Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA 120858

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TRAMANDAÍ
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 1 | MATRÍCULA 120858

TRAMANDAÍ, 16 de junho de 19 94

UM TERRENO urbano, sem benfeitorias, situado neste municipio, no - Balneário Nova Tramandaí - Plano "B", com a área de 300m2, no quarteirão formado pelas ruas Maranhão, Goias, avenidas Porto Alegre e Manaus, constituído do lote 3, da quadra C-11, medindo 12m de frente, ao oeste, no alinhamento da rua Maranhão, tendo nos fundos, ao leste, a mesma medida da frente, onde entesta com o lote 23, por - 25m de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados, dividindo se, por um lado, ao norte, com o lote 04, e, pelo outro lado, ao - sul, com os lotes 1 e 2, distante 25m da esquina da av. Porto Alegre. Proprietária: ELISEU PADILHA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES - LTDA, com sede nesta cidade, CGCMF nº 87.305.413/0001-62. Procedência: Matrícula nº 84.961 do livro 2-RG deste ofício.

Álvaro Dirceu de Medeiros Chaves
ajudante

Emolumentos: CR$ 5.438,00 LV

R-1 / 120.858 : Escritura Pública lavrada a 16 de junho de 1994 no Tabelionato desta Comarca (Lº 27-A , Fls. 68 , Nº 1.050). **OBJETO:** O imóvel constante da matrícula. **TRANSMITENTE(S):** ELISEU PADILHA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificado. **ADQUIRENTE(S):** VALDIR BASILIO DE OLIVEIRA, comerciário, CI sob nº 1023333261-SSP/RS, CIC 226.952.570-15, casado pelo regime da comunhão parcial de bens em 12.07.80, com Margarete Amalia de Oliveira brasileiros, residentes e domiciliados em Novo Hamburgo.

VALOR: CR$ 0,04 **AVALIAÇÃO:** CR$ 4.000.000,00 (Guia Nº 19033). **TÍTULO:** Compra e venda. Consta da escritura que o imóvel não faz parte do ativo imobilizado da empresa vendedora.

Tramandaí, 16 de junho de 1.994.

Álvaro Dirceu de Medeiros Chaves
ajudante

Protocolado sob Nº 218.969 LV Emolumentos: CR$ 54.849,00

AV-2/120.858 - CONSTRUÇÃO
Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento firmado em 21 de julho de 2011, instruído com Carta de Habite-se número 539/2011, expedida pela Prefeitura Municipal de Tramandaí-RS em 10 de junho de 2011 e a CND do INSS nº 101042011-19001400, expedida em 20 de julho de 2011, para constar que sobre o terreno objeto desta matrícula foi construído um **PRÉDIO RESIDENCIAL DE ALVENARIA**, situado na Rua Maranhão, número **2411**, com a área de **cento e dez metros e sessenta e três decímetros quadrados (110,63m²)**.

vide verso

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
SOLICITADO POR: GUSTAVO TURANI - CPF/CNPJ: ***.664.400-** DATA: 30/07/2026 16:22:03

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

VALOR ATRIBUÍDO PELO REQUERENTE: **R$30.000,00 (trinta mil reais).**

Tramandaí, 25 de julho de 2011.

Registrador/Substituto
Bel. Antonio Shamah
Substituto

Protocolado sob nº 340191 em 25/07/2011
Selos de Fiscalização: 0682.01.1100005.43531 - R$0,20; 0682.06.1100007.00638 - R$4,00
Proc. Eletrônico: R$2,70
Emolumentos: R$87,90 - EB

R-3/120.858 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
CREDOR FIDUCIÁRIO: BANCO BRADESCO S/A, inscrita no CNPJ sob número 60.746.948/0001-12, com sede em Cidade de Deus, Bairro Vila Yara, na cidade de Osasco-SP.
EMITENTE DEVEDOR: **CUSTOMER SERVICE FOMENTO MERCANTIL LTDA.,** inscrita no CNPJ sob número 00.568.806/0001-80, com sede na Rua Itajuba, número 65, sala 44, Bairro São Jorge, na cidade de Novo Hamburgo-RS.
DEVEDOR FIDUCIANTE: **VALDIR BASILIO DE OLIVEIRA**, brasileiro, empresário, inscrito no CPF sob número 226.952.570-15, portador da carteira de identidade número 1023333261, expedida pela SSP/RS, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77 com MARGARETE AMALIA DE OLIVEIRA, brasileira, inscrita no CPF sob número 255.238.210-04, residente e domiciliado no Beco Baduino Becker, nº 671, Bairro Arroio da Bica, na cidade de Nova Hartz-RS.
TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário número 237/0974/00005, emitida em 16 de setembro de 2011.
OBJETO: A propriedade resolúvel sobre o imóvel constante desta matrícula.
VALOR DO MÚTUO: **R$122.080,91 (cento e vinte e dois mil, oitenta reais e noventa e um centavos).**
PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: **36 meses.**
VALOR TOTAL DA PRIMEIRA PARCELA: R$4.705,38 (quatro mil, setecentos e cinco reais e trinta e oito centavos).
DATA DE VENCIMENTO DA PRIMEIRA PARCELA: 30 de outubro de 2011.
TAXA DE JUROS EFETIVA AO MÊS/EFETIVA AO ANO: 1,89%/25,19%.
PRAZO DE CARÊNCIA PARA INTIMAÇÃO DO DEVEDOR: 15 dias.
VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R$150.000,00.
CONDIÇÕES: As da cédula.

Tramandaí, 27 de setembro de 2011.

Registrador/Substituto
Bel. Antonio Shamah
Substituto

Protocolado sob nº 341509 em 26/09/2011
Selos de Fiscalização: 0682.01.1100007.16521 - R$0,20; 0682.07.0900007.05573 - R$6,00
Proc. Eletrônico: R$2,70
Emolumentos: R$571,00 - IF

CONTINUA AS FLS.02.

PARA SIMPLES CONSULTA SEM VALIDADE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: GUSTAVO TURANI - CPF/CNPJ: ***.664.400-** DATA: 30/07/2026 16:22:03

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA -

REGISTRO DE IMÓVEIS DE TRAMANDAÍ - RS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Tramandaí, 17 de junho de 2013

Fls.	Matrícula
2	**120.858**

AV-4/120.858 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Procede-se a esta averbação conforme Termo de Quitação datado de 11 de junho de 2013, para constar que o credor fiduciário, BANCO BRADESCO S/A, autorizou o **cancelamento da propriedade fiduciária** objeto do registro número três (R-3) desta matrícula, em razão do que fica esse registro cancelado, revertendo a propriedade do imóvel ao patrimônio do devedor fiduciante, VALDIR BASILIO DE OLIVEIRA casado com MARGARETE AMALIA DE OLIVEIRA.

VALOR DA DÍVIDA: **R$122.080,91,** em 16/09/2011.

ATUALIZAÇÃO: **R$130.321,37.**

Tramandaí, 17 de junho de 2013.

Registrador/Substituto

Bel. Daniele de Barros Pabst
Escrevente Autorizada

Protocolado sob nº 359333 em 11/06/2013
Selos de Fiscalização: 0682.01.1300005.17716 - R$0,30; 0682.07.1100009.01650 - R$8,10
Proc. Eletrônico: R$3,10
Emolumentos: R$250,30 - BCS

R-5/120.858 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

CREDOR FIDUCIÁRIO: **BANCO BRADESCO S.A.**, inscrito no CNPJ número 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Administrativo denominado Cidade de Deus, s/nº., Vila Yara, na cidade de Osasco-SP.

EMITENTE DEVEDOR: **CUSTOMER SERVICE FOMENTO MERCANTIL LTDA**, inscrita no CNPJ sob número 00.568.806/0001-80, com sede na Rua Itajuba, nº 6544, Bairro São Jorge, na cidade de Novo Hamburgo-RS.

DEVEDORES FIDUCIANTES: **VALDIR BASILIO DE OLIVEIRA**, empresário, inscrito no CPF sob número 226.952.570-15, portador da carteira de identidade número 1023333261, expedida pela SSP/RS, e sua esposa, **MARGARETE AMALIA DE OLIVEIRA**, empresária, inscrita no CPF sob número 255.238.210-04, portadora da carteira de identidade número 188669340, expedida pela SSP/RS, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados no Beco Baduino Becker, nº 671, Bairro Arroio da Bica, na cidade de Nova Hartz-RS.

TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário número 237/0974/1806, emitida em 10 de junho de 2013.

OBJETO: A propriedade resolúvel sobre o imóvel constante desta matrícula.

VALOR DO MÚTUO: **R$180.000,00 (cento e oitenta mil reais).**

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: **60 meses.**

VALOR TOTAL DA PRIMEIRA PARCELA: R$4.731,45 (quatro mil, setecentos e trinta e um reais e quarenta e cinco centavos).

DATA DE VENCIMENTO DA PRIMEIRA PARCELA: 18 de julho de 2013.

TAXA DE JUROS NOMINAL/EFETIVA AO ANO: 1,5644%/20,475%.

PRAZO DE CARÊNCIA PARA INTIMAÇÃO DO DEVEDOR: 15 dias.

VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R$200.000,00.

CONDIÇÕES: As da cédula.

Tramandaí, 17 de junho de 2013.

Vide verso

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: GUSTAVO TURANI - CPF/CNPJ: ***.664.400-** DATA: 30/07/2026 16:22:03

Tramandaí, 17 de junho de 2013.

Registrador/Substituto

Bel. Daniele de Barros Pause
Escrevente Autorizada

Protocolado sob nº 359334 em 11/06/2013
Selos de Fiscalização: 0682.01.1300005.17717 - R$0,30; 0682.08.1100009.00799 - R$10,85
Proc. Eletrônico: R$3,10
Emolumentos: R$650.50 - BCS

AV-6/120.858 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Nos termos do artigo 26, §7º, da Lei nº 9.514/97, e a requerimento do credor fiduciário, datado de 04 de janeiro de 2016, instruído com prova da intimação dos devedores fiduciantes e do recolhimento do imposto de transmissão, fica **CONSOLIDADA a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome do BANCO BRADESCO S.A.**, inscrito no CNPJ sob número 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, Vila Yara, s/nº, na cidade de Osasco-SP, em razão de que não houve purgação da mora no prazo legal.

AVALIAÇÃO: **R$180.000,00**, em 15/12/2015, tendo sido recolhido ITBI no valor de R$4.500,00, em 16/12/2015, conforme guia nº 35.093-B da Prefeitura Municipal de Tramandaí-RS.

OBSERVAÇÃO: A credora fiduciária, com a presente consolidação da propriedade, terá o prazo de trinta (30) 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, 14 de janeiro de 2016.

Registrador/Substituto

Bruna Correia dos Santos
Escrevente Autorizada

Protocolado sob nº 384898 em 12/01/2016
Selos de Fiscalização: 0682.01.1500008.15797 - R$0,40; 0682.08.1300005.03192 - R$13,50
Proc. Eletrônico: R$4,10
Emolumentos: R$423,40 - DJM

AV-7/120.858 - EXISTÊNCIA DE AÇÃO

Nos termos do **Ofício número 556/2016**, expedido em 07 de junho de 2016, firmado pela Exma. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca, Dra. Laura Ullmann López, nos autos do Processo número 073/1.16.0002033-1, foi determinada a averbação da existência da **Ação Ordinária**, tendo por autor **VALDIR BASILIO DE OLIVEIRA** e por réu **BANCO BRADESCO S/A.**

VALOR DA CAUSA: R$200.000,00 (duzentos mil reais).

OBSERVAÇÃO: O presente ato foi efetuado sem pagamento de emolumentos, por ser a parte interessada beneficiária da Assistência Judiciária Gratuita.

Tramandaí, 08 de maio de 2017.

Registrador/Substituto

Pricilla Rodrigues dos Santos
Escrevente Autorizada

Protocolado sob nº 396242 em 05/05/2017
Selos de Fiscalização: 0682.08.1300005.04957 - NIHIL
Emolumentos: NIHIL - LK

Continua na folha 3

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: GUSTAVO TURANI - CPF/CNPJ: ***.664.400-** DATA: 30/07/2026 16:22:03

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Tramandaí, 13 de outubro de 2023

AV-8/120.858 - CANCELAMENTO DE AVERBAÇÃO DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Procede-se a esta averbação conforme **Ofício número 91/2020**, expedido em 17 de fevereiro de 2020, firmado pelo Exmo. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca, Dr. Alfredo Guilherme Englert Filho, nos autos do Processo número 073/1.16.0002033-1, com trânsito em julgado em 19 de agosto de 2019, para constar que foi determinado o **CANCELAMENTO da averbação de consolidação da propriedade lançada sob número seis (AV-6)** nesta matrícula, em razão de sentença que decretou a sua nulidade, razão pela qual as partes voltam ao seu *status quo* anterior, **permanecendo o imóvel alienado fiduciariamente** e tendo o BANCO BRADESCO S.A. como credor fiduciário e proprietário resolúvel, e **VALDIR BASILIO DE OLIVEIRA**, e sua esposa, **MARGARETE AMALIA DE OLIVEIRA** como devedores fiduciantes.

Tramandaí, 13 de outubro de 2023.

Registrador/Substituto
Yuri Alves de Borba
Escrevente Autorizado

Protocolado sob nº 464899 em 28/09/2023
Processamento Eletrônico: R$6,40 - **Selo de Fiscalização:** 0682.01.2100003.95976 - R$1,80
Emolumentos: R$47,70 - **Selo de Fiscalização:** 0682.04.1900003.01134 - R$4,40 - PSGS

AV-9/120.858 - PENHORA

EXEQUENTE: **BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A. - BANRISUL**, inscrito no CNPJ sob número 92.702.067/0001-96.

EXECUTADO: **VALDIR BASILIO DE OLIVEIRA**, residente e domiciliado na Rua Itajubá, nº 65, São Jorge, na cidade de Novo Hamburgo-RS, inscrito no CPF sob número 226.952.570-15.

TÍTULO: **Termo de Penhora** expedido em 05 de abril de 2024, por ordem da Exma. Juíza de Direito da 4ª Vara Cível Especializada em Fazenda Pública da Comarca de Novo Hamburgo-RS, Dra. Nara Rejane Klain Ribeiro, nos autos do Processo número 5002361-95.2014.8.21.0019.

OBJETO: Os **direitos de devedor fiduciante** sobre imóvel desta matrícula.

DEPOSITÁRIO: VALDIR BASILIO DE OLIVEIRA.

VALOR DA AÇÃO: R$29.558,80 (vinte e nove mil, quinhentos e cinquenta e oito reais e oitenta centavos).

VALOR DO DÉBITO: **R$93.456,20 (noventa e três mil, quatrocentos e cinquenta e seis reais e vinte centavos), em 06/02/2023.**

VALOR DO DÉBITO ATUALIZADO: **R$96.745,86 (noventa e seis mil, setecentos e quarenta e cinco reais e oitenta e seis 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, 25 de abril de 2024.

Registrador/Substituto
Bel. Taís de Lima Coelho
Escrevente Autorizada

Protocolado sob nº 471570, em 08/04/2024
Processamento Eletrônico: R$6,60 - **Selo de Fiscalização:** 0682.01.2300003.46954 - R$2,00
Emolumentos: R$298,40 - **Selo de Fiscalização:** 0682.07.1400002.37147 - R$53,70 - DOM

Continua no verso

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: GUSTAVO TURANI - CPF/CNPJ: ***.664.400-** DATA: 30/07/2026 16:22:03

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM 098228.2.0120858-10

CONTINUAÇÃO DO ANVERSO

Fls.	Matrícula
3v	120.858

AV-10/120.858 - INDISPONIBILIDADE DE BENS

Procede-se a esta averbação conforme **Protocolo de Indisponibilidade nº 202406.2015.03401842-IA-650** da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), datado de 20 de junho de 2024, referente ao Processo número **5008995-34.2019.8.21.0019**, para constar que foi determinada a **INDISPONIBILIDADE DE BENS** de **VALDIR BASILIO DE OLIVEIRA**, inscrito no CPF sob número 226.952.570-15.

Tramandaí, 25 de junho de 2024.

Registrador/Substituto
Bel. Taís de Lima Coelho
Escrevente Autorizada

Protocolado sob nº 474105, em 20/06/2024
Processamento Eletrônico: NIHIL - **Selo de Fiscalização:** 0682.01.2300003.60256 - NIHIL
Emolumentos: NIHIL - **Selo de Fiscalização:** 0682.04.1900003.24357 - NIHIL - (emolumentos e selos isentos: PEPO) - PSGS

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: GUSTAVO TURANI - CPF/CNPJ: ***.664.400-** DATA: 30/07/2026 16:22:03

Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
Central de Mandados da Comarca de Tramandaí

Rua Vergueiros, 163 - Bairro: Centro - CEP: 95590000 - Fone: (51) 3661-5361

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 5002361-95.2014.8.21.0019/RS

Tipo de Ação: Espécies de títulos de crédito
EXEQUENTE: BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S/A - BANRISUL
EXECUTADO: VALDIR BASILIO DE OLIVEIRA

Local: Tramandaí **Data:** 03/11/2025

CERTIDÃO DE CUMPRIMENTO DE MANDADO

AUTO DE AVALIAÇÃO E CERTIDÃO. CERTIFICO que, em cumprimento ao respeitável mandado, diligenciei na Rua Maranhão, 2411, Nova Tramandaí - Tramandaí/RS 95590000 (Residencial), onde avaliei o imóvel, como segue: um terreno urbano, sem benfeitorias, no Balneário Nova Tramandaí Plano B, constituído do lote 03 da quadra C-11, medindo 12m de frente no alinhamento da Rua Maranhão, mesma medida nos fundos, por 25m da frente aos fundos por ambos os lados, e a casa de alvenaria também averbada na matrícula, um prédio residencial de alvenaria, na Rua Maranhão 2411, com área de cento e dez metros e sessenta e três centímetros quadrados, quadrante, divisas e confrontações melhores descritas na matrúcula 120858 do CRI de Tramandaí. A casa tem três quartos, cerca de alvenaria e telas, telhas de barro, aberturas de madeira e vidro, tudo em bom estado de conservação; a casa está alugada para THAMI QUEVEDO, que disse que a proprietária é MARIA AMÁLIA APARECIDA, não disse a que título, pois não tem a informação. AVALIO O IMÓVEL, pelo preço de mercado, em R$ 360.000,00. Sendo o que tinha para certificar, devolvo o presente ao cartório, para os devidos fins.

O referido é verdade, dou fé.

condução. 3,0 URCs.

Documento assinado eletronicamente por **PEDRO LEANDRO SCARPARO SILVEIRA**.

Documento assinado eletronicamente por **PEDRO LEANDRO SCARPARO SILVEIRA, Oficial de Justiça**, em 3/11/2025, às 11:54:11, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc1g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **10094440314v1** e o código CRC **24287333**.

5002361-95.2014.8.21.0019 **10094440314 .V1 plssilveira© plssilveira**