



# CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
 SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS 1ª ZONA  
 COMARCA DE CAXIAS DO SUL  
 Oficial Designada: Mariângela Rocha Nunes

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:

=36.949=	MATRÍCULA -	 Ofício de Registro de Imóveis — 1ª. Zona — Caxias do Sul LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL	CAXIAS DO SUL, 31 de maio de 1985	FLS. 01	MATRÍCULA =36.949=
----------	-------------	---------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------	------------	-----------------------

**IMÓVEL :** APARTAMENTO NÚMERO 42, situado no quinto pavimento ou terceiro andar do prédio de alvenaria denominado EDIFÍCIO HELEN, com frente à rua Medianeira, nº 325, tendo o apartamento a área privativa de 188,802m<sup>2</sup>, área de uso comum de 30.120m<sup>2</sup>, área total de 218,922m<sup>2</sup>, área ideal de terreno de 56,7476m<sup>2</sup>; no terreno sobre o qual se acha edificado o citado prédio, terreno este constituído pelos lotes nºs. 42 e 43 do quarteirão nº 167, numerações administrativas, do Bairro Medianeira com frente ao sul, à rua Medianeira, distando a divisa oeste, do lote nº 43, mais ou menos 65,80m., da esquina com a rua Teixeira Mendes, no quarteirão formado pelas citadas ruas, mais ruas Machado de Assis, - Guerino Bianchi e leito da Rede Ferroviária Federal S. A., com a área de 742,09m<sup>2</sup>, com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por 21,40m., com propriedade de Oreste Marcelino Denicol e Frederico José Ferrarini; ao Sul, por 20,86m.; com a rua Medianeira, lado ímpar; ao Leste, por 35,68m., com propriedade de Armando Thums e Leononio Lizotte, ao Oeste, por 34,50m., com propriedade de Venturino Zilli.

**PROPRIETÁRIA :** ENDEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta cidade, CGC nº 87.322.475/0001-82.

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 12/M. 29.321, fls. 01/02, Lº 2, em 19.07.83 e 04.04.84; e Av. 4/M. 29.321, fls. 02, Lº 2, em 30.05.85.

A presente matrícula foi aberta de conformidade com o requerimento datado de 28.05.85, com firmas reconhecidas, ficando uma via aqui arquivada.

**EMOL:** Cr\$ 4.795,  
 Prof. - 49.807-1/5

[Assinatura]  
 Escrevente

[Assinatura]  
 Oficial e/ou Ajte.

**Av. 1-** em 31 de maio del. 985.  
 Certifico que o imóvel acima matriculado achá-se hipotecado à Caixa Econômica Federal, conforme R. 3/M. 29.321, fls. 02, Lº 2, em 01.08.84.

[Assinatura]  
 Oficial e/ou Ajte.

**Av. 2-** em 31 de dezembro del. 985.

**CANCELAMENTO:** Certifico, o cancelamento da hipoteca à que se refere o Av. 1/M. 36.949, fls. 01, Lº 2, desligando o aptº. 42, objeto desta matrícula, da garantia hipotecaria registrada sob nº R. 3/M. 29.321, fls. 02, Lº 2. Tudo conforme autorização expedida pela Credora, datado de , digo, por instrumento particular datado de 24.12.85, ficando uma via aqui arquivada.

**EMOL :** Cr\$ 224.635,

[Assinatura]  
 Oficial e/ou Ajte.

**R. 3-** em 31 de dezembro del. 985.

Continua no Verso

Continua na próxima página -----

Continuação da página anterior -.....



Ofício de Registro de Imóveis — 1ª. Zona — Caxias do Sul  
LIVRO Nº 2 — RÊGISTRO GERAL .

FLS.	MATRÍCULA
01	=36.949=

COMPRA EVENDA: Contrato particular datado de 24.12.85, ficando uma -  
via aqui arquivada.

TRANSMITENTE: ENDEMA-EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nes-  
ta cidade, CGC nº87.322.475/0001-82.

ADQUIRENTE: GERMANO ROQUE CAVAGNOLI, CIC 148.049.560-34, e s/m. LEONI  
MARIA GRIGOL CAVAGNOLI, CIC 230.881.920-00, professores, brasileiros,  
residentes e domiciliados nesta cidade.

VALOR: Cr\$180.000.000, (cento e oitenta milhões de cruzeiros), em conjun-  
to com o box nº42.

GUIA DE ARRECADAÇÃO: Nº10625.

Certidão Negativa de Condomínio, referente ao imóvel.

CND DO IAPAS: Nº046018, de 05.12.85, referente ao imóvel e nº46.008,  
de 03.12.85, referente à vendedora.

EMOL: Cr\$316.379,

*J. de Azevedo*  
\_\_\_\_\_  
Oficial e/ou Ajte.

R.4. - em 31 de dezembro de 1985.

HIPOTECA: registrada em 1º lugar a primeira hipoteca do imóvel antes -  
registrado, contrato particular antes mencionado.-

DEVEDORES: GERMANO ROQUE CAVAGNOLI, e s/m. LEONI MARIA GRIGOL CAVAGNOLI -  
acima qualificados.-

CREDORES: CAIXA ECONOMICA FEDERAL- CEF. - com sede em Brasilia D.F. e  
Filial em Porto Alegre RS. CGC 00 360 305/0465-20

VALOR DO CRÉDITO: Cr\$130.000.000 equivalentes a 2.229,83797 UPC

JUROS: 9,6 % a.a. correspondente a taxa efetiva de 10,03386 % a.a.

FRAZO: 15 anos, a ser resgatado em 180 prestações mensais e consecuti-  
vas no valor inicial de Cr\$1.767.046 o valor da 1ª prestação que vence-  
do-se a 1ª em 24/01, 1986, e reajustáveis cfe claus. 18ª -PCM e 19ª -  
PES.

VALOR DA GARANTIA: Cr\$ 254.265.245 equivalentes a 4.361,30999 UPC

EMOL: Cr\$ 238.179 -

PROT: 53.180 - 1S

*M. Z. Boeira*  
\_\_\_\_\_  
escrevente

*J. de Azevedo*  
\_\_\_\_\_  
Oficial e /ou Ajte

AV.5 - em 27 de maio de 1998.

CANCELAMENTO: Certifico, o cancelamento da hipoteca antes registrada  
sob nº R.4, em virtude do pagamento da dívida. Tudo conforme Termo de  
quitação expedido pelo credor CEF, por Of. 142/98 processo 1.0465.2.009.  
564-5, datado de 20.04.98, ficando uma via aqui arquivada.

EMOL: R\$18,70 \* 2 URE

PROT: 111.158-IT-em 25.05.98.

*M. Z. Boeira*  
\_\_\_\_\_  
Neura Z.Boeira-escrevente


*J. de Azevedo*  
\_\_\_\_\_  
Oficial e/ou Oficial Subtº

continua às fls 02

Continua a folhas

Continua na próxima página -.....

Continuação da página anterior -

- 36.949 - MTRCULA	 <b>Ofício de Registro de Imóveis — 1ª Zona — Caxias do Sul</b> <b>LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL</b>	CAXIAS DO SUL, 24 de novembro de 19 98 continuação das fls 01	FLS. 02	MATRÍCULA -36.949-
AV.6 - em 24 de novembro del.998. Certifico, que sobre o imóvel objeto desta matrícula foi registrado o pacto antenupcial de Germano Roque Cavagnoli, conforme R.7.083 fls 01 livro 3-Aux. <b>EMOL:</b> R\$9,40 * 1 URE <b>PROT:</b> 114.985-IT-em 24.11.98.				
Neura Z.Boeira-escrevente		Oficial e/ou Oficial Substº		
R.7/36.949 - Em 17 de abril de 2020. <b>COMPRA E VENDA:</b> Contrato particular n° 11805679-4 de compra e venda de imóvel, financiamento com garantia de alienação fiduciária, com força de escritura pública, nos termos do Artigo 61 e parágrafos da Lei 4.380, de 21.08.64, com as alterações introduzidas pela Lei 5.049, de 29.06.66, firmado com recursos oriundos do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, com garantia de alienação fiduciária, nos termos da Lei 9.514 de 20.11.1997, datado de 30.01.2020, ficando uma via arquivada neste Ofício. <b>TRANSMITENTES:</b> GERMANO ROQUE CAVAGNOLI, professor, inscrito no CPF sob n° 148.049.560-34, portador da CNH n° 00467988328, expedida pelo DETRAN/RS e sua esposa LEONI MARIA GRIGOL CAVAGNOLI, professora, inscrita no CPF sob n° 230.881.920-00, portadora da CNH n° 00532159233, expedida pelo DETRAN/RS, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei n° 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Luiz Antunes, n° 906, Apto 1001, Bairro Panazzolo, nesta cidade. <b>ADQUIRENTES:</b> ADAN LUCIUS MARINI, sócio de empresa, inscrito no CPF sob n° 905.149.550-15, portador da CNH n° 00299706218, expedida pelo DETRAN/RS e sua esposa IANDRA FERRARI MARINI, servidora pública municipal, inscrita no CPF sob n° 013.010.670-40, portadora da CI RG n° 1084837333, expedida pela SSP/RS, casados pelo regime da separação total de bens, na vigência da Lei n° 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Medianeira, n° 325, Apto 42, Bairro Medianeira, nesta cidade. <b>VALOR DA COMPRA E VENDA:</b> R\$600.000,00 (sendo R\$569.000,00 para o Apartamento e R\$31.000,00 para o Box). <b>RECURSOS PRÓPRIOS:</b> R\$180.000,00. <b>VALOR DO FINANCIAMENTO:</b> R\$428.571,43. <b>VALOR FISCAL:</b> R\$600.000,00 (em conj com o imóvel matriculado sob o n° 36.933). <b>ITBI:</b> n° 1889/2020 (em conj com o imóvel matriculado sob o n° 36.933). <b>TRABALHISTA:</b> Certidão negativa de débitos trabalhista sob n° 6386812/2020 e 6386988/2020. <b>CONDIÇÃO:</b> constantes no contrato. <b>PROT.</b> 411948 do L° 1-DC em 11/03/2020. <b>EMOL:</b> R\$1.290,90. Selo: 0132.08.1500004.15534 = R\$49,50. Proc. eletrônico: R\$5,00. Selo: 0132.01.1900006.62650 = R\$1,40. Escrevente: Diego da Silva Polita				
				Oficial e/ou Oficial Subst.
continua no verso				

Continua na próxima página -

Continuação da página anterior -----



**Ofício de Registro de Imóveis — 1ª Zona — Caxias do Sul**

**LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL**

FLS.	MATRÍCULA
02v	36.949 <i>8</i>

R.8/36.949 - Em 17 de abril de 2020.

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Conforme Contrato particular nº 11805679-4 antes mencionado.

**DEVEDORES:** ADAN LUCIUS MARINI e sua esposa IANDRA FERRARI MARINI, já qualificados.

**CREDORA:** COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP, inscrita no CNPJ sob nº 18.282.093/0001-50, com sede na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.955, Conjunto 501, Bairro Floresta, na cidade de Porto Alegre-RS.

**VALOR TOTAL DO FINANCIAMENTO:** R\$428.571,43 (em conj com o imóvel matriculado sob o nº 36.933).

**PRAZO DE AMORTIZAÇÃO:** 420 meses, à ser resgatado em prestações mensais consecutivas no valor inicial de R\$4.105,75, com vencimento do primeiro encargo mensal em 29.02.2020.

**JUROS:** nominal de 8,1765% a.a. - efetiva de 8,4900% a.a. mensal descapitalizada de 0,6814%.

**VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE PÚBLICO LEILÃO:** R\$550.000,00.

**PROT.** 411948 do Lº 1-DC em 11/03/2020.

**EMOL:** R\$1.021,50. (S/R\$214.285,72).

Selo: 0132.08.1500004.15535 = R\$49,50.

Proc. eletrônico: R\$5,00. Selo: 0132.01.1900006.62651 = R\$1,40.

Escrevente: Diego da Silva Polita

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.9/36.949 - Em 17 de abril de 2020.

**CESSÃO DE CRÉDITOS:** Certifico que, conforme contrato particular antes mencionado, ficando uma via arquivada neste Ofício, à **CEDENTE:** COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP, já qualificada, **cede e transfere** para o **CESSIONÁRIO:** BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235, bloco A, Bairro Vila Olímpia, na cidade de São Paulo-SP, os créditos decorrentes da alienação fiduciária registrada sob nº R.3 desta matrícula, pelo valor de R\$437.142,85 (em conj com o imóvel matriculado sob o nº 36.933). O referido é verdade e dou fé.

**PROT.** 411948 do Lº 1-DC em 11/03/2020.

**EMOL:** R\$510,80. Selo: 0132.08.1500004.15536 = R\$49,50.

Proc. eletrônico: R\$5,00. Selo: 0132.01.1900006.62652 = R\$1,40.

Escrevente: Diego da Silva Polita

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.10/36.949 - Em 17 de abril de 2020.

**PACTO ANTENUPCIAL:** Certifico que, a Escritura Pública de Pacto Antenupcial lavrada em 15.03.2018, no Livro nº 206, fls. 033, sob nº 36.373, no 1º Tabelionato desta Comarca, referente ao casamento realizado pelo regime da separação total de bens na vigência da Lei 6.515/77, do casal Adan Lucius

continua a folhas

continua nas fls.03

-----  
 -----  
 -----  
 -----  
 -----

Continuação da página anterior - - - - -

=36.949=

MATRÍCULA



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 17 de abril de 2020


FLS.

03

MATRÍCULA

36.949

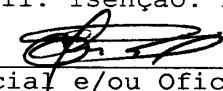
Marini e Iandra Ferrari Marini, foi registrada neste Ofício sob nº **19.786**, Livro 3-Aux., em 17.04.2020. O referido é verdade e dou fé.  
**PROT.** 412610 do Lº 1-DD em 15/04/2020.  
**EMOL:** R\$37,20. Selo: 0132.04.1900009.05981 = R\$3,30.  
 Proc. eletrônico: R\$5,00. Selo: 0132.01.1900006.62653 = R\$1,40.  
 Escrevente: Diego da Silva Polita

  
 Oficial e/ou Oficial Subst.

**Av.11/36.949** - Em 29 de abril de 2020.

Procedo a presente averbação, nos termos do artigo 213 da Lei 6.015/73 (erro evidente) e conforme contrato particular nº 11805679-4, já arquivado neste Ofício, para fazer constar que a cessão de créditos objeto da **Av.9** refere-se aos créditos decorrentes da alienação fiduciária registrada sob nº R.8 desta matrícula, e não como constou. O referido é verdade e dou fé.

**EMOL:** Nihil. Selo: 0132.04.1900009.06364 = Nihil. Isenção: ERTR.  
 Escrevente: Vinícius de Andrade Ferreira

  
 Oficial e/ou Oficial Subst.

**Av.12/36.949** - Em 01 de junho de 2023.


**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 dos confitentes devedores e fiduciários, Adan Lucius Marini e Iandra Ferrari Marini, antes qualificados, devidamente cumprida pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta cidade em 28.12.2022 e 29.12.2022, tendo ocorrido o decurso do prazo legal sem que houvesse purgação da mora por parte dos confitentes devedores e fiduciários, **fica consolidada a propriedade do imóvel em favor do Banco Santander (Brasil) S.A.**, pelo valor de R\$569.000,00 (quinhentos e sessenta e nove mil reais); avaliado para efeitos fiscais em R\$569.000,00 (quinhentos e sessenta e nove mil reais), conforme guia de pagamento do **ITBI:** Nº 4549/2023. Tudo conforme requerimento datado de 10.04.2023, assinado digitalmente e arquivado nos termos da Lei, e demais documentos que o instruem já arquivados neste Ofício no protocolo sob nº 468140. O referido é verdade e dou fé.

**PROT.** 477222 do Lº 1-EE em 12/05/2023.

**EMOL:** R\$1.282,50. Selo: 0132.09.2200005.03578 = R\$81,00.

Proc. eletrônico: R\$6,40. Selo: 0132.01.2300010.01576 = R\$1,80.

Escrevente: Ivana Rotta

  
 Oficial e/ou Oficial Subst.

continua no verso

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

Caxias do Sul - RS, 01 de junho de 2023.

Total: R\$ 62,60

Certidão Matrícula 36.949 - 5 páginas: R\$ 35,40 (0132.04.2300009.04443 = R\$ 4,40)

Busca em livros e arquivos: R\$ 12,10 (0132.02.2300009.04073 = R\$ 2,50)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,40 (0132.01.2300010.02029 = R\$ 1,80)



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 2023 00064556 88