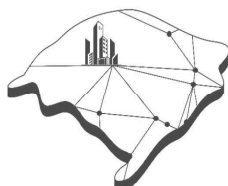




Valide aqui este documento



Desde 1.880

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



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:



REGISTRO DE IMÓVEIS  
SANTA MARIA - RS

**CONFERIDO**  
*M107114 R*

MATRÍCULA.....**136.580**...  
FLS.....**01**...

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

**APARTAMENTO 205**, localizado no primeiro andar ou segundo pavimento do "**RESIDENCIAL DONA LUIZA**", sito à Rua Visconde de Pelotas, nº426, Bairro Nossa Senhora do Rosário, zona urbana desta cidade, apartamento esse uma área privativa de 38,670m<sup>2</sup>, com uma área total de 62,936m<sup>2</sup> e uma fração ideal equivalente a 0,03928 do terreno e das coisas de uso comum.

O **TERRENO**, onde se assenta o residencial possui as seguintes medidas e confrontações: 13m20 de frente ao OESTE para a Rua Visconde de Pelotas; com igual medida nos fundos ao LESTE, onde entesta com a propriedade de Alfredo Bopp; por 48m00 de extensão da frente ao fundo, confrontando ao NORTE com propriedade que é ou foi de Alexandre Fernandes; e, ao SUL, com propriedade que é ou foi de Samuel Amorim.

**PROPRIETÁRIO: JDHJ CONSTRUÇÕES LTDA.**, CNPJ nº12.881.721/0001-37, com sede em Santa Maria, RS.

**PROCEDÊNCIA:** Matrícula nº17.189 do Livro 2 - Registro Geral.

**Protocolo nº 291.077** em 30/06/2014.  
AB. Em 11/07/2014. R\$14,30.  
Processamento eletrônico: R\$3,40.

*Dallabrida*  
**JORGINA PEDRA DALLABRIDA**  
**SUBSTITUTA**

Selo: 0528.03.1400001.14861 R\$ 0,55  
Selo: 0528.01.1400010.15863 R\$ 0,30

**AV. 1 - 136.580 - CONVENCÃO DE CONDOMÍNIO:** Registrada a Convenção de Condomínio do "**RESIDENCIAL DONA LUIZA**", sob nº **26.106** do Livro 3 - Registro Auxiliar.

**Protocolo nº 313728** do Livro 1-BO em 30/03/2016.  
Em 06 de abril de 2016.

Emol.: R\$30,80. Selo: 0528.03.1600005.01305 - R\$0,70 - MF

*Dallabrida*  
**Jorgina Pedra Dallabrida**  
**Designada**

**AV.2/136.580 - TRANSIÇÃO DE SISTEMA - Prov. 44/2024-CGJ/RS -** Procedê-se a esta averbação de ofício, a fim de noticiar que os próximos atos registraes serão eletrônicos, encerrando-se a

**CONTINUA NO VERSO**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S3MUM-GSMEB-B8H7M-Y9L6W>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



Continuação da Página Anterior

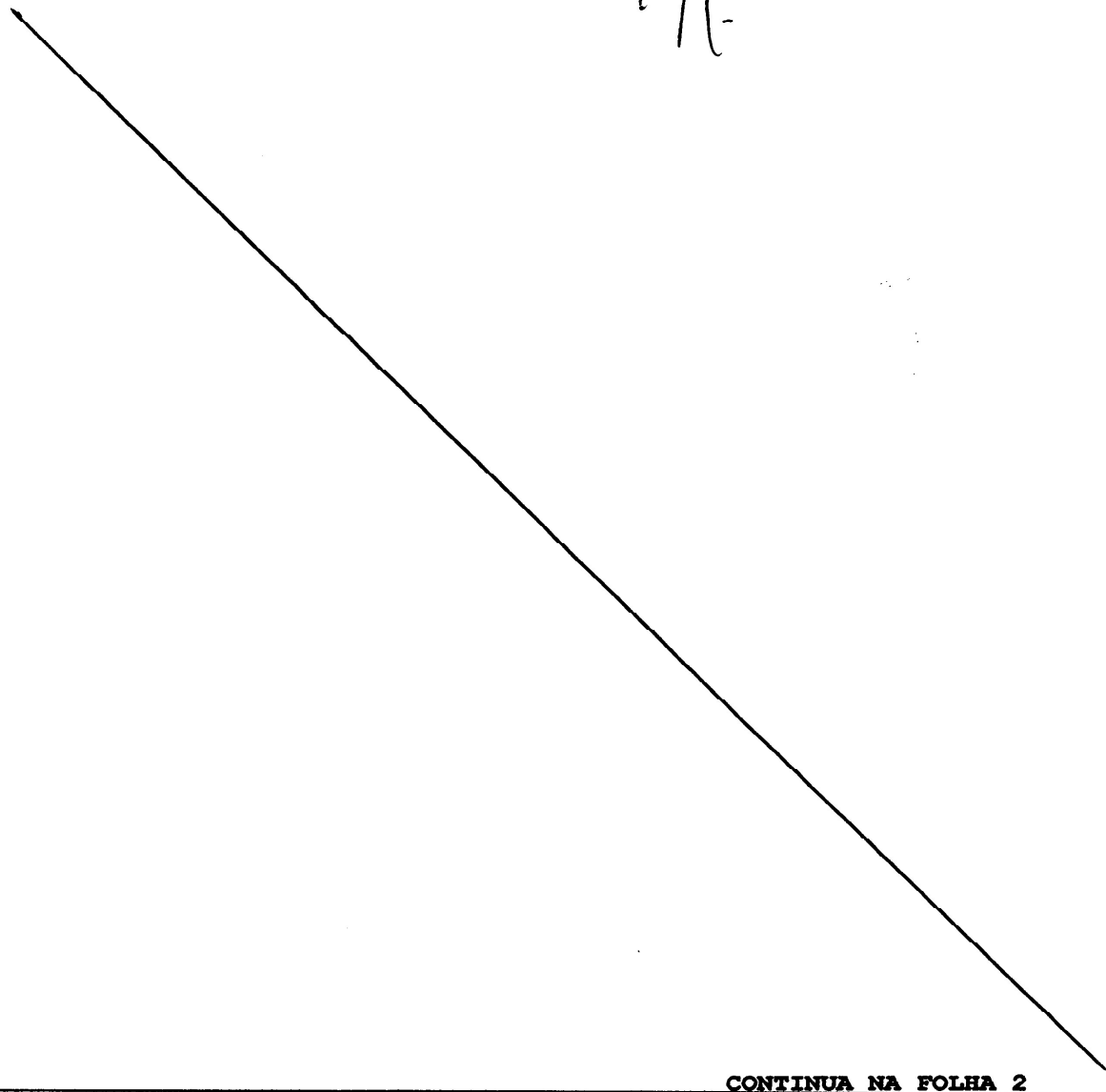
Valide aqui este documento

CNM: 098178.2.0136580-11

MATRÍCULA **136.580**

FLS **01v**

escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNNR/RS. Santa Maria, 05 de dezembro de 2024. Emol.: NIHIL. Selo: 0528.00.2400001.90081 - NIHIL - AGNR. GMO. Mariana Tatsch Peransoni - Escrevente Autorizada:



**CONTINUA NA FOLHA 2**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S3MUM-GSMEB-B8H7M-Y9L6W>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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: 098178.2.0136580-11

136.580 - Matrícula -



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

CNM: 098178.2.0136580-11

Santa Maria, 09 de dezembro de 2024

|            |                      |
|------------|----------------------|
| Fls.<br>02 | Matrícula<br>136.580 |
|------------|----------------------|

**AV. 3/136.580 - CADASTRO IMOBILIÁRIO** - Conforme requerimento e dados constantes na Escritura Pública de Venda e Compra de Imóveis Urbanos nº G: 57.491/005, lavrada no 1º Tabelionato de Notas desta cidade, aos 26/02/2018, o imóvel desta matrícula está cadastrado no município sob nº **53021470144905**. Protocolo nº 442583, Livro 1-DC, em 03/12/2024. Emol.: R\$ 56,00. Selo: 0528.00.2400001.90082 - R\$ 6,90. Averbação nato digital assinado pela esc. substituta **JANAINA MELLO CABRIOLI:01845595025** em 09/12/2024 às 16:52:46. O hash SHA256 do documento é **806937404F004D02B043ECBDD319B90529D8EFFF982E6BDC2DE44CFBAED79A9D**.

**R. 4/136.580 - COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE:** JDHJ CONSTRUÇÕES LTDA. - ME, com sede na Rua Doutor Alberto Pasqualine nº 035, Sala 301, Bairro Centro, nesta cidade, já qualificada. **ADQUIRENTES:** **JOSÉ BATISTA BENINCÁ BELTRAME**, médico, inscrito no CPF sob nº 260.807.370-00, com CNH sob nº 01819007747-DETRAN/RS, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **ISABELLE MIORIM BELTRAME**, administradora, inscrita no CPF sob nº 473.115.680-72, portadora da CI-RG nº 3020202598-SSP/RS, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Miguel Carvalho de Macedo nº 400, Bairro Vila Goiania, nesta cidade. **OBJETO: O imóvel desta matrícula. VALOR:** R\$110.000,00; para efeitos fiscais: R\$175.000,00; para efeitos fiscais atualizado: R\$247.855,17. **FORMA:** Escritura Pública de Venda e Compra de Imóveis Urbanos nº G: 57.491/005, lavrada no 1º Tabelionato de Notas desta cidade, aos 26/02/2018, às folhas 010/011, do Livro 33, de Compra e Venda. **CONDIÇÕES:** As constantes do título. Protocolo nº 442583, Livro 1-DC, em 03/12/2024. Emol.: R\$ 1.185,10. Selo: 0528.00.2400001.90083 - R\$ 74,60. Registro nato digital assinado pela esc. substituta **JANAINA MELLO CABRIOLI:01845595025** em 09/12/2024 às 16:52:50. O hash SHA256 do documento é **23F0D21FE5F1F353EB4EAEA2BDAD56F63CB301ECD93F02BC574E7C4EDFDB1011**.

**R. 5/136.580 - COMPRA E VENDA - TRANSMITENTES:** JOSÉ BATISTA BENINCÁ BELTRAME, portador da CI-RG nº 4003483791-SJS/RS, e

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S3MUM-GSMEB-B8H7M-Y9L6W>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Continuação da Página Anterior

Valide aqui este documento

CNM: 098178.2.0136580-11

|             |                      |
|-------------|----------------------|
| Fls.<br>02v | Matrícula<br>136.580 |
|-------------|----------------------|

seu cônjuge ISABELLE MIORIM BELTRAME, já qualificados. **ADQUIRENTE: FILIPE DE NUNES MINATO**, brasileiro, divorciado, consultor de vendas, inscrito no CPF sob nº 027.544.860-62, portador da CI-RG nº 4103510089-SJS/RS, residente e domiciliado na Rua Santa Catarina nº 225, Casa 103, bairro Pinheiro Machado, nesta cidade. **OBJETO: O imóvel desta matrícula.** **VALOR:** R\$165.000,00; para efeitos fiscais: R\$165.000,00. **FORMA:** Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública - Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, nº 0010490673, datado de 30/12/2024, em São Paulo/SP. **CONDICÕES:** As constantes do título. Protocolo nº 446756, Livro 1-DE, em 12/03/2025. Emol.: R\$917,70. Selo: 0528.00.2400002.37428 - R\$78,50 . Registro nato digital assinado pela esc. substituta **JANAINA MELLO CABRIOLI:01845595025** em 18/03/2025 às 08:18:00. O hash SHA256 do documento é **7F0BCB0CF37B1AF18A92A4D163C77E77FD5DD42956905B61EDFB01ACEE77E3B0**.

**R.6/136.580 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - DEVEDOR FIDUCIANTE: FILIPE DE NUNES MINATO**, já qualificado. **CREDOR FIDUCIÁRIO: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 2041 e 2235, na cidade de São Paulo/SP. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$160.000,00, juntamente com o imóvel da matrícula nº 136.567. **PRAZO DE AMORTIZAÇÃO:** 420 meses. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** SAC. **VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL:** 30/01/2025. **TAXA ANUAL DE JUROS (%):** NOMINAL: 11,6476; EFETIVA: 12,2900. **VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO:** R\$205.000,00. **OBJETO: O imóvel desta matrícula.** **FORMA:** Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública - Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, nº 0010490673, datado de 30/12/2024, em São Paulo/SP. **CONDICÕES:** As constantes do contrato. Protocolo nº 446756, Livro 1-DE, em 12/03/2025. Emol.: R\$541,10. Selo: 0528.00.2400002.37429 - R\$58,60 . Registro nato digital assinado pela esc. substituta **JANAINA MELLO CABRIOLI:01845595025** em 18/03/2025 às 08:18:33. O hash SHA256 do documento é **FC0B933971034897567F8FA16BEBB94425DDCE25DB74C2CBEC3AB0EBDBB6CC**

Continua na ficha nº 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S3MUM-GSMEB-B8H7M-Y9L6W>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Continuação da Página Anterior

Valide aqui este documento

CNM: 098178.2.0136580-11

136.580 - Matrícula -



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

CNM: 098178.2.0136580-11

Santa Maria, 18 de março de 2025

|            |                      |
|------------|----------------------|
| Fis.<br>03 | Matrícula<br>136.580 |
|------------|----------------------|

AB.

**AV. 7/136.580 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Nos Termos do Requerimento Particular, datado aos 02/03/2026, em Ribeirão Preto/SP, em virtude do decurso do prazo sem purgação da mora por parte do devedor fiduciante **FILIPE DE NUNES MINATO**, inscrito no CPF sob o nº 027.544.860-62, constante do **R. 6** desta matrícula, houve a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42. Foi quitado ITIVBI sobre a avaliação de R\$185.000,00, conforme Guia de Protocolo nº 168414. Protocolo nº 463000, Livro 1-DJ, em 02/03/2026. Emol.: R\$ 489,40. Selo: 0528.00.2600001.12999 - R\$ 83,00. Averbação nato digital assinado pela esc. substituta **JANAINA MELLO CABRIOLI:01845595025** em 16/03/2026 às 17:45:32. O hash SHA256 do documento é **12F855BDA68995CE66299FD31EF664CF72299960DB36C57C2FBA162DAFE5D5C5**.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S3MUM-GSMEB-B8H7M-Y9L6W>

Santa Maria-RS, 17 de março de 2026.

Total: **R\$81,00** -  
 Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 136.580: R\$47,60 (0528.00.2600001.13091 = R\$5,50)  
 Sca em livros e arquivos: R\$14,00 (0528.00.2600001.13091 = R\$4,40)  
 Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0528.00.2600001.13091 = 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 00033491 24**

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE**



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

