



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

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: 098178.2.0090841-70



REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTA MARIA - RS

MATRÍCULA 90.841
FLS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Em 30.11.00

APARTAMENTO 401, localizado no Terceiro Andar ou Quinto Pavimento da Torre A do "Edifício San Francisco Plaza", à rua Professor Teixeira sob nº 1.284, zona urbana desta cidade, apartamento esse com uma área privativa de 129,8988m², área total de 172,2704m² e fração ideal de 0,0183 no terreno e coisas de uso comum.

O **TERRENO**, onde acha-se construído referido edifício, dista trinta e oito metros e vinte e cinco centímetros (38m25) da esquina da Rua Visconde de Pelotas, no quarteirão formado pelas ruas Professor Teixeira, Visconde de Pelotas, Tuiuti e Appel, medindo vinte e seis metros e vinte centímetros (26m20) de frente com a rua Professor Teixeira, lado par; sessenta e cinco metros (65m00) de extensão da frente ao fundo, confrontando: pela frente, ao SUL, com a referida rua Professor Teixeira; ao NORTE, com terreno vinte e cinco (25); ao LESTE, faz divisa com o lote de terreno vinte e dois (22); e, ao OESTE, com o terreno número dezenove (19) de quem de direito. *Protocolo 146597 Livro 1-T, em 21/11/2000.*

Proprietário: CEFRA CONSTRUÇÕES LTDA., firma com personalidade jurídica com sede nesta cidade, inscrita no CGC/MF 92.60.535/0001-11.

Procedência: Matrícula número 74.543 Livro 2 – Registro Geral.

DR. Em 28/11/2000.

João Edson M. Martins
JOÃO EDSON M. MARTINS
Substituto

R\$5,50

Av. 1 – 90.841. A presente matrícula é provisória, aberta nos termos do Art.572 da Consolidação Normativa Notarial e Registral da Corregedoria Geral da Justiça, ficando pendente da apresentação da Carta de Habite-se da Prefeitura Municipal e do registro da instituição de condomínio na matrícula de origem para considerar-se definitiva e poder receber registro de escritura de alienação.

DR. Em 28/11/2000.

João Edson M. Martins
JOÃO EDSON M. MARTINS
Substituto

S/Emols.

Av. 2 – 90.841. RETIFICAÇÃO: A presente matrícula contém dados lançados por equívoco quando de sua abertura, os quais ficam retificados por esta averbação: a) O edifício ao qual pertence a unidade futura desta matrícula **está em construção**, e não "acha-se construído"; e, b) o número correto da inscrição no CGC/MF da proprietária CEFRA CONSTRUÇÕES LTDA. é **92.600.535/0001-11** e não 92.60.535/0001-11.

DR. Em 05/12/2000.

João Edson M. Martins
JOÃO EDSON M. MARTINS
Substituto

S/Emols

CONT. NO VERSO

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

CNM: 098178.2.0090841-70

R. 3 – 90.841. HIPOTECA:

Credor: BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A., instituição financeira pública, não federal, com sede e foro em Porto Alegre-RS, inscrita no CNPJ sob nº 92.702.067/0001-96.

Devedor: CEFRA CONSTRUÇÕES LTDA., CGC/MF nº 92.600.535/0001-11.

Fiador: 1) CEZAR VICENTE ROSSI DE FREITAS, solteiro, maior, empresário, CPF/MF 342.195.520/49; e 2) MARIA ELIZABETH ANTUNES DE OLIVEIRA, solteira, maior, comerciante, CPF/MF sob nº 322.906.590/53, brasileiros, residentes nesta cidade.

Valor da Dívida: R\$1.000.000,00.

Prazo: 42 meses.

Juros: Taxa Nominal 12,280000% e Taxa Efetiva 12,995287% ao ano.

Impontualidade: Ocorrendo impontualidade na satisfação de qualquer obrigação de pagamento, a quantia a ser paga corresponderá ao valor da obrigação em moeda corrente nacional, devidamente atualizados pela aplicação do mesmo índice usado para correção dos saldos dos depósitos de caderneta de poupança, acrescida dos juros contratuais desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento.

Avaliação: R\$2.763.310,00 para efeitos do Art. 818 do Código Civil Brasileiro.

Garantia: A unidade a ser construída, constante desta matrícula.

Pena Convencional: 10% de multa em caso de inadimplemento.

Título: Primeira e especial hipoteca sem concorrência de terceiros.

Forma: Instrumento Particular datado de 11/12/2000, arquivado neste Ofício. *Protocolo 147043 Livro 1-T, em 13/12/2000.*

DR.

Em 15/12/2000.

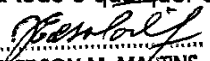

JOÃO EDSON M. MARTINS
Substituto

R\$84,10

Av. 4 – 90.841. ADITAMENTO: De conformidade com Primeiro Aditamento datado de 11/03/2002, arquivado neste Ofício, as partes contratantes declaram que o Cronograma de Desembolso descrito no Parágrafo Único da Cláusula Primeira do contrato original fica alterada conforme o constante do referido aditamento, o prazo da conclusão da obra, fixado em 12 meses no contrato original, fica alterado para 16 meses; e, o prazo para comercialização das unidades fixado em 30 meses no contrato original fica reduzido para 26 meses, tudo de conformidade com referido aditamento. As partes ratificam todas as demais cláusulas do contrato original ora aditado, não expressamente alteradas neste instrumento, do qual este fica fazendo parte integrante e complementar para todo e qualquer efeito de direito.

DR.

Em 21/03/2002.


JOÃO EDSON M. MARTINS
Substituto

R\$12,10

R. 5 – 90.841. HIPOTECA DE SEGUNDO GRAU:

Credor: BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A., CGC/MF 92.702.067/0001-96.

Devedor: CEFRA CONSTRUÇÕES LTDA., inscrita no CGC/MF 92.600.535/0001-11, com sede nesta cidade.

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

CNM: 098178.2.0090841-70



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTA MARIA - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 90.841
FLS. 02

Fiadores: 1)CEZAR VICENTE ROSSI DE FREITAS, solteiro, maior, empresário, CPF/MF 342.195.520/49; e, 2)MARIA ELIZABETH ANTUNES DE OLIVEIRA, solteira, maior, comerciária, CPF/MF 322.906.590/53, brasileiros residentes nesta cidade.

Valor da Dívida: R\$200.000,00.

Prazo: 27 meses.

Juros: Taxa Nominal 12,280000% e Taxa Efetiva de 12,995287% ao ano.

Impontualidade: Ocorrendo impontualidade na satisfação de qualquer obrigação de pagamento, a quantia a ser paga corresponderá ao valor da obrigação em moeda corrente nacional, devidamente atualizados pela aplicação do mesmo índice usado para a correção dos saldos dos depósitos de caderneta de poupança, acrescida dos juros contratuais desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento.

Avaliação: R\$2.763.310,00 de acordo com o Artigo 818 do Código Civil Brasileiro.

Garantia: A unidade a ser construída, constante desta matrícula.

Pena Convencional: 10% de multa em caso de inadimplemento.

Título: Segunda e especial hipoteca sem concorrência de terceiros.

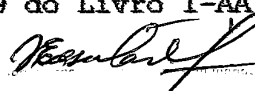
Forma: Instrumento Particular datado de 11/03/200, que fica arquivado neste Ofício. **Protocolo 156504 Livro 1-V, em 19/03/2002.**

DR. Em 21/03/2002. 
JOÃO EDSON M. MARTINS
Substituto R\$55,50

AV. 6 - 90.841 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:- Registrada sob nº 13.129 do Livro 3 - Registro Auxiliar, a Convenção de Condomínio do "EDIFÍCIO SAN FRANCISCO PLAZA".
Protocolo nº 182412 - Livro 1-AA, em 12/04/2005.

SS. Em 18/04/2005  R\$16,20

AV. 7 - 90.841 - CANCELAMENTO DE HIPOTECAS:- De conformidade com o que consta do Instrumento Particular expedido pelo credor **BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S/A** aos 03/12/2002, arquivado neste Ofício, **ficam canceladas as hipotecas** constantes dos registros **R.3 e R.5-90.841**, liberando totalmente o imóvel desta matrícula.
Protocolo nº 185479 do Livro 1-AA em 19/08/2005.

SS. Em 20/08/2005  R\$33,30.

AV. 8 - 90.841 - CONCLUSÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA: De conformidade com o que consta do requerimento da Incorporadora Cefra

CONT. NO VERSO

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

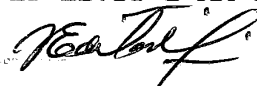
CNM: 098178.2.0090841-70

Construções Ltda, das certidões expedidas pela Prefeitura Municipal desta cidade aos 09/07/2002 e 18/08/2005, e demais documentos já arquivados neste Ofício, a unidade autônoma constante desta matrícula, foi concluída e instituída em condomínio, ficando assim, cancelada a AV.1-90.841.

Protocolo nº 185480 do Livro 1-AA em 19/08/2005.

SS.

Em 20/08/2005



R\$33,30.

R.9 - 90.841. COMPRA E VENDA:

Transmitente: CEFRA CONSTRUÇÕES LTDA, já qualificada.

Adquirente: PEDRO AMARO RAMOS MACHADO, brasileiro, militar, CI nº047312501-1, CPF nº399.633.578-49, casado com MARTA LIZETE RIGON MACHADO, residentes e domiciliados em Santa Maria-RS.

Objeto: A totalidade do imóvel desta matrícula.

Valor: R\$105.000,00.

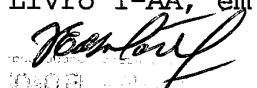
Observação: Foi apresentada e fica arquivada neste Ofício a Guia do ITIVBI nº4921

Forma: Escritura Pública de Compra e Venda nº3.709, datada de 24/08/2005, lavrada na Serventia Notarial de Silveira Martins-RS.

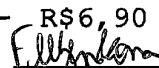
Protocolo: nº185639 Livro 1-AA, em 24/08/2005.

AF.

Em 25/08/2005.



R\$380,50

AV.10/90.841 - CADASTRO IMOBILIÁRIO - Conforme requerimento constante da Certidão da Escritura Pública de Inventário e Adjudicação de Bens Nº G:12.236/026, lavrada aos 04/08/2022, pelo 1ª Tabelionato de Notas desta cidade, instruída com o Espelho Completo do IPTU - 2024, emitido pela Prefeitura Municipal de Santa Maria/RS, o imóvel desta matrícula está cadastrado no município sob nº **10208500**. Protocolo nº 429001, Livro 1-CY, em 23/02/2024. Santa Maria, 05 de março de 2024. Emol.: R\$56,00. Selo: 0528.00.2300002.62662 - R\$6,90. CAT. Felipe Malcorra Alves - Escrevente Autorizado: 

AV.11/90.841 - ATUALIZAÇÃO DE DADOS PESSOAIS - Conforme requerimento e dados constantes da Certidão da Escritura Pública de Inventário e Adjudicação dos Bens Nº G:12.236/026, lavrada aos 04/08/2022, pelo 1ª Tabelionato de Notas desta cidade, o regime do casamento de **MARTA LIZETE RIGON MACHADO**,

CONTINUA NA FOLHA 3

Continuação da Página Anterior

CNM: 098178.2.0090841-70



REGISTRO DE IMÓVEIS

SANTA MARIA - RS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERALMATRÍCULA.....**90.841**.....FLS.....**03**.....

inscrita no CPF sob nº 490.335.140-87 e **PEDRO AMARO RAMOS MACHADO**, é o da **COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS**, na vigência da Lei nº 6.515/77. Protocolo nº 429001, Livro 1-CY, em 23/02/2024. Santa Maria, 05 de março de 2024. Emol.: R\$115,50. Selo: 0528.00.2300002.62663 - R\$6,90 . CAT. Felipe Malcorra Alves - Escrevente Autorizado:

AV.12/90.841 - PACTO ANTENUPCIAL - Conforme requerimento e dados constantes da Certidão da Escritura Pública de Inventário e Adjudicação de Bens Nº G:12.236/026, lavrada aos 04/08/2022, pelo 1ª Tabelionato de Notas desta cidade, Proceda-se a esta averbação a fim de fazer constar que **MARTA LIZETE RIGON MACHADO** e **PEDRO AMARO RAMOS MACHADO**, possuem pacto antenupcial registrado sob nº **30.403** do Livro 3 - Registro Auxiliar, deste Ofício. Protocolo nº 429001, Livro 1-CY, em 23/02/2024. Santa Maria, 05 de março de 2024. Emol.: R\$56,00. Selo: 0528.00.2300002.62664 - R\$6,90 . CAT. Felipe Malcorra Alves - Escrevente Autorizado:

R.13/90.841 - PARTILHA/MEACÃO - TRANSMITENTE: MARTA LIZETE RIGON MACHADO, CPF nº 490.335.140-87, falecida em 07/04/2021, conforme Óbito registrado sob nº 215.393, no Livro C-735, folha 195, no Registro Civil das Pessoas Naturais da 4ª Zona de Porto Alegre/RS. **ADQUIRENTE:** **PEDRO AMARO RAMOS MACHADO**, brasileiro, viúvo, militar reformado, inscrito no CPF sob nº 399.633.578-49, portador da CI nº 0473125011-MD/EB, residente e domiciliado na Rua Professor Teixeira, nº 1284, apartamento 401, nesta cidade. **OBJETO:** **50% do imóvel desta matrícula.** **VALOR:** R\$100.000,00; para efeitos fiscais: R\$300.000,00; para efeitos fiscais atualizado: R\$322.170,00. **FORMA:** Certidão de Escritura Pública de Inventário e Adjudicação dos Bens, Nº G:12.236/026 lavrada aos 04/08/2022, às folhas 068/070, do Livro Nº 125, de Transmissões Diversas, pelo 1º Tabelionato de Notas desta cidade. **CONDICÕES:** As constantes do título. Protocolo nº 429001, Livro 1-CY, em 23/02/2024. Santa Maria, 05 de março de 2024. Emol.: R\$1.542,80. Selo: 0528.00.2300002.62665 - R\$92,00 . CAT. Felipe Malcorra Alves - Escrevente Autorizado:

CONTINUA NO VERSO

Continuação da Página Anterior -----

CNM: 098178.2.0090841-70

MATRÍCULA **90.841**FLS **03v**

R.14/90.841 - PARTILHA/LEGÍTIMA - TRANSMITENTE: MARTA LIZETE RIGON MACHADO, CPF nº 490.335.140-87, falecida em 07/04/2021. **ADQUIRENTE:** **PEDRO AMARO RAMOS MACHADO**, brasileiro, viúvo, militar reformado, inscrito no CPF sob nº 399.633.578-49, portador da CI nº 0473125011-MD/EB, residente e domiciliado na Rua Professor Teixeira, nº 1284, apartamento 401, nesta cidade. **OBJETO:** **50% do imóvel desta matrícula.** **VALOR:** R\$100.000,00; para efeitos fiscais: R\$300.000,00; para efeitos fiscais atualizado: R\$322.170,00. **FORMA:** Certidão de Escritura Pública de Inventário e Adjudicação dos Bens, Nº G:12.236/026 lavrada aos 04/08/2022, às folhas 068/070, do Livro Nº 125, de Transmissões Diversas, pelo 1º Tabelionato de Notas desta cidade. **CONDICÕES:** As constantes do título. Protocolo nº 429001, Livro 1-CY, em 23/02/2024. Santa Maria, 05 de março de 2024. Emol.: R\$1.542,80. Selo: 0528.00.2300002.62666 - R\$92,00. CAT. Felipe Malcorra Alves - Escrevente Autorizado:

R.15/90.841 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - DEVEDORA FIDUCIANTE: **PEEL MEDICINA E ESTETICA EIRELI**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 24.602.031/0001-80, localizada na Rua Borges de Medeiros, nº 950, Bairro Centro, na cidade de Paraí/RS. **INTERVENIENTE GARANTIDOR:** **PEDRO AMARO RAMOS MACHADO**, já qualificado. **CREDORA FIDUCIÁRIA:** **COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO DO VALE DAS ANTAS LTDA - UNICRED PIONEIRA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 94.243.839/0001-02, com sede e domicílio na Rua Padre Aneto Bogni, nº 512, Bairro Centro, na cidade de Casca/RS. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$866.833,00, juntamente com o imóvel da matrícula de nº 23.847. **PRAZO:** 3765 dias, primeira prestação em 16/06/2024, e a última em 16/05/2034. **VENCIMENTO:** 16/05/2034. **TAXA ANUAL DE JUROS REMUNERATÓRIOS (%):** 6,04% acrescido de 100,00% do CDI. **VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO:** R\$745.620,00. **OBJETO:** **O imóvel desta matrícula.** **FORMA:** Cédula de Crédito Bancário, Nº 2024000043, emitida aos 25/01/2024, em Casca/RS. **CONDICÕES:** As constantes do título. Protocolo nº 428669, Livro 1-CY, em 16/02/2024. Santa Maria, 05 de março de 2024. Emol.: R\$1.901,50. Selo: 0528.00.2300002.62667 - R\$92,00. CAT. Felipe Malcorra Alves - Escrevente Autorizado:

Continuação da Página Anterior -----

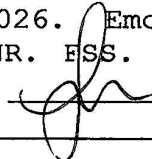
CNM: 098178.2.0090841-70



REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTA MARIA - RS

MATRÍCULA.....**90.841**.....
FLS.....**04**.....

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

AV.16/90.841 - 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 CNNR/RS. Santa Maria, 24 de julho de 2026. Emol.: NIHIL. Selo: 0528.00.2600001.86209 - NIHIL - AGNR. FSS. Kamyille Alessandra Rosa Irion - Escrevente Autorizada: 

CONTINUA NO VERSO

Continuação da Página Anterior

CNM: 098178.2.0090841-70

Fls. 04v	Matrícula 90.841
-------------	---------------------

AV.17/90.841 - ATUALIZAÇÃO DE DADOS DO IMÓVEL - Conforme o Espelho de Busca por Localidade/Logradouro, emitido aos 21/07/2026, pelo Portal Correios, a localização do imóvel desta matrícula corresponde ao Código de Endereçamento Postal (CEP) nº **97015-550**. Protocolo nº 469146, Livro 1-DL, em 14/07/2026. Emol.: NIHIL. Selo: 0528.00.2600001.86210 - NIHIL - AGNR. Averbação nato digital assinado pela esc. substituta **JANAINA MELLO CABRIOLI:01845595025** em 24/07/2026 às 14:10:48. O hash SHA256 do documento é **32EFBC368F0EE678888AA607528301DABC32024B787B8F62F7793449A6506C81..**

AV.18/90.841 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Nos termos do requerimento, datado de 17/07/2026, em Casca/RS, em virtude do decurso do prazo sem purgação da mora por parte do devedor constante do **R.15** desta matrícula, houve a consolidação da propriedade em favor da credora fiduciária **COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUA DO VALE DAS ANTAS LTDA - UNICRED PIONEIRA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 94.243.839/0001-02. Foi recolhido o ITIVBI sobre a avaliação de R\$688.500,00, conforme Protocolo nº 173389. Protocolo nº 469146, Livro 1-DL, em 14/07/2026. Emol.: R\$ 1.486,80. Selo: 0528.00.2600001.86211 - R\$ 102,40. Averbação nato digital assinado pela esc. substituta **JANAINA MELLO CABRIOLI:01845595025** em 24/07/2026 às 14:12:57. O hash SHA256 do documento é **50900094E927C1BEFFCB7ECEA26279E6326DE112817B64F968BC51B1CCD1B574.**

Santa Maria-RS, 24 de julho de 2026.

Total: R\$ 81,00 -
Certidão digital (Provedor CNJ 127/2022) Matrícula 90.841: R\$ 47,60 (0528.00.2600001.86377 = R\$ 5,50)
Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0528.00.2600001.86377 = R\$ 4,40)
Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0528.00.2600001.86377 = 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 00112556 13

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE