



# 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:

=36.949= MATRÍCULA -		Ofício de Registro de Imóveis — 1ª. Zona — Caxias do Sul		FLS.	MATRÍCULA
		LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL			
		CAXIAS DO SUL, 31 de maio	de 198 5	01	=36.949=

**IMÓVEL :** APARTAMENTO NÚMERO 42, situado no quinto pavimento ou terceiro andar do prédio de alvenaria denominado EDIFÍCIO HELEN, com frente à rua Medianeira, nº325, tendo o apartamento a área privativa de 188,802m<sup>2</sup>, área de uso comum de 30.120m<sup>2</sup>, área total de 218,922m<sup>2</sup>, área ideal de terreno de 56,7476m<sup>2</sup>; no terreno sobre o qual se acha edificado o citado prédio, terreno este constituído pelos lotes nºs.42 e 43 do quarteirão nº167, numerações administrativas, do Bairro Medianeira com frente ao sul, à rua Medianeira, distando a divisa oeste, do lote nº43, mais ou menos 65,80m., da esquina com a rua Teixeira Mendes, no quarteirão formado pelas citadas ruas, mais ruas Machado de Assis, - Guerino Bianchi e leito da Rede Ferroviária Federal S. A., com a área de 742,09m<sup>2</sup>, com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por 21,40m., com propriedade de Oreste Marcelino Denicol e Frederico José Ferrarini; ao Sul, por 20,86m.; com a rua Medianeira, lado ímpar; ao Leste, por 35,68m., com propriedade de Armando Thums e Leononio Lizotte, ao Oeste, por 34,50m., com propriedade de Venturino Zilli.

**PROPRIETÁRIA :** ENDEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta cidade, CGC nº87.322.475/0001-82.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.12/M.29.321, fls.01/02, Lº2, em 19.07.83 e 04.04.84; e Av.4/M.29.321, fls.02, Lº2, em 30.05.85.

A presente matrícula foi aberta de conformidade com o requerimento datado de 28.05.85, com firmas reconhecidas, ficando uma via aqui arquivada.

**EMOL:** Cr\$4.795,  
 Prof. -49.807-1/5

[Assinatura]  
 Escrevente

[Assinatura]  
 Oficial e/ou Ajte.

**Av.1-** em 31 de maio del.985.  
 Certifico que o imóvel acima matriculado achá-se hipotecado à Caixa Econômica Federal, conforme R.3/M.29.321, fls.02, Lº2, em 01.08.84.

[Assinatura]  
 Oficial e/ou Ajte.

**Av.2-** em 31 de dezembro del.985.

**CANCELAMENTO:** Certifico, o cancelamento da hipoteca à que se refere o Av.1/M.36.949, fls.01, Lº2, desligando o aptº.42, objeto desta matrícula, da garantia hipotecaria registrada sob nºR.3/M.29.321, fls.02, Lº2. Tudo conforme autorização expedida pela Credora, datado de ,digo, por instrumento particular datado de 24.12.85, ficando uma via aqui arquivada.

**EMOL :** Cr\$224.635,

[Assinatura]  
 Oficial e/ou Ajte.

**R.3-** em 31 de dezembro del.985.

Continua no Verso

continua no verso

Continua na próxima página -----  
 -----  
 -----  
 -----  
 -----

Continuação da página anterior -----



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

FLS.	MATRÍCULA
01	=36.949=

COMPRA EVENDA: Contrato particular datado de 24.12.85, ficando uma -  
via aqui arquivada.  
TRANSMITENTE: ENDEMA-EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nes-  
ta cidade, CGC nº87.322.475/0001-82.  
ADQUIRENTE: GERMANO ROQUE CAVAGNOLI, CIC 148.049.560-34, e s/m. LEONI  
MARIA GRIGOL CAVAGNOLI, CIC 230.881.920-00, professores, brasileiros,  
residentes e domiciliados nesta cidade.  
VALOR: Cr\$180.000.000, (cento e oitenta milhões de cruzeiros), em conjun-  
to com o box nº42.  
GUIA DE ARRECADAÇÃO: Nº10625.  
Certidão Negativa de Condomínio, referente ao imóvel.  
CND DO IAPAS: Nº046018, de 05.12.85, referente ao imóvel e nº46.008,  
de 03.12.85, referente à vendedora.  
EMOL: Cr\$316.379,

J. S. S. S.  
\_\_\_\_\_  
Oficial e/ou Ajte.

R.4. - em 31 de dezembro de 1985.  
HIPOTECA: registrada em 1º lugar a primeira hipoteca do imóvel antes -  
registrado, contrato particular antes mencionado.-  
DEVEDORES: GERMANO ROQUE CAVAGNOLI, e s/m. LEONI MARIA GRIGOL CAVAGNOLI-  
acima qualificados.-  
CREDORA: CAIXA ECONOMICA FEDERAL- CEF .- com sede em Brasilia D.F. e  
Filial em Porto Alegre RS. CGC 00 360 305/0465-20  
VALOR DO CRÉDITO: Cr\$130.000.000 equivalentes a 2.229,83797 UPC  
JUROS: 9,6 % a.a. correspondente a taxa efetiva de 10,03386 % a.a.  
FRAZO: 15 anos, a ser resgatado em 180 prestações mensais e consecuti-  
vas no valor inicial de Cr\$1.767.046 o valor da 1ª prestação que vence-  
do-se a 1ª em 24/01,1986, e reajustáveis cfe claus. 18ª -PCM e 19ª -  
PES.  
VALOR DA GARANTIA: Cr\$ 254.265.245 equivalentes a 4.361,30999 UPC  
EMOL: Cr\$ 238.179 -  
PROT: 53.180 - 1S

M. B. S.  
\_\_\_\_\_  
escrivente

J. S. S. S.  
\_\_\_\_\_  
Oficial e /ou Ajte

AV.5 - em 27 de maio de 1998.  
CANCELAMENTO: Certifico, o cancelamento da hipoteca antes registrada  
sob nº R.4, em virtude do pagamento da dívida. Tudo conforme Termo de  
quitação expedido pelo credor CEF, por Of. 142/98 processo 1.0465.2.009.  
564-5, datado de 20.04.98, ficando uma via aqui arquivada.  
EMOL: R\$18,70 \* 2 URE  
PROT: 111.158-IT-em 25.05.98.

Neura Z. Boeira-escrivente

J. S. S. S.  
\_\_\_\_\_  
Oficial e/ou Oficial Subtº

continua às fls 02

Continua a folhas

Continua na próxima página -----

Continuação da página anterior -

- 36.949 - MATRÍCULA		<b>Ofício de Registro de Imóveis — 1ª Zona — Caxias do Sul</b> <b>LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL</b>	CAXIAS DO SUL, 24 de novembro continuação das fls 01	de 19 98	FLS. 02	MATRÍCULA -36.949-
-------------------------	---	--	---	----------	------------	-----------------------

AV.6 - em 24 de novembro del.998.  
Certifico, que sobre o imóvel objeto desta matrícula foi registrado o pacto antenupcial de Germano Roque Cavagnoli, conforme R.7.083 fls 01 livro 3-Aux.  
EMOL: R\$9,40 \* 1 URE  
PROT: 114.985-IT-em 24.11.98.

Neura Z.Boeira-escrevente Oficial e/ou Oficial Substº

R.7/36.949 - Em 17 de abril de 2020.

**COMPRA E VENDA:** Contrato particular nº 11805679-4 de compra e venda de imóvel, financiamento com garantia de alienação fiduciária, com força de escritura pública, nos termos do Artigo 61 e parágrafos da Lei 4.380, de 21.08.64, com as alterações introduzidas pela Lei 5.049, de 29.06.66, firmado com recursos oriundos do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, com garantia de alienação fiduciária, nos termos da Lei 9.514 de 20.11.1997, datado de 30.01.2020, ficando uma via arquivada neste Ofício.

**TRANSMITENTES:** GERMANO ROQUE CAVAGNOLI, professor, inscrito no CPF sob nº 148.049.560-34, portador da CNH nº 00467988328, expedida pelo DETRAN/RS e sua esposa LEONI MARIA GRIGOL CAVAGNOLI, professora, inscrita no CPF sob nº 230.881.920-00, portadora da CNH nº 00532159233, expedida pelo DETRAN/RS, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Luiz Antunes, nº 906, Apto 1001, Bairro Panazzolo, nesta cidade.

**ADQUIRENTES:** ADAN LUCIUS MARINI, sócio de empresa, inscrito no CPF sob nº 905.149.550-15, portador da CNH nº 00299706218, expedida pelo DETRAN/RS e sua esposa IANDRA FERRARI MARINI, servidora pública municipal, inscrita no CPF sob nº 013.010.670-40, portadora da CI RG nº 1084837333, expedida pela SSP/RS, casados pelo regime da separação total de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Medianeira, nº 325, Apto 42, Bairro Medianeira, nesta cidade.

**VALOR DA COMPRA E VENDA:** R\$600.000,00 (sendo R\$569.000,00 para o Apartamento e R\$31.000,00 para o Box).

**RECURSOS PRÓPRIOS:** R\$180.000,00.

**VALOR DO FINANCIAMENTO:** R\$428.571,43.

**VALOR FISCAL:** R\$600.000,00 (em conj com o imóvel matriculado sob o nº 36.933).

**ITBI:** nº 1889/2020 (em conj com o imóvel matriculado sob o nº 36.933).

**TRABALHISTA:** Certidão negativa de débitos trabalhista sob nº 6386812/2020 e 6386988/2020.

**CONDIÇÃO:** constantes no contrato.

**PROT.** 411948 do Lº 1-DC em 11/03/2020.

**EMOL:** R\$1.290,90. Selo: 0132.08.1500004.15534 = R\$49,50.  
Proc. eletrônico: R\$5,00. Selo: 0132.01.1900006.62650 = R\$1,40.  
Escrevente: Diego da Silva Polita

Oficial e/ou Oficial Subst.

continua no verso

Continua na próxima página -



Continuação da página anterior - - - - -

=36.949=

MATRÍCULA



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 17 de abril de 2020

FLS.

03

MATRÍCULA

36.949

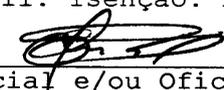
Marini e Iandra Ferrari Marini, foi registrada neste Ofício sob nº **19.786**, Livro 3-Aux., em 17.04.2020. O referido é verdade e dou fé.  
**PROT.** 412610 do Lº 1-DD em 15/04/2020.  
**EMOL:** R\$37,20. Selo: 0132.04.1900009.05981 = R\$3,30.  
 Proc. eletrônico: R\$5,00. Selo: 0132.01.1900006.62653 = R\$1,40.  
 Escrevente: Diego da Silva Polita

  
 Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.11/36.949 - Em 29 de abril de 2020.

Procedo a presente averbação, nos termos do artigo 213 da Lei 6.015/73 (erro evidente) e conforme contrato particular nº 11805679-4, já arquivado neste Ofício, para fazer constar que a cessão de créditos objeto da **Av.9** refere-se aos créditos decorrentes da alienação fiduciária registrada sob nº R.8 desta matrícula, e não como constou. O referido é verdade e dou fé.

**EMOL:** Nihil. Selo: 0132.04.1900009.06364 = Nihil. Isenção: ERTR.  
 Escrevente: Vinícius de Andrade Ferreira

  
 Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.12/36.949 - Em 01 de junho de 2023.

**CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Certifico que, por solicitação do credor e fiduciário, bem como por força do disposto no parágrafo 7º, do artigo 26, da Lei nº 9.514/1997, após promover a intimação dos confitentes devedores e fiduciários, Adan Lucius Marini e Iandra Ferrari Marini, antes qualificados, devidamente cumprida pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta cidade em 28.12.2022 e 29.12.2022, tendo ocorrido o decurso do prazo legal sem que houvesse purgação da mora por parte dos confitentes devedores e fiduciários, **fica consolidada a propriedade do imóvel em favor do Banco Santander (Brasil) S.A.**, pelo valor de R\$569.000,00 (quinhentos e sessenta e nove mil reais); avaliado para efeitos fiscais em R\$569.000,00 (quinhentos e sessenta e nove mil reais), conforme guia de pagamento do **ITBI:** Nº 4549/2023. Tudo conforme requerimento datado de 10.04.2023, assinado digitalmente e arquivado nos termos da Lei, e demais documentos que o instruem já arquivados neste Ofício no protocolo sob nº 468140. O referido é verdade e dou fé.

**PROT.** 477222 do Lº 1-EE em 12/05/2023.

**EMOL:** R\$1.282,50. Selo: 0132.09.2200005.03578 = R\$81,00.

Proc. eletrônico: R\$6,40. Selo: 0132.01.2300010.01576 = R\$1,80.

Escrevente: Ivana Rotta

  
 Oficial e/ou Oficial Subst.

continua no verso

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

Caxias do Sul - RS, 01 de junho de 2023.

Total: R\$ 62,60

Certidão Matrícula 36.949 - 5 páginas: R\$ 35,40 (0132.04.2300009.04443 = R\$ 4,40)

Busca em livros e arquivos: R\$ 12,10 (0132.02.2300009.04073 = R\$ 2,50)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,40 (0132.01.2300010.02029 = R\$ 1,80)



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 00064556 88