Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

=82.829= MATRÍCULA

CAXIAS DO SUL, 15 de setembro de 1999

FLS. 01 | MATRÍCULA =82.829=

IMÓVEL: APARTAMENTO NUMERO 301; no 3º pavimento ou 2º andar, do prédio de alvenaria denominado Edificio Biasus, à rua Moreira Cesar 683, com a área privativa de 162.3580m2 área de uso comum de 19,7220m2 área total de 182.0800m2 área ideal de terreno de 102,4225m2 e fração ideal de 0,1009 no terreno sobre o qual está edificado o citado prédio, que é constituido pelo lote 3, do quarteirão 820, setor 23, zona 36, numerações administrativas desta cidade de Caxias do Sul, Vila Industrial, sito no lado impar da rua Moreira Cesar, distando mais ou menos 14 metros da esquina com a rua Evaristo de Antoni, no quarteirão formado pelas citadas vias mais rua s Hugo Luciano Ronca e Pio XII, com a área de 1.015 00m2 com as seguintes medidas e confrontações: ao norte, por 35 metros com terras do Edificio Don Gerson, ao sul, por igual medida de 35 metro com terras de Antonieta Vacari Susin e Olimpio Susin, a leste, por 29 metros com a rua Moreira Cesar, e ao oeste, também por 29 metros com terras de Vitor Boff.

PROPRIETÁRIOS: FILISVINO BIAZUS, brasileiro, motorista, casado com ZULEIDE DELLA FIUSTINA BIAZUS, CIC 010.761.590-87, residentes e domiciliados nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: R.1 AV.2/M.27.335 Lº 2-RG, em 25.01.83 e 14.09.99 respectivamente.

A presente matricula foi aberta de conformidade com a petição datada de 30 de agosto de 1.999, confirmas reconhecidas, acompanhada da planilha de áreas assinada pela engº ficando estes documentos aqui arquivados.

EMOL: R$4,70

PROT: 120.861-IU-em 10.09.99.

Tenisa Z.Boeira-escrevente

Oficial e/ou Oficial Substº

R.1/82.829 - Em 13 de fevereiro de 2009.

COMPRA E VENDA: Escritura Pública de compra e venda lavrada em 19.01.2009, no livro nº 277-A, fls. 014 a 015, sob nº70.214/007, por Victor Ferreira Cunha Lima, 2º Tabelião substituto do 1º Tabelionato desta cidade.

TRANSMITENTES: FILISVINO BIAZUS, motorista, inscrito no CPF nº010 761 590 87, e sua esposa ZULEIDE DELLA GIUSTINA BIAZUS, professora aposentada, inscrita no CPF nº195 431 070 68, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na rua Jacob Luchesi, nº2224, apto. 302, bairro Santa Catarina, nesta cidade.

ADQUIRENTE: NILVA LIDIA TESTOLIN - EMPRESÁRIA INDIVIDUAL, inscrita no CNPJ sob nº00 697 174/0001-55, estabelecida na rua João Gregório Panis, nº300, bairro São Luiz, nesta cidade, ato representada por Nilva Lidia Testolin.

VALOR: R$180.000,00 (cento e oitenta mil reais) - VALOR FISCAL: R$200.000,00 (duzentos mil reais)- em conjunto com o imóvel matriculado sob nº82.824

Continua no verso

continua no verso

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ridigital Todos os cartórios de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: BANCO STATES - CPF/CNPJ: ***.008.880-** DATA: 26/08/2026 16:59:54

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
01v°	=82.829=

CONDIÇÕES: As da Escritura.
EMOL: R$404,30.(s/R$100.000,00)
PROT. 216.550 do L° 1-AH em 22.01.2009.
SELO: N° 0132.07.0800034.00757 no valor de R$6,00.

Rafaela Z. de Souza - escrevente

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.2/82.829 - Em 26 de janeiro de 2022.
RETIFICAÇÃO: Certifico que fica retificada a qualificação pessoal da adquirente no R.1 da presente matrícula, conforme segue: **NILVA LIDIA TESTOLIN MARCOLIN**, brasileira, comerciante, portadora da CI RG n° 2011274236, inscrita no CPF sob o n° 426.267.900-44, casada com **CESAR ANTONIO MARCOLIN**, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n° 6.515/77, residente e domiciliada na Rua João Gregório Paniz, n° 160, Bairro Centenário, nesta cidade, sendo ela pessoa física equiparada à pessoa jurídica, com inscrição no CNPJ sob n° 00.697.174/0001-55. Tudo conforme requerimento de Nilva Lidia Testolin Marcolin, datado de 20.12.2021, com firma reconhecida, instruído com a Certidão de Casamento n° 5.291, fl. 246 do Livro B-9, expedida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais da 2ª Zona desta cidade, ficando os documentos arquivados neste Ofício. O referido é verdade e dou fé.
PROT. 444154 do L° 1-DQ em 28/12/2021.
EMOL: R$86,60. Selo: 0132.04.2100038.02867 = R$3,30.
Proc. eletrônico: R$5,30. Selo: 0132.01.2200003.01024 = R$1,40.
Escrevente: Diego da Silva Polita

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.3/82.829 - Em 26 de janeiro de 2022.
COMPRA E VENDA: Instrumento Particular n° 0010277070 de Venda e Compra de Imóvel, com eficácia de Escritura Pública, nos termos das Leis n°s 4.380/64 e 5.049/66, com Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, nos termos da Lei n° 9.514/1997 e Lei n° 13.465/2017, datado de 29.10.2021; e Instrumento Particular de Re-ratificação datado de 22.12.2021, ficando a documentação arquivada neste Ofício.
TRANSMITENTES: **NILVA LIDIA TESTOLIN MARCOLIN**, brasileira, comerciante, portadora da CI RG n° 2011274236, inscrita no CPF sob o n° 426.267.900-44, e seu cônjuge **CESAR ANTONIO MARCOLIN**, brasileiro, comerciante, portador da CI RG n° 7015301661, expedida pela SSP/PC/RS, inscrito no CPF n° 235.857.570-49, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n° 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua João Gregório Paniz, n° 160, Bairro Centenário, nesta cidade, sendo ela pessoa física equiparada à pessoa jurídica, com inscrição no CNPJ sob n° 00.697.174/0001-55.
ADQUIRENTE: IASSANAN GONÇALVES RIGO, brasileira, solteira, maior, que declarou não conviver em união estável, administradora, inscrita no CPF sob n° 018.264.980-60, portadora da CI RG n° 1098716002, expedida pela SSP/RS,

continua a folhas

continua nas fls. 02.....

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: BANCO STATES - CPF/CNPJ: ***.008.880-** DATA: 26/08/2026 16:59:54

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM: 099200.2.0082829-24

residente e domiciliada na Rua Nedem Adelar Chedid, nº 45, Ap 43, Bairro Nossa Senhora da Saúde, nesta cidade.
VALOR DA COMPRA E VENDA: R$379.120,00 (trezentos e setenta e nove mil e cento e vinte reais).
FORMA DE PAGAMENTO: o valor de R$112.000,00 com recursos próprios; e R$334.000,00 com recursos do financiamento concedido pelo credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A, em conjunto com o imóvel matriculado sob nº 82.824.
VALOR FISCAL: R$379.120,00 (trezentos e setenta e nove mil e cento e vinte reais).
ITBI: nº 15807/2021.
INSS/RECEITA FEDERAL: Certidão negativa de débitos com código de controle nº 1349.A1CC.4EE8.D94B, emitida em 14.10.2021.
TRABALHISTA: Certidões negativas de débitos trabalhistas sob nºs 52977233/2021 e 3180101/2022.
CONDIÇÃO: as constantes no contrato e no instrumento de re-ratificação.
PROT. 444155 do Lº 1-DQ em 28/12/2021.
EMOL: R$1.755,60. Selo: 0132.09.1700001.08966 = R$61,40.
Proc. eletrônico: R$5,30. Selo: 0132.01.2200003.01026 = R$1,40.
Escrevente: Diego da Silva Polita

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.4/82.829 - Em 26 de janeiro de 2022.
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Instrumento Particular nº 0010277070 e Instrumento Particular de Re-ratificação, antes mencionados.
DEVEDORA: IASSANAN GONCALVES RIGO, já qualificada.
CREDOR: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2.041 e 2.235, na cidade de São Paulo/SP.
VALOR DO FINANCIAMENTO: R$356.300,00.
PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 420 meses, a ser resgatado em prestações mensais e consecutivas, no valor inicial de R$3.555,00, com vencimento do primeiro encargo mensal em 29.11.2021.
TAXA DE JUROS SEM BONIFICAÇÃO: efetiva de 10,9900% a.a.; nominal de 10,4724% a.a.; e 0,8727% efetiva mensal e nominal mensal.
TAXA DE JUROS BONIFICADA: efetiva de 8,9900% a.a.; nominal de 8,6395% a.a.; e 0,7200% efetiva mensal e nominal mensal.
OBJETO DA GARANTIA: o imóvel da presente matrícula, em conjunto com o imóvel matriculado sob nº 82.824.
VALOR DE AVALIAÇÃO E VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: o imóvel vinculado em garantia foi avaliado em R$769.120,00.
PROT. 444155 do Lº 1-DQ em 28/12/2021.
EMOL: R$937,00 (S/R$178.150,00).
Selo: 0132.08.2000025.03412 = R$49,50.

continua no verso

PESQUISA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: BANCO STATES - CPF/CNPJ: ***.008.880-** DATA: 26/08/2026 16:59:54

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
02v	82.829

Proc. eletrônico: R$5,30. Selo: 0132.01.2200003.01027 = R$1,40.
Escrevente: Diego da Silva Polita

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.5/82.829 - Em 20 de maio de 2024.
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 da confitente devedora e fiduciante, Iassanan Gonçalves Rigo, antes qualificada, devidamente cumprida através de editais publicados eletronicamente no Diário de Registro Eletrônico - Editais Online em 13.12.2023, 14.12.2023 e 15.12.2023, tendo ocorrido o decurso do prazo legal sem que houvesse purgação da mora por parte da confitente devedora e fiduciante, **fica consolidada a propriedade do imóvel em favor do Banco Santander (Brasil) S.A.**, pelo valor de R$390.000,00 (trezentos e noventa mil reais); avaliado para efeitos fiscais em R$436.000,00 (quatrocentos e trinta e seis mil reais), conforme guia de pagamento do ITBI: Nº 2401/2024. Tudo conforme Ofício nº 428798/2023, datado de 15.04.2024, assinado digitalmente e arquivado nos termos da Lei, e demais documentos que o instruem já arquivados neste Ofício no protocolo sob nº 489917. O referido é verdade e dou fé.
PROT. 499695 do Lº 1-EN em 17/04/2024.
EMOL: R$947,50. Selo: 0132.09.2200031.01949 = R$90,00.
Proc. eletrônico: R$6,60. Selo: 0132.01.2400006.09652 = R$2,00.
Escrevente: Ivana Rotta

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.6/82.829 - Em 12 de agosto de 2024.
CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE PLENA: Certifico que, o imóvel objeto desta matrícula, foi leiloado em primeira e segunda praça, conforme editais mencionados nas Atas dos Leilões, segundo determina o art. 27, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, tendo ocorrido o primeiro leilão no dia 03.07.2024 e o segundo em 05.07.204, ambos realizados na Rua Hipódromo, nº 1.141, 6º andar, sala 66, Centro Empresarial Santa Tereza, Mooca, na cidade de São Paulo/SP e on-line através do site www.FrazaoLeiloes.com.br. Em ambos os leilões não compareceram licitantes. Tudo conforme requerimento expedido pelo Banco Santander (Brasil) S.A., assinado digitalmente por sua representante legal Carla Castanheira Damiani, datado de 25.07.2024, acompanhado das Atas dos Leilões, assinadas digitalmente por Ana Claudia Carolina Campos Frazão, Leiloeira Oficial, ficando estes documentos arquivados nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.
PROT. 505824 do Lº 1-EQ em 25/07/2024.

continua a folhas 03

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
SOLICITADO POR: BANCO STATES - CPF/CNPJ: ***.008.880-** DATA: 26/08/2026 16:59:54

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

=82.829= MATRÍCULA

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0082829-24

CAXIAS DO SUL, 12 de agosto de 2024	FLS. 03	MATRÍCULA 82.829

EMOL: R$49,40. Selo: 0132.04.2400011.00470 = R$4,90.
Proc. eletrônico: R$6,60. Selo: 0132.01.2400011.02692 = R$2,00.
Escrevente: Ivana Rotta

Oficial e/ou Oficial Subst.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

continua no verso

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: BANCO STATES - CPF/CNPJ: ***.008.880-** DATA: 26/08/2026 16:59:54