



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: 099259.2.0097457-03



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

MATRÍCULA**97.457**.....
FLS.**01**.....

Livro N.º 2 - Registro Geral

Data: 23 de setembro de 2014.

Imóvel: **APARTAMENTO Nº 101**, localizado no primeiro pavimento, com as seguintes áreas: privativa de 77,8336m²; terraço real de 17,4215m²; uso comum de 29,0882m²; total de 106,9218m²; equivalente de construção de 92,7703m²; ideal do terreno de 55,5614m²; e, fração ideal do terreno de 0,1543; localizado de frente para Rua Gomercindo Andrade Camargo, lado leste/sul, no prédio residencial em alvenaria com 04 (quatro) pavimentos, localizado na Rua Gomercindo Andrade Camargo, nº1099, nesta cidade de Caxias do Sul/RS, denominado '**RESIDENCIAL AUSTRALIAN**', cujo empreendimento está edificado no terreno urbano, constituído pelo lote 04, da quadra 5919, do Loteamento Residencial "Monte Bello", no quarteirão formado pelas ruas Fidelcino Neves dos Santos, Elizeu Rosa de Oliveira, Gomercindo Andrade Camargo e limite com a quadra 5696, distando 27,13 metros da esquina com a Rua Gomercindo Andrade Camargo com a Rua Elizeu Rosa de Oliveira, com área de 360,15m² (trezentos e sessenta metros e quinze decímetros quadrados), distando 27,13m da esquina da rua 01 com a rua 04, medindo o confrontando: ao Norte, por 24,50metros, com o lote 06; ao Sul, por 24,50metros, com o lote 01 e parte do lote 02; ao Leste, por 14,70metros, com a rua Gomercindo Andrade Camargo; e, ao Oeste, por 14,70metros, com o lote 05.

Proprietária: **VM CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, CNPJ nº 13.272.392/0001-90, com sede nesta cidade, neste ato representada por Vitor Tiago Mazzocchi, CPF sob nº 006.933.900-77.

Título anterior: Matrícula nº71.960, do Livro nº02-RG, em 20/10/2009 desta 2ª Zona.

Escrev.:

Oficial Designada - Jacqueline Balen:

Prot.nº215883, Lº3-AC, em 19/09/2014

C:59/53

Emol.: R\$ 14,30 + Processamento Eletrônico: R\$ 3,40 + Selos: 0133.03.1400034.02637 R\$0,55; 0133.01.1400039.04416 R\$0,30 -

R. 1/97.457, em 14 de janeiro de 2015.

Título: Compra e venda.

Transmitente: VM CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, já qualificada, neste ato representada por Vitor Tiago Mazzochi, CPF nº006.933.900-77.

Adquirentes: **1)PABLO DA SILVA STEIN**, brasileiro, CPF nº009.519.920-90, metalúrgico, solteiro, maior, residente e domiciliado nesta cidade; **2)LUCIMARA APARECIDA LAVA**, brasileira, CPF nº011.205.520-60, auxiliar de escritório, solteira, maior, residente e domiciliada nesta cidade.

Forma do título: Instrumento particular de venda e compra, mútuo e alienação fiduciária nº1.4444.0739726-7, passado nesta cidade em 26/11/2014, que fica arquivado neste Registro de Imóveis (SFH).

Valor e Forma de Pagamento: R\$185.000,00, composto pela integralização dos valores:

- Continua no verso -

CONTINUA NO VERSO

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

continua no verso->

continuação->.....

CNM: 099259.2.0097457-03

MATRÍCULA 97.457

Recursos próprios: R\$86.000,00, Saldo da conta vinculada do FGTS: R\$37.822,22, Financiamento concedido pela CAIXA: R\$61.177,78. Em conj. com a M.97.455.

Valor Fiscal: R\$207.000,00 em 16/12/2014.

Condições: Às do contrato. GA/GI nº18133/2014. CCND/INSS: 266602014-88888392, emitida em 27/10/2014; CCN/SRF: 4119.51C8.B1AE.2600, emitida em 24/10/2014.

Escrev.: Tais F. Rosário Oficial Desig. ou Substº: Tatiane Cassini
Prot.nº219041, Lº1-AE, em 16/12/2014
Emol.: R\$890,90 + Processamento Eletrônico: R\$3,40 + Selos: 0133.08.1400038.00588 R\$10,85; 0133.01.1500001.04905 R\$0,30

R.2/97.457, em 14 de janeiro de 2015.

Título: Alienação fiduciária.

Devedores: 1)PABLO DA SILVA STEIN, já qualificado; 2)LUCIMARA APARECIDA LAVA, já qualificada.

Credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília/DF, neste ato representada por Mauricio Rogerio Calloni, CPF nº002.076.580-05.

Forma do título: Instrumento particular citado no R.1 desta matrícula.

Valor da dívida: R\$61.177,78 em 26/11/2014. Em conj. com a M.97.455.

Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$207.400,00. Em conj. com a M.97.455.

Valor da garantia fiduciária: R\$207.400,00. Em conj. com a M.97.455.

Prazo em meses de amortização: 300.

Taxa anual de juros (%): Nominal: 8,7873; e Efetiva: 9,1500. Taxa anual de juros reduzida (%): Nominal: 7,9536; e Efetiva: 8,2500.

Vencimento do primeiro encargo mensal: 26/12/2014.

Condições: Às do instrumento. EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. O devedor não poderá dispor do imóvel sem o prévio e expresse consentimento da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, sob pena de vencimento antecipado da dívida.

Escrev.: Tais F. Rosário Oficial Desig. ou Substº: Tatiane Cassini
Prot.nº219041, Lº1-AD em 16/12/2014
Emol.: R\$217,10 + Processamento Eletrônico: R\$3,40 + Selos: 0133.06.1400009.04856 R\$5,40; 0133.01.1500001.04911 R\$0,30

Av.3/97.457, em 14 de janeiro de 2015. CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI

Certifico que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, a qual denomina-se também agente custodiante, emitiu uma cédula de crédito imobiliário - CCI integral do crédito a que se refere a alienação fiduciária acima registrada, correspondente a R\$61.177,78. Tudo de acordo com a cédula de crédito imobiliário - CCI nº1.4444.0739726-7 série 1114 passado nesta cidade em 26/11/2014. Em conj. com a M.97.455.

Escrev.: Tais F. Rosário Oficial Desig. ou Substº: Tatiane Cassini
Prot.nº219041, Lº1-AE em 16/12/2014
Selos: 0133.06.1400009.04856

Av.4/97.457, em 20 de outubro de 2017. - CANCELAMENTO DO R.2 -

.....

continuação->:.....

CNM: 099259.2.0097457-03

MATRÍCULA 97.457


Devedor: PABLO DA SILVA STEIN, já qualificado.
Credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília/DF, neste ato representada por Marcio Jorge Alves Barcelos, CPF nº739.644.840-91.
Forma do título: Contrato particular citado no R.6 desta matrícula.
Valor da dívida: R\$101.538,46 em 12/12/2017. Em conjunto com a M.97.455.
Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$240.000,00. Em conjunto com a M.97.455.
Valor da garantia fiduciária: R\$240.000,00. Em conjunto com a M.97.455.
Prazo em meses de amortização: 420.
Taxa anual de juros (%): Nominal: 10.4815; e Efetiva: 11.00.
Taxa anual de juros reduzida (%): Nominal: 9.7978; e Efetiva: 10.2500.
Vencimento do primeiro encargo mensal: 10/01/2018.
Condições: Às do contrato. **EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** O devedor não poderá dispor do imóvel sem o prévio e expresso consentimento da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, sob pena de vencimento antecipado da dívida.

Oficial Titular: 
 Prot.nº250484, Lº1-AP, em 16/01/2018
 Emol.: R\$351,20 + Processamento Eletrônico: R\$4,60 + Selos: 0133.07.1700033.01362 R\$36,60; 0133.01.1800003.04177 R\$1,40

Av.8/97.457, em 19 de janeiro de 2018. **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI**
 Certifico que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, a qual denomina-se também agente custodiante, emitiu uma **cédula de crédito imobiliário - CCI** integral do crédito a que se refere a alienação fiduciária acima registrada, correspondente a R\$101.538,46. Tudo de acordo com a cédula de crédito imobiliário - CCI nº1.4444.1056130-7 série 1217 passado nesta cidade em 12/12/2017. Em conjunto com a M.97.455.

Oficial Titular: 
 Prot.nº250484, Lº1-AP, em 16/01/2018
 Selos: 0133.01.1800003.04177

Av.9/97.457, em 30 de setembro de 2021. - **CANCELAMENTO DO R.7** -
 Averba-se que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF autoriza o cancelamento da alienação fiduciária constante no **R.7** desta matrícula. Tudo de acordo com autorização para cancelamento da propriedade fiduciária passada nesta cidade em 31/08/2021. **Valor:** R\$101.538,46 em 12/12/2017. Em conjunto com a M.97.455.

Oficial Titular: 
 Prot.nº283449, Lº1, em 29/09/2021
 Emolumentos: R\$201,75 + Processamento Eletrônico: R\$5,30 + Selos: 0133.07.2100012.02309 R\$36,60; 0133.01.2100021.09389 R\$1,40

Av.10/97.457, em 30 de setembro de 2021. - **CANCELAMENTO DA Av.8** -
 Averba-se que de acordo com autorização para cancelamento citada na Av.9 desta matrícula e declaração de ausência de transferência de CCI, passada nesta cidade aos 31/08/2021, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, autoriza o cancelamento da **Av.8** desta matrícula, referente a

CONTINUA A FOLHAS

.....

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: 97457
FOLHA: 003
CNM: 099259.2.0097457-03

cédula de crédito imobiliário - CCI nº1.4444.1056130-7 série 1217. Valor: R\$101.538,46 em 12/12/2017. Em conjunto com a M.97.455.

Oficial Titular: *Protegiendo*

Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº283449, Lº1, em 29/09/2021

Emolumentos: Nihil -AGNR - Ato gratuito não ressarcível + Selo: 0133.07.2100012.02314

R. 11/97.457, em 05 de julho de 2022.

Título: Compra e venda.

Transmitente: PABLO DA SILVA STEIN, analista de engenharia de processos, já qualificado, residente e domiciliado nesta cidade.

Adquirentes: 1)**JOÃO PAULO COSTA BARBOSA**, brasileiro, CPF nº006.720.980-75, supervisor de produção, solteiro, maior, residente e domiciliado na cidade de Trindade do Sul/RS; e, 2)**DAIANE DA SILVA ATHAYDES**, brasileira, CPF nº018.955.300-67, do lar, solteira, maior, residente e domiciliada na cidade de Trindade do Sul/RS.

Forma do Título: Escritura pública lavrada aos 17/06/2022, Lº445-CV, fls.027/028v, pelo 3º Tabelião Substituto do 3º Tabelionato de Notas, desta cidade.

Valor: R\$250.000,00.

Valor Fiscal: R\$250.000,00 em 09/03/2022.

Condições: As da escritura. GA/GI nº2620/2022. Emitida DOI conforme IN/SRF.

Oficial Titular: *Protegiendo*

Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº292279, Lº1, em 27/06/2022

Emolumentos: R\$1.220,70 + Processamento Eletrônico: R\$6,00 + Selo(s): 0133.08.2200006.01254 R\$65,30; 0133.01.2200020.08758 R\$1,80

R.12/97.457, em 03 de outubro de 2024.

Título: Alienação Fiduciária.

Emitente: DAIANE DA SILVA ATHAYDES, brasileira, CPF nº018.955.300-67, empresária, solteira, maior; e seu convivente **JOÃO PAULO COSTA BARBOSA**, brasileiro, CPF nº006.720.980-75, supervisor de produção, solteiro, maior, residentes e domiciliados na cidade de Trindade do Sul/RS.

Credor: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, CNPJ nº90.400.888/0001-42, com sede na cidade de São Paulo/SP, neste ato representada por Jaqueline Polese, e Nathana Benin.

Garantidores: Daiane da Silva Athaydes, CPF nº018.955.300-67, e João Paulo Costa Barbosa, CPF nº006.720.980-75.

Forma do título: Cédula de Crédito Bancário nº0010454839, emitida nesta cidade em 29/08/2024.

Juros: Taxa efetiva de 1,6500% ao mês, e 21,6994% ao ano.

Valor total: R\$167.399,02 em 29/08/2024, em conjunto com a matrícula nº 97.455, Lº 02-RG, deste 2º Ofício Imobiliário.

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

CNM: 099259.2.0097457-03

MATRÍCULA: 97457
FOLHA: 003v

Vencimento: 29/08/2029.

Forma de pagamento: O Emitente pagará por esta Cédula de Crédito Bancário, em moeda corrente nacional, ao credor Banco Santander (Brasil) S.A., ou à sua ordem, a quantia líquida, certa e exigível, correspondente ao valor emprestado e creditado em conta corrente, acrescido dos juros à taxa indicada, capitalizados na periodicidade estabelecida, do Imposto Sobre Operações Financeiras - IOF e demais encargos devidos, nas condições estabelecidas, mediante débito em conta corrente na data e periodicidade indicada, que desde já autorizam a afetuar. Valor do empréstimo: R\$161.993,70. Valor estimado da parcela: R\$4.522,56. Prazo: Indeterminado - até a liquidação da dívida. Quantidade de parcelas: 60. Periodicidade das parcelas: mensais. Vencimento da 1ª parcela: 29/10/2024. Vencimento da última parcela: 29/08/2029.

Condições: As da cédula. EM ALIENAÇÃO FIDUCIARIA.

Oficial Titular:



Prot.nº322213, Lº1, em 24/09/2024

Emolumentos: R\$507,50 + Processamento Eletrônico: R\$6,60 + Selo(s): 0133.07.2300012.08849 R\$53,70; 0133.01.2400003.31669 R\$2,00

Av.13/97.457, em 08 de setembro de 2025. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Averba-se que, após promover a intimação dos confitentes devedores e fiduciantes, DAIANE DA SILVA ATHAYDES, CPF nº018.955.300-67 e JOÃO PAULO COSTA BARBOSA, CPF nº006.720.980-75, devidamente cumprida pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, conforme Registro nº303399 Lº B-Eletrônico, e intimação promovida aos 25 de Abril de 2025, e também certificado pelo Registro de Título e Documentos da Comarca de Trindade do Sul/RS, conforme Registro nº1042 Livro B-9, folha 73v, intimação promovida aos 23 de Maio de 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 29/05/2025, e mediante Edital Publicado no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico, aos dias 23, 24 e 25 de Junho 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 da credora e fiduciária, 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.12, Lº02-RG, em 03/10/2025. Valor: R\$307.324,21. Valor Fiscal: R\$307.324,21 em 08/09/2025. GI/GA nº11480/2025. Tudo de acordo com requerimento de consolidação de propriedade emitido na cidade de São Paulo/SP em data de 03 de Setembro de 2025 e demais documentos que o instruem.

Oficial Titular:



Prot.nº334488, Lº1, em 03/09/2025

Emolumentos: R\$714,30 + Processamento Eletrônico: R\$6,90 + Selo(s): 0133.09.2300015.05120 R\$94,70; 0133.01.2500004.01769 R\$2,10

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. CAXIAS DO SUL, 09 DE SETEMBRO DE 2025.

certidão 006 pág..R\$ 44,80+selo: 0133.04.2500002.05796 (R\$5,20)
busca em Arquivos..R\$ 13,20+selo: 0133.03.2500001.46683 (R\$4,20)
proces. eletrônico R\$ 6,90+selo: 0133.01.2500004.01852 (R\$2,10)

QR code and text: 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 2025 00106017 65

Total -----> R\$ 76,40

Nota de Entrega: D2025 09 00121