valor de R\$258.100,00, ou seja 25% do imóvel.  
**EMOL:** R\$1.146,80.  
**PROT.** 310660 do Lº 1-BM em 20/05/2014.  
**Selo:** 0132.01.1400003.09782, 0132.08.1300007.00200, valor de R\$11,15.  
*Gabriela Cota da Silva*  
 Gabriela C. da Silva - Escrevente Oficial e/ou Oficial Subst.

R.9/39.431 - Em 10 de junho de 2014.  
**HERANÇA:** Formal de Partilha expedida em 09.05.2014, extraído dos autos do processo nº 010/1.12.0003074-5-Inventário, homologado por sentença em 20.03.2014, pelo Exmo. Sr. Dr. Darlan Élis de Borba e Rocha, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca e que transitou em julgado.  
**TRANSMITENTE:** ESPÓLIO DE EGIDIO TODESCO, inscrito no CPF nº 004.237.850-87, falecido em 24/12/2011.  
**ADQUIRENTE:** GIOVANI TEDESCO, brasileiro, casado pelo regime da separação total de bens, empresário, inscrito no CPF sob nº 699.433.200-44, residente e domiciliado na Rua Santos Dumont, nº 1185, apto 701, nesta cidade.  
**VALOR:** Avaliado em R\$1.032.400,00 somente a fração ideal no valor de R\$258.100,00, ou seja 25% do imóvel.  
**EMOL:** R\$1.146,80.  
**PROT.** 310660 do Lº 1-BM em 20/05/2014.  
**Selo:** 0132.01.1400003.09783, 0132.08.1300007.00201, valor de R\$11,15.  
*Gabriela Cota da Silva*  
 Gabriela C. da Silva - Escrevente Oficial e/ou Oficial Subst.

continua a folhas

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AF9AR-7EDAL-ME3G4-CYKFF>

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

**Caxias do Sul - RS, 21 de novembro de 2023.**  
**Total: R\$ 68,50**  
 Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 39.431 - 1 página: R\$ 41,30 (0132.04.2300019.05748 = R\$ 4,40)  
 Busca em livros e arquivos: R\$ 12,10 (0132.02.2300020.04787 = R\$ 2,50)  
 Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,40 (0132.01.2300020.07400 = R\$ 1,80)

Ass:  
 Oficial Designada: Mariângela Rocha Nunes; Substitutos: Bel. Eduardo Rocha Nunes e Simone De Bona  
 Escreventes Autorizadas: Eliana Marta Bettiol, Marilise Rocha Souza, Marialice R. Bystronski, Alessandra Barcelos Reck, Aline Elizabeth de Souza e Cleciel Grison

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 2023 00138872 02**

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)  

 Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado