



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

CNM: 099200.2.0189459-40

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Página 1 de 5

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS 1ª ZONA

COMARCA DE CAXIAS DO SUL

Oficial Registrador: Rodrigo Pacheco Fernandes

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: 099200.2.0189459-40

=189.459=

MATRÍCULA



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 13 de setembro de 2018

FLS.

01

MATRÍCULA

189.459

IMÓVEL: BOX nº 13, localizado no primeiro pavimento ou térreo, do prédio em alvenaria denominado **GIANTTOWER RESIDENCE**, sito a Rua José Francisco Goulart, nº 275, o qual se localiza junto à divisa leste do pavimento, o quinto no sentido de norte para sul, para quem da Rua José Francisco Goulart estiver ingressando neste pavimento pelo acesso da garagem, entre o Box número 12 e o Box número 14, com a área privativa real de 15,6000m², área de uso comum real de 3,0207m², área real total de 18,6207m², área equivalente de construção de 9,1896m², área ideal de terreno de 2,5115m² e fração ideal de 0,6976% no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do prédio; no terreno sobre o qual está edificado o citado prédio, sito nesta cidade, constituído pelo atual lote administrativo número 16, da quadra número 5273, do Loteamento denominado "SÃO CONRADO", fazendo frente para a Rua José Francisco Goulart, ao Sul, lado ímpar, distando 101,50m da esquina com a Rua Valentim Pasquali, no quarteirão formado pelas citadas vias, mais a Rua Cristiano Ramos de Oliveira e Fermino Stallivieri, com a área global de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por 12,00m com parte dos lotes números 07, de propriedade de Valmir Elias de Liz Conrado e lote 08 de propriedade de Antenor Alves Conrado; ao Sul, por 12,00m com a Rua José Francisco Goulart; ao Leste, por 30,00m com o lote número 17 de propriedade de Antenor Alves Conrado; e, ao Oeste, por 30,00m com o lote número 15, de propriedade de Alaor de Liz Conrado.

PROPRIETÁRIA: CONRADO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - ME, inscrita no CNPJ sob nº 03.186.270/0001-27, com sede na Rua Valentim Pasquali, nº 67, Bairro Charqueadas, nesta cidade.

REGISTROS ANTERIORES: Matrícula nº 91.271 (R6) do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 04 de novembro de 2013, e, Matrícula nº 91.271 (R7) do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 08 de maio de 2014.

EMOL: R\$19,00.

PROT. 384734 do 1º 1-CR em 27/08/2018.

Selo: 0132.01.1800004.00219, 0132.03.1800003.04191, valor de R\$4,10.

Lucas Moreto - Escrevente

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.1/189.459 - Em 14 de junho de 2021.

COMPRA E VENDA: Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 13/05/2021, no Livro nº 460-B, fls. 195/197, sob nº 102.740/067, por Victor Ferreira Cunha Lima, 1º Tabelião Substituto do 1º Tabelionato desta cidade.

TRANSMITENTE: CONRADO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 03.186.270/0001-27, com sede na Rua Valentim Pasquali, nº 67, Loteamento São Conrado, Bairro Charqueadas, nesta cidade.

ADQUIRENTE: ROSANGELA DA SILVA SANTOS, brasileira, divorciada, que declarou não conviver em união estável, advogada, inscrita no CPF sob nº 521.987.310-53, portadora da CI RG nº 8056180857, expedida pela

continua no verso

Continua na próxima página



ção da página anterior -----

CNM: 099200.2.0189459-40

Valide aqui
este documento



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

01v

189.459

3

SJS/RS, residente e domiciliada na Rua Borges de Medeiros, nº 677, sala 44, Bairro Centro, nesta cidade.

VALOR: R\$20.000,00 (vinte mil reais).

VALOR FISCAL: R\$30.000,00 (trinta mil reais).

INSS/RECEITA FEDERAL: Certidão negativa de débitos com código de controle nº D0E8.C3EC.1AE9.6F10.

CONDIÇÕES: as da escritura.

PROT. 430627 do Lº 1-DK em 17/05/2021.

EMOL: R\$278,90. Selo: 0132.06.2000004.05598 = R\$24,50.

Proc. eletrônico: R\$5,30. Selo: 0132.01.2100016.08052 = R\$1,40.

Escrevente: Juliano Spido

Caracul
Oficial e/ou Oficial Subst.

R.2/189.459 - Em 22 de julho de 2022.

COMPRA E VENDA: Contrato Particular nº 0136885 de Compra e Venda de Imóvel com Financiamento e Pacto Adjetivo 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 06.06.2022; ficando a documentação arquivada neste Ofício.

TRANSMITENTE: ROSANGELA DA SILVA SANTOS, brasileira, divorciada, que declarou não conviver em união estável, advogada, inscrita no CPF sob nº 521.987.310-53, portadora da CNH nº 01073798929, expedida pelo DETRAN/RS, residente e domiciliada na Rua Os Dezoito do Forte, nº 2551, Apto 22, Bairro Centro, nesta cidade.

ADQUIRENTE: MARLOVE DE OLIVEIRA SCHALINS, brasileira, divorciada, que declarou não conviver em união estável, empresária, inscrita no CPF sob nº 377.127.130-49, portadora da CI RG nº 2068429642, expedida pela SJS/RS, residente e domiciliada na Rua Alberto Bracagioli, nº 1351, Apto 04, Bairro Jardim America, nesta cidade.

VALOR DA COMPRA E VENDA: R\$30.000,00 (trinta mil reais).

FORMA DE PAGAMENTO: o valor de R\$590.000,00 com recursos próprios; e R\$510.000,00 com financiamento concedido pelo credor BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A, em conjunto com os imóveis matriculados sob nºs 189.470 e 189.460.

VALOR FISCAL: R\$30.000,00 (trinta mil reais).

ITBI: nº 8555/2022.

TRABALHISTA: Certidão negativa de débitos trabalhistas sob nº 20885126/2022.

CONDIÇÃO: as constantes no contrato.

PROT. 456266 do Lº 1-DV em 01/07/2022.

EMOL: R\$275,20. Selo: 0132.06.2100040.02625 = R\$32,30.

Continua as fl. 02

continua a folhas

Continua na próxima página -----

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9MSGJ-WGBTS-NNL3Z-KMKWA>

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: 099200.2.0189459-40

Valide aqui
este documento

=189.459=
MATRÍCULA



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

			FLS.	MATRÍCULA
CAXIAS DO SUL, 22	de	julho	de 2022	02
				189.459

Proc. eletrônico: R\$6,00. Selo: 0132.01.2200017.23310 = R\$1,80.
Escrevente: Diego da Silva Polita

[Assinatura]
Oficial e/ou Oficial Subst.

R.3/189.459 - Em 22 de julho de 2022.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Contrato Particular nº 0136885 antes mencionado.

DEVEDORA: MARLOVE DE OLIVEIRA SCHALINS, 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.

VALOR DO FINANCIAMENTO: R\$545.320,00.

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 197 meses, a ser resgatado em prestações mensais e consecutivas, no valor inicial de R\$7.551,47, com vencimento do primeiro encargo mensal em 06.07.2022.

TAXA DE JUROS: Constantes no Contrato.

OBJETO DA GARANTIA: o imóvel da presente matrícula em conjunto com os imóveis matriculados sob nºs 189.470 e 189.460.

VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: os imóveis vinculados em garantia foram avaliados em R\$883.000,00.

PROT. 456266 do Lº 1-DV em 01/07/2022.

EMOL: R\$939,60. (S/R\$181.773,33).

Selo: 0132.08.2200013.01105 = R\$65,30.

Proc. eletrônico: R\$6,00. Selo: 0132.01.2200017.23311 = R\$1,80.

Escrevente: Diego da Silva Polita

[Assinatura]
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.4/189.459 - Em 11 de outubro de 2023.

PENHORA: Conforme Termo de Penhora, datado de 29.09.2023, extraído dos autos da Execução de Título Extrajudicial processo nº 5002826-63.2016.8.21.0010/RS, expedido por ordem do Exmo. Sr. Dr. Silvio Viezzer, MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível desta Comarca, ficando o documento arquivado nos termos da Lei.

EXEQUENTE: MILENA SMIDERLE, CPF sob nº 018.088.860-97.

EXECUTADAS: 1) MARLOVE DE OLIVEIRA SCHALINS, CPF sob nº 377.127.130-49; e 2) FABIOLA ALEXANDRA SCHALINS CORREA, CPF sob nº 004.309.100-88; com endereço na Rua Doutor Rômulo Carbone, 418, Madureira, Caxias do Sul/RS (Residencial), Rua Alberto Bracagioli, 1351, ap 04, Jardim América, Caxias do Sul/RS (Residencial), Avenida Itália, 482, sala 803 A, anexo 1, São Pelegrino, Caxias do Sul/RS (Comercial), Rua Professora Maria D'Ávilla Pinto, 16, Cinquentenário, Caxias do Sul/RS (Residencial), Rua Olavo Ferreira, 184, Kayser, Caxias do Sul/RS (Residencial), Rua Nedem Adelar Chedid, 178, Nossa Senhora da Saúde, Caxias do Sul/RS (Residencial), Rua Dante Francisco Zatera, 400, Desvio Rizzo, Caxias do Sul/RS (Residencial), Rua José Francisco Goulart, 275, apto. 101, Desvio Rizzo, Caxias do Sul/RS

continua no verso

Continua na próxima página - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9MSGJ-WGBTS-NNL3Z-KMKWA>

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: 099200.2.0189459-40

Valide aqui
este documento



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0189459-40

FLS. MATRÍCULA

02v

189.459 *83*

(Residencial), Rua Sinimbu, 2222, sala 91-A, Centro, Caxias do Sul/RS (Residencial) e Rua Hermes João Webber, 65, apto 101, Sanvitto, Caxias do Sul/RS (Residencial).

DEPOSITÁRIO: MARLOVE DE OLIVEIRA SCHALINS, CPF 377.127.130-49.

VALOR DO DÉBITO: R\$28.782,48. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 485833 do Lº 1-EI em 14/09/2023.

EMOL: R\$147,80. Selo: 0132.06.2300007.00826 = R\$32,30.

Proc. eletrônico: R\$6,40. Selo: 0132.01.2300018.01631 = R\$1,80.

Escrevente: Paula da Silva Pezzi

Paula da Silva Pezzi
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.5/189.459 - Em 09 de setembro de 2025.

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

EMOL: Nihil. Selo: 0132.04.2500017.01556 = Nihil. Isenção: AGNR.

Escrevente: Renata Fagundes Guimarães

Averbação nato digital assinada pela Escrevente Autorizada **Aline Elizabeth de Souza** em 09/09/2025 às 10:28:17. O hash SHA256 do documento é B4B20562B229FAEF8C78B2EE743E00C893E7CEB5F319257D11E416231AC6F073.

continua a folhas

Continua na próxima página -----

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9MSGJ-WGBTS-NNL3Z-KMKWA>

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: 099200.2.0189459-40

Valide aqui
este documento



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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0189459-40

Caxias do Sul, 09 de setembro de 2025

Fls. 03	Matrícula 189.459
------------	----------------------

Av.6/189.459 - Em 09 de setembro 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 da devedora e fiduciante, Marlove de Oliveira Schalins, antes qualificada, devidamente cumprida pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta cidade em 08/05/2025, 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\$29.000,00 (vinte e nove mil reais); avaliado para efeitos fiscais em R\$29.000,00 (vinte e nove mil reais), conforme guia de pagamento do **ITBI**: Nº 10369/2025. Tudo conforme Requerimento, datado de 20/08/2025, assinado digitalmente e arquivado nos termos da Lei, e demais documentos que o instruem já arquivados neste Ofício no protocolo sob nº 516461. O referido é verdade e dou fé.

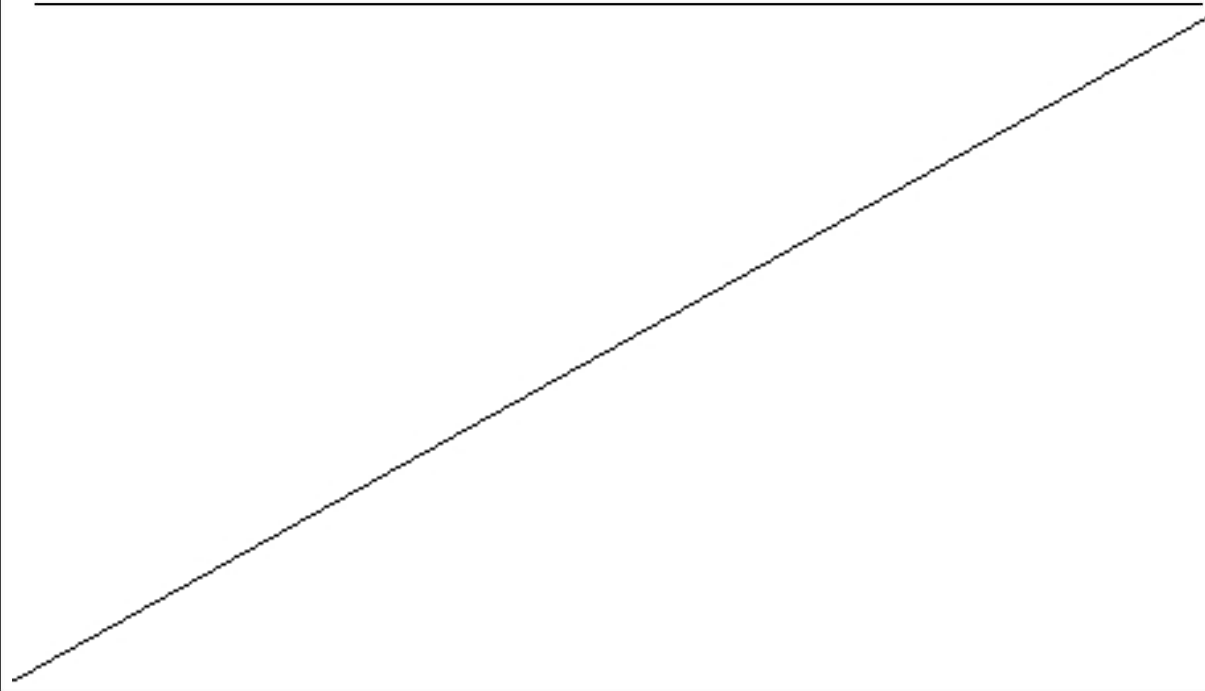
PROT. 531058 do Lº 1-FB em 26/08/2025.

EMOL: R\$161,00. Selo: 0132.06.2300013.07947 = R\$37,80.

Proc. eletrônico: R\$6,90. Selo: 0132.01.2500018.01895 = R\$2,10.

Escrevente: Renata Fagundes Guimarães

Averbação nato digital assinada pela Escrevente Autorizada **Aline Elizabeth de Souza** em 09/09/2025 às 10:35:44. O hash SHA256 do documento é 969E0EA643B62F7758C2682CEB20937E710AB3F902E4BC58B279E00A8DB16198.



CERTIFICO MAIS que se encontra protocolado neste Ofício sob nº: 485833, em 14/09/2023, o(a) TERMO DE PENHORA. de MILENA SMIDERLE NADA MAIS CONSTA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Caxias do Sul - RS, 09 de setembro de 2025.

Total: R\$ 76,40

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 189.459: R\$ 44,80 (0132.04.2500017.01700 = R\$ 5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$ 13,20 (0132.03.2500017.02224 = R\$ 4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0132.01.2500018.02052 = 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 00131048 01

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9MSGJ-WGBTS-NNL3Z-KMKWA>

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