

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CAXIAS DO SUL
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular

CERTIDÃO

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, neste Registro de Imóveis, encontrei no livro 2 Registro Geral, a matrícula de INTEIRO TEOR seguinte:

CNM: 099259.2.0056099-14



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 2.ª ZONA
CAXIAS DO SUL — RS

MATRÍCULA 56.099
FLS. 01

Livro N.º 2 - Registro Geral

Data: 02 de maio de 2003.-

Imóvel: APARTAMENTO Nº07, de frente, com as seguintes áreas: área real privativa de 158.1900m², área de construção global de 142,9200m², área de uso comum real de 50,5011m², área de uso comum global de 48,7656m², área total real da unidade de 208,6911m², área equivalente de construção da unidade de 191,6856m², área ideal de terreno de 45.3788m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,08250697, no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do prédio; situado no 10º pavimento ou 6º pavimento tipo do prédio residencial e comercial em alvenaria, denominado EDIFÍCIO ÁGATA, sito à Avenida Júlio de Castilhos, nº826, nesta cidade de Caxias do Sul/RS; cujo prédio está edificado sobre o terreno urbano constituído pelo lote nº05, da quadra nº82, com frente ao Norte para a Avenida Júlio de Castilhos, lado par, distando aproximadamente 38,00 metros da esquina com a rua Vereador Mário Pezzi; no quarteirão formado pelas citadas vias, mais as ruas 13 de Maio e Sinimbu; com a área superficial de 550,00m² (quinhentos e cinquenta metros quadrados); medindo e confrontando: ao Norte, por 12,50 metros, com a Avenida Júlio de Castilhos; ao Sul, por 12,50 metros, com o lote nº12, de Francisco Rufatto; ao Leste, por 44,00 metros, com terras de Tedesco Cia Caxiense de Empreendimentos Imobiliários Ltda; e, ao Oeste, por 44,00 metros, com terras de Comércio de Autopeças Dambroz.

Proprietária: CONSTRUARTE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, com sede e fóro jurídico nesta cidade, CNPJ nº90.708.397/0001-63, nesta ato representada por seu sócio gerente, NILO SARTOR, CPF nº207.834.260-20.

Título Anterior: Matrícula nº19.457, do Livro nº2-RG, desta 2ª Zona.

Escrev. Oficial:
Emol.: R\$7,30 = 0,50 URE's. Protocolo nº118.506, Livro nº1-H, em 04.04.03. C01
Av.1/56.099, em 02 de maio de 2003.

Certifico que procede-se esta averbação para constar que foi efetuado no Livro nº3-PA, fls.01, sob nº7.326, nesta data, o registro da convenção de condomínio do Edifício Ágata.

Escrev. Oficial:
Emol.: R\$14,60 = 1,00 URE Protocolo nº118.506, Livro nº1-H, em 04.04.03. C01
R.2/56.099 em 03 de maio de 2006.

Título: Compra e venda de todo o imóvel desta matrícula.

Transmitente: CONSTRUARTE - CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, já qualificada, presente neste ato por seu sócio e administrador, Nilo Sartor, já qualificado.

Adquirente: CARLOS ALBERTO FRAINER, CPF.nº076.079.700/53, brasileiro, separado judicialmente, serventuário da justiça, residente e domiciliado nesta cidade.

Forma do título: Escritura pública lavrada em 17.04.06, pelo Tabelião Substituto do 3º Tabelionato desta cidade, Lº266-B, fls.055/057v.

Valor: R\$225.000,00 em conj. com as M.56.078 e M.56.079.

Valor Fiscal: R\$275.000,00 em 08.09.05.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8RHSU-L3LWM-NB7LA-SCGXZ>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



continua no verso->



Valide aqui este documento

uação->:.....

CNM: 099259.2.0056099-14

MATRÍCULA 56099

Condições: Às da escritura. GA e GI nº6283/2005. Emitida DOI, conforme IN/SRF. Está dispensada a apresentação e da exigibilidade das certidões negativas da Receita Federal e do INSS.

Escrev.: [assinatura] Emol.: NIHIL

Oficial: [assinatura] Prot.nº138.859,Lº1-J em 28.04.06

C.05/08

R.3/56.099, em 18 de novembro de 2021.

Título: Compra e venda.

Transmitente: CARLOS ALBERTO FRAINER, aposentado, residente e domiciliado na cidade de Porto Alegre/RS, já qualificado.

Adquirentes: EVANDRO CERQUEIRA ARAUJO, gerente geral, CPF nº497.643.730-20, e sua esposa, ZENAIDE FRANCA DA SILVA ARAUJO, gerente administrativo, CPF nº588.177.510-49, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade.

Forma do título: Contrato particular de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia nº0010271219, passado na cidade de São Paulo/SP em 26/10/2021. (SFH)

Valor e Forma de Pagamento: R\$900.000,00, composto pela integralização dos seguintes valores: Recursos próprios: R\$225.000,00, Financiamento concedido pelo credor: R\$675.000,00. Em conjunto com as M.56.078 e M.56.079.

Valor Fiscal: R\$840.000,00 em 12/11/2021.

Condições: Às do contrato. GA/GI nº15142/2021.

Oficial Titular: [assinatura] Rita Neuma Gomes Figueiredo Oficial Substituta

Prot.nº285039, Lº1, em 17/11/2021

Emolumentos: R\$3.534,10 + Processamento Eletrônico: R\$5,30 + Selo(s): 0133.09.1900008.04335 R\$61,40; 0133.01.2100028.07445 R\$1,40

R.4/56.099, em 18 de novembro de 2021.

Título: Alienação fiduciária.

Devedores: EVANDRO CERQUEIRA ARAUJO, e sua esposa, ZENAIDE FRANCA DA SILVA ARAUJO, já qualificados.

Credor: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., CNPJ nº90.400.888/0001-42, com sede na cidade de São Paulo/SP, neste ato representado por Fernanda Bortolini, CPF nº003.098.210-37 e Franciele David, CPF nº946.700.560-34.

Forma do título: Contrato particular citado no R.3 desta matrícula.

Valor da dívida: R\$720.000,00 em 26/10/2021. Sendo deste valor: R\$675.000,00 para financiamento, e R\$45.000,00 para despesas acessórias. Em conjunto com as M.56.078 e M.56.079.

Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$900.000,00. Em conjunto com as M.56.078 e M.56.079.

Valor da garantia fiduciária: R\$900.000,00. Em conjunto com as M.56.078 e M.56.079.

Prazo em meses de amortização: 357.

Taxa anual de juros (%): Nominal: 9.5598; e Efetiva: 9.9900.

Taxa mensal de juros (%): Nominal: 0.7967; e Efetiva: 0.7967.

Taxa anual de juros bonificada (%): Nominal: 7.7115; e Efetiva: 7.9900.

Taxa mensal de juros bonificada (%): Nominal: 0.6426; e Efetiva: 0.6426.

02

CONTINUA A FOLHAS

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/8RHSU-L3LWM-NB7LA-SCGXZ

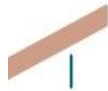


Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar



continua na folha seguinte



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CAXIAS DO SUL
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular

CERTIDÃO

Valide aqui este documento

continuação>.....



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SEGUNDA ZONA IMOBILIÁRIA - Registro de Imóveis
MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL - RS
Dr. Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular

MATRÍCULA: 56099

FOLHA: 002

Livro nº 2 - Registro Geral

CNM: 099259.2.0056099-14

Vencimento do primeiro encargo mensal: 26/11/2021.

Condições: Às do contrato. **EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** O devedor não poderá dispor do imóvel sem o prévio e expreso consentimento do BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., sob pena de vencimento antecipado da dívida.

Oficial Titular: *M. Figueiredo* Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº285039, Lº1, em 17/11/2021

Emolumentos: R\$1.079,00 + Processamento Eletrônico: R\$5,30 + Selo(s): 0133.08.1900008.07945 R\$49,50;
0133.01.2100028.07453 R\$1,40

Av.5/56.099, em 18 de novembro de 2021. - **PACTO ANTENUPCIAL** -

Averba-se que em virtude do regime de casamento adotado pelo casal EVANDRO CERQUEIRA ARAUJO e sua esposa ZENAIDE FRANCA DA SILVA ARAUJO ser o da Comunhão Universal de Bens, na vigência da Lei nº6.515/77, foi efetuado o registro da Escritura Pública de Pacto Antenupcial, sob nº16.300, Lº3-RA, em 18/11/2021, neste Registro de Imóveis.

Oficial Titular: *M. Figueiredo* Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº285039, Lº1, em 17/11/2021

Emolumentos: R\$39,30 + Processamento Eletrônico: R\$5,30 + Selo(s): 0133.04.2100025.04484 R\$3,30;
0133.01.2100028.07454 R\$1,40

Av.6/56.099, em 04 de setembro de 2025. - **ACAUTELATÓRIA** -

Averba-se, para fins do disposto no Art. 828 do Código de Processo Civil Brasileiro, a existência da ação de execução de título executivo extrajudicial, conforme processo nº5022293-13.2025.8.21.0010, distribuída e admitida na 1ª Vara Cível desta Comarca, em 07/05/2025 sendo as partes: Exequente: COOPERATIVA DE CREDITO, POUPANCA E INVESTIMENTO SICREDI PIONEIRA RS - SICREDI PIONEIRA RS, CNPJ nº91.586.982/0001-09; e Executados: 1)ECOSTYLE-INDUSTRIA E COMERCIO DE PRODUTOS TEXTEIS LTDA, CNPJ nº08.946.542/0001-63; e, 2)ZENAIDE FRANCA DA SILVA ARAUJO, CPF nº588.177.510-49. Tudo de acordo com certidão da Distribuição do Foro desta Comarca datada de 12/08/2025. Valor da ação: R\$44.140,42 em 07/05/2025. Em conjunto com a M.56.078 e 56.079.

Oficial Titular: *M. Figueiredo*

Prot.nº334004, Lº1, em 21/08/2025

Emolumentos: R\$132,80 + Processamento Eletrônico: R\$6,90 + Selo(s): 0133.06.2300009.09741 R\$37,80;
0133.01.2500004.01079 R\$2,10

Av.7/56.099, em 30 de janeiro de 2026. - **INSCRIÇÃO CADASTRAL e CEP** -

Averba-se que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se inscrito junto ao cadastro imobiliário municipal sob nº44.09.0082.005.008, e possui o Código de Endereçamento Postal – CEP nº

.....

continua no verso>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8RHSU-L3LWM-NB7LA-SCGXZ>

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

uação>:-----
:-----
:-----



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SEGUNDA ZONA IMOBILIÁRIA - Registro de Imóveis
MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL - RS
Dr. Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM: 099259.2.0056099-14

MATRÍCULA: 56099
FOLHA: 003

95020-426. Tudo de acordo com a certidão de dados cadastrais do imóvel, expedida pela Secretaria da Receita Municipal da Prefeitura desta cidade, emitida em 30/01/2026, sob código de controle nºT52Q.C2BD.QCST.8GSC.

Oficial Titular:

Prot.nº339952, Lº1, em 28/01/2026

Emolumentos: R\$55,00 + Processamento Eletrônico: R\$7,30 + Selo(s): 0133.04.2500002.25653 R\$5,50;
0133.01.2500004.35667 R\$2,20

Av.8/56.099, em 30 de janeiro de 2026. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Averba-se que, após promover a intimação dos confitentes devedores e fiduciantes, 1)EVANDRO CERQUEIRA ARAUJO, CPF nº497.643.730-20; e 2)ZENAIDE FRANCA DA SILVA ARAUJO, CPF nº588.177.510-49; devidamente cumprida pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, conforme registro nº306109, Lº B-Eletrônico, e intimação promovida aos 24/10/2025, não recebida tendo em vista os intimados encontrarem-se em local ignorado, incerto ou inacessível, dita intimação foi cumprida através de E-mail enviado em 28/10/2025, e através de Edital publicado no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico aos dias 21, 24 e 25 de Novembro de 2025; ocorreu o decurso do prazo legal sem que houvesse purgação da mora por parte dos confitentes devedores e fiduciantes. Assim sendo, por força da solicitação do credor e fiduciário, bem como do disposto no parágrafo 7º, do Artigo 26, da Lei nº9.514/1997, **fica consolidada a propriedade do imóvel em favor de BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, nos termos do contrato particular registrado sob R.4, Lº02-RG, em 18/11/2021. Valor: R\$900.000,00. Valor Fiscal: R\$900.000,00 em 29/01/2026. GI/GA nº688/2026. Tudo de acordo com requerimento de consolidação de propriedade emitido na cidade de Ribeirão Preto/SP, em data de 28/01/2026 e demais documentos que o instruem.

Oficial Titular:

Prot.nº339952, Lº1, em 28/01/2026

Emolumentos: R\$1.978,10 + Processamento Eletrônico: R\$7,30 + Selo(s): 0133.09.2300015.06301 R\$100,20;
0133.01.2500004.35669 R\$2,20

Av.9/56.099, em 16 de abril de 2026. - CANCELAMENTO DA Av.6 -

Averba-se que de acordo com despacho/decisão extraído dos autos do processo nº5022293-13.2025.8.21.0010/RS - Execução de Título Extrajudicial expedido em 11/03/2026, pela Juíza de Direito da 1ª Vara Cível desta comarca, Exma. Sra. Dra. Christiane Tagliani Marques, **fica cancelada a Av.6** desta matrícula. Valor: R\$44.140,42 em 07/05/2025. Em conjunto com a M.56.078 e M.56.079.

Oficial Titular:

Prot.nº342279, Lº1, em 27/03/2026

Emolumentos: R\$135,50 + Processamento Eletrônico: R\$7,30 + Selo(s): 0133.06.2500003.02429 R\$39,00;
0133.01.2600001.05750 R\$2,20

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. CAXIAS DO SUL, 16 DE ABRIL DE 2026.
Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular
certidão 004 pág...R\$ 34,00+selo: 0133.04.2500002.37930 (R\$5,50)
busca em Arquivos...R\$ 14,00+selo: 0133.03.2500005.42523 (R\$4,40)
proces. eletrônico R\$ 7,30+selo: 0133.01.2600001.05786 (R\$2,20)

Total -----> R\$ 67,40

Nota de Entrega: D2026 03 01121

Rua Sinimbu, 1205 - Centro - Whatsapp (54) 9176.9325 - CEP: 95020-510 - Caxias do Sul/RS - www.sistemamv.com.br



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:

099259 53 2026 00044912 79

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8RHSU-L3LWWM-NB7LA-SCGXZ>

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

onr