



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:



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

MATRÍCULA .....**85.816**..  
FLS. ....**01**...

**Livro N.º 2 - Registro Geral**

Data: 24 de agosto de 2012.

Imóvel: **FRAÇÃO IDEAL DE 0,0022989, que corresponderá ao FUTURO APARTAMENTO NÚMERO 472, TORRE 04**, que se localizará no sétimo pavimento, sendo o primeiro apartamento à esquerda de quem chega ao pavimento pela escada e localizando-se à esquerda do apartamento 474, com área privativa de 49,6492 m², área de uso comum de 27,6389 m², área equivalente de construção 60,6544 m², área total de 77,2881 m² e fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio de 0,0022989, no empreendimento a ser constituído por uma parte comercial, com 01 (um) prédio de 02 (dois) pavimentos e sem comunicação interna com o Condomínio Residencial, situado aos fundos deste, com acesso por uma via lateral, e uma parte residencial, com 06 (seis) torres de 18 (dezoito) pavimentos cada, todos em alvenaria, o qual se denominará '**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL E COMERCIAL VILLAGGIO MADRE BÁRBARA**', a ser localizado a parte comercial com frente para a rua Madre Bárbara, números 818 (loja 01) e 820 (loja 02), e a parte residencial terá acesso pela rua Madre Bárbara, número 806, no bairro Diamantino, nesta cidade de Caxias do Sul/RS, cujo empreendimento será edificado no terreno urbano, constituído pelo lote administrativo nº04, da quadra nº3150, nesta cidade de Caxias do Sul/RS; com testada para a rua Madre Bárbara, lado par, distando 186,09 metros da esquina com a Avenida Padre Raul Accorsi, no quarteirão formado pelas citadas vias, mais limite com as quadras 3119, 3127 e 3160 e o limite do perímetro urbano, com a área de 19.898,02m² (dezenove mil e oitocentos e noventa e oito metros e dois décimos quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao noroeste, por duas linhas: uma externa de 166,51 metros, com o limite com a quadra 3160, e outra interna de 39,41 metros, com o lote nº02, área verde no Município; ao sudeste, por três linhas, a primeira interna de 47,29 metros, com o lote nº02, área verde do Município, a segunda de 125,79 metros e a terceira de 56,00 metros externas, ambas com o lote nº03, de Viezzer Engenharia e Negocios Imobiliarios Ltda; ao leste, por 123,74 metros, com o limite com o perímetro urbano; ao nordeste por 15,00 metros, com o lote nº03, de Viezzer Engenharia e Negocios Imobiliários Ltda; e, ao oeste, por três linhas: a primeira de 9,08 metros, com o limite com a quadra nº3119, a segunda de 126,98 metros, com o lote nº02, área verde do Município, e a terceira de 32,87 metros, com a rua Madre Bárbara.

Proprietária: **VIEZZER ENGENHARIA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ/MF sob nº89.824.239/0001-90, com sede nesta cidade de Caxias do Sul/RS, neste ato representada por seu sócio gerente Olivir Hilario Viezzer, CPF nº133.524.150-72.

Título anterior: Matrícula nº63.525, do Livro nº02-RG, em 31.10.2006, desta 2ª Zona.

Escrev.: *Jacqueline Balen* Oficial Designada - Jacqueline Balen:

Prot. nº194931, Lº1, em 22/08/2012

C: 17/42

Emol.: R\$ 6,20 + Processamento Eletrônico: R\$ 1,45 + Selos: 0133.01.1200030.06312 R\$ 0,25;

0133.01.1200030.06313 R\$ 0,25 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

CONTINUA NO VERSO

.....  
.....  
.....  
.....

continua no verso->

continuação->.....

MATRÍCULA ....85.816.....

Av.1/85816, em 29 de janeiro de 2013. - **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** -  
Certifico que conforme Av.5/63.525 do Lº2-RG, desta 2ª Zona, continua em vigor a averbação de patrimônio de afetação.

Escrev.: *Jenico Pedrito* Oficial Desig. ou Substº: *Balen*  
Prot.nº198492, Lº1, em 04/01/2013 C: 17  
Emol.: R\$ 23,60 + Processamento Eletrônico: R\$ 3,10 + Selos: 0133.03.1200020.17791 R\$ 0,55;  
0133.01.1300001.07390 R\$ 0,30 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Av.2/85816, em 06 de junho de 2014. **RETIFICAÇÃO DA INCORPORAÇÃO DO R.2 e Av.3/63.525**  
Certifico que, na matrícula matriz do empreendimento, foi promovida a retificação da incorporação do condomínio conforme Av.7/63.525, Lº2-RG, motivo pelo qual o imóvel desta matrícula passa a ter a seguinte descrição: **FRAÇÃO IDEAL DE 0,0022989, que corresponderá ao FUTURO APARTAMENTO NÚMERO QUATROCENTOS E SETENTA E DOIS (472) - TORRE 4**, a ser localizado no sétimo pavimento, sendo o primeiro apartamento à esquerda de quem chega ao pavimento pela escada e localizando-se à esquerda do apartamento 474, com área privativa de 49,6492 m2, área de uso comum de 27,6389 m2, área equivalente de construção 60,6544 m2, área total de 77,2881 m2 e fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio de 0,0022989, no empreendimento a ser constituído por uma parte comercial, com 01 (um) prédio de 02 (dois) pavimentos e sem comunicação interna com o Condomínio Residencial, situado aos fundos deste, com acesso por uma via lateral, e uma parte residencial, com 06 (seis) torres de 18 (dezoito) pavimentos cada, todos em alvenaria, o qual se denominará '**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL E COMERCIAL VILLAGGIO MADRE BÁRBARA**', a ser localizado a parte comercial com frente para a rua Madre Bárbara, números 818 e 820, e a parte residencial terá acesso pela rua Madre Bárbara, número 806, no bairro Diamantino, nesta cidade de Caxias do Sul/RS.

Escrev.: *Andréa v. Oliveira* Oficial Designada - Jacqueline Balen: *Balen*  
Prot.nº211592, Lº1-AB, em 07/05/2014 C: 1/10  
Emol.: R\$ 12,80 + Processamento Eletrônico: R\$ 1,70 + Selos: 0133.03.1400024.03569 R\$ 0,55;  
0133.01.1400027.01401 R\$ 0,30 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Av.3/85816, em 06 de junho de 2014.  
Certifico que **continua em pleno vigor** a área de Preservação Permanente do Bioma Mata Atlântica - APP, constante do Av.6/M.63.525, Lº2-RG, desta 2ª Zona.

Escrev.: *Andréa v. Oliveira* Oficial Designada - Jacqueline Balen: *Balen*  
Prot.nº211592, Lº1-AB, em 07/05/2014 C:1/10  
Emol.: R\$ 12,80 + Processamento Eletrônico: R\$ 1,70 + Selos: 0133.03.1400024.04419 R\$ 0,55;  
0133.01.1400027.02272 R\$ 0,30 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

R.4/85.816 em 12 de agosto de 2014.  
Título: Compra e venda.  
Transmitente: VIEZZER ENGENHARIA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, neste ato representada por Olivir Hilario Viezzer, CPF nº133.524.150-72.  
Adquirentes: **TIAGO HENRIQUE DOS SANTOS**, industrial, CPF nº016.571.660-66, e sua esposa, **ANDRIELLI ANDRADE PASCHOALI DOS SANTOS**, industrial, CPF nº029.058.140-04,

- Continua fls -

CONTINUA A FOLHAS 02

.....

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

continuação->.....



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

MATRÍCULA .....**85.816**  
FLS. ....**02**

**Livro N.º 2 - Registro Geral**

casados pelo regime da comunhão parcial 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 terreno e mútuo para construção com fiança, alienação fiduciária nº855553001295, passado nesta cidade em 11/04/2014, ficando uma via arquivada neste Registro de Imóveis (SFH), nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Valor e Forma de Pagamento: R\$100.000,00, composto pela integralização dos valores: Recursos próprios: R\$3,36; Saldo da conta vinculada do FGTS: R\$7.333,87; Desconto concedido pelo FGTS: R\$4.860,00; Financiamento concedido pela CAIXA: R\$87.802,77. Em conjunto com a M.86.368.

Valor Fiscal: R\$148.000,00 em 28/07/2014. Em conjunto com a M.86.368.

Condições: Às do contrato. GA/GI nº5760/2014. CND/INSS: 204842014-88888239 emitida em 25/07/2014, CCN/SRF: 0006.1518.05C6.B22A emitida em 24/06/2014. Continua em pleno vigor a condição constante da Av.1 e Av.3 desta matrícula.

Escrev.:

Oficial Desig. ou Substº:

Alexandre Balen  
Oficial Substituto

Prot.nº214397, Lº1-AC, em 11/08/2014

C:55/63

Emol.: R\$ 201,50 + Processamento Eletrônico: R\$ 1,70 + Selos: 0133.07.1400032.00298 R\$ 8,10; 0133.01.1400033.13710 R\$ 0,30 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

R.5/85.816, em 12 de agosto de 2014.

Título: Alienação fiduciária.

Devedores: TIAGO HENRIQUE DOS SANTOS, e sua esposa, ANDRIELLI ANDRADE PASCHOALI DOS SANTOS, já qualificados.

Credora: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ nº00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília/DF, neste ato representada por Victor Hugo da Silva Greff, CPF nº953.515.820-15.

Interveniente construtora e Fiadora: VIEZZER ENGENHARIA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada.

Forma do título: Contrato particular citado no R.4 desta matrícula.

Valor da dívida: R\$87.802,77 em 11/04/2014. Em conjunto com a M.86.368.

Valor da garantia: R\$115.000,00. Em conjunto com a M.86.368.

Valor do imóvel para fins de leilão público: R\$115.000,00. Em conjunto com a M.86.368.

Valor da operação: R\$92.662,77. Em conjunto com a M.86.368.

Valor do desconto: R\$4.860,00. Em conjunto com a M.86.368.

Prazos, em meses: de construção: 25; de amortização: 360.

Taxa anual de juros (%): Nominal: 4,5000, Efetiva: 4,5941.

Vencimento do encargo mensal: de acordo com o item 3.

Condições: Às do contrato. **EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**. O devedor não poderá dispor do imóvel. sem o prévio e expresse consentimento da CAIXA. sob pena de vencimento

CONTINUA NO VERSO

.....

continua no verso->

continuação->.....

MATRÍCULA ..... 85.816 .....

antecipado da dívida.

Escrev.: [assinatura] Oficial Desig. ou Substº: [assinatura] Alexandre Balen Oficial Substituto C:55/63  
Prot.nº214397, Lº1-AC, em 11/08/2014  
Emol.: R\$ 131,80 + Processamento Eletrônico: R\$ 1,70 + Selos: 0133.06.1400009.02471 R\$ 5,40;  
0133.01.1400033.13711 R\$ 0,30 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Av.6/85.816, em 29 de fevereiro de 2016. **CONCLUSÃO -**  
CERTIFICO que, na matrícula matriz do empreendimento, foi promovida a construção, conclusão, instituição do condomínio e individualização de economias (Av.13 R.11 e R.14/M.63.525), motivo pelo qual o imóvel desta matrícula passa a ser constituído pela seguinte unidade autônoma: **APARTAMENTO NÚMERO QUATROCENTOS E SETENTA E DOIS (472) – TORRE 04**, do conjunto habitacional denominado Villaggio Madre Bárbara, localizado no sétimo pavimento, sendo o primeiro apartamento à esquerda de quem chega ao pavimento pela escada e localizando-se à esquerda do apartamento 474, com área privativa de 49,6492 m2, área de uso comum de 27,6389 m2, área equivalente de construção 60,6544 m2, área total de 77,2881 m2 e fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio de 0,0022989, no prédio residencial e comercial, em alvenaria, com 18 (dezoito) pavimentos, localizado na Avenida Madre Barbara, sob o nºs prediais 806, 818 e 820, nesta cidade de Caxias do Sul/RS, denominado '**VILLAGGIO MADRE BARBARA**'. Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade aos 17/12/2015, que fica arquivado neste Registro de Imóveis. *Continua em pleno vigor a Av.1 e a Av.3 desta matrícula.*

Escrev.: [assinatura] Oficial Designada - Jacqueline Balen: [assinatura] C: 53/73  
Prot.nº231626, Lº1-AI, em 05/02/2016  
Emol.: R\$15,40 + Processamento Eletrônico: R\$2,05 + Selos: 0133.03.1600008.00984 R\$0,70;  
0133.01.1600007.08571 R\$0,40 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Av.7/85.816, em 22 de setembro de 2016. - **CANCELAMENTO DA Av.1 -**  
Certifico que em virtude do cancelamento constante da Av.15/63.525, Lº2-RG, desta 2ª Zona, fica **cancelado** o Patrimônio de Afetação da **Av.1** desta matrícula. Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade aos 01/08/2016, que fica arquivado neste Registro de Imóveis.

Escrev.: [assinatura] Oficial Desig. ou Substº: [assinatura] C: 53/73  
Prot.nº237967, Lº1-AL, em 19/09/2016  
Emol.: R\$15,40 + Processamento Eletrônico: R\$2,10 + Selos: 0133.03.1600038.00293 R\$0,85;  
0133.01.1600036.09827 R\$0,45 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Av.8/85.816, em 25 de maio de 2022. - **CANCELAMENTO DO R.5 -**  
Averba-se que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF autoriza o cancelamento da alienação fiduciária, constante no **R.5** desta matrícula. Tudo de acordo com contrato particular de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia nº0010310618, na cidade de São Paulo/SP, em 12/05/2022. Valor: R\$87.802,77, em 11/04/2014. Em conjunto com a M.86.368.

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

.....

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

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**

**MATRÍCULA: 85816**

**FOLHA: 003**

**CNM: 099259.2.0085816-06**

Prot.nº290870, Lº1, em 18/05/2022

Emolumentos: R\$114,10 + Processamento Eletrônico: R\$3,00 Redução de 50% nos emolumentos conforme determinação (Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV) + Selo(s): 0133.06.2100018.04022 R\$24,50; 0133.01.2200018.00236 R\$1,80

R.9/85.816, em 25 de maio de 2022.

Título: Compra e venda.

Transmitentes: TIAGO HENRIQUE DOS SANTOS, e sua esposa, ANDRIELLI ANDRADE PASCHOALI DOS SANTOS, já qualificados.

Adquirente: **TIAGO FERNANDO MOREIRA DA SILVA**, brasileiro, CPF nº009.672.690-32, operador de máquina, solteiro, maior, residente e domiciliado nesta cidade.

Forma do título: Contrato particular citado na Av.8 desta matrícula. (SFH)

Valor e Forma de Pagamento: R\$156.000,00 composto pela integralização dos seguintes valores: Recursos próprios: R\$41.000,00, Financiamento concedido pelo credor: R\$115.000,00. Em conjunto com a M.86.368.

Valor Fiscal: R\$150.000,00 em 20/05/2022.

Condições: Às do contrato. GA/GI nº5885/2022. *Continua em pleno vigor a Área de Preservação Permanente constante na Av.3 desta matrícula.*

Oficial Titular: *Rita Neuma Gornes Figueiredo* Oficial Substituta

Prot.nº290870, Lº1, em 18/05/2022

Emolumentos: R\$389,10 + Processamento Eletrônico: R\$3,00 Redução de 50% nos emolumentos conforme determinação (Primeira Aquisição pelo Sistema Financeiro de Habitação - SFH) + Selo(s): 0133.07.2200001.02479 R\$48,30; 0133.01.2200018.00252 R\$1,80

R.10/85.816, em 25 de maio de 2022.

Título: Alienação fiduciária.

Devedor: TIAGO FERNANDO MOREIRA DA SILVA, já qualificado.

Credor: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, CNPJ nº90.400.888/0001-42, com sede na cidade de São Paulo/SP, neste ato representado por William Nunes Viana, CPF nº120.505.697-18 e Rogeria Rosa Brandalise, CPF nº541.475.650-34.

Forma do título: Contrato particular citado na Av.8 desta matrícula.

Valor da dívida: R\$122.800,00 em 12/05/2022. Sendo deste valor: R\$7.800,00 para despesas acessórias e R\$115.000,00 para financiamento. Em conjunto com a M.86.368.

Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$156.000,00. Em conjunto com a M.86.368.

Valor da garantia fiduciária: R\$156.000,00. Em conjunto com a M.86.368.

Prazo em meses de amortização: 420.

Taxa anual de juros sem bonificação (%): Nominal: 10.9259; e Efetiva: 11.4900.

Taxa mensal de juros sem bonificação (%): Nominal: 0.9105; e Efetiva: 0.9105.

Taxa anual de juros bonificada (%): Nominal: 9.1006; e Efetiva: 9.4900.

Taxa mensal de juros bonificada (%): Nominal: 0.7584; e Efetiva: 0.7584.

-----

continua no verso->

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

MATRÍCULA: 85816

FOLHA: 003v

CNM: 099259.2.0085816-06

Vencimento do primeiro encargo mensal: 12/06/2022.

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.

Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Oficial Titular: Figueiredo

Prot.nº290870, Lº1, em 18/05/2022

Emolumentos: R\$228,20 + Processamento Eletrônico: R\$3,00 Redução de 50% nos emolumentos conforme determinação (Primeira Aquisição pelo Sistema Financeiro de Habitação - SFH) + Selo(s): 0133.07.2200001.02480 R\$48,30; 0133.01.2200018.00260 R\$1,80

Av.11/85.816, em 03 de julho de 2023. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE
Averba-se que, após promover a intimação do confitente devedor e fiduciante, TIAGO FERNANDO MOREIRA DA SILVA, CPF nº009.672.690-32, devidamente cumprida pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, conforme registro nº290988, Lº B-417, e intimação promovida aos 23/03/2023, não recebida, tendo em vista o intimado encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, dita intimação foi cumprida mediante Edital publicado no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico, aos dias 03, 04 e 05 de Abril de 2023, em virtude do cumprimento negativo certificado, ocorreu o decurso do prazo legal sem que houvesse purgação da mora por parte do confitente devedores e fiduciante. 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 do BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A, nos termos do contrato particular registrado sob R.10, Lº02-RG, em 25/05/2022. Valor: R\$95.115,19. Valor Fiscal: R\$119.000,00 em 30/06/2023. GI/GA nº7065/2023. Tudo de acordo com requerimento de consolidação de propriedade emitido na cidade de Porto Alegre/RS em data de 21/06/2023 e demais documentos que o instruem.

Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Oficial Titular: Figueiredo

Prot.nº305292, Lº1, em 21/06/2023

Emolumentos: R\$331,40 + Processamento Eletrônico: R\$6,40 + Selo(s): 0133.07.2200035.04862 R\$48,30; 0133.01.2300006.26413 R\$1,80

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. CAXIAS DO SUL, 05 DE JULHO DE 2023.

certidão 006 pág...R\$ 41,80+selo: 0133.04.2300007.13254 (R\$4,40)
busca em Arquivos...R\$ 12,10+selo: 0133.02.2300010.09891 (R\$2,50)
proces. eletrônico R\$ 6,40+selo: 0133.01.2300006.27140 (R\$1,80)

Total -----> R\$ 69,00

Nota de Entrega: D2023 06 00666

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 2023 00077333 97