

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PALMARES DO SUL
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

PALMARES DO SUL, 19 de ABRIL de 19 91.

Fls.

-1-

MATRÍCULA

01693.-

IMÓVEL: Um terreno urbano, sem benfeitorias, situado no Balneário de Quintão, neste município, constituído do lote N.º 39.680 da Quadra A- 1014, medindo 12,00m de frente, igual largura nos fundos, por 25,00m de extensão de frente aos fundos, por ambos os lados, perfazendo uma área superficial de 300,00m². Faz frente, ao nordeste no alinhamento da rua Antonio Raposo Tavares, fundos, ao sudoeste onde entesta com o lote N.º 39.660, dividindo-se por um lado, ao noroeste com o lote N.º 39.679, e pelo outro lado, ao sudeste com o lote N.º 39.681. O imóvel dista 84,00m da esquina da rua Esparta. Quarteirão formado pelas ruas Antonio Raposo Tavares, Esparta, Goethe e Av. Atlântico. Os lotes confrontantes são ou foram de propriedade da Sociedade Nacional de Empreendimentos Imobiliários Limitada.-

PROPRIETÁRIO: ADALBERTINA GARCIA VARGAS, brasileira, viúva, do lar, portadora do CPFMF N.º 294.152.760-53, residente e domiciliada na Av. Bento Gonçalves, 1880/107 em Porto Alegre.-

PROCEDÊNCIA: Matrícula N.º 62.793, do Livro 2 de Registro Geral do Registro de Imóveis de Tramandaí, RS.-
Palmares do Sul, 19 de abril de 1991.-

A Oficial: *[Assinatura]* Custas: Cr\$ 766,00

R.1/01693: Escritura Pública de compra e venda de imóvel datada de 06 de setembro de 1988, lavrada em notas do 2.º Tabelionato de Porto Alegre, RS, sob o n.º 17.019-B/11.551, Fls. 98, Livro 223-B.-

FORMA DO TÍTULO: Compra e venda.-

TRANSMITENTE: ADALBERTINA GARCIA VARGAS, antes qualificada.-

ADQUIRENTE: CARLOS JEFFMAM, brasileiro, construtor, casado com CLAUDIA CARNEIRO JEFFMAM, portador do CPF N.º 263.722.230-15, residente e domiciliado na Av. Oscar Pereira, 2208/106, Porto Alegre.-

VALOR: Cr\$ 150,00 **AVALIAÇÃO:** Cr\$ 150,00 Guia N.º 897

CONDIÇÕES: As da escritura.-

PROTOCOLO: Livro 01, Fls. 28, N.º 2.877

J. F. F. Silva

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS DE PALMARES DO SUL

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

MATRÍCULA



PALMARES DO SUL, 20 de julho de 2001.-

Fis.

MATRÍCULA

02

01693.-

sob o nº 4.093, datada de 20 de julho de 2001.-

TRANSMITENTE: O espólio de GLADIS ROSÁRIO AVILA, que também portava documentos como GLADIS ROSÁRIO DE AVILA, representada neste ato por José Delfino Silveira, CIC nº 228.555.480/04, brasileiro, solteiro, maior, corretor de imóveis, residente e domiciliado na Rua Esparta, nº 4485, em Quintão - Palmares do Sul - RS, nos termos do Alvará Judicial extraído dos autos do Inventário nº 00105632476, da 2ª Vara de Família e Sucessões de Porto Alegre - RS, datado de 09/07/2001.-

ADQUIRENTE: GUIDO HEISLER, CIC nº 148.541.550/00, brasileiro, militar aposentado, casado com NOELI NAIR HEISLER, pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, residente e domiciliado na Rua Santa Mônica, nº 401, Bairro Belém Novo, em Porto Alegre - RS.-

FORMA DE TÍTULO: Compra e venda.-

OBJETO: O imóvel antes matriculado.-

VALOR: R\$ 9.000,00.- AVALIAÇÃO: R\$ 9.000,00.- GUIA: Nº 604.-

CONDIÇÕES: As da escritura.-

PROTOCOLO: Livro 1-A, fls. 177, nº 18.836.-

Palmares do Sul, 20 de julho de 2001.-

A Oficiala: [Assinatura].- Emol.: R\$ 71,30.-

Av.5/01693: Certifico que sobre o imóvel antes matriculado foi construído um Prédio em Alvenaria com a área de 57,00m2. Averbação instruída por requerimento assinado pelo interessado, com firma reconhecida e Certidão de Lançamento da Prefeitura Municipal de Palmares do Sul, que ficam arquivadas neste Ofício. O referido é verdade e dou fé.- AVALIAÇÃO: R\$ 11.055,47.-

PROTOCOLO: Livro 1-A, fls. 180, nº 19.128.-

Palmares do Sul, 10 de outubro de 2001.-

A Oficiala: [Assinatura].- Emol.: R\$ 38,70 (3,39 URES).-

MATRÍCULA Nº 01693.-

PARA SIMPLES COMO CERTIFICADO

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em só lugar

ri digital

CONTINUA NO VERSO



REGISTRO DE IMÓVEIS DE PALMARES DO SUL

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

15 dezembro

2014

F02v

01693

PALMARES DO SUL,

de

de

R.6/01693: Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 26 de novembro de 2014, lavrada em Notas do Tabelionato desta cidade, no Livro nº 61 de Transmissões, fls. 005 ev, sob nº 8.527. **TRANSMITENTE(S):** GUIDO HEISLER, brasileiro, militar aposentado, CPF nº 148.541.550-00, CI nº 7051547078 SSP/RS e sua mulher NOELI NAIR HEISLER, brasileira, aposentada, CPF nº 434.619.640-34, CI nº 2033032141 SSP/RS, casados pelo regime da Comunhão Universal de Bens Anterior a Lei do Divórcio, nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua São Francisco Xavier nº 1127, bairro Centro, na cidade de Santa Clara do Sul-RS. **ADQUIRENTE(S):** DELCI DA ROSA CASTRO, brasileiro, aposentado, CPF nº 173.354.930-72, CI nº 5003763678 SSP/RS, casado com CATARINA SANDRALÍ MARTINS CASTRO, brasileira, aposentada, CPF nº 192.047.790-04, CI nº 7007060564 SSP/RS, pelo regime da Comunhão Universal de Bens antes da vigência da Lei, nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Carlos José Michelin nº 65, na cidade de Porto Alegre-RS. **FORMA DO TÍTULO:** Compra e Venda. **OBJETO:** O imóvel da matrícula. **VALOR:** R\$ 40.000,00. **AVALIAÇÃO:** R\$ 60.060,00. **GUIA:** nº 819 de 25/11/2014. **CONDIÇÕES:** As da escritura. **PROTOCOLO:** nº 047754 em 26/11/2014. Palmares do Sul-RS, 15 de dezembro de 2014. **A Oficial:** *[Assinatura]* Emol. R\$ 356,40. Selo nº 0405.07.0800007.00931 proc. eletr. dados R\$ 3,40 Selo proc. eletr. 0405.01.1400010.00576.....

R-7/1.693: Escritura Pública de Inventário Extrajudicial e Partilha Amigável, lavrada em Notas do Tabelionato de Cidreira, no Livro nº 14, às fls. 138/140, sob o nº 932, datada de 28/04/2023.- **TRANSMITENTES:** O espólio de CATARINA SANDRALÍ MARTINS CASTRO, inscrita no CPF sob nº 192.047.790-04, falecida em 30/06/2020.- **ADQUIRENTE:** DELCI DA ROSA CASTRO, brasileiro, aposentado, viúvo, inscrito no CPF sob nº 173.354.930-72, portador da carteira de identidade nº 5003763678, expedida pela SSP/RS em 25/06/2008, residente e domiciliado na Rua Carlos José Michelin, nº 65, Bairro Vila Nova, na cidade de Porto Alegre-RS.- **FORMA DE TÍTULO:** Escritura pública.- **OBJETO:** A fração ideal de 50% do imóvel antes matriculado.- **VALOR:** No imóvel desta matrícula, atribuído pelas partes em R\$ 40.000,00, e avaliado em R\$ 89.020,00, em 24/04/2023, recebe à **título de meação** a quantia de R\$ 20.000,00, correspondente à avaliação de R\$ 44.510,00.- **GUIA:** ITCD (DIT) nº 1617600 e certidão de quitação de ITCD nº 2.599.625, ambas em 24/04/2023.- **DOI:** emitida a Declaração de Operações Imobiliárias.- **CONDIÇÕES:** As da escritura.- **PROTOCOLO:** 63598, de 03/05/2023. Palmares do Sul-RS, 09 de maio de 2023. Emolumentos: R\$ 403,90- Selo nº: 0405.06.1900006.02870 = R\$ 32,30.- Proc. eletrônico: R\$ 6,40- Selo nº: 0405.01.2100009.19456 = R\$ 1,80.- Henrique Almeida Ribeiro- Registrador

CONTINUA NA FOLHA



Operador Nacional
REGISTRO DE IMÓVEIS DE PALMARES DO SUL

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

Fls.

MATRÍCULA

PALMARES DO SUL, 10

de maio

de 2023

03

1.693

Designado.

R-8/1.693: Escritura Pública de Inventário Extrajudicial e Partilha Amigável, lavrada em Notas do Tabelionato de Cidreira, no Livro nº 14, às fls.138/140, sob o nº 932, datada de 28/04/2023.- **TRANSMITENTES:** O espólio de CATARINA SANDRALÍ MARTINS CASTRO, inscrita no CPF sob nº 192.047.790-04, falecida em 30/06/2020.- **ADQUIRENTES:** **DANIEL MARTINS CASTRO**, motorista, inscrito no CPF sob nº 804.295.050-00, portador da carteira nacional de habilitação nº 02278564603 - DETRAN/RS, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, com **KAMILA GOMES DOS SANTOS CASTRO**, recepcionista, inscrita no CPF sob nº 814.674.190-87, portadora da carteira nacional de habilitação nº 05933761966 - DETRAN/RS, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Ventos do Sul, nº 235, apto 105, Bairro Vila Nova, na cidade de Porto Alegre/RS; **LUCIANO MARTINS CASTRO**, brasileiro, autônomo, divorciado, inscrito no CPF sob nº 964.594.500-30, portador da carteira nacional de habilitação nº 01654519200 - DETRAN/RS, residente e domiciliado na Rua Ventos do Sul, nº 155, apto 302, Bairro Vila Nova, na cidade de Porto Alegre/RS e **TATIANE MARTINS CASTRO**, brasileira, confeiteira, divorciada, inscrita no CPF sob nº 826.849.100-06, portadora da carteira nacional de habilitação nº 03908404745 - DETRAN/RS, residente e domiciliada na Rua Ventos do Sul, nº 225, apto 407 Bloco A 5A, na cidade de Porto Alegre/RS.- **FORMA DE TÍTULO:** Escritura pública.- **OBJETO:** A fração ideal de 50% do imóvel antes matriculado na proporção de 16,6666% para cada herdeiro.- **VALOR:** No imóvel desta matrícula, atribuído pelas partes em R\$ 40.000,00, e avaliado em R\$ 89.020,00, em 24/04/2023, recebem à título de legítima a quantia de R\$ 20.000,00, correspondente à avaliação de R\$44.510,00.- **GUIA:** ITCD (DIT) nº 1617600 e certidão de quitação de ITCD nº 2.599.625, ambas em 24/04/2023.- **DOI:** emitida a Declaração de Operações Imobiliárias.- **CONDIÇÕES:** As da escritura.- **PROTOCOLO:** 63598, de 03/05/2023. Palmares do Sul-RS, 10 de maio de 2023. Emolumentos: R\$403,90- Selo nº: 0405.06.1900006.02871 = R\$32,30.- Proc. eletrônico: R\$6,40- Selo nº: 0405.01.2100009.19457 = R\$1,80.- Henrique Almeida Ribeiro- Registrador Designado.

R-9/1.693: Escritura Pública de **Compra e Venda**, lavrada em Notas do Tabelionato de Cidreira-RS, no Livro nº 308, de Transmissões, às fls. 065-066B, sob o nº 44.950-44-468, datada de 04/08/2023.- **TRANSMITENTES:** DELCI DA ROSA CASTRO; DANIEL MARTINS CASTRO e sua esposa KAMILA GOMES DOS SANTOS CASTRO; LUCIANO MARTINS CASTRO; e TATIANE MARTINS CASTRO, antes qualificados.- **ADQUIRENTE:** **ETEVALDO ALMEIDA DA CRUZ**, brasileiro, autônomo, solteiro, maior, inscrito no CPF sob nº 629.486.951-04, portador da carteira de identidade nº 9140970147, expedida pela SSP/RS, residente e domiciliado na Avenida Emancipação, nº 847, Bairro Centro, na cidade de Balneário

CONTINUA NO VERSO



Operador Nacional
 Registro de Imóveis
REGISTRO DE IMÓVEIS DE PALMARES DO SUL

CNM: 097931.2.0001693-63

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

Fls.

MATRÍCULA

PALMARES DO SUL, 10 de agosto de 2023

03v

1.693

Pinhal/RS.- **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de Compra e Venda.- **OBJETO:** O imóvel antes matriculado.- **VALOR:** R\$80.000,00.- **AVALIAÇÃO:** R\$80.000,00 em 02/08/2023.- **GUIA:** nº 639.- **DOI:** emitida a Declaração de Operações Imobiliárias.- **CONDIÇÕES:** As da escritura.- **PROTOCOLO:** 64050, de 08/08/2023. **Palmares do Sul-RS, 10 de agosto de 2023.** Emolumentos: R\$490,20- Selo nº: 0405.07.1900006.01732 = R\$48,30.- Proc. eletrônico: R\$6,40- Selo nº: 0405.01.2200001.02605 = R\$1,80.- Rosângela de Fátima Costa Martins- 1ª Substituta do Registrador Designado. *Rosângela de Fátima Costa Martins*

Av-10/1.693: Conforme Provimento 89/2019 que estabelece a implantação do SREI, averba-se nesta matrícula a numeração do Código Nacional de Matrícula (CNM), o imóvel objeto da presente passa a possuir a seguinte numeração de CNM: "**097931.2.0001693-63**". Palmares do Sul-RS, 20 de outubro de 2023. Emolumentos: nihil - Selo nº: 0405.04.2100009.02394 = nihil. **Suelen Velho Terra** Henrique Almeida Ribeiro - Registrador Designado. *Suelen Velho Terra* 2ª SUBSTITUTA DO REGISTRADOR

R.11/1.693: Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças nº 10184958404, datado de 13/10/2023, devidamente assinado pelas partes. **TRANSMITENTE:** ETEVALDO ALMEIDA DA CRUZ, brasileiro, vendedor, solteiro, maior, inscrito no CPF sob nº 629.486.951-04, portador da carteira de identidade nº 9140970147, expedida pela SSP/RS, residente e domiciliado na Avenida Emancipação, nº 847, Bairro Centro, na cidade de Balneário Pinhal/RS. **ADQUIRENTE:** **MARCO ANTONIO ROCHA RODRIGUES**, brasileiro, administrador, solteiro, maior, inscrito no CPF sob nº 597.975.250-15, portador da carteira nacional de habilitação nº 00344653440 - DETRAN/RS, residente e domiciliado na Avenida Central, nº 55, Bairro Oasis Sul, na cidade de Tramandaí/RS.- **FORMA DE TÍTULO:** Contrato particular.- **OBJETO:** O imóvel antes matriculado.- **VALOR:** R\$300.000,00.- **AVALIAÇÃO:** R\$300.000,00.- **GUIA:** nº 864 de 17/10/2023.- **CONDIÇÕES:** As do contrato com força de escritura pública.- **PROTOCOLO:** 64397, de 18/10/2023. **Palmares do Sul-RS, 20 de outubro de 2023.** Emolumentos: R\$655,50-Selo nº: 0405.08.1900006.00480 = R\$65,30. Proc. eletrônico: R\$3,20 - Selo nº: 0405.01.2200002.02068 = R\$1,80. Henrique Almeida Ribeiro - Registrador Designado. *Suelen Velho Terra* **Suelen Velho Terra** 2ª SUBSTITUTA DO REGISTRADOR

R-12/1.693: Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças nº 10184958404, datado de 13/10/2023, devidamente assinado pelas partes.- **CREDORA FIDUCIÁRIA:** ITAÚ UNIBANCO S.A, inscrita no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, com sede na Avenida Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Bairro Torre Itaú S/A, na cidade de São Paulo/SP.- **DEVEDOR FIDUCIANTE:** **MARCO ANTONIO ROCHA RODRIGUES**, antes qualificado.- **FORMA DE TÍTULO:** CONTINUA NA FOLHA

Operador Nacional
do Sistema de Registro**REGISTRO DE IMÓVEIS DE PALMARES DO SUL**

CNM: 097931.2.0001693-63

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

PALMARES DO SUL, 20 de outubro de 2023

Fls.
04MATRÍCULA
1.693

Contrato particular.- **VALOR DA COMPRA E VENDA:** R\$300.000,00.- **FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO DE VENDA DO IMÓVEL:** 1) Recursos próprios: R\$ 75.000,00.- 2) Recursos do financiamento: R\$ 225.000,00.- **FINANCIAMENTO:** 1) Valor destinado ao pagamento do preço de venda do imóvel: R\$ 225.000,00.- 2) Valor total do financiamento (saldo devedor): R\$ 225.000,00.- **CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO:** 1)Taxa efetiva anual de juros 11.89%.- 2) Taxa nominal anual de juros 11.2874%.- 3)Taxa efetiva anual de juros com benefício 11.5900%.- 4) Taxa efetiva mensal de juros 0,9406%.- 5) Taxa nominal mensal de juros 0,8952%.- 6) Taxa efetiva mensal de juros com benefício 0,9180%.- 7) Taxa nominal mensal de juros com benefício 0.9180%.- 8) Prazo de amortização (número de prestações) 295 meses.- 9) Sistema de Amortização: SAC.-10) Periodicidade de atualização da prestação- Mensal.- 11) Data de vencimento da primeira prestação: 13/11/2023.- 12) Data de Vencimento da última prestação: 13/05/2048.-13) Modo de pagamento das prestações mensais: débito em conta corrente.- 14) Custo Efetivo Total (CET) anual- Taxa de juros: 14.7000%.- 15) Custo Efetivo Total (CET) mensal- Taxa de juros; 1.1500%.- 16) Custo Efetivo Total (CET) mensal- Taxa de juros com benefício 1.1400%.- 17) Tarifa de avaliação do bem recebido em garantia: R\$ 1.214,68, sendo constituída por: R\$649,49 análise documental.- R\$ 345,00 análise técnica do imóvel.- R\$ 102,97 sistema informatizado referente à avaliação técnica do imóvel.- R\$ 117,00 imposto (PIS, COFINS, ISS) .- **VALOR TOTAL DA PRESTAÇÃO MENSAL NESTA DATA:** R\$ 3.119,86.-

ENQUADRAMENTO DO FINANCIAMENTO: No âmbito do Sistema Financeiro da Habilitação.- **VALOR DA AVALIAÇÃO REALIZADA E ATRIBUÍDA PARA FINS DE VENDA EM LEILÃO:** R\$364.000,00.- **OBJETO:** O imóvel antes matriculado.- **ÔNUS:** Alienação Fiduciária.- **CONDIÇÕES:** As do Contrato com força de escritura pública.- **PROTOCOLO:** 64397, de 18/10/2023. Palmares do Sul-RS, 20 de outubro de 2023. Emolumentos: R\$569,20 - Selo nº: 0405.08.1900006.00481 = R\$65,30. Proc. eletrônico: R\$3,20 - Selo nº: 0405.01.2200002.02070 = R\$1,80. Henrique Almeida Ribeiro - Registrador Designado. *Suelen Velho Terra*

Suelen Velho Terra
SUBSTITUTA DO REGISTRADOR

Av.13/1.693: Consolidação da Propriedade (art. 26, § 7º, da Lei 9514/97): Nos termos do requerimento firmado por ITAÚ UNIBANCO S/A, datado de 22/08/2025, instruído com a prova da intimação por inadimplemento do **Devedor Fiduciante:** MARCO ANTONIO ROCHA RODRIGUES, inscrito no CPF sob nº 597.975.250-15, já qualificado, com a certidão do decurso do prazo sem purgação da mora; e com o comprovante do pagamento do imposto de transmissão intervivos, no qual o imóvel foi avaliado para efeitos fiscais em R\$364.000,00, conforme Guia de ITBI nº 1761 da Prefeitura Municipal de Palmares do Sul/RS, homologada em 14/08/2025, fica **AVERBADA A CONSOLIDAÇÃO da propriedade plena do imóvel objeto desta matrícula** a favor da **Credora Fiduciária:** ITAÚ UNIBANCO S/A, antes qualificada, em virtude do não cumprimento da obrigação. A Credora Fiduciária/Adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no art. 27 da Lei 9514/97.-

CONTINUA NO VERSO



Operador Nacional do Sistema de Registro

REGISTRO DE IMÓVEIS DE PALMARES DO SUL

CNM: 097931.2.0001693-63

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

Fls. 04v

MATRÍCULA **1.693**

PALMARES DO SUL,

de

29 agosto

de 2025

de

PROTOCOLO: nº 67384, datado de 25/08/2025.- **Palmares do Sul, 29 de agosto de 2025.**- O Oficial: Henrique Almeida Ribeiro.- **Henrique Almeida Ribeiro.**- Registrador Designado.- Emolumentos: Averbação com valor declarado: R\$808,60 (0405.09.1900006.00750 = R\$94,70)
Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0405.01.2500012.00255 = R\$2,10)

Av-14/1.693: LEILÃO NEGATIVO: Procede-se à presente averbação nos termos do requerimento datado de 19/01/2026, instruído com os Autos Negativos de Arrematação em 1º e 2º Públicos Leilões, datados de 14/11/2025 e 28/11/2025, da Leiloeira Oficial Sra. Ana Claudia Carolina Campos Frazão, JUCESP nº 836, para constar que, tendo sido levantado a 1º e 2º Leilão, nos termos do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/97, não tendo havido arrematantes, passando assim a propriedade plena ao **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, que, de acordo com o disposto no § 4º do artigo 26-A da referida Lei, dá plena quitação da dívida (R-12). **PROTOCOLO:** 68125, de 19/01/2026. **Palmares do Sul-RS, 29 de janeiro de 2026.** Emolumentos: R\$582,00 - Selo nº: 0405.08.1900006.00871 = R\$80,80. Proc. eletrônico: R\$7,30 - Selo nº: 0405.01.1900013.03239 = R\$2,20. **Henrique Almeida Ribeiro** Registrador Designado. Lunara Santiago dos Santos Lunara Santiago dos Santos 3ª SUBSTITUTA DO REGISTRADOR

PARA SIMPLES NÃO VALE COMO PROTOCOLO

Documento gerado pelo sistema de Registro de Imóveis via www.rigitral.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar



MATRÍCULA Nº

CONTINUA NA FOLHA