

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: 099259.2.0056078-77



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

MATRÍCULA 56.078  
FLS. 01

**Livro N.º 2 - Registro Geral**

Data: 02 de maio de 2003.-

Imóvel: **BOX N°07**, com as seguintes áreas: área real privativa de 14,4000m², área de construção global de 7,2000m², área de uso comum real de 27,2121m², área de uso comum global de 13,6061m², área total real da unidade de 41,6121m², área equivalente de construção da unidade de 20,8061m², área ideal de terreno de 4,9255m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,00895552, no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do prédio; situado no 1º pavimento ou sub-solo 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 fôro 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. 1/56.078, em 02 de maio de 2003.

Certifico que procede-se esta averbação para constar que foi efetuado no Livro nº3-RA, 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.2/56.078 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.56.099 e M.56.079.

Valor Fiscal: R\$20.000,00 em 08.09.05.

Condições: Às da escritura. GA e GI nº6284/2005. Emitida DOI, conforme IN/SRF. Está

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C96P4-JXYGB-PE9LY-QUPXC>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital

continua no verso->



Valide aqui este documento

uação->.....

CNM: 099259.2.0056078-77

MATRÍCULA 56078

dispensada a apresentação e da exigibilidade das certidões negativas da Receita Federal e do INSS.

Escrev.: [assinatura]

Oficial:

[assinatura]

Emol.: NIHIL

Prot.nº138.859,Lº1-J em 28.04.06

C.05/08

R.3/56.078, 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.56.079 e M.56.099.

Valor Fiscal: R\$35.000,00 em 12/11/2021.

Condições: Às do contrato. GA/GI nº15140/2021.

Rita Neuma Gomes Figueiredo  
Oficial Substituta

Oficial Titular: [assinatura]

Prot.nº285039, Lº1, em 17/11/2021

Emolumentos: R\$278,90 + Processamento Eletrônico: R\$5,30 + Selos: 0133.06.2100018.00862 R\$24,50; 0133.01.2100028.07463 R\$1,40

R.4/56.078, 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.56.079 e M.56.099.

Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$900.000,00. Em conjunto com as M.56.079 e M.56.099.

Valor da garantia fiduciária: R\$900.000,00. Em conjunto com as M.56.079 e M.56.099.

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.

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

Condições: Às do contrato. EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. O devedor não poderá dispor do

02

CONTINUA A FOLHAS

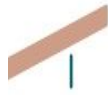
Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/C96P4-JXYGB-PE9LY-QUPXC

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: 56078

FOLHA: 002

**Livro nº 2 - Registro Geral**

CNM: 099259.2.0056078-77

imóvel sem o prévio e expreso consentimento do BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., sob pena de vencimento antecipado da dívida.

Oficial Titular: *Manoel Valente 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): 0133.08.1900008.07946 R\$49,50;  
0133.01.2100028.07466 R\$1,40

Av.5/56.078, 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: *Manoel Valente 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): 0133.04.2100025.04489 R\$3,30;  
0133.01.2100028.07476 R\$1,40

Av.6/56.078, em 04 de maio de 2022. - **PENHORA** -

Averba-se a presente penhora, sobre os direitos e ações do imóvel, conforme mandado extraído dos autos do processo nº5000982-49.2014.8.21.0010 - Execução de Título Extrajudicial, expedida em 05/04/2022 pelo Exmo. Sr. Dr. Carlos Frederico Finger, Juiz de Direito da 3ª Vara Cível desta comarca, sendo as partes, Autor: BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S/A - BANRISUL, CNPJ nº92.702.067/0001-96; e Réu: **EVANDRO CERQUEIRA ARAUJO**, CPF nº497.643.730-20. Valor do débito: R\$40.759,57 em 01/08/2015. Em conj. M.56.079.

Oficial Titular: *Manoel Valente Figueiredo* Rita Neuma Gomes Figueiredo  
Oficial Substituta

Prot.nº290018, Lº1, em 26/04/2022

Emolumentos: R\$157,80 + Processamento Eletrônico: R\$6,00 + Selo(s): 0133.06.2100018.03625 R\$24,50;  
0133.01.2200015.02770 R\$1,80

Av.7/56.078, 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

continua no verso->

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C96P4-JXYGB-PE9LY-QUPXC>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



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: 099259.2.0056078-77

MATRÍCULA: 56078  
FOLHA: 003

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.56.079 e 56.099.

Oficial Titular:

Prot.nº334004, Lº1, em 21/08/2025  
Emolumentos: R\$132,80 + Processamento Eletrônico: R\$6,90 +Selo(s): 0133.06.2300009.09739 R\$37,80;  
0133.01.2500004.01077 R\$2,10

Av.8/56.078, 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 nº44.09.0082.005.016, e possui o Código de Endereçamento Postal – CEP nº 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 nº9QWC.HCDH.DGL6.X80K.

Oficial Titular:

Prot.nº339952, Lº1, em 28/01/2026  
Emolumentos: R\$55,00 + Processamento Eletrônico: R\$7,30 + Selo(s): 0133.04.2500002.25643 R\$5,50;  
0133.01.2500004.35662 R\$2,20

Av.9/56.078, 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\$30.000,00. Valor Fiscal: R\$30.000,00 em 29/01/2026. GI/GA nº690/2026. 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\$170,40 + Processamento Eletrônico: R\$7,30 + Selo(s): 0133.06.2500003.01599 R\$39,00;  
0133.01.2500004.35670 R\$2,20

.....

continua na folha seguinte

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/C96P4-JXYGB-PE9LY-QUPXC

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





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**  
**Livro nº 2 - Registro Geral**

CNM: 099259.2.0056078-77

MATRÍCULA: 56078  
FOLHA: 003v

Av.10/56.078, em 16 de abril de 2026. - **CANCELAMENTO DA Av.6** -  
Averba-se que de acordo com despacho/decisão extraído dos autos do processo nº 5000982-49.2014.8.21.0010/RS expedido em 26/03/2026 pelo Exmo. Sr. Dr. Carlos Frederico Finger, Juiz de Direito da 3ª Vara Cível desta comarca, fica **cancelada** a penhora constante da **Av.6** desta matrícula. Valor: R\$40.759,57 em 01/08/2015. Em conjunto com a M.56.078.

Oficial Titular:

Prot.nº342279, Lº1, em 27/03/2026  
Emolumentos: R\$195,40 + Processamento Eletrônico: R\$7,30 + Selo(s): 0133.06.2500003.02423 R\$39,00;  
0133.01.2600001.05710 R\$2,20

Av.11/56.078, em 16 de abril de 2026. - **CANCELAMENTO DA Av.7** -  
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.7** desta matrícula. Valor: R\$44.140,42 em 07/05/2025. Em conjunto com a M.56.079 e M.56.099.

Oficial Titular:

Prot.nº342279, Lº1, em 27/03/2026  
Emolumentos: R\$135,50 + Processamento Eletrônico: R\$7,30 + Selo(s): 0133.06.2500003.02425 R\$39,00;  
0133.01.2600001.05722 R\$2,20

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C96P4-JXYGB-PE9LY-QUPXC>

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. CAXIAS DO SUL, 16 DE ABRIL DE 2026.  
Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular  
certidão 005 pág...R\$ 40,80+selo: 0133.04.2500002.37931 (R\$5,50)  
busca em Arquivos..R\$ 14,00+selo: 0133.03.2500005.42524 (R\$4,40)  
proces. eletrônico R\$ 7,30+selo: 0133.01.2600001.05787 (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:

099259 53 2026 00044913 51

Total -----> R\$ 74,20  
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](http://www.sistemamv.com.br)

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

