

MATRÍCULA -



REGISTRO DE IMÓVEIS DE TRAMANDAÍ - RS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Tramandaí, 10 de abril de 2014

Fls.

1

Matrícula

145.326

BOX NÚMERO três (3) do EDIFÍCIO PRAIA DE LESTE - situado nesta cidade, na Avenida Fernando Amaral, número 1000, localizado no térreo ou primeiro pavimento, faz divisa oeste com a parede divisória do prédio com o lote 01, a leste com a circulação, ao norte com o box 04 e ao sul com o box 02, com área real privativa de treze metros e sessenta e oito decímetros quadrados ($13,6800m^2$), área de uso comum de um metro, cinquenta e sete decímetros e cinquenta e três centímetros quadrados ($1,5753m^2$), fração ideal de 0,00174, área real total de quinze metros, vinte e cinco decímetros e cinquenta e três centímetros quadrados ($15,2553m^2$).

O terreno integrante do condomínio é constituído do **lote número dois (2) da quadra número 5**, atual quadra 88, setor 52, no quarteirão formado pelas Ruas Humaitá, Almirante Tamandaré e Avenidas Fernando Amaral e da Igreja, com a área de **(quatrocentos e cinquenta metros quadrados ($450,00m^2$))**, medindo quinze metros e quinze centímetros ($15,15m$) de frente, ao sul, no alinhamento da Avenida Fernando Amaral, com a medida de quinze metros ($15,00m$) nos fundos, ao norte, onde entesta com o lote número 24; por vinte e oito metros ($28,00m$) de extensão da frente aos fundos, por um lado a oeste, na divisa com lote número 01 e pelo outro lado na extensão de trinta e dois metros ($32,00m$), a leste, na divisa com os lotes números 03 e 04, distante quinze metros e trinta e cinco centímetros ($15,35m$) da Rua Humaitá.

PROPRIETÁRIA: FARINON CONSTRUÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ número 06.169.292/0001-77, com sede na Rua Marques do Herval nº 1639, nesta cidade.

PROCEDÊNCIA: Matrícula número **8.799** do livro deste Ofício.

Tiago dos Reis Francisco
Escrevente autorizado

Protocolado sob nº 367337 em 26/03/2014

Selo de Fiscalização: 0682.01.1400002.41242 - R\$0,30; 0682.03.1300005.19415 - R\$0,55

Proc. Eletrônico: R\$3,40

Emolumentos: R\$14,30 - IF

R-1/145.326 - COMPRA E VENDA

TRANSMITENTE: FARINON CONSTRUÇÕES LTDA - EPP, inscrita no CNPJ sob número 06.169.292/0001-77, com sede na Rua Marquês do Herval, nº 1639, Bairro Zona Nova, nesta cidade.

ADQUIRENTES: GASPARE RUGGERI, proprietário de microempresa, inscrito no CPF sob número 234.726.308-09, portador da carteira de identidade de estrangeiro número V894018-A, expedida pela Polícia Federal/RS, e sua esposa, **MARIANA DE JESUS BELLO**, proprietária de microempresa, inscrita no CPF sob número 702.694.851-20, portadora da carteira de identidade de estrangeiro número V894074-0, expedida pela Polícia Federal/RS, ambos italianos, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Caminho do Meio, nº 281, Laje de Pedra, na cidade de Gramado-RS.

TÍTULO: Instrumento particular de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no Sistema Financeiro da Habitação - SFH, datado de 11 de agosto de 2014.

OBJETO: O imóvel desta matrícula.

Vide verso

CONTINUAÇÃO DO ANVERSO

Mat.

145.326

Fls.

1v

PREÇO: R\$420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais), integralmente quitado, sendo R\$42.000,00 com recursos próprios e R\$378.000,00 mediante financiamento.

AVALIAÇÃO: R\$420.000,00, em 18/08/2014, tendo sido recolhido ITBI no valor de R\$4.830,00, em 19/08/2014, conforme guia nº 30.505-B da Prefeitura Municipal de Tramandaí-RS.

CONDIÇÕES: As do contrato.

OBSERVAÇÕES: **a)** Foram apresentadas as certidões do INSS e conjunta da Receita Federal/Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional em nome da transmitente; **b)** O preço e a avaliação abrangem também o imóvel da matrícula número 145.363 do livro 02 deste Ofício.

Tramandaí, 28 de agosto de 2014.

Registrador/Substituto

Bel. Antonio Shamah
Substituto

Protocolado sob nº 371114 em 19/08/2014

Selos de Fiscalização: 0682.01.1400003.15895 - R\$0,30, 0682.08.1300005.01203 - R\$10,85

Proc. Eletrônico: R\$3,40

Emolumentos: R\$984,10 - DJM

R-2/145.326 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob número 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4.

DEVEDORES FIDUCIANTES: GASPARE RUGGERI, proprietário de microempresa, inscrito no CPF sob número 234.726.308-09, portador da carteira de identidade de estrangeiro número V894018-A, expedida pela Polícia Federal/RS, e sua esposa, **MARIANA DE JESUS BELLO**, proprietária de microempresa, inscrita no CPF sob número 702.694.851-20, portadora da carteira de identidade de estrangeiro número V894074-0, expedida pela Polícia Federal/RS, ambos italianos, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Caminho do Meio, nº 281, Laje de Pedra, na cidade de Gramado-RS.

TÍTULO: Instrumento particular de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no Sistema Financeiro da Habitação - SFH, datado de 11 de agosto de 2014.

OBJETO: A propriedade resolúvel do imóvel desta matrícula.

VALOR TOTAL DA DÍVIDA (FINANCIAMENTO + DESPESAS ACESSÓRIAS): R\$378.000,00 (trezentos e setenta e oito mil reais).

PRAZO TOTAL: 420 meses.

TAXA DE JUROS NOMINAL/EFETIVA AO ANO:

Taxa de Juros Balcão - 8,7873%/9,1500%;

Taxa de Juros Reduzida - 8,4175%/8,7500%.

VALOR DO ENCARGO MENSAL INICIAL:

Com Taxa de Juros Balcão - R\$3.839,91 (três mil, oitocentos e trinta e nove reais e noventa e um centavos);

Com Taxa de Juros Reduzida - R\$3.723,43 (três mil, setecentos e vinte e três reais e quarenta e três centavos).

VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 11 de setembro de 2014.

PRAZO DE CARÊNCIA PARA INTIMAÇÃO DO DEVEDOR: 30 dias.

Continua fls.2

MATRÍCULA -



REGISTRO DE IMÓVEIS DE TRAMANDAÍ - RS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Tramandaí, 28 de agosto de 2014

Fls.

2

Matrícula

145.326

VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$420.000,00.**CONDIÇÕES:** As do contrato.**OBSERVAÇÃO:** A presente garantia, bem como o valor do imóvel para fins de venda em público leilão, abrangem também o imóvel da Matrícula número 145.363 do livro 02 deste Ofício.**Tramandaí, 28 de agosto de 2014.****Registrador/Substituto**

Bel. Antonio Shamah

Substituto

Protocolado sob nº 371114 em 19/08/2014

Selos de Fiscalização: 0682.01.1400003.15896 - R\$0,30; 0682.08.1300005.01204 - R\$10,85

Proc. Eletrônico: R\$3,40

Emolumentos: R\$890,90 - DJM

AV-3/145.326 - 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 1.4444.0671152-9**, série 0814.

Tramandaí, 28 de agosto de 2014.**Registrador/Substituto**

Bel. Antonio Shamah

Substituto

Protocolado sob nº 371114 em 19/08/2014

Selos de Fiscalização: 0682.01.1400003.15897 - NIHIL; 0682.08.1300005.28588 - NIHIL

Emolumentos: NIHIL - DJM

AV-4/145.326 - PENHORA**EXEQUENTE: MUNICÍPIO DE TRAMANDAÍ.****EXECUTADO: GASPARE RUGGERI**, inscrito no CPF sob número 234.726.308-09.

TÍTULO: Termo de Penhora expedido em 02 de agosto de 2024, por ordem do(a) Exmo(a). Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível Especializada em Fazenda Pública desta Comarca, nos autos do Processo número 5006654-67.2019.8.21.0073.

OBJETO: Os **direitos de devedor fiduciante** sobre imóvel desta matrícula.**DEPOSITÁRIO:** GASPARE RUGGERI.**VALOR DA AÇÃO: R\$340,78 (trezentos e quarenta reais e setenta e oito 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, 13 de agosto de 2024.****Registrador/Substituto**

Tamires de Mattos Alves Meirelles

Escrevente Autorizada

Protocolado sob nº 476063, em 05/08/2024

Processamento Eletrônico: NIHIL - Selo de Fiscalização: 0682.01.2300003.75837 - NIHIL

Emolumentos: NIHIL - Selo de Fiscalização: 0682.05.1100009.01726 - NIHIL - (emolumentos e selos isentos: PEPO) - RMP

AV-5/145.326 - TRANSIÇÃO PARA O MEIO ELETRÔNICO

Procede-se a esta averbação na forma do disposto no artigo 464-A da Consolidação Normativa

Continua no verso

CONTINUAÇÃO DO ANVERSO

Mat.

Fls.

145.326

2v

Notarial e Registral (Provimento número 01/2020 da CGJ/RS), para constar que os próximos atos a serem lançados nesta matrícula serão feitos de **forma eletrônica**, ENCERRANDO-SE, assim, a escrituração em meio físico.

Tramandai, 14 de maio de 2026.

Bruno
Registrador/Substituto

Bruno Messaggio Rios

Escrevente Autorizado

Emolumentos: NIHIL - **Selo de Fiscalização:** 0682.04.2400001.27783 - NIHIL - **AGNR** JFK

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

Foro do Registro de Imóveis
do Brasil em um só lugar

Continua na folha 3

145.326
MATRÍCULA



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

Tramandaí, 14 de maio de 2026

Fls.

Matrícula

3

145.326

AV-6/145.326 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Nos termos do artigo 26, §7º, da Lei nº 9.514/97, e a requerimento da credora fiduciária, datado de 22 de abril 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\$469.352,16, em 08/04/2026, tendo sido recolhido ITBI no valor de R\$11.733,80, em 15/04/2026, conforme guia SMF/81152/2026 da Prefeitura Municipal de Tramandaí-RS.

OBSERVAÇÕES: 1) O valor de avaliação abrange também o imóvel da matrícula número **145.363** deste Ofício; e **2)** 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, 14 de maio de 2026.

Averbação nato digital assinada pelo escrevente autorizado **BRUNO MESSAGGIO RIOS:04509580002** em 18/05/2026. O hash SHA256 do documento é 08367EA934CC4950FD28D6DCDE7851D198A631E9C780673101394F957A6770D1

Protocolado sob nº 503408, em 23/04/2026

Processamento Eletrônico: R\$7,30 - Selo de Fiscalização: 0682.01.2500001.35592 - R\$2,20

Emolumentos: R\$582,00 - Selo de Fiscalização: 0682.08.1400002.18384 - R\$80,80 - JFK

PARA SIMPLES
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

ridigital