



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CAPÃO DA CANOA - MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ
FERNANDO PFEFFER
Registrador Público

Página 1 de 6

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:

CNM: 159871.2.0011141-16



SERVIÇO REGISTRAL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE XANGRI-LÁ - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Xangri-Lá/RS, 22 de fevereiro de 2022

Fls Matrícula

1 11.141

IMÓVEL: Um terreno urbano, situado na Praia do Arpoador, neste Município de Xangri-Lá/RS, constituído do lote 14 (quatorze), da quadra 44 (quarenta e quatro), setor 382 (trezentos e oitenta e dois), com a área superficial de 450,00m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), tendo as seguintes medidas e confrontações: medindo 15,00m (quinze metros) de frente, confrontando ao Sul, com a Rua Valéria Piassa Polizzi (antiga Rua D), medindo 15,00m (quinze metros) de fundos, confrontando ao Norte com o lote 12 (doze); por um lado, medindo 30,00m (trinta metros) de frente a fundos, confrontando a Leste com o lote 13 (treze); e, pelo outro lado, medindo 30,00m (trinta metros) de frente a fundos, confrontando a Oeste com o lote 15 (quinze); distando 15,00m (quinze metros) da esquina formada pela Rua Valéria Piassa Polizzi (antiga Rua D) e Rua Galileu Galilei (antiga Rua I), localizando-se no quarteirão formado pela Rua Valéria Piassa Polizzi (antiga Rua D), Rua Galileu Galilei (antiga Rua I), área de condomínio de Arsenio e Alípio Silveira de Souza e Avenida Paraguassu, com construção constante de um **prédio residencial em alvenaria**, com a área total de 201,80m² (duzentos e um metros e oitenta décimetros quadrados), situado na Rua Valéria Piassa Polizzi.

PROPRIETÁRIOS: VANDERLEI JOSÉ SOUZA ROSA, brasileiro, aposentado, portador da CI/RG nº 1010624888, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob o nº 185.679.400-87 e sua mulher MARIA IVANIR ROSA, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Valéria, nº 307, Bairro Arpoador, nesta cidade de Xangri-Lá/RS.

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 21.969, do Livro 2-RG, do Registro de Imóveis de Capão da Canoa/RS. Matrícula aberta nos termos dos arts. 197 e 229 da Lei nº 6.015/1973 e arts. 446 e 473 da CNRR-CGJ/RS, mediante apresentação de Certidão de Existência do Imobiliário, expedida em 16 de fevereiro de 2022, pela Prefeitura Municipal desta cidade e Certidão de Matrícula, expedida em 17 de fevereiro de 2022, pelo Registro de Imóveis de Capão da Canoa/RS, arquivadas neste Ofício.

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 382.0044.0014.0000. Prot. 1-F. nº 15834, de 08/02/2022. Emol. R\$44,70. Selo: 0764.01.2200003.04066 - R\$1,80; 0764.03.2100006.03072 - R\$3,60; 0764.03.2100006.03073 - R\$3,60

Tainá Hoffmann Rodrigues - Escrevente Autorizada

Av. 1/11.141, em 22 de fevereiro de 2022.

Prot. 1-F, nº 15834, de 08/02/2022.

TÍTULO: COMPLEMENTAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO PESSOAL.

Procede-se esta averbação, em virtude do Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública - Leis nºs 4.380/1964 e 5.049/1966, Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei nº 9.514/1997 e Lei nº 13.465/2017, Venda e Compra de Imóvel - Financiamento nº 0010292365, datado de 27 de janeiro de 2022, instruído com Comprovante de Situação Cadastral no CPF, expedido em 16 de fevereiro de 2022, pelo Site da Receita Federal do Brasil, para constar que MARIA IVANIR ROSA, é inscrita no CPF/MF sob o nº 422.107.390-04.

Continua na próxima página -

Continuação da página anterior -

CNM: 159871.2.0011141-16

Fls Matrícula

1v 11.141

ARQUIVAMENTO: Pasta nº 21 de Averbações. O referido é verdade, do que dou fé. Emol. R\$104,00. Selo: 0764.01.2200003.04067 - R\$1,80; 0764.04.2100001.04439 - R\$4,40

Tainá Hoffmann Rodrigues - Escrevente Autorizada

R.2/11.141, em 22 de fevereiro de 2022.

Prot. 1-F, nº 15834, de 08/02/2022.

TÍTULO: COMPRA E VENDA.

TRANSMITENTES: VANDERLEI JOSÉ SOUZA ROSA, que também possui documentos como VANDERLEI JOSÉ DE SOUZA ROSA, brasileiro, aposentado, portador da CI/RG nº 1010624888, expedida pela SSPDI/RS, inscrito no CPF/MF sob o nº 185.679.400-87 e sua mulher MARIA IVANIR ROSA, brasileira, do lar, portadora da CI/RG nº 6036592001, expedida pela SSP/RS, inscrita no CPF/MF sob o nº 422.107.390-04, casados sob o regime da comunhão universal de bens, em 27/11/1970, anteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Valéria, nº 307, Centro, nesta cidade de Xangri-Lá/RS.

ADQUIRENTES: VALDECIR MUCILLO JUNIOR, brasileiro, advogado autônomo, solteiro, maior, portador da CI/RG nº 6086935613, expedida pela SJS/II RS, inscrito no CPF/MF sob o nº 015.632.450-43 e SIMONE BIANCA DE AVILA, brasileira, assessora jurídica, solteira, maior, portadora da CI/RG nº 6093368758, expedida pela SJS/II RS, inscrita no CPF/MF sob o nº 020.317.580-80, residentes e domiciliados na Rua Sodalita, nº 161, Lot Alphaville, São Vicente, na cidade de Gravataí/RS, os quais vivem em união estável entre si, sob o regime da comunhão parcial de bens.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública - Leis nºs 4.380/1964 e 5.049/1966, Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei nº 9.514/1997 e Lei nº 13.465/2017, Venda e Compra de Imóvel - Financiamento nº 0010292365, datado de 27 de janeiro de 2022.

VALOR: R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), conforme guia de ITBI nº 15282.

OBJETO: O imóvel da presente matrícula e a construção com a área de 201,80m² (duzentos e um metros e oitenta decímetros quadrados).

DEMAIS CONDIÇÕES: As do Contrato.

ARQUIVAMENTO: Pasta nº 31 de Contratos. O referido é verdade, do que dou fé. Emol. R\$4.004,50. Selo: 0764.01.2200003.04068 - R\$1,80; 0764.09.1800001.06012 - R\$81,00

Tainá Hoffmann Rodrigues - Escrevente Autorizada

R.3/11.141, em 22 de fevereiro de 2022.

Prot.1-F, nº 15834, de 08/02/2022.

ÔNUS: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

CREDOR FIDUCIÁRIO: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2235 e 2041, na cidade de São Paulo/SP.

DEVEDOR FIDUCIANTE: VALDECIR MUCILLO JUNIOR, brasileiro, advogado

Continua na próxima página -

Continuação da página anterior -

CNM: 159871.2.0011141-16



SERVIÇO REGISTRAL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE XANGRI-LÁ - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Xangri-Lá/RS, 22 de fevereiro de 2022

Fls. Matrícula
 2 11.141

autônomo, solteiro, maior, portador da CI/RG nº 6086935613, expedida pela SJS/II RS, inscrito no CPF/MF sob o nº 015.632.450-43 e SIMONE BIANCA DE AVILA, brasileira, assessora jurídica, solteira, maior, portadora da CI/RG nº 6093368758, expedida pela SJS/II RS, inscrita no CPF/MF sob o nº 020.317.580-80, residentes e domiciliados na Rua Sodalita, nº 161, Lot Alphaville, São Vicente, na cidade de Gravataí/RS, os quais vivem em união estável entre si, sob o regime da comunhão parcial de bens.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública - Leis nºs 4.380/1964 e 5.049/1966, Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei nº 9.514/1997 e Lei nº 13.465/2017, Venda e Compra de Imóvel - Financiamento nº 0010292365, datado de 27 de janeiro de 2022.

OBJETO: A PROPRIEDADE RESOLÚVEL do imóvel da presente matrícula e da construção com a área de 201,80m² (duzentos e um metros e oitenta decímetros quadrados).

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais).

VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA: 360 meses.

TAXA DE JUROS: Efetiva sem Bonificação de 10,9900% a.a.; Efetiva sem Bonificação de 0,8727% a.m.; Nominal sem Bonificação de 10,4724% a.a.; Nominal sem Bonificação de 0,8727% a.m.; Efetiva Bonificada de 8,9900% a.a.; Efetiva Bonificada de 0,7200% a.m.; Nominal Bonificada de 8,6395% a.a.; e, Nominal Bonificada de 0,7200% a.m..

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA: Em garantia do pagamento da dívida confessada, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais assumidas no contrato, os devedores fiduciários alienam ao CREDOR FIDUCIÁRIO em caráter fiduciário, o imóvel da presente matrícula, nos termos e para os efeitos dos arts. 22 e seguintes da Lei 9.514/97.

COMPOSIÇÃO DA RENDA PARA FINS DE INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA: O devedor VALDECIR MUCILLO JUNIOR, assume a porcentagem de 100%.

VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

CLÁUSULA DE MANDATO: O devedor e sua cônjuge ou companheira, qualquer que seja o regime de bens, declaram-se solidariamente responsáveis por todas as obrigações previstas no contrato e constituem-se reciprocamente procuradores, em caráter irrevogável e irretratável, até a solução da dívida, para fim específico de receberem citações, notificações, intimações, interpelações, avisos judiciais ou extrajudiciais, todos com poderes necessários para solicitar e assinar instrumentos de renegociação de dívida e/ou alterações contratuais.

PRAZO DE CARÊNCIA DE INADIMPLÊNCIA: 30 dias.

DEMAIS CONDIÇÕES: As do Contrato.

ARQUIVAMENTO: Pasta nº 31 de Contratos. O referido é verdade, do que dou fé. Emol. R\$3.199,40. Selo: 0764.01.2200003.04069 - R\$1,80; 0764.09.1800001.06013 - R\$81,00.

Continua na próxima página -

11.141

Franciele da Cunha Muniz - Escrevente Autorizada

Continua na próxima página -:-:-:-:-

Continuação da página anterior -:-:-:-:-

CNM: 159871.2.0011141-16

11.141
- Matrícula -

REGISTRO DE IMÓVEIS DE XANGRI-LÁ
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 159871.2.0011141-16

Xangri-Lá, 24 de junho de 2026

Fls. 3	Matrícula 11.141
-----------	---------------------

Av.5/11.141, em 24 de junho de 2026.

Prot. 1-M, nº 38652, de 20/05/2026.

TÍTULO: AVERBAÇÃO DE ENDEREÇO.

Procede-se esta averbação, em virtude da Certidão de Numeração Predial nº 918-26-XGL-ALV, expedida em 17 de junho de 2026, pela Prefeitura Municipal desta cidade, para constar que o imóvel da presente matrícula, está localizado na **Rua Valéria Piassa Polizzi, nº 307**, na Praia do Arpoador, neste Município de Xangri-Lá/RS, e que o **Código de Endereçamento Postal - CEP**, é: **95588-000**. O referido é verdade, do que dou fé.

Emolumentos Averbação: R\$ 55,10

Selo:0764.04.2500006.08519 = R\$ 5,50

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30

Selo:0764.01.2600002.05579 = R\$ 2,20

Ato digital assinado pela escrevente autorizada **FRANCIELE DA CUNHA MUNIZ:02793836060** em 24/06/2026 às 16:19:04. O hash SHA256 do documento é **3FA9C5742094C66D73669176D454C9FC7949559DB589507DC78DB8C5DFBC88EB**.

Av.6/11.141, em 24 de junho de 2026.

Prot. 1-M, nº 38652, de 20/05/2026.

TÍTULO: CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE.

TRANSMITENTES: VALDECIR MUCILLO JUNIOR, brasileiro, advogado autônomo, solteiro, maior, portador da CI/RG nº 6086935613, expedida pela SJS/II RS, inscrito no CPF/MF sob o nº 015.632.450-43 e SIMONE BIANCA DE AVILA, brasileira, assessora jurídica, solteira, maior, portadora da CI/RG nº 6093368758, expedida pela SJS/II RS, inscrita no CPF/MF sob o nº 020.317.580-80, residentes e domiciliados na Rua Sodalita, nº 161, Lot Alphaville, São Vicente, na cidade de Gravataí/RS, os quais vivem em união estável entre si, sob o regime da comunhão parcial de bens.

ADQUIRENTE: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041 e 2.235, Bloco A, Bairro Vila Olímpica, na cidade de São Paulo/SP.

FORMA DO TÍTULO: Requerimento de Consolidação, datado de 19 de maio de 2026, nos termos do art. 26 da Lei nº 9.514/1997, acompanhado da certidão de não purgação da mora, datada de 11 de maio de 2026.

AVALIAÇÃO FISCAL: R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), conforme guia de ITBI nº 28819/2026.

OBJETO: O terreno e a construção com a área de 201,80m² (duzentos e um metros e oitenta decímetros quadrados).

OBSERVAÇÃO: Nos termos do art. 27 da Lei nº 9.514/1997, **a livre disposição do imóvel pelo adquirente dependerá da realização de dois leilões.**

ARQUIVAMENTO: Pasta nº 2 de Intimações de Alienação Fiduciária. O referido é verdade, do que dou fé.

Emolumentos Averbação: R\$ 2.227,50

Selo:0764.09.2300004.02021 = R\$ 100,20

Continua no verso

Continua na próxima página -:-:-:-:-

Fls. 3v	Matrícula 11.141
------------	---------------------

Ato digital assinado pela escrevente autorizada **FRANCIELE DA CUNHA MUNIZ:02793836060** em 24/06/2026 às 16:19:13. O hash SHA256 do documento é **3DDC697DC59DCCFE49F6C3E324879EACD8FF3129FD85BB88854253E926C415B8.**

Avenida Central, nº 775 - Atlântida - Xangri-Lá/RS - CEP.: 95.588-000 - Fone: (51) 3416-3954