



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: 098228.2.0174704-74

Página 1 de 3

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.

174.704
MATRÍCULA



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

CNM: 098228.2.0174704-74

Tramandaí, 08 de agosto de 2025

Fls.	Matrícula
1	174.704

UM TERRENO URBANO situado no Loteamento Nova Tramandaí - Aldeia da Lagoa, neste município, constituído de **parte dos lotes números setecentos e trinta e cinco (p/735) e setecentos e trinta e seis (p/736)**, setor 130, que pelo cadastro municipal é o **atual lote número setecentos e trinta e cinco - B (735-B)**, no quarteirão formado pelas Ruas Boto Dourado (antiga Rua U), Boto Amarelo (antiga Rua T), e duas Vielas, com a área de **cento e vinte e cinco metros quadrados (125,00m²)**, medindo cinco metros (5,00m) de frente, a oeste, no alinhamento da Rua Boto Dourado, com igual medida nos fundos, a leste, onde entesta com parte dos lotes 715 e 716; por vinte e cinco metros (25,00m) de extensão da frente aos fundos, por ambos os lados, dividindo-se por um lado, ao norte, com o lote 735-A (antiga parte do lote 735), e pelo outro lado, ao sul, com o lote 736 (antiga parte do lote 736), distante pela divisa norte, trinta e cinco metros (35,00m) da Viela.

PROPRIETÁRIA: STEIN INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob número 48.859.850/0001-76, com sede na Avenida Beira Mar, nº 1150, apartamento 703, Centro, neste município.

PROCEDÊNCIA: Matrícula número **174.699** do livro 02 deste Ofício.

Abertura nato digital assinada pela escrevente autorizada **KARINE RAUBACH LISBOA TEIXEIRA:01438554095** em 08/08/2025. O hash SHA256 do documento é 5D2B8D47EAEEDDC18852A70E33ED4308A44A083D1E23E581A0FDBA407F7D26546

Protocolado sob nº 490803 em 11/07/2025

Processamento Eletrônico: R\$6,90 - **Selo de Fiscalização:** 0682.01.2400001.65854 - R\$2,10

Emolumentos: R\$28,90 - **Selo de Fiscalização:** 0682.03.2400001.60085 - R\$4,20 - BR

AV-1/174.704 - CONSTRUÇÃO

Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento datado de 11 de julho de 2025, instruído com a Carta de Habite-se número 05896/2025, expedida pela Prefeitura Municipal de Tramandaí-RS em 31 de julho de 2025 e a CND expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 10 de julho de 2025, para constar que sobre o terreno objeto desta matrícula foi construído um **PRÉDIO DE ALVENARIA**, próprio para uso residencial, com a área de **cinquenta e um metros e cinquenta decímetros quadrados (51,50m²)**, situado na Rua Boto Dourado, número **39**.

VALOR ATRIBUÍDO PELO REQUERENTE: R\$34.000,00 (trinta e quatro mil reais).

Tramandaí, 08 de agosto de 2025.

Averbação nato digital assinada pela escrevente autorizada **KARINE RAUBACH LISBOA TEIXEIRA:01438554095** em 08/08/2025. O hash SHA256 do documento é 0F9BD0F9D5C06264FE48CBF6442B16181E2A63357CDE2EC51AFD3882BA56E1E9

Protocolado sob nº 490807, em 11/07/2025

Processamento Eletrônico: R\$6,90 - **Selo de Fiscalização:** 0682.01.2400001.65855 - R\$2,10

Emolumentos: R\$161,00 - **Selo de Fiscalização:** 0682.06.1300008.47149 - R\$37,80 - BR

R-2/174.704 - COMPRA E VENDA

TRANSMITENTE: STEIN INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob número 48.859.850/0001-76, com sede na Avenida Beira Mar, nº 1150, apartamento 703, Centro, neste município.

ADQUIRENTE: LUÍS HENRIQUE DE ASSIS ROSA, brasileiro, solteiro, maior, trabalhador de construção civil, residente e domiciliado na Rua Osvaldo Aranha, nº 277, Albatroz, na cidade de Osório-RS, portador do RG e CPF número 562.806.100-04, expedido pela SSP/RS.

TÍTULO: Instrumento particular com força de escritura pública número **8.4444.3967924-0**, datado de 28 de agosto de 2025, no âmbito do programa "Minha Casa, Minha Vida" (Lei número 14.620, de 13.07.2023), vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação - SFH.

Continua no verso

Continua na Próxima Página -



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CONTINUAÇÃO DO ANVERSO

Fls.

Matrícula

1v**174.704****OBJETO:** O imóvel desta matrícula.**PREÇO: R\$210.000,00 (duzentos e dez mil reais), integralmente quitado**, sendo R\$41.655,59 com recursos próprios, R\$665,00 na forma de desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União e R\$167.679,41 mediante financiamento.**AVALIAÇÃO: R\$210.000,00**, em 03/09/2025, tendo sido recolhido ITBI no valor de R\$2.724,83, em 04/09/2025, conforme guia SMF/77071/2025 da Prefeitura Municipal de Tramandaí-RS.**CONDIÇÕES:** As do contrato.**OBSERVAÇÕES: 1)**Houve aplicação do percentual de redução de emolumentos na forma do disposto no artigo 7º da Lei número 14.620/2023; **e 2)**Foi apresentada a Certidão Conjunta expedida pela Secretaria da Receita Federal/Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional em nome da transmitente.**Tramandaí, 17 de setembro de 2025.**Registro nato digital assinado pela escrevente autorizada **DAIANE DE OLIVEIRA MACHADO:00999674056** em 18/09/2025. O hash SHA256 do documento é E6A0130C67B1DD7AE063BF44497D3AEE5AB95D3B41CCF01C3B3C357AD74ECCBD**Protocolado sob nº** 493417, em 04/09/2025**Processamento Eletrônico:** R\$ 3,50 - **Selo de Fiscalização:** 0682.01.2400001.77628 - R\$ 2,10**Emolumentos:** R\$ 502,70 - **Selo de Fiscalização:** 0682.08.1400002.15782 - R\$ 76,40 - JFk**R-3/174.704 - 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.**DEVEDOR FIDUCIANTE: LUÍS HENRIQUE DE ASSIS ROSA**, brasileiro, solteiro, maior, trabalhador de construção civil, residente e domiciliado na Rua Osvaldo Aranha, nº 277, Albatroz, na cidade de Osório-RS, portador do RG e CPF número 562.806.100-04, expedido pela SSP/RS.**TÍTULO:** Instrumento particular com força de escritura pública número **8.4444.3967924-0**, datado de 28 de agosto de 2025, no âmbito do programa "Minha Casa, Minha Vida" (Lei número 14.620, de 13.07.2023), vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação - SFH.**OBJETO:** A **propriedade resolúvel** sobre o imóvel desta matrícula.**VALOR DO FINANCIAMENTO: R\$167.679,41 (cento e sessenta e sete mil, seiscentos e setenta e nove reais e quarenta e um centavos).****PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 356 meses.****VALOR TOTAL DA PRIMEIRA PARCELA:** R\$1.019,39 (mil, dezenove reais e trinta e nove centavos).**DATA DE VENCIMENTO DA PRIMEIRA PARCELA:** 03 de outubro de 2025.**PRAZO DE CARÊNCIA PARA INTIMAÇÃO DO DEVEDOR:** 15 dias.**VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO:** R\$220.000,00.**COMPOSIÇÃO DE RENDA INICIAL PARA PAGAMENTO DO ENCARGO MENSAL:** R\$3.398,00.**DEMAIS CONDIÇÕES:** As do contrato.**OBSERVAÇÃO:** Houve aplicação do percentual de redução de emolumentos na forma do disposto no artigo 7º da Lei número 14.620/2023.**Tramandaí, 17 de setembro de 2025.**

Continua na folha 2

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior -

Valide aqui
este documento174.704
MATRÍCULA**REGISTRO DE IMÓVEIS DE TRAMANDAÍ-RS**
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 098228.2.0174704-74

Tramandaí, 17 de setembro de 2025

Fls.	Matrícula
2	174.704

Registro nato digital assinado pela escrevente autorizada **DAIANE DE OLIVEIRA MACHADO:00999674056** em 18/09/2025. O hash SHA256 do documento é 5F1E9C994D0B007972B4BE7E16A3477BFB810A6D5015B4B7595B5D234CFA5FCC

Protocolado sob nº 493417, em 04/09/2025

Processamento Eletrônico: R\$ 3,50 - **Selo de Fiscalização:** 0682.01.2400001.77629 - R\$ 2,10

Emolumentos: R\$ 455,40 - **Selo de Fiscalização:** 0682.08.1400002.15783 - R\$ 76,40 - JFK

AV-4/174.704 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Nos termos do artigo 26, §7º, da Lei nº 9.514/97, e a requerimento da credora fiduciária, datado de 06 de agosto 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\$222.605,09**, em 15/07/2026, tendo sido recolhido ITBI no valor de R\$5.565,13, em 27/07/2026, conforme guia SMF/82988/2026 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, 17 de agosto de 2026.

Averbação nato digital assinada pelo escrevente autorizado **BRUNO MESSAGGIO RIOS:04509580002** em 20/08/2026. O hash SHA256 do documento é 9593743EB0898A620F1CFE1D3826AA32F17898635DF76265F35FDB81A175C551

Protocolado sob nº 507953, em 06/08/2026

Processamento Eletrônico: R\$7,30 - **Selo de Fiscalização:** 0682.01.2500001.58565 - R\$2,20

Emolumentos: R\$532,10 - **Selo de Fiscalização:** 0682.08.1400002.19463 - R\$80,80 - RMPS

O referido é verdade e dou fé.**Tramandaí-RS, 20 de agosto de 2026 às 10:18:39.**

Registrador/Substituto

Certidão digital R\$47,60 - (0682.04.2400001.45037 = R\$5,50)

Busca: R\$14,00 (0682.03.2500001.55893 = R\$4,40)

Proc. eletrônico: R\$7,30 (0682.01.2500001.58586 = R\$2,20)

Emolumentos: R\$68,90 + Selos: R\$12,10 = R\$81,00

GSG - NE

469952 - 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 00077069 10