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: 098228.2.0166258-95

CNM 098228.2.0166258-95

**166.258** MATRÍCULA

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

| Fls. | Matrícula |
|---|---|
| 1 | 166.258 |

**Tramandaí, 15 de fevereiro de 2023**

**CASA número um (1) -** situada no Bairro Indianópolis, neste município, localizada na Rua Arildi Coelho Ferreira, número **360**, é a primeira da esquerda para a direita de quem, postado de frente pela referida Rua, olhar para a edificação, com a área real privativa e total de quarenta e sete metros e noventa e três decímetros quadrados (47,9300m²), correspondendo-lhe no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso a fração ideal de 0,5000.

**O terreno integrante do condomínio** é constituído de **parte do lote número um (P/1) da quadra número quarenta e nove (49)**, setor 58, que pelo cadastro municipal é o **atual lote número um (1)**, no quarteirão formado pelas Ruas Arildi Coelho Ferreira (antiga Rua P), Clayton Hoffmeister (antiga Rua B), Hildebrando Pinheiro Veloso e Passagem para Pedestres (Antiga Rua C), com a área de **cento e setenta metros quadrados (170,00m²)**, medindo dezessete metros (17,00m) de frente, ao norte, no alinhamento da Rua Arildi Coelho Ferreira, com igual medida nos fundos, ao sul, onde entesta com parte do lote 02; por dez metros (10,00m) de extensão da frente aos fundos, por ambos os lados, dividindo-se por um lado, a leste, com o lote 01-A (antiga parte do lote 01), e pelo outro lado, a oeste, com o lote 30, distante pela divisa leste, treze metros (13,00m) da Rua Clayton Hoffmeister.

PROPRIETÁRIA: **NADIR EVARISTO ALVES**, brasileira, divorciada, secretária, residente e domiciliada na Rua Marcílio Dias, nº 1368, apartamento 303, na cidade de Novo Hamburgo-RS, inscrita no CPF sob número 366.169.900-87, portadora da carteira nacional de habilitação número 02609186444, expedida pelo DETRAN/RS.

PROCEDÊNCIA: Matrícula número **164.903** do livro 02 deste Ofício.

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM): 09822.2.0166258-66.

**Registrador/Substituto**
**Débora Júlia Alves Macedo**
**Escrevente Autorizada**

**Protocolado sob nº** 455912 em 25/01/2023
**Processamento Eletrônico:** R$6,40 - **Selo de Fiscalização:** 0682.01.2100003.34268 - R$1,80
**Emolumentos:** R$26,60 - **Selo de Fiscalização:** 0682.03.1900001.78357 - R$3,60 - PSR

**R-1/166.258 - COMPRA E VENDA**

TRANSMITENTE: **NADIR EVARISTO ALVES**, brasileira, divorciada, agente administrativa, residente e domiciliada na Rua Marcilio Dias, nº 1368, apartamento 303, Centro, na cidade de Novo Hamburgo-RS, inscrita no CPF sob número 366.169.900-87, portadora da carteira de identidade número 1023333741, expedida pela SSP/PC/RS.

ADQUIRENTE: **CRISTIANE CARVALHO RODRIGUES**, brasileira, solteira, maior, proprietária de estabelecimento de prestação de serviços, residente e domiciliada na Rua Rio Negro, nº 542, Igara, na cidade de Canoas-RS, inscrita no CPF sob número 000.149.610-75, portadora da carteira nacional de habilitação número 03863239235, expedida pelo DETRAN/RS.

TÍTULO: Instrumento particular com força de escritura pública no âmbito do SFH - Sistema Financeiro da Habitação, número **1.4444.2093675-3**, datado de 23 de maio de 2023.

OBJETO: O imóvel desta matrícula.

PREÇO: **R$220.000,00 (duzentos e vinte mil reais), integralmente quitado.**

AVALIAÇÃO: **R$220.000,00**, em 23/05/2023, tendo sido recolhido ITBI no valor de R$2.950,00, na mesma data, conforme guia SMF/65393/2023 da Prefeitura Municipal de

Continua no verso

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/PU2EW-FZNMR-8TYVK-DBRDM

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 098228.2.0166258-95

CONTINUAÇÃO DO ANVERSO

Mat. 166.258 Fls. 1v

Tramandaí-RS.
CONDIÇÕES: As do contrato.
**OBSERVAÇÃO**: Houve redução de 50% dos emolumentos, em razão de requerimento expresso da interessada, por se tratar de primeira aquisição de imóvel residencial financiado pelo SFH, na forma do disposto no artigo 290, *caput*, da Lei Federal número 6015/73.

**Tramandaí, 30 de maio de 2023.**

**Registrador/Substituto**
Bel.Jéssica Ramos Constante
Escrevente Autorizada

**Protocolado sob nº** 460183 em 23/05/2023
**Processamento Eletrônico:** R$3,20 - **Selo de Fiscalização:** 0682.01.2100003.62639 - R$1,80
**Emolumentos:** R$569,20 - **Selo de Fiscalização:** 0682.08.1400002.07840 - R$65,30 - RMPS

**R-2/166.258 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**
CREDORA FIDUCIÁRIA: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob número 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, na cidade de Brasília-DF.
DEVEDORA FIDUCIANTE: **CRISTIANE CARVALHO RODRIGUES**, brasileira, solteira, maior, proprietária de estabelecimento de prestação de serviços, residente e domiciliada na Rua Rio Negro, nº 542, Igara, na cidade de Canoas-RS, inscrita no CPF sob número 000.149.610-75, portadora da carteira nacional de habilitação número 03863239235, expedida pelo DETRAN/RS.
TÍTULO: Instrumento particular com força de escritura pública no âmbito do SFH - Sistema Financeiro da Habitação, número **1.4444.2093675-3**, datado de 23 de maio de 2023.
OBJETO: A **propriedade resolúvel** do imóvel desta matrícula.
VALOR TOTAL DA DÍVIDA (FINANCIAMENTO + DESPESAS ACESSÓRIAS): **R$176.000,00 (cento e setenta e seis mil reais)**.
PRAZO TOTAL: **360 meses**.
TAXA DE JUROS: As do contrato.
VALOR DO ENCARGO MENSAL INICIAL:
Com Taxa de Juros Balcão - R$1.585,53 (mil, quinhentos e oitenta e cinco reais e cinquenta e três centavos);
Com Taxa de Juros Reduzida - Não se aplica.
VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 22 de junho de 2023.
PRAZO DE CARÊNCIA PARA INTIMAÇÃO DO DEVEDOR: 30 dias.
VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R$220.000,00.
DEMAIS CONDIÇÕES: As do contrato.
**OBSERVAÇÃO**: Houve redução de 50% dos emolumentos, em razão de requerimento expresso da interessada, por se tratar de primeira aquisição de imóvel residencial financiado pelo SFH, na forma do disposto no artigo 290, *caput*, da Lei Federal número 6015/73.

**Tramandaí, 30 de maio de 2023.**

**Registrador/Substituto**
Bel.Jéssica Ramos Constante
Escrevente Autorizada

**Protocolado sob nº** 460183 em 23/05/2023
**Processamento Eletrônico:** R$3,20 - **Selo de Fiscalização:** 0682.01.2100003.62640 - R$1,80
**Emolumentos:** R$461,30 - **Selo de Fiscalização:** 0682.08.1400002.07841 - R$65,30 - RMPS

Continua na folha 2

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/PU2EW-FZNMR-8TYVK-DBRDM

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: 098228.2.0166258-95

CNM 098228.2.0166258-95

166.258 MATRÍCULA

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

| Fls. | Matrícula |
|---|---|
| 2 | 166.258 |

**Tramandaí, 30 de maio de 2023**

**AV-3/166.258 - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

Procede-se a esta averbação para constar que, em representação do crédito imobiliário garantido pela alienação fiduciária registrada sob número **dois (R-2)** nesta matrícula, foi emitida a **Cédula de Crédito Imobiliário Integral e Cartular número 1.4444.2093675-3**, série 0523.

**Tramandaí, 30 de maio de 2023.**

**Registrador/Substituto**
Bel.Jéssica Ramos Constante
Escrevente Autorizada

**Protocolado sob nº** 460183 em 23/05/2023
**Emolumentos:** NIHIL - **Selo de Fiscalização:** 0682.04.1800003.87434 - NIHIL - (emolumentos e selos isentos: AGNR) - RMPS

**AV-4/166.258 - NÚMERO DE INSCRIÇÃO MUNICIPAL DO IMÓVEL**

Procede-se a esta averbação conforme título que instruiu os registros anteriores, acompanhado de documento comprobatório, para constar que o imóvel objeto desta matrícula está inscrito junto à Prefeitura Municipal de Tramandaí-RS sob número **707263.**

**OBSERVAÇÃO**: Houve redução de 50% dos emolumentos, em razão de requerimento expresso da interessada, por se tratar de primeira aquisição de imóvel residencial financiado pelo SFH, na forma do disposto no artigo 290, *caput*, da Lei Federal número 6015/73.

**Tramandaí, 30 de maio de 2023.**

**Registrador/Substituto**
Bel.Jéssica Ramos Constante
Escrevente Autorizada

**Protocolado sob nº** 460183 em 23/05/2023
**Processamento Eletrônico:** R$3,20 - **Selo de Fiscalização:** 0682.01.2100003.62641 - R$1,80
**Emolumentos:** R$23,90 - **Selo de Fiscalização:** 0682.03.1900001.86740 - R$3,60 - RMPS

**AV-5/166.258 - INDISPONIBILIDADE DE BENS**

Procede-se a esta averbação conforme **Protocolo de Indisponibilidade nº 202408.2816.03543675-IA-000** da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), datado de 28 de agosto de 2024, referente ao Processo número **5002188-23.2017.8.21.0001**, para constar que foi determinada a **INDISPONIBILIDADE DE BENS** de **CRISTIANE CARVALHO RODRIGUES**, inscrita no CPF sob número 000.149.610-75.

**Tramandaí, 03 de setembro de 2024.**

**Registrador/Substituto**
Luana Milena Arruda Orige
Escrevente Autorizada

**Protocolado sob nº** 477055, em 29/08/2024
**Processamento Eletrônico:** NIHIL - **Selo de Fiscalização:** 0682.01.2300003.80719 - NIHIL
**Emolumentos:** NIHIL - **Selo de Fiscalização:** 0682.04.1900003.32138 - NIHIL - (emolumentos e selos isentos: PEPO) - DOM

**AV-6/166.258 - 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

Continua no verso

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/PU2EW-FZNMR-8TYVK-DBRDM

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: 098228.2.0166258-95

CNM 098228.2.0166258-95

CONTINUAÇÃO DO ANVERSO

| Fls. | Matrícula |
|---|---|
| 2v | 166.258 |

atos a serem lançados nesta matrícula serão feitos de **forma eletrônica**, ENCERRANDO-SE, assim, a escrituração em meio físico.

**Tramandaí, 05 de maio de 2026.**

**Registrador/Substituto**
Bruno Messaggio Rios
Escrevente Autorizado

**Emolumentos:** NIHIL - **Selo de Fiscalização:** 0682.04.2400001.25786 - NIHIL - **AGNR** RMPS

Continua na folha 3

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/PU2EW-FZNMR-8TYVK-DBRDM

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: 098228.2.0166258-95

CNM: 098228.2.0166258-95

166.258 MATRÍCULA

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

| Fls. | Matrícula |
|---|---|
| 3 | 166.258 |

**Tramandaí, 05 de maio de 2026**

**AV-7/166.258 - RETIFICAÇÃO DE CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA**

Procede-se a esta averbação na forma do disposto no artigo 213, inciso I, letra "a", da Lei nº 6015/73 e no Provimento número 33/2023 da CGJ/RS, para constar que o **Código Nacional de Matrícula (CNM)** correto correspondente a esta matrícula é o **número 098228.2.166.258-95**, e não como havia sido averbado anteriormente.

**Tramandaí, 05 de maio de 2026.**

Averbação nato digital assinada pelo escrevente autorizado **BRUNO MESSAGGIO RIOS:04509580002** em 07/05/2026. O hash SHA256 do documento é 7B35FD509A109B46A4F6C3D9823C0AEA974DDE57F1422ACFDE34FDE492384C99
**Protocolado sob nº** 503390, em 23/04/2026
**Emolumentos:** NIHIL - **Selo de Fiscalização:** 0682.01.2500001.32568 - NIHIL - **ERTR** RMPS

**AV-8/166.258 - PENHORA**

EXEQUENTE: **AESC - COR - CENTRO DE ONCOLOGIA RADIOTERÁPICA**, inscrita no CNPJ sob número 88.625.686/0005-80.
EXECUTADAS: **1)ELIZANDRA FLORES RODRIGUES**, inscrita no CPF sob número 941.611.510-04; e **2)CRISTIANE CARVALHO RODRIGUES**, inscrita no CPF sob número 000.149.610-75.
TÍTULO: **Termo de Penhora** expedido em 04 de novembro de 2024, por ordem da Exma. Juíza de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre-RS, Dra. Lucia Helena Camerin, nos autos do Processo número 5002188-23.2017.8.21.0001.
OBJETO: Os **direitos de devedora fiduciante** sobre o imóvel desta matrícula.
DEPOSITÁRIAS: **1)**ELIZANDRA FLORES RODRIGUES; e **2)**CRISTIANE CARVALHO RODRIGUES.
VALOR DA AÇÃO: R$8.808,91 (oito mil, oitocentos e oito reais e noventa e um centavos).
VALOR DO DÉBITO: **R$33.837,68 (trinta e três mil, oitocentos e trinta e sete reais e sessenta e oito centavos)**, em 10/11/2022.
VALOR DO DÉBITO ATUALIZADO para fins de cálculo dos emolumentos: **R$39.599,83 (trinta e nove mil, quinhentos e noventa e nove reais e oitenta e três centavos).**
OBSERVAÇÃO: Se a penhora incidir sobre a integralidade do imóvel, havendo coproprietários e cônjuges alheios à execução, aplica-se o disposto no artigo 843 do Código de Processo Civil.

**Tramandaí, 05 de maio de 2026.**

Averbação nato digital assinada pelo escrevente autorizado **BRUNO MESSAGGIO RIOS:04509580002** em 07/05/2026. O hash SHA256 do documento é 706CDAE0617E862A0F5D8E1785A12C6E8DF07798EA01847DA981F03EA52E35C0
**Protocolado sob nº** 503390, em 23/04/2026
**Processamento Eletrônico:** R$7,30 - **Selo de Fiscalização:** 0682.01.2500001.32569 - R$2,20
**Emolumentos:** R$195,40 - **Selo de Fiscalização:** 0682.06.1400002.00274 - R$39,00 - RMPS

**AV-9/166.258 - CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

Procede-se a esta averbação conforme requerimento datado de 14 de setembro de 2026 e mediante declaração de que a referida cédula não foi objeto de transferência a terceiros, para constar que a credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, declarou ter recebido integralmente o valor de seu crédito, razão pela qual autorizou o cancelamento da Cédula de Crédito Imobiliário averbada sob número **três (AV-3)** nesta matrícula.

**Tramandaí, 22 de setembro de 2026.**

Averbação nato digital assinada pela escrevente autorizada **PRISCILA SILVA DA ROSA:04210744000** em 23/09/2026. O hash

Continua no verso

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/PU2EW-FZNMR-8TYVK-DBRDM

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: 098228.2.0166258-95

CONTINUAÇÃO DO ANVERSO

| Fls. | Matrícula |
|---|---|
| 3v | 166.258 |

SHA256 do documento é E4DE43C36FD061FDB4DCAD4479246AE7ED185E06E0A8D8754BAA9D5FDC9ED25A
**Protocolado sob nº** 509528, em 14/09/2026
**Processamento Eletrônico:** R$ 7,30 - **Selo de Fiscalização:** 0682.01.2500001.66920 - R$ 2,20
**Emolumentos:** R$ 55,10 - **Selo de Fiscalização:** 0682.04.2400001.49627 - R$ 5,50 - RMPS

**AV-10/166.258 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**

Nos termos do artigo 26, §7º, da Lei nº 9.514/97, e a requerimento da credora fiduciária, datado de 14 de setembro de 2026, 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 da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob número 00.360.305/0001-04, em razão de que não houve purgação da mora no prazo legal.

AVALIAÇÃO: **R$230.478,23**, em 03/09/2026, tendo sido recolhido ITBI no valor de R$5.761,96, em 08/09/2026, conforme guia SMF/83679/2026 da Prefeitura Municipal de Tramandaí-RS.

OBSERVAÇÃO: A credora fiduciária, 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, 22 de setembro de 2026.**

Averbação nato digital assinada pela escrevente autorizada **PRISCILA SILVA DA ROSA:04210744000** em 23/09/2026. O hash SHA256 do documento é 897C81FE3D20436505E94393EDDB5876B45DC5B7B729D54F385475FDE225FE07
**Protocolado sob nº** 509528, em 14/09/2026
**Processamento Eletrônico:** R$ 7,30 - **Selo de Fiscalização:** 0682.01.2500001.66921 - R$ 2,20
**Emolumentos:** R$ 582,00 - **Selo de Fiscalização:** 0682.08.1400002.19856 - R$ 80,80 - RMPS

**AV-11/166.258 - INEFICÁCIA DE AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE**

Procede-se a esta averbação para constar que, em razão da consolidação da propriedade deste imóvel em nome da credora fiduciária, conforme averbação anterior, restou **SEM EFEITO** a INDISPONIBILIDADE lançada nesta matrícula sob número **cinco (AV-5)**, face à perda de seu objeto por extinção dos direitos de devedora fiduciante.

**Tramandaí, 22 de setembro de 2026.**

Averbação nato digital assinada pela escrevente autorizada **PRISCILA SILVA DA ROSA:04210744000** em 23/09/2026. O hash SHA256 do documento é 4CCCA555D37B5D83BE413220A4991609B65CE4460838D763CB14AE0DDD55FFC2
**Protocolado sob nº** 509528, em 14/09/2026
**Processamento Eletrônico:** R$ 7,30 - **Selo de Fiscalização:** 0682.01.2500001.66922 - R$ 2,20
**Emolumentos:** R$ 55,10 - **Selo de Fiscalização:** 0682.04.2400001.49628 - R$ 5,50 - RMPS

**O referido é verdade e dou fé.**
**Tramandaí-RS, 25 de setembro de 2026 às 13:52:59.**

---
Registrador/Substituto

Certidão digital R$47,60 - (0682.04.2400001.50134 = R$5,50)
Busca: R$14,00 (0682.03.2500001.64387 = R$4,40)
Proc. eletrônico: R$7,30 (0682.01.2500001.67809 = R$2,20)
Emolumentos: R$68,90 + Selos: R$12,10 = R$81,00
BR - NE
472623 - 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 2026 00088265 10**

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/PU2EW-FZNMR-8TYVK-DBRDM

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