



Valide aqui
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS
TRAMANDAÍ-RS
Bel. Marcelo Saccol Comassetto
Registrador

CNM: 098228.2.0140222-21

Página 1 de 6

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei 6.015, de 31/12/73.

CNM: 098228.2.0140222-21

MATRÍCULA -



REGISTRO DE IMÓVEIS DE TRAMANDAÍ - RS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Tramandaí, 08 de agosto de 2011

Fls.

Matrícula

1

140.222

LOJA número três (03) - do condomínio **Residencial Costão da Barra**, situada nesta cidade, localizada no térreo ou primeiro pavimento, sendo a terceira a contar da direita para a esquerda de quem olhar o prédio, postado de frente no alinhamento da Avenida Beira Rio, com área real privativa de trinta e cinco metros, dezoito decímetros e quarenta e seis centímetros quadrados (35,1846m²), área de uso comum de dezessete metros, oito decímetros e sessenta e três centímetros quadrados (17,0863m²), fração ideal de 0,0095, área real total de cinquenta e dois metros, vinte e sete decímetros e nove centímetros quadrados (52,2709m²).

O terreno integrante do condomínio é constituído do **lote número vinte (20) e parte do lote número vinte e um (p/21) da quadra número vinte e oito (28)**, setor 51, que pelo cadastro municipal é atual quadra número cento e onze (111), no quarteirão formado pelas Avenidas Ubatuba de Farias, Beira Rio, Ruas Salgado Filho e Deoclécio Bastos, com a área de **quinhentos e quarenta metros quadrados (540,00m²)**, medindo dezoito metros (18,00m) de frente, ao sudoeste, no alinhamento da Avenida Ubatuba de Farias, com igual medida nos fundos, ao nordeste, onde entesta com o lote 19; por trinta metros (30,00m) de extensão da frente aos fundos, por ambos os lados, dividindo-se por um lado, ao sudeste, com parte do lote 21, e pelo outro lado, ao noroeste, com a Avenida Beira Rio, onde forma esquina.

PROPRIETÁRIA: TERRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ sob número 05.464.561/0001-65, com sede na Avenida Osório, nº 168, sala 102, na cidade de Imbé-RS.

PROCEDÊNCIA: Matrícula número **138.321** do livro 2 deste Ofício.

Registrador/Substituto

Bel. Antonio Shamah
Substituto

Protocolado sob nº 340267 em 28/07/2011

Selo de Fiscalização: 0682.01.1100005.48373 - R\$0,20; 0682.02.1000008.06865 - R\$0,30

Proc. Eletrônico: R\$2,70

Emolumentos: R\$11,60 - DJM

AV-1/140.222 - INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Procede-se a esta averbação para constar que a unidade autônoma objeto desta matrícula trata-se de **obra projetada**, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão, tendo sido a incorporação imobiliária registrada sob número **um (R-1)**, na matrícula número **138.321** do livro 02 deste Ofício.

Incorporadora: TERRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

Tramandaí, 08 de agosto de 2011.

Registrador/Substituto

Bel. Antonio Shamah
Substituto

Protocolado sob nº 340267 em 28/07/2011

Selos de Fiscalização: 0682.01.1100005.48374 - R\$0,20; 0682.03.1000005.17697 - R\$0,40

Proc. Eletrônico: R\$2,70

Emolumentos: R\$20,70 - DJM

vide verso

Continua na Próxima Página -



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 098228.2.0140222-21

CONTINUAÇÃO DO ANVERSO

Mat.

Fls.

140.222

1v

AV-2/140.222 - CONCLUSÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA

Procede-se a esta averbação para constar que, conforme averbação número **seis (AV-6)** e registro número **sete (R-7)**, ambos na Matrícula número **138.321** deste Ofício, foi concluída esta unidade autônoma e instituído o regime de condomínio edilício sobre as unidades do empreendimento. **Esta unidade autônoma tem acesso pela Avenida Beira Rio, número 1049.**

Tramandaí, 05 de abril de 2016.

Bruna Correia dos Santos
Bruna Correia dos Santos
Escrevente Autorizada

Protocolado sob nº 386884 em 31/03/2016

Selos de Fiscalização: 0682.01.1500008.54674 - R\$0,40; 0682.03.1400002.16288 - R\$0,70

Proc. Eletrônico: R\$4,10

Emolumentos: R\$30,80 - TAN

AV-3/140.222 - TRANSFORMAÇÃO DE SOCIEDADE LIMITADA PARA EIRELI

Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento firmado em 05 de novembro de 2015, instruído com documento comprobatório expedido pela Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul, para constar que **TERRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.** foi transformada de Sociedade Limitada para Empresa Individual de Responsabilidade Limitada - EIRELI, passando a girar sob a denominação social de **TERRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA EIRELI.**

Tramandaí, 05 de abril de 2016.

Bruna Correia dos Santos
Bruna Correia dos Santos
Escrevente Autorizada

Protocolado sob nº 386884 em 31/03/2016

Selos de Fiscalização: 0682.01.1500008.54675 - R\$0,40; 0682.04.1000010.06904 - R\$0,90

Proc. Eletrônico: R\$4,10

Emolumentos: R\$68,00 - TAN

AV-4/140.222 - INDISPONIBILIDADE DE BENS

Procede-se a esta averbação conforme **Protocolo de Indisponibilidade nº 202106.2516.01693118-IA-209** da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIE), datado de 25 de junho de 2021, referente ao Processo número **5003982-18.2021.8.21.0073**, para constar que foi determinada a **INDISPONIBILIDADE DE BENS** de **TERRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA EIRELI - ME (TERRA CONSTRUTORA)**, inscrita no CNPJ sob número 05.464.561/0001-65.

Tramandaí, 02 de julho de 2021.

Bel. Matheus Vinicius Gemesasca de Oliveira
Registrador/Substituto
Bel. Matheus Vinicius Gemesasca de Oliveira
Escrevente Autorizado

Protocolado sob nº 436765 em 28/06/2021

Processamento Eletrônico: NIHIL - Selo de Fiscalização: 0682.01.1900001.89115 - NIHIL

Emolumentos: NIHIL - Selo de Fiscalização: 0682.04.1800003.34380 - NIHIL - (emolumentos e selos isentos: PEPO) - PSGS

Continua fls. 2

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 098228.2.0140222-21

140.222

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DE TRAMANDAÍ - RS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Fls.

Matrícula

Tramandaí, 17 de agosto de 2021

2

140.222

AV-5/140.222 - INDISPONIBILIDADE DE BENS

Procede-se a esta averbação conforme **Protocolo de Indisponibilidade nº 202108.1217.01764336-IA-930** da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), datado de 12 de agosto de 2021, referente ao Processo número **5006916-46.2021.8.21.0073**, para constar que foi determinada a **INDISPONIBILIDADE DE BENS de TERRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA EIRELI - ME (TERRA CONSTRUTORA)**, inscrita no CNPJ sob número 05.464.561/0001-65.

Tramandaí, 17 de agosto de 2021.

Registrador/Substituto

Ana Gabriela Delgado

Protocolado sob nº 438357 em 13/08/2021

Escrevente Autorizada

Processamento Eletrônico: NIHL - Selo de Fiscalização: 0682.01.2100001.00835 - NIHL

Emolumentos: NIHL - Selo de Fiscalização: 0682.04.1800003.36680 - NIHL - (emolumentos e selos isentos: PEPO) - PSGS

AV-6/140.222 - CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE DE BENS

Procede-se a esta averbação conforme **Protocolo de Cancelamento nº 202112.1714.01954662-TA-570** da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), datado de 17 de dezembro de 2021, para constar que foi determinado o CANCELAMENTO da INDISPONIBILIDADE DE BENS de **TERRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA EIRELI - ME (TERRA CONSTRUTORA)**, ficando, consequentemente, **CANCELADA a averbação número quatro (AV-4)** desta matrícula.

Tramandaí, 23 de dezembro de 2021.

Registrador/SubstitutoBel. Jéssica Ramos Constante
Escrevente Autorizada

Protocolado sob nº 442870 em 20/12/2021

Processamento Eletrônico: NIHL - Selo de Fiscalização: 0682.01.2100001.33997 - NIHL

Emolumentos: NIHL - Selo de Fiscalização: 0682.04.1800003.43681 - NIHL - (emolumentos e selos isentos: PEPO) - DOM

AV-7/140.222 - CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE DE BENS

Procede-se a esta averbação conforme **Protocolo de Cancelamento nº 202202.1015.02006118-TA-000** da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), datado de 10 de fevereiro de 2022, para constar que foi determinado o CANCELAMENTO da INDISPONIBILIDADE DE BENS de **TERRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA EIRELI - ME (TERRA CONSTRUTORA)** ficando, consequentemente, **CANCELADA a averbação número cinco (AV-5)** desta matrícula.

Tramandaí, 16 de fevereiro de 2022.

Registrador/Substituto

Tamires de Mattos Alves Meirelles

Protocolado sob nº 444409 em 11/02/2022

Escrevente Autorizada

Processamento Eletrônico: NIHL - Selo de Fiscalização: 0682.01.2100001.46966 - NIHL

Emolumentos: NIHL - Selo de Fiscalização: 0682.04.1800003.46620 - NIHL - (emolumentos e selos isentos: PEPO) - PSR

Continua no verso

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 098228.2.0140222-21

CNM 098228.2.0140222-21

CONTINUAÇÃO DO ANVERSO

Mat.

Fls.

140.222

2v

AV-8/140.222 - ATUALIZAÇÃO DE DADOS DA PESSOA JURÍDICA

Procede-se a esta averbação conforme escritura pública adiante registrada, instruída com Certidão Simplificada expedida pela Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul em 04 de janeiro de 2021, protocolada neste Ofício sob número 430.875, para constar que a proprietária deste imóvel, TERRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., teve as seguintes alterações de tipo jurídico e de denominação social:

- transformação de tipo jurídico para TERRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA EIRELI;
- alteração de denominação para TERRA CONSTRUTORA EIRELI – EPP;
- transformação de tipo jurídico para TERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA;
- alteração para **TERRA INCORPORADORA LTDA.**, atual denominação social.

Tramandaí, 04 de julho de 2024.**Registrador/Substituto**

Yuri Alves de Borba

Protocolado sob nº 474166, em 24/06/2024

Escritor Autorizado

Processamento Eletrônico: R\$6,60 - Selo de Fiscalização: 0682.01.2300003.63790 - R\$2,00

Emolumentos: R\$108,90 - Selo de Fiscalização: 0682.04.1900003.25679 - R\$4,90 - DJM

R-9/140.222 - COMPRA E VENDA

TRANSMITENTE: TERRA INCORPORADORA LTDA., inscrita no CNPJ sob número 05.464.561/0001-65, com sede na Rua São João, nº 852, Bairro Centro, neste município.

ADQUIRENTE: MARTA KÜHN RODRIGUES, brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada na Avenida Flores da Cunha, nº 5179, Bairro Zona Nova Sul, neste município, inscrita no CPF sob número 435.660.730-91, portadora da carteira de identidade número 8033047104, expedida pela SSP/RS.

TÍTULO: Escritura pública de compra e venda lavrada no Tabelionato de Notas desta cidade, no livro nº 6, na folha 183, sob nº 330, em 22 de maio de 2024.

OBJETO: O imóvel desta matrícula.

PREÇO: R\$14.000,00 (quatorze mil reais), integralmente quitado.

AVALIACÃO: R\$14.000,00, em 17/07/2023, tendo sido recolhido ITBI no valor de R\$350,00, em 20/07/2023, conforme guia SMF/66035/2023 e guia retificativa SMF/69719/2024, ambas expedidas pela Prefeitura Municipal de Tramandaí-RS.

CONDIÇÕES: As da escritura.

OBSERVAÇÃO: Consta da escritura declaração de que a transmitente atendeu aos requisitos legais para dispensa de certidão negativa referente a contribuições para a Secretaria da Receita Federal.

Tramandaí, 04 de julho de 2024.**Registrador/Substituto**

Yuri Alves de Borba

Protocolado sob nº 474166, em 24/06/2024

Escritor Autorizado

Processamento Eletrônico: R\$6,60 - Selo de Fiscalização: 0682.01.2300003.63791 - R\$2,00

Emolumentos: R\$252,40 - Selo de Fiscalização: 0682.06.1300008.42465 - R\$35,90 - DJM

R-10/140.222 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

CRÉDOR FIDUCIÁRIO: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., inscrito no CNPJ sob número

Continua na folha 3

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 098228.2.0140222-21

CNM 098228.2.0140222-21

140.222
MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DE TRAMANDAÍ-RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Tramandaí, 09 de setembro de 2024

Fls.

3

Matrícula

140.222

90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, números 2235 e 2041, na cidade de São Paulo-SP.

DEVEDOR: RENATO DOS SANTOS RODRIGUES JUNIOR, brasileiro, solteiro, maior, autônomo, residente e domiciliado na Rua Andrade Neves, nº 1111, Zona Nova Sul, neste município, inscrito no CPF sob número 819.081.130-49, portador da carteira de identidade número 8082305296, expedida pela SJS/II/RS.

GARANTIDORA FIDUCIANTE: MARTA KÜHN RODRIGUES, brasileira, viúva, aposentada, residente e domiciliada na Avenida Dr. Bezerra de Menezes, nº 1, Nova Era, na cidade de Juiz de Fora-MG, inscrita no CPF sob número 435.660.730-91, portadora da carteira de identidade número 8033047104, expedida pela SSP/RS.

TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário número **0010455159**, emitida em 16 de agosto de 2024, na cidade de São Paulo-SP.

OBJETO: A **propriedade resolúvel** sobre o imóvel desta matrícula.

VALOR DO EMPRÉSTIMO: R\$100.000,02 (cem mil reais e dois centavos).

VALOR TOTAL DO EMPRÉSTIMO: R\$106.898,92 (cento e seis mil, oitocentos e noventa e oito reais e noventa e dois centavos).

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 240 meses.

VALOR ESTIMADO DA PARCELA: R\$1.722,84 (mil, setecentos e vinte e dois reais e oitenta e quatro centavos).

DATA DE VENCIMENTO DA PRIMEIRA PARCELA: 16 de outubro de 2024.

TAXA DE JUROS: As da cédula.

PRAZO DE CARÊNCIA PARA INTIMAÇÃO DO DEVEDOR: 30 dias.

VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$300.000,00.

DEMAIS CONDIÇÕES: As da cédula.

Tramandaí, 09 de setembro de 2024.

Registrador/Substituto

Protocolado sob nº 477307, em 04/09/2024

Bel. Jéssica Ramos Constante

Escrevente Autorizada

Processamento Eletrônico: R\$6,60 - **Selo de Fiscalização:** 0682.01.2300003.83799 - R\$2,00

Emolumentos: R\$596,70 - **Selo de Fiscalização:** 0682.07.1400002.38585 - R\$53,70 - PSGS

AV-11/140.222 - TRANSIÇÃO PARA O MEIO ELETRÔNICO

Procede-se a esta averbação na forma do disposto no artigo 464-A da Consolidação Normativa Notarial e Registral (Provimento número 01/2020 da CGJ/RS), para constar que os próximos atos a serem lançados nesta matrícula serão feitos de **forma eletrônica**, ENCERRANDO-SE, assim, a escrituração em meio físico.

Tramandaí, 24 de novembro de 2025.

Dalane de Oliveira Machado
Registrador/Substituto
Dalane de Oliveira Machado
Escrevente Autorizada

Emolumentos: NIHIL - **Selo de Fiscalização:** 0682.04.2400001.01557 - NIHIL - **AGNR DSR**

Continua no verso

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 098228.2.0140222-21

CONTINUAÇÃO DO ANVERSO

Fls.

Matrícula

3v

140.222

AV-12/140.222 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Nos termos do artigo 26, §7º, da Lei nº 9.514/97, e a requerimento do credor fiduciário, datado de 11 de novembro de 2025, instruído com prova da intimação dos interessados, e comprovante do recolhimento do imposto de transmissão, fica **CONSOLIDADA a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome do BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ sob número 90.400.888/0001-42, em razão de que não houve purgação da mora no prazo legal.

AVALIAÇÃO: R\$300.000,00, em 27/10/2025, tendo sido recolhido ITBI no valor de R\$7.500,00, em 28/10/2025, conforme guia SMF/78041/2025 e guia retificativa SMF/78498/2025, ambas expedidas pela Prefeitura Municipal de Tramandaí-RS.

OBSERVAÇÃO: O credor fiduciário, com a presente consolidação da propriedade, terá o prazo de sessenta (60) dias, contados da data desta averbação, para promover público leilão para a alienação do imóvel, na forma prevista no artigo 27 da Lei nº 9.514/97.

Tramandaí, 24 de novembro de 2025.

Averbação nato digital assinada pela escrevente autorizada **DAIANE DE OLIVEIRA MACHADO:00999674056** em 24/11/2025. O hash SHA256 do documento é 58AAE682B8EF8439D7941688160FC9F17695603600FB15963A57B7151778EC1D

Protocolado sob nº 496735, em 11/11/2025

Processamento Eletrônico: R\$6,90 - **Selo de Fiscalização:** 0682.01.2400001.93828 - R\$2,10

Emolumentos: R\$714,30 - **Selo de Fiscalização:** 0682.08.1400002.16552 - R\$76,40 - DSR

O referido é verdade e dou fé.**Tramandaí-RS, 24 de novembro de 2025 às 14:48:34.**

Registrador/Substituto

Certidão digital R\$ 44,80 - (0682.04.2400001.01694 = R\$ 5,20)

Busca: R\$ 13,20 (0682.03.2400001.88451 = R\$ 4,20)

Proc. eletrônico: R\$ 6,90 (0682.01.2400001.93836 = R\$ 2,10)

Emolumentos: R\$ 64,90 + Selos: R\$ 11,50 = R\$ 76,40

GSG - NE

451933 - A



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

098228 53 2025 00111482 77