



Valide aqui
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CAPÃO DA CANOA - MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ
FERNANDO PFEFFER
Oficial Registrador

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 teor seguinte:

CNM: 159871.2.0010303-08



SERVIÇO REGISTRAL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE XANGRI-LÁ - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Xangri-Lá/RS, 10 de dezembro de 2021

Fls	Matrícula
1	10.303

IMÓVEL: Um terreno urbano, situado na Praia e Município de Xangri-Lá/RS, constituído do lote 17 (dezessete), antigos lotes 17 e 18, da quadra 143 (cento e quarenta e três), antiga quadra 6-B, setor 373 (trezentos e setenta e três), com a área superficial de 720,00m² (setecentos e vinte metros quadrados), tendo as seguintes medidas e confrontações: medindo 24,00m (vinte e quatro metros) de frente para a Rua Rio das Contas; com fundos correspondente onde confronta com os lotes 25 (vinte e cinco) e 26 (vinte e seis); por 30,00m (trinta metros) de ambos os lados de frente aos fundos, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote 16 (dezesseis), e do lado esquerdo com o lote 19 (dezenove); distando 42,00m (quarenta e dois metros) da Rua Rio Guarita, localizando-se no quarteirão formado pela Rua Rio das Contas, Rua Rio Guarita, Alameda Rio Esperança, Rua Rio Comandai, situando-se no lado ímpar da Rua Rio das Contas, com construção constante de um **prédio residencial em alvenaria**, com a área total de **224,52m²** (duzentos e vinte e quatro metros e cinquenta e dois decímetros quadrados), localizado na Rua Rio das Contas, nº 2221.

PROPRIETÁRIOS: RENATO ANTONIO FRANZOI, brasileiro, empresário, portador da CI/RG nº 3007388121, expedida pela SJS/RS, inscrito no CPF/MF sob o nº 336.916.307-15 e sua mulher CIRENE PEREIRA FRANZOI, brasileira, do lar, portadora da CI/RG nº 1079423231, expedida pela SJS/RS, inscrita no CPF/MF sob o nº 903.352.360-49, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua Dr. Lossio, nº 147, apto 204, Partenon, na cidade de Porto Alegre/RS.

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 96.392, do Livro 2-RG, do Registro de Imóveis de Capão da Canoa/RS. Matrícula aberta nos termos dos arts. 197 e 229 da Lei nº 6.015/1973 e arts. 446 e 473 da CNRR-CGJ/RS, mediante apresentação de Certidão de Existência do Imobiliário, expedida em 22 de novembro de 2021, pela Prefeitura Municipal desta cidade, Certidão de Matrícula, expedida em 12 de novembro de 2021 e Certidão de Ônus e Ações, expedida em 12 de novembro de 2021, ambas pelo Registro de Imóveis de Capão da Canoa/RS, arquivadas neste Ofício.

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 373.0143.0017.0001. Prot. 1-E. nº 14564, de 12/11/2021. Emol. R\$39,50. Selo: 0764.01.2100005.06699 - R\$1,40; 0764.03.2100005.02884 - R\$2,70; 0764.03.2100005.02885 - R\$2,70

Elaine Cristina Moreira Hoffmann – Escrevente Autorizada

Av. 1/10.303, em 10 de dezembro de 2021.

Prot. 1-E, nº 14564, de 12/11/2021.

TÍTULO: RETIFICAÇÃO DE DADOS DO IMÓVEL.

Procede-se esta averbação em virtude da Cédula de Crédito Bancário nº 0010280045, datada de 10 de novembro de 2021, instruída com Certidão Descritiva nº 278/2021, referente ao Processo Administrativo nº 14862/2021, expedida em 03 de dezembro de 2021, pela Prefeitura Municipal desta cidade de Xangri-Lá/RS, para constar que fica retificada a descrição do imóvel da presente matrícula, para: Um terreno urbano, situado na Praia e Município de Xangri-Lá/RS, constituído do lote 17 (dezessete), antigos lotes

Continua na próxima página - - - - -



Continuação da página anterior -----
Valide aqui
este documento

CNM: 159871.2.0010303-08

Fls	Matrícula
1v	10.303

17 e 18, da quadra 143 (cento e quarenta e três), antiga quadra 6-B, setor 373 (trezentos e setenta e três), com a área superficial de 720,00m² (setecentos e vinte metros quadrados), tendo as seguintes medidas e confrontações: medindo 24,00m (vinte e quatro metros) de frente, confrontando a Leste, com a Rua Rio das Contas; medindo 24,00m (vinte e quatro metros) de fundos, confrontando a Oeste, com os lotes 25 (vinte e cinco) e 26 (vinte e seis); por um lado, medindo 30,00m (trinta metros) de frente a fundos, confrontando ao Norte com o lote 16 (dezesseis); e, pelo outro lado, medindo 30,00m (trinta metros) de frente a fundos, confrontando ao Sul com o lote 19 (dezenove); distando 42,00m (quarenta e dois metros) da esquina da Rua Rio das Contas e Rua Rio Guarita, localizando-se no quarteirão formado pela Rua Rio das Contas, Rua Rio Guarita, Rua Rio Comandá e Alameda Rio Esperança, com construção constante de um prédio de alvenaria, com a área total de 224,52m² (duzentos e vinte e quatro metros e cinquenta e dois decímetros quadrados), localizado na Rua Rio das Contas, nº 2221.

ARQUIVAMENTO: Pasta nº 19 de Averbações. O referido é verdade, do que dou fé. Emol. R\$91,90. Selo: 0764.01.2100005.06700 - R\$1,40; 0764.04.2100001.01928 - R\$3,30

Elaine Cristina Moreira Hoffmann – Escrevente Autorizada

R.2/10.303, em 10 de dezembro de 2021.

Prot. 1-E, nº 14564, de 12/11/2021.

ÔNUS: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

CREDOR FIDUCIÁRIO: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, nº 2235 e 2041, na cidade de São Paulo/SP.

EMITENTES/GARANTIDORES: RENATO ANTONIO FRANZOI, brasileiro, engenheiro, portador da CI/RG nº 3007388121, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob o nº 336.916.307-15 e sua mulher CIRENE PEREIRA FRANZOI, brasileira, administradora, portadora da CI/RG nº 1079423231, expedida pela SSP/RS, inscrita no CPF/MF sob o nº 903.352.360-49, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, em 29/04/1978, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Dr. Lossio, nº 147, apto 204, Partenon, na cidade de Porto Alegre/RS.

FORMA DO TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 0010280045, datada de 10 de novembro de 2021.

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais).

JUROS: Efetivos de 1,1000% a.m. e 14,0286% a.a..

FORMA E PRAZO DE PAGAMENTO: A dívida será paga em 148 parcelas mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 10/01/2022 e a última em 10/03/2034.

PRAÇA DE PAGAMENTO: O pagamento será efetuado na praça de São Paulo/SP.

DATA DO VENCIMENTO: 10 de março de 2034.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA: Em garantia do pagamento da dívida confessada, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais assumidas na cédula, os emitentes/garantidores, alienam ao CREDOR FIDUCIÁRIO em

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D7TKF-RH9Y8-FWJSJ-LY92Y>

Continua na próxima página -----



SERVIÇO REGISTRAL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE XANGRI-LÁ - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Xangri-Lá/RS, 10 de dezembro de 2021

Fls	Matrícula
2	10.303

OBJETO: A PROPRIEDADE RESOLÚVEL do imóvel da presente matrícula e a construção com a área de 224,52m² (duzentos e vinte e quatro metros e cinquenta e dois decímetros quadrados).

VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO: R\$ 3.002.000,00 (três milhões e dois mil reais).

DEMAIS CONDIÇÕES: As constantes da Cédula.

CLÁUSULA DE MANDADO: O devedor e sua cônjuge ou companheira, qualquer que seja o regime de bens, declaram-se solidariamente responsáveis por todas as obrigações previstas no contrato e constituem-se reciprocamente procuradores, em caráter irrevogável e irretratável, até a solução da dívida, para fim específico de receberem citações, notificações, intimações, interpelações, avisos judiciais ou extrajudiciais, todos com poderes necessários para solicitar e assinar instrumentos de renegociação de dívida e/ou alterações contratuais.

ARQUIVAMENTO: Pasta nº 3 de Cédulas. O referido é verdade, do que dou fé. Emol. R\$3.917,00. Selo: 0764.01.2100005.06701 - R\$1.40; 0764.09.1800001.05415 - R\$61.40

Elaine Cristina Moreira Hoffmann – Escrevente Autorizada

Av.3/10.303, em 22 de setembro de 2025.

TÍTULO: TRANSIÇÃO PARA O MEIO ELETRÔNICO.

Procede-se esta averbação, na forma do disposto no artigo 464-A da Consolidação Normativa Notarial e Registral, para constar que os próximos atos a serem lançados nesta matrícula serão feitos de **forma eletrônica**, encerrando-se, assim, a escrituração em meio físico. O próximo ato continuará na página seguinte. O referido é verdade, do que dou fé.

Emolumentos Averbação: NIHIL

Selo:0764.04.2500003.07497 = NIHIL

Franciele da Cunha Muniz – Escrevente Autorizada

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D7TKF-RH9Y8-FWJSJ-LY92Y>

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

[illegible]



Continuação da página anterior -----
Valide aqui
este documento CNM: 159871.2.0010303-08

Fls. 2v	Matrícula 10.303
------------	---------------------

Av.4/10.303, em 22 de setembro de 2025.

TÍTULO: CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP.

Procede-se esta averbação, para constar que o **Código de Endereçamento Postal - CEP**, do imóvel da presente matrícula é: **95588-000**. O referido é verdade, do que dou fé.

Emolumentos Averbação: NIHIL

Selo:0764.04.2500003.07498 = NIHIL

Ato digital assinado pela escrevente autorizada **FRANCIELE DA CUNHA MUNIZ:02793836060** em 22/09/2025 às 16:15:36. O hash SHA256 do documento é **487C3CEADACFB25DBEDC7F2A2C729CE823152FEC6C8F0F61CE54BCCDB185A551**.

R.5/10.303, em 22 de setembro de 2025.

Prot. 1-L, nº 34660, de 27/08/2025.

TÍTULO: DAÇÃO EM PAGAMENTO.

TRANSMITENTES: RENATO ANTONIO FRANZOI, brasileiro, engenheiro, portador da CI/RG nº 3007388121, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob o nº 336.916.307-15 e sua mulher CIRENE PEREIRA FRANZOI, brasileira, administradora, portadora da CI/RG nº 1079423231, expedida pela SSP/RS, inscrita no CPF/MF sob o nº 903.352.360-49, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Doutor Lossio, nº 147, 204, Bairro Partenon, na cidade de Porto Alegre/RS.

ADQUIRENTE: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235, Bloco A, Bairro Vila Olímpia, na cidade de São Paulo/SP.

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Dação em Pagamento de Direitos Sobre Imóvel Alienado, lavrada em 12 de maio de 2025, no Livro 3944, às folhas 249, do 8º Tabelionato de Notas de São Paulo/SP.

VALOR: R\$ 1.912.120,83 (um milhão, novecentos e doze mil, cento e vinte reais e oitenta e três centavos). **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$ 1.912.120,83 (um milhão, novecentos e doze mil, cento e vinte reais e oitenta e três centavos) conforme guia de ITBI nº 25643/2025.

OBJETO: Do imóvel objeto da presente matrícula, **os direitos e ações relativos à presunção de propriedade futura (art. 26, § 8º da Lei nº 9.514/97)**.

DEMAIS CONDIÇÕES: As da Escritura. O referido é verdade, do que dou fé.

Emolumentos Registro: R\$ 5.179,40

Selo:0764.09.2100002.04848 = R\$ 94,70

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90

Selo:0764.01.2500004.08342 = R\$ 2,10

Ato digital assinado pela escrevente autorizada **FRANCIELE DA CUNHA MUNIZ:02793836060** em 22/09/2025 às 16:15:43. O hash SHA256 do documento é **6341097672668B71D72A6F1311E58FCBBFCF71EF42A1F2BDB8CB2676665770F4**.

Continua na ficha nº 3

Continua na próxima página -----



Continuação da página anterior -----
Valide aqui este documento CNM: 159871.2.0010303-08

10.303
- Matrícula -



REGISTRO DE IMÓVEIS DE XANGRI-LÁ
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 159871.2.0010303-08

Xangri-Lá, 22 de setembro de 2025

Fls. 3	Matrícula 10.303
-----------	---------------------

Av.6/10.303, em 22 de setembro de 2025.

Prot. 1-L, nº 34660, de 27/08/2025.

TÍTULO: CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Procede-se esta averbação, em virtude da Escritura Pública de Dação em Pagamento de Direitos Sobre Imóvel Alienado, datada de 12 de maio de 2025, registrada no registro cinco (R.5) da presente matrícula, para constar que a Alienação Fiduciária no valor de R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais), constante do registro dois (R.2) desta matrícula, fica **extinta e cancelada** para todos os efeitos, **passando o imóvel a pertencer exclusivamente ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, já qualificado. O referido é verdade, do que dou fé.

Emolumentos Averbação: R\$ 2.589,70

Selo:0764.09.2100002.04849 = R\$ 94,70

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90

Selo:0764.01.2500004.08343 = R\$ 2,10

Ato digital assinado pela escrevente autorizada **FRANCIELE DA CUNHA**
MUNIZ:02793836060 em 22/09/2025 às 16:15:47. O hash SHA256 do documento é
59BD7CAB57683DC1B1637B48B7B7A4C41D8E2B6F1F4F83BE2FAAA5253C2BD695.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D7TKF-RH9Y8-FWJSJ-LY92Y>

REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Xangri-Lá, 22 de setembro de 2025.

Total: R\$ 76,40

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 10.303: R\$ 44,80 (0764.04.2500003.07561 = R\$ 5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$ 13,20 (0764.03.2500002.06761 = R\$ 4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0764.01.2500004.08482 = R\$ 2,10)

A presente certidão tem validade de 30 dias.

Franciele da Cunha Muniz - Escrevente Autorizada



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
159871 53 2025 00027069 05