



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: 099259.2.0056079-74



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

MATRÍCULA 56.079
FLS. 01

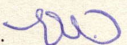
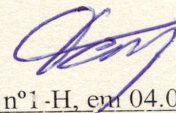
Livro N.º 2 - Registro Geral

Data: 02 de maio de 2003.-

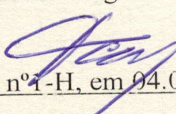
Imóvel: **BOX N.º08**, com as seguintes áreas: área real privativa de 14,4000m², área de construção global de 7,2000m², área de uso comum real de 27,2121m², área de uso comum global de 13,6061m², área total real da unidade de 41,6121m², área equivalente de construção da unidade de 20,8061m², área ideal 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 1.º 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 preço 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.1/56.079, 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 nº4-H, em 04.04.03. C01

R.2/56.079 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, L.º266-B, fls.055/057v.

Valor: R\$225.000,00 em conj. com as M.56.099 e M.56.078.

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

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JYQYW-B2E4L-VLGGF-HPMFA>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

continua no verso>



Valide aqui

este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JYQYW-B2E4L-VLGGF-HPMFA>

CNM: 099259.2.0056079-74

MATRÍCULA 56 079

Condições: Às da escritura. GA e GI nº6285/2005. Emitida DOI, conforme IN/SRF. Está dispensada a apresentação e da exigibilidade das certidões negativas da Receita Federal e do INSS.

Escrev.:

Oficial:

Emol.: NIHIL

Prot.nº138.859,Lº1-J em 28.04.06

C.05/08

R.3/56.079, 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.56.099.**Valor Fiscal:** R\$35.000,00 em 12/11/2021.**Condições:** Às do contrato. GA/GI nº15138/2021.

Oficial Titular:

Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº285039, Lº1, em 17/11/2021

Emolumentos: R\$278,90 + Processamento Eletrônico: R\$5,30 + Selo(s): 0133.06.2100018.00856 R\$24,50;
0133.01.2100028.07423 R\$1,40

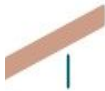
R.4/56.079, em 18 de novembro de 2021.

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.56.099.**Valor do imóvel para fins de venda em público leilão:** R\$900.000,00. Em conjunto com as M.56.078 e M.56.099.**Valor da garantia fiduciária:** R\$900.000,00. Em conjunto com as M.56.078 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.

02

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

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

MATRÍCULA: 56079

FOLHA: 002

CNM: 099259.2.0056079-74

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

Oficial Titular: *Manoel Valente Figueiredo Neto* 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): 0133.08.1900008.07944 R\$49,50;
0133.01.2100028.07427 R\$1,40

Av.5/56.079, 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 Neto* Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº285039, Lº1, em 17/11/2021

Emolumentos: R\$39,30 + Processamento Eletrônico: R\$5,30 + Selo(s): 0133.04.2100025.04479 R\$3,30;
0133.01.2100028.07431 R\$1,40

Av.6/56.079, 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.56.078.

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

Prot.nº290018, Lº1, em 26/04/2022

Emolumentos: R\$157,80 + Processamento Eletrônico: R\$6,00 + Selo(s): 0133.06.2100018.03626 R\$24,50;
0133.01.2200015.02780 R\$1,80

Av.7/56.079, 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

continua no verso->



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JYQYW-B2E4L-VLGGF-HPMFA>



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: 099259.2.0056079-74

MATRÍCULA: 56079
FOLHA: 003

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 56.099.

Oficial Titular: 

Prot.nº334004, Lº1, em 21/08/2025

Emolumentos: R\$132,80 + Processamento Eletrônico: R\$6,90 + Selo(s): 0133.06.2300009.09740 R\$37,80;
0133.01.2500004.01078 R\$2,10

Av.8/56.079, 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 nº44.09.0082.005.017, 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 nºGXGS.CZU5.C0UM.QL6A.

Oficial Titular: 

Prot.nº339952, Lº1, em 28/01/2026

Emolumentos: R\$55,00 + Processamento Eletrônico: R\$7,30 + Selo(s): 0133.04.2500002.25649 R\$5,50;
0133.01.2500004.35666 R\$2,20

Av.9/56.079, em 30 de janeiro de 2026. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**

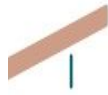
Averba-se que, após promover a intimação dos confitentes devedores e fiduciários, 1)EVANDRO CERQUEIRA ARAUJO, CPF nº497.643.730-20; e 2)ZENAIDE FRANCA DA SILVA ARAUJO, CPF nº588.177.510-49; devidamente cumprida pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, conforme registro nº306109, Lº B-Eletrônico, 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 fiduciários. 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 nº689/2026. 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): 0133.06.2500003.01600 R\$39,00;
0133.01.2500004.35672 R\$2,20

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
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM: 099259.2.0056079-74

MATRÍCULA: 56079
FOLHA: 003v

Av.10/56.079, 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.56.079.

Oficial Titular:

Prot.nº342279, Lº1, em 27/03/2026

Emolumentos: R\$195,40 + Processamento Eletrônico: R\$7,30 + Selo(s): 0133.06.2500003.02424 R\$39,00;
0133.01.2600001.05713 R\$2,20

Av.11/56.079, 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.56.078 e M.56.099.

Oficial Titular:

Prot.nº342279, Lº1, em 27/03/2026

Emolumentos: R\$135,50 + Processamento Eletrônico: R\$7,30 + Selo(s): 0133.06.2500003.02428 R\$39,00;
0133.01.2600001.05747 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 005 pág...R\$ 40,80+selo: 0133.04.2500002.37929 (R\$5,50)
busca em Arquivos..R\$ 14,00+selo: 0133.03.2500005.42522 (R\$4,40)
proces. eletrônico R\$ 7,30+selo: 0133.01.2600001.05785 (R\$2,20)

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



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 00044911 98

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JYQYW-B2E4L-VLGGF-HPMFA>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital