



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

CNM: 099200.2.0174552-44

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS 1ª ZONA
COMARCA DE CAXIAS DO SUL
Oficial Registrador: Rodrigo Pacheco Fernandes

Página 1 de 5

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 inteiro teor seguinte:

CNM: 099200.2.0174552-44

=174.552=

MATRÍCULA



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 20

de

maio

de 2016

FLS.

01

MATRÍCULA

174.5528

IMÓVEL: BOX NÚMERO DEZESSETE (17), localizado no segundo pavimento ou térreo do prédio em alvenaria denominado **EDIFÍCIO RESIDENCIAL ENCANTO DO VALE**, sito à Rua Dr. Norberto Tonietto, nº 167, esquina com a Rua Valdemar Fontana, com acesso pela Rua Valdemar Fontana, junto à divisa leste do pavimento, o quarto da direita para esquerda, no sentido sul/norte para quem da Rua Valdemar Fontana estiver ingressando neste pavimento pela rampa de acesso localizada junto à divisa sul do pavimento, entre o Box número 16 e o Box número 18, com a área privativa real de 22,8360m², área de uso comum real de 1,6022m², área real total de 24,4382m², área equivalente de construção de 6,3896m², área ideal de terreno de 1,7564m² e percentual de terreno de 0,1626%; no terreno sobre o qual está edificado o citado prédio é constituído pelo atual lote administrativo nº 26, da quadra nº 3493, do Loteamento denominado "JARDIM DO SHOPPING", com testada para a Rua Valdemar Fontana, lado ímpar, formando esquina com a Rua Dr. Norberto Tonietto, dentro do quarteirão formado pelas citadas vias mais as Ruas Nelson Biasio e Benjamin Custódio de Oliveira, tendo o terreno a área superficial de **1.080,00m²** (um mil e oitenta metros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, por 30,00metros, com o lote nº 16; ao SUL, por 30,00metros, com a Rua Valdemar Fontana; ao LESTE, por 36,00metros, com a Rua Dr. Norberto Tonietto; e, ao OESTE, por 36,00metros, com os lotes nºs 02 e 03.

PROPRIETÁRIA: FAZ - CONSTRUTORA E INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 07.579.164/0001-64, com sede na Avenida Arthur Perottoni, nº 818, Bairro Forqueta, nesta cidade, no ato representada pelo sócio administrador Jorge Salvador.

REGISTROS ANTERIORES: Matrícula nº 141.595 do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 26 de março de 2012, e, Matrícula nº 141.595 (R2) do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 20 de maio de 2016.

EMOL: R\$17,10.

PROT. 345911 do Lº 1-CB em 09/05/2016.

Selo: 0132.01.1600001.71423, 0132.03.1600001.10291, valor de R\$1,10.

Luciara Maria Gil
Luciara Maria Gil - Escrevente

Rodrigo Pacheco Fernandes
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.1/174.552 - Em 28 de dezembro de 2017.

Certifico que, foi registrada a convenção de condomínio, do empreendimento denominado **EDIFÍCIO RESIDENCIAL ENCANTO DO VALE**, conforme **18.930**, Lº 3-Auxiliar. O referido é verdade e dou fé. (G)

EMOL: R\$33,70.

PROT. 373567 do Lº 1-CM em 20/12/2017.

Selo: 0132.01.1700005.56629, 0132.03.1700006.03405, valor de R\$4,10.

Rodrigo Pacheco Fernandes
Oficial e/ou Oficial Subst.

R.2/174.552 - Em 24 de agosto de 2020.

continua no verso

Continua na próxima página



ção da página anterior - - - - -

CNM: 099200.2.0174552-44

Valide aqui
este documento



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
01v	174.552

COMPRA E VENDA: Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel com Financiamento e Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária, com força de Escritura Pública, nos termos do artigo 61 e parágrafos da Lei nº 4.380/64, com as alterações introduzidas pela Lei nº 5.049/66, firmado com recursos oriundos do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, com garantia de alienação fiduciária, respaldada nos artigos da Lei nº 9.514/97, datado de 06.07.2020; ficando a documentação arquivada neste Ofício.

TRANSMITENTE: FAZ CONSTRUTORA E INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 07.579.164/0001-64, com sede na Avenida Arthur Perottoni, nº 818, nesta cidade.

ADQUIRENTE: CÁTIA REGINA DE CANDIDO VARGAS SANTOS, brasileira, empresária sócia, inscrita no CPF sob nº 462.453.910-91, portadora da CI RG nº 1036269759, expedida pela SSP/RS, filha de Darcy de Candido e de Diva Amalia Toigo de Candido, com endereço eletrônico: financeiro@superqualibem.com.br, casada com CLOIR VARGAS SANTOS, brasileiro, diretor financeiro, inscrito no CPF sob nº 938.222.190-53, portador da CNH nº 03168923345, expedida pelo DETRAN/RS, filho de João Henrique dos Santos e de Maria Florinda Vargas Santos, pelo regime da separação total de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residente e domiciliada na Rua Domingos Oliva dos Santos, nº 351, Apto 21, nesta cidade.

VALOR DA COMPRA E VENDA: R\$36.000,00 (trinta e seis mil reais).

FORMA DE PAGAMENTO: o valor de R\$193.000,00 com recursos próprios; e R\$555.800,00 com financiamento concedido pelo credor BANRISUL, em conjunto com o imóvel matriculado sob nº 174.551 e 174.591.

VALOR FISCAL: R\$36.000,00 (trinta e seis mil reais).

ITBI: nº 7303/2020.

INSS/RECEITA FEDERAL: Certidão negativa de débitos com código de controle nº E623.D244.80D8.1971, emitida em 17.07.2020.

TRABALHISTA: Certidão negativa de débitos trabalhistas sob nº 19360598/2020.

CONDICÃO: as constantes no contrato.

PROT. 416718 do Lº 1-DF em 06/08/2020.

EMOL: R\$314,70. Selo: 0132.06.2000004.00410 = R\$24,50.

Proc. eletrônico: R\$5,00. Selo: 0132.01.2000007.09815 = R\$1,40.

Escrevente: Diego da Silva Polita

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.3/174.552 - Em 24 de agosto de 2020.

PACTO ANTENUPCIAL: Certifico que, a Escritura Pública de Pacto Antenupcial lavrada em 14.02.2019, no Livro nº 260, fls. 068/068Vº, sob nº 39.561, no 3º Tabelionato desta Comarca, referente ao casamento realizado pelo regime da separação total de bens na vigência da Lei 6.515/77, do casal CÁTIA REGINA DE CANDIDO VARGAS SANTOS e CLOIR VARGAS SANTOS, foi registrada neste Ofício sob nº **19.774**, Livro

continua a folhas

continua nas fls.02

Continua na próxima página - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MMKTG-9HA49-GJF78-CG72K>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



ção da página anterior - - - - -

CNM: 099200.2.0174552-44

Valide aqui
este documento

=174.552=

MATRÍCULA



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 24 de agosto de 2020

FLS.

02

MATRÍCULA

174.552

3-Aux., em 11.03.2020. O referido é verdade e dou fé.
EMOL: R\$37,20. Selo: 0132.04.1900009.12881 = R\$3,30.
Proc. eletrônico: R\$5,00. Selo: 0132.01.2000007.09816 = R\$1,40.
Escrevente: Diego da Silva Polita

Oficial e/ou Oficial Subst.R.4/174.552 - Em 24 de agosto de 2020.ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Contrato Particular antes mencionado.DEVEDORA: CATIA REGINA DE CANDIDO VARGAS SANTOS casada com CLOIR VARGAS SANTOS, já qualificados.CREDOR: BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A., inscrito no CNPJ sob nº 92.702.067/0001-96, com sede na Rua Capitão Montanha, nº 177, 4º andar, Bairro Centro, na cidade de Porto Alegre-RS, com endereço eletrônico: imobiliario_DG@banrisul.com.br.VALOR DO FINANCIAMENTO: R\$555.800,00.PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 350 meses, a ser resgatado em prestações mensais e consecutivas, no valor inicial de R\$5.838,98, com vencimento do primeiro encargo mensal em 06.08.2020.TAXA DE JUROS: nominal de 8,130000% a.a.; nominal de 0,677500% a.m.; e efetiva de 8,439891% a.a..OBJETO DA GARANTIA: o imóvel da presente matrícula em conjunto com os imóveis matriculados sob os nºs 174.551 e 174.591.VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: os imóveis vinculados em garantia foram avaliados em R\$804.000,00.PROT. 416718 do Lº 1-DF em 06/08/2020.EMOL: R\$887,10. (S/R\$185.266,67).

Selo: 0132.08.1500004.16508 = R\$49,50.

Proc. eletrônico: R\$5,00. Selo: 0132.01.2000007.09817 = R\$1,40.

Escrevente: Diego da Silva Polita

Oficial e/ou Oficial Subst.Av.5/174.552 - Em 22 de setembro de 2020.

Procedo a presente averbação nos termos do Artigo 213 da Lei 6.015/73 (erro evidente), conforme levantamento efetuado neste Ofício e documentação aqui arquivada que deu origem ao R.2 e R.4, para fazer constar que, o objeto da garantia é: o imóvel da presente matrícula em conjunto com os imóveis matriculados sob nºs **174.592** e **174.551** e não como constou. O referido é verdade e dou fé.

EMOL: Nihil. Selo: 0132.04.1900009.15088 = Nihil. Isenção: ERTR.

Escrevente: Diego da Silva Polita

Oficial e/ou Oficial Subst.

continua no verso

continua no verso

Continua na próxima página - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/MMKTG-9HA49-GJF78-CG72K

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

ri digital



ção da página anterior -----

CNM: 099200.2.0174552-44

Valide aqui
este documento

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0174552-44

FLS.	MATRÍCULA
02v	174.552

Av.6/174.552 - Em 12 de novembro de 2025.

TRANSIÇÃO DE SISTEMA: Procedo a presente averbação, de ofício, para noticiar que os próximos atos registrares serão eletrônicos, encerrando-se, exclusivamente, a escrituração física, com fundamento no art. 464-A, da CNRR/RS. O referido é verdade e dou fé.

EMOL: Nihil. Selo: 0132.04.2500021.04985 = Nihil. Isenção: AGNR.

Escrevente: Glasiane Zenatto

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Autorizado **Juliano Spido** em 12/11/2025 às 12:15:14. O hash SHA256 do documento é 601A56A2D8208666DEF1B6DA049CCCAAD617CEE9D7676C2746819E275AE753D2.

continua a folhas

Continua na próxima página -----

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MMKTG-9HA49-GJF78-CG72K>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

Valide aqui
este documento

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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0174552-44

Caxias do Sul, 12 de novembro de 2025

Fls. 03	Matrícula 174.552
------------	----------------------

Av.7/174.552 - Em 12 de novembro de 2025.

ATUALIZAÇÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL: Procedo a presente averbação para fazer constar que o imóvel desta matrícula possui a seguinte inscrição cadastral: **44.16.3493.026.055**, bem como o Código de Endereçamento Postal (CEP) nº **95110-137**. Tudo conforme documentação a seguir mencionada, instruída com Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade em 30/10/2025, ficando os documentos arquivados nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 534937 do Lº 1-FC em 22/10/2025.EMOL: R\$170,60. Selo: 0132.04.2500021.05118 = R\$5,20.

Proc. eletrônico: R\$6,90. Selo: 0132.01.2500022.00557 = R\$2,10.

Escrevente: Glasiane Zenatto

Averbação nato digital assinada pela Registradora Substituta **Camila Hertz** em 12/11/2025 às 14:52:09. O hash SHA256 do documento é 408B4FC8B026382581E9D48AB0995CEDC40BD1C90CBA4302D72218C61BB3843E.Av.8/174.552 - Em 12 de novembro de 2025.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Certifico que, por solicitação da fiduciária, nos termos do § 7º, do artigo 26, da Lei nº 9.514/1997, após promover a intimação do devedor e fiduciante, Catia Regina de Candido Vargas Santos, antes qualificada, devidamente cumprida através de editais publicados eletronicamente no Diário de Registro Eletrônico - Editais Online em 12/08/2025, 13/08/2025 e 14/08/2025, transcorrido o prazo legal sem a purgação da mora, **fica consolidada a propriedade do imóvel em favor do Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A**, pelo valor de R\$40.000,00 (quarenta mil reais); avaliado para efeitos fiscais em R\$40.000,00 (quarenta mil reais), conforme guia de pagamento do **ITBI**: Nº 12752/2025. Tudo conforme Ofício nº 566685/2025, datado de 20/10/2025, assinado digitalmente e arquivado nos termos da Lei, e demais documentos que o instruem já arquivados neste Ofício no protocolo sob nº 518773. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 534937 do Lº 1-FC em 22/10/2025.EMOL: R\$184,60. Selo: 0132.06.2300013.08967 = R\$37,80.

Proc. eletrônico: R\$6,90. Selo: 0132.01.2500022.00558 = R\$2,10.

Escrevente: Glasiane Zenatto

Averbação nato digital assinada pela Registradora Substituta **Camila Hertz** em 12/11/2025 às 14:52:13. O hash SHA256 do documento é 53707D667CC045DA6E92E70872C20069448A1A8B45BC160FE36E03D49EC4FE7F.

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

Caxias do Sul - RS, 12 de novembro de 2025.

Total: R\$76,40

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 174.552: R\$44,80 (0132.04.2500021.05124 = R\$5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0132.03.2500021.09473 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0132.01.2500022.00569 = R\$2,10)



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 2025 00169732 66