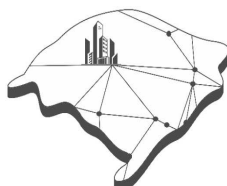




Valide aqui
este documento



Desde 1.880

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA
Ricardo Anderson Rios de Souza Martins
Registrador



Página 1 de 7

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: 098178.2.0036149-22



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTA MARIA — RS

MATRÍCULA 36.149.....
FLS. 01.....

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL



APARTAMENTO 204, localizado no segundo andar ou terceiro pavimento do Bloco A do Conjunto Residencial Virgínia, situado na zona urbana desta cidade, lotado pelo nº 25 - da rua Marques do Herval, com a área privativa de 88,98m² e área total de 102,52m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,014 no terreno e nas áreas e coisas de uso e serventia comum; cujo edifício acha-se construído sobre o terreno situado na zona urbana desta cidade, no loteamento denominado Vila Nohay, quarteirão formado pelas ruas Duque de Caxias, D. Pedro II, Marques do Herval e Avenida Nossa Senhora Medianeira, com as seguintes medidas e confrontações: 53m70 de frente ao Norte, para a Avenida Nossa Senhora Medianeira; 57m85, de fundos ao Sul, onde entesta com propriedade de Ana Denardin e outros; tendo por um lado a Leste, 52m40, onde faz divisa com a rua - Marques do Herval; e, pelo outro lado a Oeste, 45m50, onde -- faz divisa com a rua Duque de Caxias.

Proprietária: BRUM INCORPORAÇÕES LTDA., com sede nesta cidade inscrita no CGC/MF sob nº 87.673.943/0001-63.

Procedência: Matrícula nº 21.363 Lº 2-Reg.Geral.

Em 10/08/1983. O Oficial Ate. *João Edson Machado Martins*

Av. 1 - 36.149. Gravado com hipoteca em favor do Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A., conforme R. 3-21.363 e caucionado ao Banco Nacional da Habitação (BNH), conforme Av. 4-21.363.

Em 10/08/1983. O Oficial Ate. *João Edson Machado Martins*

Av. 2 - 36.149. Por instrumentos particulares, emitidos em 08/01/1985, arquivados em Cartório, o credor hipotecário e o credor caucionário, deram à devedora - quitação parcial das hipoteca e caução, mencionadas na Av. 1-36.149, liberando o imóvel desta matrícula.

Em 11/01/1985. *Luiz Sérgio Fogaca*
LUIZ SERGIO FOGACA
ESCREVENTE AUTORIZADO

R. 3 - 36.149. Compra e venda. Transmittente: BRUM INCORPORAÇÕES LTDA. Adquirentes: JOAO JORGE DOS SANTOS BOEIRA, engenheiro civil, CPF 225.348.300/15 e sua mulher ROSANGELA D'AVILA BOEIRA, farmacêutica, - CPF 323.157.830/20, brasileiros, residentes nesta cidade. Valor: R\$47.000.000. Forma: Instrumento - continua no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KLLUD-M2ZMD-BF4UT-GJ7KP>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 098178.2.0036149-22

Instrumento particular, emitido em 15/03/1985, -
arquivado em Cartório.

Em 25/03/1985.

LUIZ SERGIO FOGACA RIBAS
ESCREVENTE AUTORIZADO

R\$103.000

R. 4 - 36.149. Hipoteca. Credora: BRUM INCORPORAÇÕES LTDA. Devedores: JOAO JORGE DOS SANTOS BOEIRA e sua mulher ROSANGELA D'AVILA BOEIRA. Valor da dívida: R\$43.800.000. Prazo: 180 meses, em prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira delas em 15.04.85. Juros: Taxa nominal de 9,300% ao ano e efetiva de 9,706% ao ano. Ocorrendo impropriedade na satisfação de qualquer obrigação de pagamento, a quantia a ser paga corresponderá ao valor da obrigação em cruzeiros na data do vencimento, acrescido de juros simples, calculados à taxa que vigorar na data do pagamento, de acordo com a regulamentação do BNH. Avaliação: Para os efeitos do Art. 818 do Código Civil, o imóvel foi avaliado em R\$47.000.000. Correção monetária: Sujeito à correção monetária. Pena convencional: - 10% de multa, em caso de inadimplemento. Título: Primeira e especial hipoteca, sem concorrência de terceiros. Forma: Instrumento particular, emitido em 15/03/1985, arquivado em Cartório.

Em 25/03/1985.

LUIZ SERGIO FOGACA RIBAS
ESCREVENTE AUTORIZADO

R\$59.600

Av. 5 - 36.149. Cessão e transferência de crédito hipotecário. Com base nos artigos 1065 e seguintes do Código Civil Brasileiro e consoante inciso III do artigo 39, da Lei nº 4380/64, a credora Brum Incorporações Ltda., cedeu e transferiu à ITAU SUL S.A. CRÉDITO IMOBILIÁRIO, com sede em Curitiba-PR, -- CGC/MF nº 88.061.007/0001-64, todos os direitos e ações inerentes ao crédito hipotecário constante do R. 4-36.149. Forma: Instrumento particular, emitido em 15/03/1985, arquivado em Cartório.

Em 25/03/1985.

LUIZ SERGIO FOGACA RIBAS
ESCREVENTE AUTORIZADO

R\$42.600

R. 6 - 36.149 - PARTILHA POR SEPARAÇÃO

TRANSMITENTE: 1) ROSÂNGELA D'ÁVILA BOEIRA, CPF nº 323.157.830-20, que em virtude da separação voltou a assinar o nome de solteira, ou seja, ROSÂNGELA PINHEIRO D'ÁVILA e 2) JOÃO JORGE DOS SANTOS BOEIRA, CPF nº 225.348.300-15.

ADQUIRENTE: ROSÂNGELA PINHEIRO D'ÁVILA, CPF nº 323.157.830-20, brasileira, separada judicialmente, farmacêutica bioquímica,

CONTINUA NA FOLHA 2Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KLLUD-M2ZMD-BF4UT-GJ7KP>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 098178.2.0036149-22

REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTA MARIA - RSMATRÍCULA.....**36.149**
FLS.....**02****LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

residente e domiciliada nesta cidade.

OBJETO: A totalidade do imóvel desta matrícula.**VALOR:** Ncz\$1.021.000,00, para efeitos fiscais: R\$198.160,64.**FORMA:** Formal de partilha passado aos 27/08/1990, pelo Cartório de Família da Comarca de Santa Maria, RS, extraído dos autos do processo nº.27288003984.**Protocolo** nº.269.589 em 20/12/2012.

GS. Em 14/01/2013. R\$850,80.

Processamento eletrônico: R\$2,90

JORGINA PEDRA DALLABRIDA

Substituta

Selo: 0528.08.1100010.02285 R\$ 10,85

Selo: 0528.01.1200023.06486 R\$ 0,30

Av. 7 - 36.149 - ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO: Conforme o requerimento datado de 03/07/2013 e demais documentos, arquivados neste ofício, a atual denominação de **ITAÚ SUL S.A. CRÉDITO IMOBILIÁRIO**, é **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, CNPJ nº 60.701.190/0001-04.**Protocolo** nº 287.287 em 21/03/2014.

CA. Em 24/03/2014. R\$56,60.

Processamento Eletrônico: R\$3,40

JOÃO EDSON MACHADO MARTINS

Oficial Designado

Selo: 0528.04.1300028.01990 R\$ 0,70

Selo: 0528.01.1400005.03875 R\$ 0,30

Av. 8 - 36.149 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Pelo termo de quitação de garantia hipotecária, arquivado neste Ofício, o credor autorizou o cancelamento da hipoteca constante do R.4 e Av.5 desta matrícula.**Protocolo** nº 287.288 em 21/03/2014.

CA. Em 24/03/2014. Averbação: R\$56,60.

Processamento Eletrônico: R\$3,40

JOÃO EDSON MACHADO MARTINS

Oficial Designado

Selo: 0528.04.1300028.01988 R\$ 0,70

Selo: 0528.01.1400005.03867 R\$ 0,30

AV.9/36.149 - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM) - Conforme o**CONTINUA NO VERSO**Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KLLUD-M2ZMD-BF4UT-GJ7KP>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 098178.2.0036149-22

MATRÍCULA 36.149

FLS 02v

disposto no Art. 3º do Provimento 89 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula nº **09817.2.0036149-19**. Santa Maria, 15 de outubro de 2021. Emol.: NIHIL. Selo: 0528.04.2000001.52695 - NIHIL - SGDL. (BG). Tatiane M. dos Santos Dutra - Escrevente Autorizada:

AV.10/36.149 - ATUALIZAÇÃO DE DADOS PESSOAIS - Conforme requerimento e dados constantes na Escritura Pública de Compra e Venda nº 6.733, às fls. 169/170B do Livro 87 das Transmissões do Serviço Notarial de Silveira Martins/RS, instruído com Certidão de Casamento matrícula nº 098996 01 55 1981 2 00014 102 0004472 01, expedida aos 02/09/2021, conforme sentença proferida aos 25/07/1991 que transitou em julgado na mesma data, foi decretado o **DIVÓRCIO** de **ROSÂNGELA PINHEIRO D'AVILA**. Protocolo nº 391096, Livro 1-CM, em 06/10/2021. Santa Maria, 15 de outubro de 2021. Emol.: R\$91,90. Selo: 0528.01.2100001.70038 - R\$1,40; 0528.04.2000001.52696 - R\$3,30. (BG). Tatiane M. dos Santos Dutra - Escrevente Autorizada:

AV.11/36.149 - CADASTRO IMOBILIÁRIO - Conforme requerimento e dados constante na Escritura Pública de Compra e Venda nº 6.733, lavrada no Serviço Notarial de Silveira Martins/RS, aos 15/07/2021, às fls 169/170B do Livro 087 de Transmissões, o imóvel desta matrícula está cadastrado no município sob nº **3183100**. Protocolo nº **391096**, Livro 1-CM, em 06/10/2021. Santa Maria, 15 de outubro de 2021. Emol.: R\$91,90. Selo: 0528.01.2100001.70039 - R\$1,40; 0528.04.2000001.52697 - R\$3,30. (BG). Tatiane M. dos Santos Dutra - Escrevente Autorizada:

R.12/36.149 - COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE: ROSÂNGELA PINHEIRO D'ÁVILA, divorciada, portadora da CI nº 9071003141-SSP/RS, residente e domiciliada na Rua Dr. Bozano nº 541, apartamento 502, nesta cidade, já qualificada. **ADQUIRENTES:** **LEONARDO DAVID LUCCA DA CUNHA MAGAGNIN**, brasileiro, administrador, inscrito no CPF sob nº

CONTINUA NA FOLHA 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KLLUD-M2ZMD-BF4UT-GJ7KP>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 098178.2.0036149-22

REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTA MARIA - RSMATRÍCULA.....**36.149**.....
FLS.....**03**.....**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

023.121.720-03, portador da CI nº 6093765664-SSP/RS casado pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **CINTIA MENDES RIBEIRO MAGAGNIN**, brasileira, contadora, inscrita no CPF sob nº 016.394.400-89, portadora da CI nº 8596127-SSP/SC, residentes e domiciliados na Rua São Sebastião nº 431, bairro Vila Nova, na cidade de Imbituba/SC. **OBJETO: O imóvel desta matrícula. VALOR:** R\$170.000,00; para efeitos fiscais: R\$244.000,00. **FORMA:** Escritura Pública de Compra e Venda nº 6.733, lavrada na Serventia Notarial de Silveira Martins/RS, aos 15/09/2021, às folhas 169/170B, do Livro 087 de Transmissões. **CONDIÇÕES:** As constantes do título. Protocolo nº 391096, Livro 1-CM, em 06/10/2021. Santa Maria, 15 de outubro de 2021. Emol.: R\$1.084,30. Selo: 0528.01.2100001.70040 - R\$1,40; 0528.08.2000001.05513 - R\$49,50. (BG). Tatiane M. dos Santos Dutra - Escrevente Autorizada: *Tatiane*

R.13/36.149 - COMPRA E VENDA - TRANSMITENTES: CINTIA MENDES RIBEIRO MAGAGNIN, e seu cônjuge LEONARDO DAVID LUCCA DA CUNHA MAGAGNIN, autônomo, portador da CI-RG nº 8602087-SSP/SC, já qualificados. **ADQUIRENTE: CLAUDIA CATARINA LUCCA DA CUNHA**, brasileira, solteira, pensionista, inscrita no CPF sob nº 963.465.310-34, portadora da CI-RG nº 2055883728-SSP/RS, residente e domiciliada na Rua Marques do Herval nº 25, apartamento 204, bairro Nonoai, nesta cidade. **OBJETO: O imóvel desta matrícula. VALOR:** R\$250.000,00, juntamente com o imóvel da matrícula nº **36.128**; para efeitos fiscais: R\$220.000,00. **FORMA:** Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel, com Financiamento e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária - SFH nº 0137912, datado aos 09/09/2022, em Porto Alegre/RS. **CONDIÇÕES:** As constantes do título. Protocolo nº 409.482, Livro 1-CS, em 10/11/2022. Santa Maria, 23 de novembro de 2022. Emol.: R\$ 533,10. Selo: 0528.01.2200002.48640 - R\$ 1,80; 0528.08.2000001.11654 - R\$ 65,30. (CPS). Eduarda Huther da Silva - Escrevente Autorizada: *Eduarda*

R.14/36.149 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - DEVEDORA FIDUCIANTE: **CLAUDIA CATARINA LUCCA DA CUNHA**, já qualificada. **CREDOR**

CONTINUA NO VERSOValide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KLLUD-M2ZMD-BF4UT-GJ7KP>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 098178.2.0036149-22

MATRÍCULA 36.149

FLS 03v

FIDUCIÁRIO: BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A., inscrito no CNPJ/MF 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 DA DÍVIDA:** R\$200.000,00, juntamente com o imóvel da matrícula nº 36.128. **PRAZO DE AMORTIZAÇÃO:** 371 meses. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** SAC. **VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL:** 09/10/2022. **TAXA ANUAL DE JUROS (%):** Nominal: 10,790000; Efetiva: 11,339932; REDUZIDA: Nominal: 8,790000; Efetiva: 9,152918. **VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO:** R\$300.000,00, juntamente com o imóvel da matrícula nº 36.128. **OBJETO:** O imóvel desta matrícula. **FORMA:** Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel, com Financiamento e Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária - SFH nº 0137912, datado aos 09/09/2022, em Porto Alegre/RS. **CONDICÕES:** As constantes do contrato. Protocolo nº 409.482, Livro 1-CS, em 10/11/2022. Santa Maria, 23 de novembro de 2022. Emol.: R\$ 271,40. Selo: 0528.01.2200002.48641 - R\$ 1,80; 0528.07.2000001.18552 - R\$ 48,30. (CPS). Eduarda Huther da Silva - Escrevente Autorizada:

AV.15/36.149 - TRANSIÇÃO DE SISTEMA - Prov. 44/2024-CGJ/RS - Procede-se a esta averbação de ofício, a fim de noticiar que os próximos atos registrares serão eletrônicos, encerrando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNMR/RS. Santa Maria, 17 de junho de 2025. Emol.: NIHIL. Selo: 0528.00.2400002.81254 - NIHIL - AGNR. IMMS. Jorge Alberto Moretti dos Santos Junior - Escrevente Autorizado:

CONTINUA NA FOLHA 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KLLUD-M2ZMD-BF4UT-GJ7KP>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 098178.2.0036149-22

36.149
- Matrícula -**REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE SANTA MARIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

CNM: 098178.2.0036149-22

Santa Maria, 18 de junho de 2025

Fls. 04	Matrícula 36.149
------------	---------------------

AV.16/36.149 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Nos termos do requerimento datado de 07/05/2025, em virtude do decurso do prazo sem purgação da mora por parte da devedora fiduciante constante do **R.14** desta matrícula, houve a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário **BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 92.702.067/0001-96. Foi recolhido o ITIVBI sobre a avaliação de R\$255.000,00, conforme guia nº 159071. Protocolo nº 450094, Livro 1-DF, em 27/05/2025. Emol.: R\$ 627,20. Selo: 0528.00.2400002.81255 - R\$ 78,50. Averbação nato digital assinado pelo esc. substituto **LUIZ HENRIQUE SILVEIRA DOS SANTOS: 02523616017** em 18/06/2025 às 10:53:27. O hash SHA256 do documento é **EEBD4B8E9D3D33E3AB048CBFEEA25835128BD964E6058D0AA3FA2235AC7C4F98**.

Santa Maria-RS, 18 de junho de 2025.

Total: R\$ 76,40 -

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 36.149 - 1 página: R\$ 44,80
28.00.2400002.81307 = R\$ 5,20)

sca em livros e arquivos: R\$ 13,20 (0528.00.2400002.81307 = R\$ 4,20)

processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0528.00.2400002.81307 = 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
098178 53 2025 00079128 18

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE