



Valide aqui
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE SANTA MARIA

Página 1 de 8

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: 098178.2.0072734-71



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTA MARIA - RS

MATRÍCULA 72.734
FLS.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CONFERIDO

11/11/98

APARTAMENTO 401, localizado no quarto pavimento ou terceiro andar do Edifício Residencial e Comercial Acaíaca situado na zona urbana desta cidade, à rua Conde de Porto Alegre, sob nº 1.240; apartamento esse, com cobertura privativa situada no quinto pavimento, com acesso exclusivo, perfazendo a área privativa de 227,020m² e área total de 269,963m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,1070000 no terreno e nas coisas de uso comum; cujo edifício acha-se construído sobre o terreno localizado no lado par da rua Conde de Porto Alegre, distando mais ou menos 55m30 da Av. Presidente Vargas, no quarteirão formado pelas ruas Araújo Viana, Duque de Caxias, Av. Presidente Vargas e rua Conde de Porto Alegre, medindo 23m00 de frente ao Oeste, onde entesta com a referida rua Conde de Porto Alegre; com 16m50 ao Sul, onde limita-se com propriedade de Celia Souto ou quem de direito; desse ponto em linha reta sentido Sul-Norte, numa extensão de 11m00, entesta ao Leste com Alvarino Fontoura Marques; desse ponto em linha reta - sentido Oeste-Leste, numa extensão de 17m40, entesta ao Sul, com propriedade de Alvarino Fontoura Marques; desse ponto em linha reta sentido Sul-Norte, numa extensão de 12m00, entesta ao Leste com a propriedade de quem de direito; desse ponto em linha reta no sentido Leste-Oeste, numa extensão de 33m90, entesta ao Norte até alcançar novamente a rua Conde de Porto Alegre, com propriedade de Jeovah Haygert, fechando assim o perímetro.

Proprietária: CEFRA-CONSTRUÇÕES LTDA., firma com personalidade jurídica, sede e foro nesta cidade, inscrita no CGC/MF sob nº 92.600.535/0001-11.

Procedência: Matrícula nº 72.053 Lº 2-Reg.Geral.

Em 21/09/1994.

LUIZ SERGIO FOGACA RIBAS
ESCREVENTE AUTORIZADO

R\$2,60

Av. 1 - 72.734. Foi apresentada e fica arquivada em Cartório, a Certidão Negativa de Débito-CND, fornecida pelo INSS, referente à obra.

Em 21/09/1994.

LUIZ SERGIO FOGACA RIBAS
ESCREVENTE AUTORIZADO

S/Emol.

Av. 2 - 72.734. Registrada a convenção de condomínio do Edifício Acaíaca a qual tomou o número 7080 livro - 3-Reg.Auxiliar.

OG.

Em 24/11/1994.

Original Arquivado

JOÃO EDSON MACHADO MARTINS

CONTINUA NO VERSO

R\$5,60

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 098178.2.0072734-71

MATRÍCULA 72.734

FLS 01v

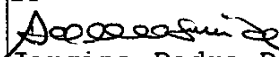
R. 3 - 72.734 - COMPRA E VENDA**TRANSMITENTE:** CEFRA CONSTRUÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 92.600.535/0001-11, com sede na em Santa Maria, RS, em .**ADQUIRENTE:** LIANE AVILA DA SILVA DE LIMA, brasileira, funcionária pública federal, inscrita no CPF sob número 603.944.710-91, portadora do RG sob número 3047740869-SSP/RS, casada pelo regime de comunhão "parcial" de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com CESAR AUGUSTO DE LIMA, brasileiro, consultor de vendas autônomo, inscrito no CPF sob número 809.867.490-87, portador do RG sob número 7060679821-SSP/RS, residentes e domiciliados nesta cidade.**OBJETO:** A TOTALIDADE do imóvel desta matrícula.**VALOR:** R\$75.400,00; para efeitos fiscais: R\$370.000,00. Avaliação para fins de Emolumentos: R\$370.000,00.**FORMA:** Escritura Pública de compra e venda nº 54.007 lavrada aos 12/05/2015 no 1º Tabelionato desta cidade.

Cadastro Técnico Imobiliário - IPTU nº 8667700-0.

Protocolo nº 303536 do Livro 1-BK em 29/05/2015.

Em 16 de junho de 2015.

Emol.: R\$ 1.717,30. Selo: 0528.09.1500005.00287 - R\$ 13,55 -- IF


Jorgina Pedra Dallabrida

Oficial Substituta

R. 4 - 72.734 - COMPRA E VENDA**TRANSMITENTES:** CESAR AUGUSTO DE LIMA, consultor de vendas autônomo, inscrito no CPF sob número 809.867.490-87, portador do RG sob número 7060679821-SSP/RS, e sua esposa LIANE AVILA DA SILVA DE LIMA, funcionária pública federal, inscrita no CPF sob número 603.944.710-91, portadora do RG sob número 3047740869-SSP/RS, ambos brasileiros, casados pelo regime de comunhão "parcial" de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade.**ADQUIRENTE:** FERNANDO BEHR QUADROS, brasileiro, solteiro, maior, empresário, inscrito no CPF sob número 021.117.160-30, com CNH sob número 04024370319, expedida pelo DETRAN/RS, residente e domiciliado nesta cidade.**OBJETO:** A TOTALIDADE do imóvel desta matrícula.

CONTINUA NA FOLHA 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YJ7YE-DQQQY-TYP9R-VY4WC>

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 098178.2.0072734-71

REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTA MARIA - RSMATRÍCULA...72.734.....
FLS.....02.....**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

VALOR: R\$74.000,00; para efeitos fiscais: R\$525.000,00.
Avaliação para fins de Emolumentos: R\$525.000,00.

FORMA: Escritura Pública de Venda e Compra de Imóveis Urbanos
nº G: 56.771, lavrada aos 17/07/2017 no 1º Tabelionato desta
cidade.

Cadastro Técnico Imobiliário - IPTU nº 8667700-0.

Protocolo nº 332454 do Livro 1-BT em 11/09/2017.

Em 25 de setembro de 2017.

Emol.: R\$2.116,40. Selo: 0528.09.1500005.03117 - R\$61,40 - EK

Jorgina Pedra Dallabrida
Jorgina Pedra Dallabrida

Designada

AV.5/72.734 - CASAMENTO:

Conforme o requerimento datado aos 16/03/2018 e cópia
reprográfica da Certidão de Casamento Matrícula nº 098996 01
55 2017 2 00114 167 0034348 40 datada aos 02/12/2017 do
Registro Civil das Pessoas Naturais da 2ª Zona desta cidade,
FERNANDO BEHR QUADROS casou-se aos 02/12/2017 pelo regime da
COMUNHÃO PARCIAL DE BENS, com **LAIZA CORTEZE AUZANI**, que passou
a assinar **LAIZA CORTEZE AUZANI QUADROS**.

Protocolo nº 338411, Livro 1-BV, em 16/03/2018.

Santa Maria, 16 de março de 2018. GSM/FCL

Lindiara Antunes do Nascimento
Lindiara Antunes do Nascimento - Escrevente

Emol.: R\$38,80. Selo: 0528.01.1800001.30696 - R\$1,40; 0528.04.1700016.04794 -
R\$3,30

R.6/72.734 - ALIENACÃO FIDUCIÁRIA

DEVEDOR/GARANTIDOR: **FERNANDO BEHR QUADROS**, brasileiro,
empresário, inscrito no CPF sob nº 021.117.160-30, casado pelo
regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº
6.515/77, com **LAIZA CORTEZE AUZANI QUADROS**, brasileira,
empresária, inscrita no CPF sob nº 018.577.790-29, residentes
e domiciliados na rua Conde de Porto Alegre, nº 1240, apto
401, bairro Nossa Senhora de Fátima, nesta cidade.

CREDORA: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrita no CNPJ/MF
sob nº 90.400.888/0001-42, com sede em Av. Presidente
Juscelino Kubistchek, nºs 2041 e 2235, Bloco A, na cidade de
São Paulo-SP.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YJ7YE-DQQQY-TYP9R-VY4WC>

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 098178.2.0072734-71

MATRÍCULA 72.734

FLS 02v

VALOR DA DÍVIDA: R\$180.000,00.PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 132 meses.TAXA ANUAL DE JUROS (%): EFETIVA: 16,80% a.a.VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO:
R\$770.000,00.FORMA: Cédula de Crédito Bancário nº 070953230010230, emitido
aos 28/02/2018, em São Paulo/SP.OBJETO: Em alienação fiduciária o imóvel desta matrícula.CONDICÕES: As constantes do contrato.

Protocolo nº 338411, Livro 1-BV, em 07/03/2018.

Santa Maria, 16 de março de 2018. *GSM/RCL*

Lindiara Antunes do Nascimento - Escrevente

Emol.: R\$820,10. Selo: 0528.01.1800001.30697 - R\$1,40; 0528.08.1500005.06955 - R\$49,50

AV. 77/72.734 - CANCELAMENTO DE ALIENACAO FIDUCIARIA:Conforme autorização constante na Cláusula 15 da Cédula de
Crédito Bancário nº 0010077149, emitida aos 08/06/2020, em São
Paulo/SP, através do credor, fica CANCELADA a alienação
fiduciária registrada no **R.6** desta matrícula.

Protocolo: 370686, Livro 1-CG, em 10/06/2020.

Santa Maria, 12 de junho de 2020. *GF/LSK*

Luiz Henrique Silveira dos Santos - Escrevente

Emol.: R\$448,60. Selo: 0528.01.1900007.25069 - R\$1,40; 0528.08.1800005.03816 - R\$49,50

R.8/72.734 - ALIENACAO FIDUCIARIA:CREDOR FIDUCIÁRIO: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrito no
CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida
Presidente Juscelino Kubitschek nº 2.041 e 2.235, na cidade
de São Paulo/SP.DEVEDORES FIDUCIANTES: **FERNANDO BEHR QUADROS**, sócio
proprietário, inscrito no CPF sob nº 021.117.160-30, portador
do RG nº 6082994598-SJS/RS, e seu cônjuge **LAIZA CORTEZE AUZANI
QUADROS**, empresária, inscrita no CPF sob nº 018.577.790-29,
portadora do RG nº 8104082931-SJS/RS, ambos brasileiros,
casados pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência
da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Conde de
Porto Alegre nº 1.240, Apartamento 401, Bairro Nossa Senhora
de Fátima, nesta cidade.VALOR DA DÍVIDA: R\$327.000,00.FORMA DE PAGAMENTO: 240 parcelas.

CONTINUA NA FOLHA 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YJ7YE-DQQQY-TYP9R-VY4WC>

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 098178.2.0072734-71

REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTA MARIA - RS**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**72.734
MATRÍCULA...03.....
FLS.....

VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 08/07/2020.
TAXA ANUAL DE JUROS (%): 12,6825.
VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO:
R\$545.000,00.
OBJETO: O imóvel desta matrícula.
FORMA: Cédula de Crédito Bancário nº 0010077149, emitida aos
08/06/2020, em São Paulo/SP
CONDIÇÕES: As constantes do contrato.
Protocolo nº 370686, Livro 1-CG, em 10/06/2020.
Santa Maria, 12 de junho de 2020.- GF/LSK
Luiz Henrique Silveira dos Santos - Escrevente
Emol.: R\$1.431,20. Selo: 0528.01.1900007.25070 - R\$1,40; 0528.09.1500005.07749 - R\$61,40

AV.9/72.734 - TRANSIÇÃO DE SISTEMA - Prov. 44/2024-CGJ/RS -
Procede-se a esta averbação de ofício, a fim de noticiar que
os próximos atos registrais serão eletrônicos, encerrando-se a
escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNMR/RS.
Santa Maria, 17 de outubro de 2025. Emol.: NIHIL. Selo:
0528.00.2500001.44467 - NIHIL - AGNR. FDS. Jorge Alberto
Moretti dos Santos Junior - Escrevente Autorizado:

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YJ7YE-DQQQY-TYP9R-VY4WC>



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 098178.2.0072734-71

Fls. 03v	Matrícula 72.734
-------------	---------------------

AV.10/72.734 - PREMONITÓRIA - Nos termos do requerimento, datado de 07/10/2025, instruído com a Certidão de que trata o artigo 828, do CPC, expedida aos 03/10/2025, pela 2ª Vara Cível da Comarca de Santiago/RS, faço constar que foi admitida pelo juízo a Ação de Execução, processo nº 5006000-97.2025.8.21.0064, movida pelo **EXEQUENTE: COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVENTIMENTO VALE DO JAGUARI E ZONA DA MATA - SICREDI VALE DO JAGUARI E ZONA DA MATA RS/MG**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 87.780.284/0001-64, aos **EXECUTADOS: HENRIQUE DURGANT SILVA TESSER**, inscrito no CPF sob nº 010.810.750-74; **SUPERMERCADO F.R LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 30.009.004/0001-00; **FERNANDO BEHR QUADROS**, inscrito no CPF sob nº 021.117.160-30; e **LAIZA CORTEZE AUZANI QUADROS**, inscrita no CPF sob nº 018.577.790-29, cujo valor da causa é de R\$365.554,05, que também recai sobre os imóveis das matrículas 72.715; 72.716 para os fins da presunção constante no parágrafo 4º do artigo 828, do CPC. Santa Maria, 20 de outubro de 2025. Protocolo nº 456595, Livro 1-DH, em 09/10/2025. Emol.: R\$ 368,10. Selo: 0528.00.2500001.44468 - R\$ 58,60 . Averbação nato digital assinado pela esc. substituta **JANAINA MELLO CABRIOLI:01845595025** em 20/10/2025 às 16:32:42. O hash SHA256 do documento é **2E1D0B59F560893247118C4DB76C1EEB92932A1391C81D9374A251E113A03305**.

AV.11/72.734 - PREMONITÓRIA - Conforme requerimento datado aos 05/11/2025, em Criciúma/SC, instruído com a Certidão de que trata o artigo 828, do CPC, expedida aos 04/11/2025, pelo Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Santiago/RS, faço constar que foi admitida pelo juízo a Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 5006793-36.2025.8.21.0064, movida pelo **EXEQUENTE: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42, em desfavor dos **EXECUTADOS: 1) FERNANDO BEHR QUADROS**, inscrito no CPF sob nº 021.117.160-30; **2) LAIZA CORTEZE AUZANI QUADROS**, inscrita no CPF sob nº 018.577.790-29; e **3) SUPERMERCADO F.R LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 30.009.004/0001-00, cujo valor da causa é de R\$568.201,79. Protocolo nº 457993, Livro 1-DH, em 05/11/2025. Emol.: R\$1.169,20. Selo: 0528.00.2500001.70512 - R\$96,80 . Averbação nato digital assinado pelo escrevente

Continua na ficha nº 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YJ7YE-DQQQY-TYP9R-VY4WC>

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



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 098178.2.0072734-71

72.734
- Matrícula -



REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE SANTA MARIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 098178.2.0072734-71

Santa Maria, 10 de dezembro de 2025

Fls.	Matrícula
04	72.734

autorizado **VICTOR BRASIL KRUEL:04023681008** em 10/12/2025 às 14:39:24. O hash SHA256 do documento é **35F270B6C37A6D6B76A79D473FBE22E4675F90DFF4B3B6BF66C41B7DF6ACD965**.

AV.12/72.734 - AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA - Nos termos do requerimento particular, datado aos 10/06/2026, em Blumenau/SC, instruído com a Certidão de que trata o artigo 828, do CPC, expedida aos 09/06/2026 pelo Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Santiago/RS, faço constar que foi admitida pelo juízo a Ação de Execução, processo nº 5002986-71.2026.8.21.0064, movida pelo **EXEQUENTE: COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO VALE DO JAGUARI E ZONA DA MATA - SICREDI VALE DO JAGUARI E ZONA DA MATA RS/MG**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 87.780.284/0001-64, em desfavor dos **EXECUTADOS: 1) ANIR JUSTINA BONOTTO BEHR**, inscrita no CPF sob nº 552.500.760-68; **2) FERNANDO BEHR QUADROS**, inscrito no CPF sob nº 021.117.160-30; **3) LAIZA CORTEZE AUZANI QUADROS**, inscrita no CPF sob nº 018.577.790-29; **4) HENRIQUE DURGANT SILVA TESSER**, inscrito no CPF sob nº 010.810.750-74; e **5) SUPERMERCADO F.R. LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 30.009.004/0001-00, cujo valor da causa é de R\$1.689.241,14, que também recai sobre os imóveis das matrículas nº 72.715 e 72.716. Protocolo nº 467677, Livro 1-DK, em 15/06/2026. Emol.: R\$ 1.237,70. Selo: 0528.00.2600001.70290 - R\$ 102,40 . Averbção nato digital assinado pela esc. substituta **JANAINA MELLO CABRIOLI:01845595025** em 26/06/2026 às 13:57:02. O hash SHA256 do documento é **99DB73439DD549BC334E6D1F4B85CF8EC00625B18D76DC77E6C194692EFAA206**.

AV.13/72.734 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Nos termos do requerimento datado aos 16/06/2026, em São Paulo/SP, em virtude do decurso do prazo sem purgação da mora por parte do devedor fiduciante constante do **R.8** desta matrícula, houve a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 2041 e nº 2235, Vila Nova Conceição, na cidade de São Paulo/SP. Foi Pago ITBI sobre a avaliação de

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YJ7YE-DQQQY-TYP9R-VY4WC>



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 098178.2.0072734-71

Fls. 04v	Matrícula 72.734
-------------	---------------------

R\$779.000,00, conforme guia nº 172413. Protocolo nº 469193, Livro 1-DL, em 15/07/2026. Emol.: R\$ 1.736,30. Selo: 0528.00.2600001.82553 - R\$ 102,40 . Averbação nato digital assinado pela esc. substituta **JANAINA MELLO CABRIOLI:01845595025** em 20/07/2026 às 11:45:52. O hash SHA256 do documento é **FD4BF86C2775F488B9553A323CAF11B17E0516734C0F2A61B1C8BF4F2838EF5E**.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YJ7YE-DQQQY-TYP9R-VY4WC>

Santa Maria-RS, 20 de julho de 2026.

Total: R\$ 81,00 -

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 72.734: R\$ 47,60 (0528.00.2600001.82560 = R\$ 0)
sca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0528.00.2600001.82560 = R\$ 4,40)
processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0528.00.2600001.82560 = R\$ 2,20)



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
098178 53 2026 00104061 03

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE