Valide aqui
este documento

Débora Cassol Richter da Silva - Registradora
E-mail: registrocarazinho@terra.com.br, Web: www.facebook.com/regimocarazinho

CERTIDÃO

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula, o teor seguinte:

CNM: 099903.2.0027968-83

Matrícula Nº 27968

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CARAZINHO — RS.
Livro N.º 2 - Registro Geral

Fls. 001 Matrícula Nº 27968

Carazinho, 27 de dezembro de 2005.

Um terreno urbano, com a área de seiscentos metros quadrados **(600,00 m²)**, com uma casa de madeira, medindo 7 metros de frente por 8 metros de fundos, situado na Av.São Bento, lado impar, no Bairro Glória, nesta cidade, no SETOR 001, QUADRA 053, LOTE 025, distante 12,50 metros da esquina da rua Andrade Neves, com as seguintes confrontações: ao norte, com o lote 007 de Leonel Dias de Almeida, antes terreno nº 10; ao sul, com a Av.São Bento; ao leste, com o lote 004 de Luis Sergio de Oliveira; e ao oeste, com o lote 005 de Laureano Quadros dos Santos, lote 006 de Volnei Assis de Oliveira, e lote 24 de Nair Rodrigues Nunes, antes terreno nº 13.- PROPRIETÁRIOS: **RODRIGO AMARAL DE QUADROS** e sua mulher **SIMONE ADIERS DE QUADROS,** brasileiros, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, em 03.02.1999, ele mecânico e ela comerciaria, domiciliados na rua Caçapava, 130, Bairro Floresta, nesta cidade, CICs nºs 922.989.900-34 e 922.172.300-34, e **LUIZ SERGIO DE OLIVEIRA** e sua mulher **SUSANA COSTA DE OLIVEIRA,** brasileiros, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, em 14.08.1987, ele mecânico e ela cabeleireira, domiciliados nesta cidade, na rua Andrade Noves, 173, Bairro Glória, CICs nºs 413.612.450-34 e 554.8223.920-15.- Registro Anterior: R.14 da matrícula nº 16.122, de 24 de setembro de 1987.- Dou fé.-

C/R$ 8,30

Marinalva Cervo
Designada

R.1-27.968, de 27.12.2005 – Pela escritura pública de divisão, lavrada em 08 de dezembro de 2005, nas notas do 1º Tabelionato desta Comarca, Tabelião Bel.Gilmar Antonio Seger, sob nº 8.970, às fls. 073 do livro nº 57, celebrada entre os condôminos acima nominados e qualificados, foi atribuído a **RODRIGO AMARAL DE QUADROS** e sua mulher **SIMONE ADIERS DE QUADROS,** - o imóvel desta matrícula, avaliado pelas partes em R$ 6.500,00.- Prot.121.603, Lº 1-Q.- Dou fé.-

C/R$ 33,30

Marinalva Cervo
Designada

AV.2 - 27.968 - 29 de Setembro de 2011. **DIVÓRCIO.**
Procede-se a esta averbação a requerimento de parte interessada, com certidão de casamento arquivada neste Ofício, para certificar que, pela sentença proferida no dia 1º de dezembro de 2010, pela Exma. Sra. Dra. Ana Paula Caimi, Juíza de Direito da 3ª Vara Cível desta Comarca, a qual transitou em julgado no dia 10 de janeiro de 2011, foi homologado o **divórcio** dos proprietários do imóvel desta matrícula, RODRIGO AMARAL DE QUADROS e SIMONE ADIERS DE QUADROS, a qual voltou a assinar o seu nome de solteira: **SIMONE ADIERS.** Eu, (Christian Cassol Richter), Substituto, a elaborei, digitei e dou fé. Protocolo n. 152.182 - Livro 1-T, de 23.09.2011. E. R$45,80. Selo: 0110.04.1100006.00207 R$0,50. P.E. R$2,70. Selo: 0110.01.1100007.01812 R$0,20.

Continua no verso

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BUKFN-CYTJA-GXZZR-5TSWW
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 099903.2.0027968-83

Matrícula 27.968 27968 Nº

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE CARAZINHO — RS.

Livro N.º 2 - Registro Geral

Fls. 1v | Matrícula 27.968 | Nº 27968

Carazinho, 29 de Setembro de 2011

Continuação do anverso da fl. 1

AV.3 - 27.968 - 29 de Setembro de 2011. **DEMOLIÇÃO.**
Procede-se a esta averbação a requerimento de Rodrigo Amaral de Quadros, retro qualificado, instruído com documentação hábil, para certificar que foi **demolida** a casa de madeira, com a área de 56,00 m² (cinquenta e seis metros quadrados), descrita na abertura desta matrícula. Apresentada Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros sob n. 120782011-19025010, válida até 25/03/2012. Eu, (Christian Cassol Richter), Substituto, a elaborei, digitei e dou fé. Protocolo n. 152.182 - Livro 1-T, de 23.09.2011. E. R$20,70. Selo: 0110.03.1000009.04366 R$0,40. P.E. R$2,70. Selo: 0110.01.1100007.01813 R$0,20.

AV.4 - 27.968 - 29 de Setembro de 2011. **CASA.**
Procede-se a esta averbação a requerimento de Rodrigo Amaral de Quadros, instruído com documentação hábil, para certificar que sobre o terreno desta matrícula foi construída **UMA CASA RESIDENCIAL de alvenaria** sob n. 987, com a área de **132,07 m²** (cento e trinta e dois metros e sete decímetros quadrados), avaliada por R$53.270,43 (cinquenta e três mil, duzentos e setenta reais e quarenta e três centavos). Apresentada Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros sob n. 120782011-19025010, válida até 25/03/2012. Eu, (Christian Cassol Richter), Substituto, a elaborei, digitei e dou fé. Protocolo n. 152.182 - Livro 1-T, de 23.09.2011. E. R$144,40. Selo: 0110.07.1000001.01809 R$6,00. P.E. R$2,70. Selo: 0110.01.1100007.01814 R$0,20.

R.5 - 27.968 - 08 de dezembro de 2011. **COMPRA E VENDA.**
Conforme o Instrumento Particular, com Efeito de Escritura Pública, de Compra, Venda e Financiamento de Imóvel, com Alienação Fiduciária em Garantia (contrato n. 035.812.614), firmado no dia 28 de novembro de 2011, **o imóvel desta matrícula** foi por RODRIGO AMARAL DE QUADROS e SIMONE ADIERS, retro qualificados, integralmente vendido aos outorgados compradores, **FABIO SANDRI,** empresário, CPF n. 706.776.200-63, CI n. 1058061291 SSP/RS, e sua mulher **FERNANDA BERTOLDI SANDRI,** administradora, CPF n. 941.634.640-34, CI n. 8030954534 SJS/RS, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Flores da Cunha, 4660/402, Centro, nesta Cidade, pelo preço de **R$180.000,00** (cento e oitenta **mil** reais), dos quais R$90.000,00 (noventa mil reais) foram pagos com recursos próprios e R$90.000,00 (noventa mil reais) com financiamento concedido pelo Banco do Brasil S.A. ITBI: pago conforme guia n. 1708/2010 da Fazenda Municipal. Eu, (Romeu Nedeff Filho). Escrevente Autorizado, o elaborei, digitei e dou fé. Protocolo n. 153.240 - Livro 1-U, de 30.11.2011. E. R$721,60. Emitida a DOI. Selo:0110.08.0700001.00850 R$9,70. P.E. R$2,70. Selo:0110.01.1100007.15780 R$0,25.

AV.6 - 27.968 - 08 de dezembro de 2011. **PACTO ANTENUPCIAL.**
Procede-se a esta averbação a requerimento de parte interessada, com documentação hábil

Continua na folha 2

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BUKFN-CYTJA-GXZZR-5TSWW

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

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

Continuação da Página Anterior

Valide aqui este documento

CNM: 099903.2.0027968-83

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE CARAZINHO
Estado do Rio Grande do Sul
Livro Nº 2 - Registro Geral

Fls. 2 — Matrícula Nº 27.968

Matrícula Nº 27.968

Carazinho, 08 de Dezembro de 2011

Continuação AV.6
arquivada neste Ofício, para certificar que os proprietários do imóvel desta matrícula, FABIO SANDRI e sua mulher FERNANDA BERTOLDI SANDRI, retro qualificados, optaram pelo regime de bens pela Escritura Pública de Pacto Antenupcial, de 21 de setembro de 1998, lavrada no Tabelionato de Notas da cidade de Colorado (RS) e registrada no Registro de Imóveis daquela Cidade sob n. **4.226** no **Livro 3-RA.** Eu, (Romeu Nedeff Filho), Escrevente Autorizado, a elaborei, digitei e dou fé. Protocolo n. 153.240 - Livro 1-U, de 30.11.2011. E. R$20,70. Selo:0110.03.1100010.00428 R$0,50. P.E. R$2,70. Selo:0110.01.1100007.15781 R$0,25.

R.7 - 27.968 - 08 de dezembro de 2011. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**
Conforme o Instrumento do **R-5** retro, o credor e fiduciário, **BANCO DO BRASIL S.A.,** sociedade de economia mista, com sede em Brasília (DF), por sua agência desta Cidade, inscrita no CNPJ sob n. 00.000.000/0358-15, representado por Iraci Antoninho Moresco, concedeu um financiamento, destinado à compra de imóvel residencial, aos devedores e fiduciantes, **FABIO SANDRI** e sua mulher **FERNANDA BERTOLDI SANDRI,** retro qualificados, no valor de **R$90.000,00** (noventa mil reais), a ser pago em 301 (trezentas e uma) parcelas sucessivas, vencendo-se a primeira no dia 10 de fevereiro de 2012 e a última no dia 10 de dezembro de 2036, sistema de amortização SAC, com encargo inicial agrupado no valor total de R$983,63 (novecentos e oitenta e três reais e sessenta e três centavos), conforme quadro de resumo, com taxa anual de juros, no período de amortização, nominal de 8,088% e efetiva de 8,4%. Sobre os valores lançados na conta vinculada ao financiamento, bem como sobre o saldo devedor daí decorrente, incidirão encargos básicos, calculados com base no Índice de Remuneração Básica das Cadernetas de Poupança (IRP), sobre os quais incidirão os juros acima mencionados. E, em garantia do pagamento da dívida, os Fiduciantes **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** ao Credor, **o imóvel desta matrícula,** avaliado para os fins de leilão público por R$200.000,00 (duzentos mil reais), o qual será atualizado monetariamente com base no Índice de Remuneração Básica das Cadernetas de Poupança (IRP). Prazo de Carência para expedição da intimação: foi estabelecido o prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de vencimento da prestação em atraso. Eu, (Romeu Nedeff Filho), Escrevente Autorizado, o elaborei, digitei e dou fé. Protocolo n. 153.240 - Livro 1-U, de 30.11.2011. E. R$401,70. Selo:0110.07.1100008.00055 R$7,25. P.E. R$2,70. Selo:0110.01.1100007.15782 R$0,25.

Av. 8-27.968, de 07 de outubro de 2025. **CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA E CEP.**
Procede-se a esta averbação para certificar que o Código Nacional desta matrícula é **CNM: 099903.2.0027968-83**, e o Código de Endereçamento Postal (**CEP**) desta Cidade é **99500-000**. Eu, (Michele Poliana Haack), Substituta, a elaborei, digitei e dou fé. E. Nihil. Selo: 0110.04.2500002.06717 = Nihil. P.E. Nihil. Selo: 0110.01.2500001.23770 = Nihil (SGDL).

Av. 9-27.968, de 07 de outubro de 2025. **NÚMERO DO CADASTRO MUNICIPAL**
Procede-se a esta averbação a requerimento de parte interessada, com documentação hábil arquivada

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BUKFN-CYTJA-GXZZR-5TSWW

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

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

Continuação da Página Anterior

Valide aqui este documento

CNM: 099903.2.0027968-83

Matrícula Nº 27.968

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE CARAZINHO
Estado do Rio Grande do Sul
Livro Nº 2 - Registro Geral

Fls. 02v | Matrícula Nº 27.968

CNM : 099903.2.0027968-83

Carazinho, 07 de outubro de 2025

~~Continuação da matrícula 27.968~~

neste Ofício, para certificar que o imóvel desta matrícula possui o Número do Cadastro Municipal **31616**. Eu, [illegible] (Michele Poliana Haack), Substituta, a elaborei, digitei e dou fé. Protocolo nº 226.226 - Livro 1-AK, de 25/09/2025. E. R$114,60. Selo: 0110.04.2500002.06718 = R$5,20. P.E. R$6,90. Selo: 0110.01.2500001.23771 = R$2,10 .

Av. 10-27.968, de 07 de outubro de 2025. **DIVÓRCIO.**
Procede-se a esta averbação a requerimento de parte interessada, com certidão de casamento arquivada neste Ofício, para certificar que, pela sentença proferida no dia 30 de abril de 2024, pelo Exmo. Sr. Marcel Andreata de Miranda, Juiz de Direito desta Comarca, a qual transitou em julgado no dia 10 de junho de 2024, foi homologado o **divórcio** (processo n. 5003626-16.2024.8.21.0009/RS da 1ª Vara Cível) dos fiduciantes do imóvel desta matrícula, FABIO SANDRI, nascido no dia 13 de dezembro de 1974, filho de Lirio Dornelles Sandri e de Lourdes Teresinha Sandri, e sua mulher FERNANDA BERTOLDI SANDRI, nascida no dia 30 de janeiro de 1976, filha de Lauro Bertoldi e de Maria Celina da Silva Bertoldi, empresária, residente e domiciliada na Avenida São Bento, 987, Glória, nesta Cidade. Com o divórcio, a mulher voltou a assinar o seu nome de solteira, **FERNANDA BERTOLDI**. Eu, [illegible] (Michele Poliana Haack), Substituta, a elaborei, digitei e dou fé. Protocolo n. 226.226 - Livro 1-AK, de 25/09/2025. E. R$114,60. Selo: 0110.04.2500002.06719 = R$5,20. P.E. R$6,90. Selo: 0110.01.2500001.23772 = R$2,10

Av. 11-27.968, de 17 de outubro de 2025. **CANC. DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.**
Procede-se a esta averbação para certificar que, conforme o Termo de Quitação e Liberação de Garantia - TQLG, de 10 de outubro de 2025, emitido pela Sra. Cleice Moura Martins, CPF n. 256.976.988-60, e Sra. Juliana Tomaz de Aquino da Silva, CPF n. 308.294.208-35, representantes do credor BANCO DO BRASIL S.A., fica **CANCELADA** a propriedade fiduciária de que trata o **R.7** retro, devido à quitação da dívida. Com este cancelamento, volta a pertencer a **FABIO SANDRI** e **FERNANDA BERTOLDI**, retro qualificados, a propriedade plena do imóvel desta matrícula. Eu, [illegible] (Sandrine da Silva Hartmann), Substituta, a elaborei, digitei e dou fé. Protocolo n. 226.122 - Livro 1-AK, de 22/09/2025. E. R$267,10. Selo: 0110.07.1400009.19860 = R$56,50. P.E. R$6,90. Selo: 0110.01.2500001.25483 = R$2,10

Av. 12-27.968, de 05 de novembro de 2025. **CONSTRUÇÃO.**
Procede-se a esta averbação a requerimento de parte interessada, instruído com documentação hábil, para certificar que na casa residencial de alvenaria desta matrícula (Av.4), sob número 987 da Avenida São Bento, foi construído um **aumento de alvenaria**, com a área de 120,86 m² (cento e vinte metros e oitenta e seis decímetros quadrados), totalizando assim, a área de **252,93 m²** (duzentos e cinquenta e dois metros e noventa e três decímetros quadrados). Valor venal do aumento: R$62.033,81 (sessenta e dois mil, trinta e três reais e oitenta e um centavos), no dia 13 de novembro de 2015. Apresentada Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União sob aferição 90.026.23453/60-001, válida até 04/05/2026. Eu, [illegible] (Mathias Gardin), Substituto, a elaborei, digitei e dou fé. Protocolo n. 227.065 - Livro 1-AK, de 05/11/2025. E. sobre R$112.085,79 conforme Provimento 04/2008 da CGJ = R$314,10. Selo: 0110.07.1400009.19932 = R$56,50. P.E. R$6,90. Selo: 0110.01.2500001.28202 = R$2,10.

CONTINUA NA FOLHA 3

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BUKFN-CYTJA-GXZZR-5TSWW

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

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

Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 099903.2.0027968-83

Matrícula Nº 27.968

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CARAZINHO
Estado do Rio Grande do Sul
Livro Nº 2 - Registro Geral

Fls. 03 Matrícula Nº 27.968
CNM : 099903.2.0027968-83

Carazinho, 01 de abril de 2026

~~Continuação da matrícula 27.968~~

Av. 13-27.968, de 01 de abril de 2026. **QUALIFICAÇÃO.**
Procede-se a esta averbação a requerimento de parte interessada, para certificar que o condômino do imóvel desta matrícula, FABIO SANDRI, possui residência e domicílio na Rua São Paulo, 1414, Centro, na Cidade de Francisco Beltrão (PR). Eu, _____ (Márcia Rosita dos Santos Röhrig), Substituta, a elaborei, digitei e dou fé. Protocolo n. 229.903 - Livro 1-AL, de 01/04/2026. E. R$121,30. Selo: 0110.04.2500002.18744 = R$5,50. P.E. R$7,30. Selo: 0110.01.2500001.47336 = R$2,20.

R. 14-27.968, de 01 de abril de 2026. **COMPRA E VENDA.**
Conforme o Contrato por Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública - Leis n. 4.380/1964 e 5.049/1966 Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei n. 9.514/1997 (Venda e Compra de Imóvel - Financiamento n. 0010566438), firmado no dia 14 de novembro de 2025, na Cidade de São Paulo (SP), **o imóvel desta matrícula** foi por FABIO SANDRI e FERNANDA BERTOLDI, retro qualificados, integralmente vendido ao outorgado comprador, **JOSÉ CARLOS GRASSMANN**, brasileiro, divorciado, filho de José Victorio Grassmann e de Menaide Grassmann, comercial, CPF n. 661.834.990-72, CI n. 4015195599 SSP/RS, residente e domiciliado na Rua Santos Dumont, 440, Glória, nesta Cidade, pelo preço de **R$1.190.000,00** (um milhão, cento e noventa mil reais) dos quais R$550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais) foram pagos com recursos próprios e R$640.000,00 (seiscentos e quarenta mil reais) com financiamento concedido pelo Banco Santander (Brasil) S.A. Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis: pago conforme a declaração de quitação do ITBI número 1661/2025 da Fazenda Municipal, na qual consta que o imóvel foi avaliado para efeitos fiscais por igual valor, no dia 18 de novembro de 2025. Emitida a Declaração sobre Operação Imobiliária. Eu, _____ (Márcia Rosita dos Santos Röhrig), Substituta, a elaborei, digitei e dou fé. Protocolo n. 229.903 - Livro 1-AL, de 01/04/2026. E. R$4.953,60. Selo: 0110.09.1400009.06144 = R$100,20. P.E. R$7,30. Selo: 0110.01.2500001.47337 = R$2,20.

R. 15-27.968, de 01 de abril de 2026. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**
Conforme o Contrato do **R.14** retro, o credor e fiduciário, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, CNPJ n. 90.400.888/0001-42, com domicílio na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2035, na Cidade de São Paulo (SP), devidamente representado, concedeu um financiamento destinado à compra do imóvel desta matrícula e ao pagamento de custos cartorários e ITBI, ao devedor e fiduciante, **JOSÉ CARLOS GRASSMANN**, retro qualificado, no valor total de **R$699.500,00** (seiscentos e noventa e nove mil e quinhentos reais), a ser pago em 326 (trezentos e vinte e seis) meses sucessivos, sistema de amortização SAC, com encargo mensal, na data do contrato, no valor total de R$10.038,37 (dez mil, trinta e oito reais e trinta e sete centavos), com vencimento da primeira prestação no dia 14 de dezembro de 2025, com taxa anual de juros nominal 11,3775% e efetiva de 11,9900%; o saldo devedor será atualizado mensalmente nas datas de vencimento das prestações mensais e da eventual liquidação/amortização extraordinária, mediante aplicação do percentual utilizado para remuneração básica dos saldos dos depósitos em caderneta de poupança livre, de pessoas naturais que, atualmente, é a Taxa Referencial - TR, mantidos nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), com data de aniversário igual ao da assinatura do contrato. E, em garantia do pagamento da dívida, o Fiduciante **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** ao Credor, o **imóvel desta matrícula**, avaliado para os efeitos de leilão público por R$1.000.000,00 (um

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BUKFN-CYTJA-GXZZR-5TSWW

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

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

Continuação da Página Anterior -:-:-:-