.onr Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

=136.237= MATRÍCULA

Serviço Registral de Imóveis — 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

	FLS.	MATRÍCULA
CAXIAS DO SUL, 28 de julho de 2011	01	136.237

IMÓVEL: APARTAMENTO NÚMERO 301, localizado no quinto pavimento, do prédio em alvenaria denominado **EDIFÍCIO ROVERETTO**, sito a Rua Alcides Longhi, nº 236, com a área privativa de 116,7200m2, área de uso comum de 55,9416m2, área total de 172,6616m2, área equivalente de construção de 146,8620m2, área ideal de terreno de 37,33m2, fração de terreno de 0,103577 e percentual de 10,358%, no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício; no terreno sobre o qual está edificado o citado predio é constituido pelo atual lote administrativo nº **07**, da quadra nº **5.381**, setor 11, zona 44, do Loteamento denominado Villagio Iguatemi Residencial, fazendo frente para a rua Alcides Longhi, lado par, distando 36,00metros da esquina com a rua Guerino Sanvitto, no Bairro Floresta, dentro do quarteirão formado pelas citadas vias, mais ruas Germano Arduino Toniolo, e Dante Baptista Andreis, com a área de 360,00m², com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por 30,00metros, com o lote 05, de propriedade de Faper Incorporadora Ltda; ao Sul, por 30,00metros, com o lote 09, de propriedade de Josemar Antonio Spiandorello; ao Leste, por 12,00metros, com o lote 08 de propriedade de Urbanismo Nossa Senhora do Caravaggio Ltda; e, ao Oeste, por 12,00metros, com a rua Alcides Longhi.

PROPRIETÁRIA: GLOBBO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 08.059.035/0001-08, com sede na Rua Soledade, nº 210, Bairro Gramadinho, na cidade de Serafina Corrêa-RS.

REGISTROS ANTERIORES: Matrícula nº 97.873 (R3) do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 13 de maio de 2008, e, Matrícula nº 97.873 (R5) do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 28 de julho de 2011.

EMOL: R$ 11,60.

PROT. 257744 do Lº 1-AP em 18/07/2011.

Selo: 0132.02.1.15012.00493, no valor de R$ 0,30.

Grasiela R. Masetto - Escrevente

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.1/136.237 - Em 17 de janeiro de 2013.

COMPRA E VENDA: Contrato particular de compra e venda de imóvel, residencial, mútuo com obrigações e Alienação Fiduciária, com recursos do SBPE, no âmbito do SFH, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei 5.049, de 29 de junho de 1966, datado de 14/12/2012, ficando uma via arquivada neste Ofício.

TRANSMITENTE: GLOBBO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 08.059.035/0001-08, com sede na Rua Soledade, nº 210, Sala 02, Bairro Gramadinho, na cidade de Serafina Correa-RS.

ADQUIRENTE: SANDRO ALEX DE ALMEIDA, brasileiro, separado judicialmente, sócio diretor, inscrito no CPF sob nº 297.732.020-20, residente e domiciliado na Rua Tiradentes, nº 190, Apto 601, Bairro Centro, na cidade de Lajeado-RS.

VALOR DA COMPRA E VENDA: R$424.000,00.(Em conj. com o box nº02,

continua no verso

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

SOLICITADO POR: CAIXA CEMAB - CPF/CNPJ: ***.603.054-** DATA: 08/10/2026 10:18:51

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

M.136.228 L°02).
RECURSOS PRÓPRIOS: R$42.400,00.
FINANCIAMENTO CONCEDIDO PELA CREDORA: R$381.600,00.
VALOR FISCAL: R$415.000,00.
ITBI: n°208/2013, em 07/01/2013.
CND DO INSS/RECEITA FEDERAL: n° 000662012-19022035 DE 25.10.2012 68DD.ACC5.6C72.5BBC DE 30.12.2012 .
TRABALHISTA: Certidão negativa de débitos trabalhista sob n° 15454440.
CONDIÇÃO: constantes no contrato.
EMOL: R$1.272,60.
PROT. 285945 do L° 1-BB em 11/01/2013.
Selo: 0132.01.1200007.66329, 0132.09.1200005.00518, valor de R$13,85.

Jéssica dos R. de Faria - Escrevente — Oficial e/ou Oficial Subst.

R.2/136.237 - Em 17 de janeiro de 2013.
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Em garantia do pagamento da dívida, decorrente do financiamento, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97. Contrato particular antes mencionado.
DEVEDOR: SANDRO ALEX DE ALMEIDA, brasileiro, separado judicialmente, sócio diretor, inscrito no CPF sob n° 297.732.020-20, residente e domiciliado na Rua Tiradentes, n° 190, Apto 601, Bairro Centro, na cidade de Lajeado-RS.
CREDOR: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ/MF sob n° 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF.
VALOR DA DÍVIDA: R$381.600,00.(Em conj. com o box n°02, M.136.228 L°02).
PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 352 meses, à ser resgatado em prestações mensais consecutivas, no valor inicial de R$4.162,17, com vencimento do primeiro encargo mensal em 14/01/2013.
JUROS: nominal de 8,5101% - efetiva 8,8500% ao ano.
ORIGEM DOS RECURSOS: SBPE.
VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R$424.000,00.
VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE PÚBLICO LEILÃO: R$424.000,00.
EMOL: R$650,50.
PROT. 285945 do L° 1-BB em 11/01/2013.
Selo: 0132.01.1200007.66330, 0132.08.1200006.00963, valor de R$11,15.

Jéssica dos R. de Faria - Escrevente — Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.3/136.237 - Em 17 de janeiro de 2013.
CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Certifico que, conforme Contrato particular com caráter de escritura pública, datado de 14/12/2012, Estrela, RS, na forma do artigo 38, da Lei 9.514/97, ficando uma via arquivada neste Ofício, foi emitida nos termos da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, a CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO n° 1.4444.0169970-9 e

continua a folhas

PARA SIMPLES CONSULTA SEM VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: CAIXA CEMAB - CPF/CNPJ: ***.603.054-** DATA: 08/10/2026 10:18:51

.onr Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

série 1212, pela CREDORA/CUSTODIANTE CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, em que figura como DEVEDOR SANDRO ALEX DE ALMEIDA, já qualificado, no valor do crédito de R$381.600,00, em 14/12/2012. Garantia Real Fiduciária: registrada sob nº R.2 desta matrícula.(Em conj. com o box nº02, M.136.228 Lº02).
EMOL: Nihil.
PROT. 285945 do Lº 1-BB em 11/01/2013.
Selo: 0132.08.1200006.00963.

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.4/136.237 - Em 19 de fevereiro de 2015.
PENHORA: Conforme Mandado para cumprimento de Carta Precatória de Penhora, datado de 08.01.2015, extraído dos autos do processo nº 010/1.14.0034440-9 (CNJ:0064697-53.2014.8.21.0010) Precatória de Penhora e Intimação, expedido por ordem da Exma. Sra. Dra. Maria Aline Vieira Fonseca, M.M. Juiza de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca, ficando o documento aqui arquivado.
EXEQUENTE: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.
EXECUTADO: CENTRAL DISTRIBUIDORA DE AREIA LTDA e SANDRO ALEX DE ALMEIDA.
VALOR DA AÇÃO: R$161.122,59.
EMOL: Nihil.
PROT. 324563 do Lº 1-BB em 05/02/2015.
Selo: 0132.01.1500001.02377, 0132.08.1300007.02589, valor de Nihil.

Karen Rodrigues Dornelles - Escrevente
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.5/136.237 - Em 19 de fevereiro de 2015.
Procedo a presente averbação nos termos do Artigo 213 da Lei 6.015/73 (erro evidente) conforme Penhora registrado sob número R.4, para fazer constar que a Penhora recai sobre os direitos e ações pertencentes ao executado Sandro Alex de Almeida. O referido é verdade e dou fé. (VDA)
EMOL: Nihil.
Selo: 0132.03.1500001.05039, valor de Nihil.

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.6/136.237 - Em 24 de maio de 2016.
NOTÍCIA DE PENHORA SOBRE OS DIREITOS E AÇÕES QUE O COEXECUTADO POSSUI SOBRE O IMÓVEL: A presente averbação é para noticiar a existência de Penhora nos termos do Provimento 32/06 CGJ/RS, em seu Artigo 396, comunicando as circunstâncias ao juízo competente para complementação de diligências referente ao Mandado para Cumprimento de Precatória, datada de 12.02.2016, extraída dos autos do Processo nº

continua no verso

continua no verso

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: CAIXA CEMAB - CPF/CNPJ: ***.603.054-** DATA: 08/10/2026 10:18:51

.onr Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

010/1.15.0031244-4 (CNJ:0057657-83.2015.8.21.0010) Precatória de Atos Executórios, expedido por ordem do Exmo. Sr. Dr. Sergio Augustin, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível Especializada em Fazenda Pública desta Comarca, instruido com Carta Precatória de Penhora e Demais Atos - Execução Fiscal, datada de 10.11.2015, extraída dos autos do processo nº 047/1.03.0003484-2(CNJ:0034841-16.2003.8.21.0047) Execução Fiscal do Estado, onde ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL move contra CENTRAL DISTRIBUIDORA DE AREIA LTDA; SANDRO ALEX DE ALMEIDA, CPF 297.732.020-20, e outros, ficando os documentos aqui arquivados. O referido é verdade e dou fé.(T)
EMOL: Nihil.
PROT. 345944 do Lº 1-CB em 09/05/2016.
Selo: 0132.01.1600001.73617, 0132.03.1600001.10712, valor de Nihil.

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.7/136.237 - Em 25 de agosto de 2016.
PENHORA SOBRE OS DIREITOS E AÇÕES PERTENCENTES AO EXECUTADO SANDRO ALEX DE ALMEIDA: Conforme Certidão para Registro de Penhora, datada de 18.07.2016, extraída dos autos do processo nº 008/1.05.0040838-4 (CNJ:0408381-73.2005.8.21.0008) Execução Fiscal do Estado, expedida pelo Exmo. Sr. Dr. Geraldo Anastácio Brandeburski Júnior, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Canoas/RS, ficando o documento aqui arquivado.
EXEQUENTE: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.
EXECUTADOS: CENTRAL DISTRIBUIDORA DE AREIA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 95.237.251/0001-77; e SANDRO ALEX DE ALMEIDA, inscrito no CPF sob nº 297.732.020-20.
VALOR DA CAUSA: R$853.380,12 em conjunto com o imóvel matriculado sob nº 136.228, do 3º R.G. Em 27.09.2001.
EMOL: Nihil (pagamento de emolumentos a posteriori).
PROT. 349732 do Lº 1-CC em 08/08/2016.
Selo: 0132.01.1600002.65906 0132.09130000 50 6008 valor de Nihil.

Tays T. Kelleb Reis - Escrevente

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.8/136.237 - Em 17 de abril de 2017.
INDISPONIBILIDADE SOBRE OS DIREITOS E AÇÕES QUE SANDRO ALEX DE ALMEIDA POSSUI SOBRE O IMÓVEL: Certifico, que de conformidade com a Ordem da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, protocolada sob nº 201704.0511.00265495-IA-860, datada de 05.04.2017, extraída dos autos processo nº 03510300001768, da 1ª Vara Cível e JEC, da Comarca de Sapucaia do Sul/RS, por Carla Tatiana Coletto da Silva, fica averbada a indisponibilidade sobre os direitos e ações que SANDRO ALEX DE ALMEIDA, CPF 297.732.020-20, possui sobre o imóvel objeto desta matrícula, ficando o documento aqui arquivado. O referido é verdade e

continua as fls.03

continua a folhas

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: CAIXA CEMAB - CPF/CNPJ: ***.603.054-** DATA: 08/10/2026 10:18:51

.onr Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

=136.237= MATRÍCULA

Serviço Registral de Imóveis — 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 17 de abril de 2017 | FLS. 03 | MATRÍCULA 136.237

dou fé.(T)
EMOL: Nihil.
PROT. 361012 do Lº 1-CH em 12/04/2017.
Selo: 0132.03.1700001.03097, valor de Nihil.

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.9/136.237 - Em 21 de agosto de 2017.
PENHORA SOBRE OS DIREITOS E AÇÕES PERTENCENTES AO EXECUTADO SANDRO ALEX DE ALMEIDA: Conforme Mandado de Registro de Penhora, datado de 07.08.2017, extraído dos autos do processo nº 010/1.16.0028801-4 (CNJ: 0047624-97.2016.8.21.0010) Precatória de Atos Executórios, expedido pela Exma. Sra. Dra. Maria Aline Veira Fonseca, M.M. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível Especializada em Fazenda Pública desta Comarca, instruído com Termo de Redução de Bem(ns) à Penhora, datado de 02.09.2016, extraído dos autos do processo nº 047/1.03.0001484-1 (CNJ:0014841-92.2003.8.21.0047) Execução Fiscal do Estado, expedido por ordem da Exma. Sra. Dra. Caren Leticia Castro Pereira, M.M. Juíza de Direito da 2ª Vara da Comarca de Estrela/RS, ficando os documentos aqui arquivados.
EXEQUENTE: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.
EXECUTADO: CENTRAL DISTRIBUIDORA DE AREIA LTDA, inscrito no CNPJ sob nº 95.237.251/0002-81; e SANDRO ALEX DE ALMEIDA, brasileiro, inscrito no CPF sob nº 297.732.020-20.
VALOR DA CAUSA: R$744.444,36, em 19.10.2001.
EMOL: Nihil. (s/R$2.061.156,57 cfe. Provimento 62/94 - CGJ/RS; pagamento de emolumentos a posteriori).
PROT. 366781 do Lº 1-GJ em 09/08/2017.
Selo: 0132.01.1700003.33540, 0132.09.1300005.08203, valor de Nihil.

Israel Wirlan Moraes - Escrevente
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.10/136.237 - Em 16 de setembro de 2019.
PENHORA SOBRE OS DIREITOS E AÇÕES DO IMÓVEL PERTENCENTE AO EXECUTADO SANDRO ALEX DE ALMEIDA:: Certifico que, conforme Mandado de Registro de Penhora, datado de 08.08.2019, extraído dos autos do processo nº010/1.16.0029288-7(CNJ:0048514-36.2016.8.21.0010) Cobrança-Fase de Cumprimento de Sentença, expedido pela Exma. Sra. Dra. Zenaide Pozenato Menegat, MM. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível desta Comarca, ficando o documento aqui arquivado, fica averbada a penhora sobre o imóvel objeto da presente matrícula, sobre os direitos e ações pertencente ao executado Sandro Alex de Almeida.
EXEQUENTE: CONDOMÍNIO ROVERETTO, CNPJ nº 15.414.431/0001-71, com sede na Rua Alcides Longhi, nº 236, nesta cidade.
EXECUTADO: SANDRO ALEX DE ALMEIDA, brasileiro, solteiro, inscrito no CPF sob nº 297.732.020-20, RG nº 2014016411/RS, filho de Nelson de Almeida e de Nilva Maria de Almeida, com endereço na Rua Tiradentes,

continua no verso

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
SOLICITADO POR: CAIXA CEMAB - CPF/CNPJ: ***.603.054-** DATA: 08/10/2026 10:18:51

.onr Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

nº 190, Apto 601, na cidade de Lajeado-RS.
VALOR: R$36.430,17. O referido é verdade e dou fé.(GC)
EMOL: R$152,80
PROT. 401938 do Lº 1-CY em 20/08/2019.
Selo: 0132.01.1900001.80100, 0132.06.1800004.05285, valor de R$ 25,90.

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.11/136.237 - Em 31 de março de 2020.
NOTÍCIA DE PENHORA SOBRE OS DIREITOS E AÇÕES DO IMÓVEL PERTENCENTE AO EXECUTADO SANDRO ALEX DE ALMEIDA: A presente averbação é para noticiar a existência de Penhora, nos termos do Provimento 01/2020 da CGJ/RS, em seu artigo 647, comunicando as circunstâncias ao juízo competente para complementação de diligências referente ao Ofício nº 255/2020, datado de 12/02/2020, extraído dos autos do processo nº 001/1.08.0307680-4 (CNJ:3076801-63.2008.8.21.0001) Execução Fiscal do Estado, expedido pela Exma. Sra. Dra. Marialice Camargo Bianchi, MM. Juíza de Direito da 14ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central da Comarca de Porto Alegre-RS, onde SUPERINTENDÊNCIA DE PORTOS E HIDROVIAS move contra COMERCIAL GUAIBA DE AREIA E CASCALHO LTDA; SANDRO ALEX DE ALMEIDA, CPF nº 29[illegible]732.020-20; e OUTROS, ficando o documento aqui arquivado. O referido é verdade e dou fé.
PROT. 411281 do Lº 1-DC em 26/02/2020.
EMOL: R$37,20. Selo: 0132.04.1900009.05069 = R$3,30.
Proc. eletrônico: R$3,00. Selo: 0132.01.1900006.58622 = R$1,40.
Isenção: PEPO.
Escrevente: Vinicius de Andrade Ferreira

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.12/136.237 - Em 19 de julho de 2021.
CANCELAMENTO: Certifico que fica cancelada a Penhora registrada sob **R.4** da presente matrícula. Tudo conforme Mandado de Levantamento do Registro de Penhora, datado de 20/10/2020, extraído dos autos do processo nº 047/1.03.0001490-6 (CNJ:0014901-65.2003.8.21.0047), expedido pela Exma. Sra. Dra. Caren Leticia Castro Pereira, MM. Juíza de Direito da 2ª Vara Judicial da Comarca de Estrela/RS, relacionado à carta precatória nº 010/1.14.0034440-9 da 2ª Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul/RS, ficando o documento arquivado neste Ofício. O referido é verdade e dou fé.
PROT. 432584 do Lº 1-DL em 22/06/2021.
EMOL: Nihil. Selo: 0132.08.2000025.00579 = Nihil. Isenção: EQLG15.
Escrevente: João Pedro C. Zanotto

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.13/136.237 - Em 30 de maio de 2022.

continua a folhas — continua à fls. 04.

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: CAIXA CEMAB - CPF/CNPJ: ***.603.054-** DATA: 08/10/2026 10:18:51

.onr Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

=136.237= MATRÍCULA

Serviço Registral de Imóveis — 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 30 de maio de 2022	FLS. 04	MATRÍCULA 136.237

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Certifico que, por solicitação da credora e fiduciária, bem como por força do disposto no parágrafo 7°, do artigo 26, da Lei nº 9.514/1997, após promover a intimação do confitente devedor e fiduciante, Sandro Alex de Almeida, antes qualificado, devidamente cumprida pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta cidade, conforme registro nº 284849, datado de 27.12.2021 e pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos e outros Papéis da Comarca de Lajeado/RS, conforme registro nº 46604, datado de 04.01.2022; tendo ocorrido o decurso do prazo legal sem que houvesse purgação da mora por parte do confitente devedor e fiduciante, **fica consolidada a propriedade do imóvel em favor da Caixa Econômica Federal**, pelo valor de R$418.280,69 (quatrocentos e dezoito mil, duzentos e oitenta reais e sessenta e nove centavos); avaliado para efeitos fiscais em R$502.000,00 (quinhentos e dois mil reais), conforme guia de pagamento do ITBI nº 2343/2022. Condição: Foi apresentada a declaração da Caixa Econômica Federal, de que tem ciência da existência das penhoras sobre os direitos e ações registradas sob R.7 e 9 e averbada sob Av.10, e das averbações da notícia de penhora sobre os direitos e ações averbadas sob Av.6 e 11 da presente matrícula. Tudo conforme requerimento datado de 07.03.2022, assinado e arquivado digitalmente neste Cartório e demais documentos que o instruem já arquivados digitalmente neste Ofício no protocolo sob nº 443910. O referido é verdade e dou fé.
PROT. 453216 do L° 1-DU em 20/05/2022.
EMOL: R$1.194,20. Selo: 0132.09.1700001.09968 = R$81,00.
Proc. eletrônico: R$6,00. Selo: 0132.01.2200015.09649 = R$1,80.
Escrevente: Ivana Rotte

Oficial e/ou Oficial Subst.

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: CAIXA CEMAB - CPF/CNPJ: ***.603.054-** DATA: 08/10/2026 10:18:51

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

=136.228= MATRÍCULA

Serviço Registral de Imóveis — 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 28 de julho de 2011	FLS. 01	MATRÍCULA 136.228

IMÓVEL: BOX NÚMERO 02, localizado no primeiro pavimento ou subsolo, do prédio em alvenaria denominado **EDIFÍCIO ROVERETTO**, sito a Rua Alcides Longhi, nº 236, é o terceiro box localizado depois da divisa norte/leste, junto a parede leste, com a área privativa de 26,4000m2, área de uso comum de 6,6362m2, área total de 33,0362m2, área equivalente de construção de 17,4215m2, área ideal de terreno de 4,43m2, fração de terreno de 0,012287 e percentual de 1,229%, no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício; no terreno sobre o qual está edificado o citado prédio é constituído pelo atual lote administrativo nº **07**, da quadra nº **5.381**, setor 11, zona 44, do Loteamento denominado Villagio Iguatemi Residencial, fazendo frente para a rua Alcides Longhi, lado par, distando 36,00metros da esquina com a rua Guerino Sanvitto, no Bairro Floresta, dentro do quarteirão formado pelas citadas vias, mais ruas Germano Arduino Toniolo, e Dante Baptista Andreis, com a área de 360,00m², com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por 30,00metros, com o lote 05, de propriedade de Faper Incorporadora Ltda; ao Sul, por 30,00metros, com o lote 09, de propriedade de Josemar Antonio Spiandorello; ao Leste, por 12,00metros, com o lote 08 de propriedade de Urbanismo Nossa Senhora do Caravaggio Ltda; e, ao Oeste, por 12,00metros, com a rua Alcides Longhi.
PROPRIETÁRIA: GLOBBO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 08.059.035/0001-08, com sede na Rua Soledade, nº 210, Bairro Gramadinho, na cidade de Serafina Corrêa-RS.
REGISTROS ANTERIORES: Matrícula nº 97.873 (R3) do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 13 de maio de 2008, e, Matrícula nº 97.873 (R5) do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 28 de julho de 2011.
EMOL: R$ 11,60.
PROT. 257744 do L° 1-AP em 18/07/2011.
Selo: 0132.02.2100012.00484, no valor de R$ 0,30.

Grasiela R. Maseto - Escrevente

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.1/136.228 - Em 17 de janeiro de 2013.
COMPRA E VENDA: Contrato particular de compra e venda de imóvel, residencial, mútuo com obrigações e Alienação Fiduciária, com recursos do SBPE, no âmbito do SFH, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei 5.049, de 29 de junho de 1966, datado de 14/12/2012, ficando uma via arquivada neste Ofício.
TRANSMITENTE: GLOBBO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 08.059.035/0001-08, com sede na Rua Soledade, nº 210, Sala 02, Bairro Gramadinho, na cidade de Serafina Correa-RS.
ADQUIRENTE: SANDRO ALEX DE ALMEIDA, brasileiro, separado judicialmente, sócio diretor, inscrito no CPF sob nº 297.732.020-20, residente e domiciliado na Rua Tiradentes, nº 190, Apto 601, Bairro

continua no verso

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
SOLICITADO POR: CAIXA CEMAB - CPF/CNPJ: ***.603.054-** DATA: 23/10/2026 12:52:30

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Centro, na cidade de Lajeado-RS.
VALOR DA COMPRA E VENDA: R$424.000,00.(Em conj. com o apto nº301, M.136.237 Lº02).
RECURSOS PRÓPRIOS: R$42.400,00.
FINANCIAMENTO CONCEDIDO PELA CREDORA: R$381.600,00.
VALOR FISCAL: R$45.000,00.
ITBI: nº209/2013, em 07/01/2013.
CND DO INSS/RECEITA FEDERAL: nº 000662012-19022035 DE 25.10.2012 68DD.ACC5.6C72.5BBC DE 30.12.2012.
TRABALHISTA: Certidão negativa de débitos trabalhista sob nº 15454440.
CONDIÇÃO: constantes no contrato.
EMOL: R$243,20.
PROT. 285945 do Lº 1-BB em 11/01/2013.
Selo: 0132.01.1200007.66347, 0132.06.1200007.02272, valor de R$5,70.

Jéssica dos R. de Faria - Escrevente Oficial e/ou Oficial Subst.

R.2/136.228 - Em 17 de janeiro de 2013.
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Em garantia do pagamento da dívida, decorrente do financiamento, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97. Contrato particular antes mencionado.
DEVEDOR: SANDRO ALEX DE ALMEIDA, brasileiro, separado judicialmente, sócio diretor, inscrito no CPF sob nº 297.732.020-20, residente e domiciliado na Rua Tiradentes, nº 190, Apto 601, Bairro Centro, na cidade de Lajeado-RS.
CREDOR: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF.
VALOR DA DÍVIDA: R$381.600,00.(Em conj. com o apto nº301, M.136.237 Lº02).
PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 352 meses, à ser resgatado em prestações mensais consecutivas no valor inicial de R$4.162,17, com vencimento do primeiro encargo mensal em 14/01/2013.
JUROS: nominal de 8,5101% - efetiva 8,8500% ao ano.
ORIGEM DOS RECURSOS: SBPE.
VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R$424.000,00.
VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE PÚBLICO LEILÃO: R$424.000,00.
EMOL: R$650,50.
PROT. 285945 do Lº 1-BB em 11/01/2013.
Selo: 0132.01.1200007.66348, 0132.08.1200006.00964, valor de R$11,15.

Jéssica dos R. de Faria - Escrevente Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.3/136.228 - Em 17 de janeiro de 2013.
CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Certifico que, conforme Contrato particular com caráter de escritura pública, datado de 14/12/2012, Estrela, RS, na forma do artigo 38, da Lei 9.514/97, ficando uma via

continua a folhas

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: CAIXA CEMAB - CPF/CNPJ: ***.603.054-** DATA: 23/10/2026 12:52:30

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

arquivada neste Ofício, foi emitida nos termos da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, a CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO nº 1.4444.0169970-9 e série 1212, pela CREDORA/CUSTODIANTE CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, em que figura como DEVEDOR SANDRO ALEX DE ALMEIDA, já qualificado, no valor do crédito de R$381.600,00, em 14/12/2012. Garantia Real Fiduciária: registrada sob nº R.2 desta matrícula.(Em conj. com o apto nº301, M.136.237 Lº02).
EMOL: Nihil.
PROT. 285945 do Lº 1-BB em 11/01/2013.
Selo: 0132.08.1200006.00964.

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.4/136.228 - Em 25 de agosto de 2016.
PENHORA SOBRE OS DIREITOS E AÇÕES PERTENCENTES AO EXECUTADO SANDRO ALEX DE ALMEIDA: Conforme Certidão para Registro de Penhora, datada de 18.07.2016, extraída dos autos do processo nº 008/1.05.0040838-4 (CNJ:0408381-73.2005.8.21.0008) Execução Fiscal do Estado, expedida pelo Exmo. Sr. Dr. Geraldo Anastácio Brandeburski Júnior, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Canoas/RS, ficando o documento aqui arquivado.
EXEQUENTE: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.
EXECUTADOS: CENTRAL DISTRIBUIDORA DE AREIA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 95.237.251/0008-77; e SANDRO ALEX DE ALMEIDA, inscrito no CPF sob nº 297.732.020-20.
VALOR DA CAUSA: R$353.380,12 em conjunto com o imóvel matriculado sob nº 136.237, Lº2-RG. Em 27.09.2001.
EMOL: Nihil (pagamento de emolumentos a posteriori).
PROT. 349732 do Lº 1-CC em 08/08/2016.
Selo: 0132.01.1600002.65905 0132.09.1300005.06007, valor de Nihil.

Taís T. Keller Reis - Escrevente

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.5/136.228 - Em 17 de abril de 2017.
INDISPONIBILIDADE SOBRE OS DIREITOS E AÇÕES QUE SANDRO ALEX DE ALMEIDA POSSUI SOBRE O IMÓVEL: Certifico, que de conformidade com a Ordem da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, protocolada sob nº 201704.0511.00265495-IA-860, datada de 05.04.2017, extraída dos autos processo nº 03510300001768, da 1ª Vara Cível e JEC, da Comarca de Sapucaia do Sul/RS, por Carla Tatiana Coletto da Silva, fica averbada a indisponibilidade sobre os direitos e acões que SANDRO ALEX DE ALMEIDA, CPF 297.732.020-20, possui sobre o imóvel objeto desta matrícula, ficando o documento aqui arquivado. O referido é verdade e dou fé.(T)
EMOL: Nihil.
PROT. 361012 do Lº 1-CH em 12/04/2017.

continua no verso

continua no verso

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: CAIXA CEMAB - CPF/CNPJ: ***.603.054-** DATA: 23/10/2026 12:52:30

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Selo: 0132.03.1700001.03093, valor de Nihil.

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.6/136.228 - Em 31 de março de 2020.
NOTÍCIA DE PENHORA SOBRE OS DIREITOS E AÇÕES DO IMÓVEL PERTENCENTE AO EXECUTADO SANDRO ALEX DE ALMEIDA: A presente averbação é para noticiar a existência de Penhora, nos termos do Provimento 01/2020 da CGJ/RS, em seu artigo 647, comunicando as circunstâncias ao juízo competente para complementação de diligências referente ao Ofício nº 255/2020, datado de 12/02/2020, extraído dos autos do processo nº 001/1.08.0307680-4 (CNJ:3076801-63.2008.8.21.0001) Execução Fiscal do Estado, expedido pela Exma. Sra. Dra. Marialice Camargo Bianchi, MM. Juíza de Direito da 14ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central da Comarca de Porto Alegre-RS, onde SUPERINTENDÊNCIA DE PORTOS E HIDROVIAS move contra COMERCIAL GUAIBA DE AREIA E CASCALHO LTDA; SANDRO ALEX DE ALMEIDA, CPF nº 297.732.020-20; e OUTROS, ficando o documento aqui arquivado. O referido é verdade e dou fé.
PROT. 411281 do Lº 1-DC em 26/02/2020.
EMOL: R$37,20. Selo: 0132.04.1900009.05072 = R$3,30.
Proc. eletrônico: R$5,00. Selo: 0132.01.1900006.58626 = R$1,40.
Isenção: PEPO.
Escrevente: Vinicius de Andrade Ferreira

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.7/136.228 - Em 30 de maio de 2022.
CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Certifico que, por solicitação da credora e fiduciária, bem como por força do disposto no parágrafo 7º, do artigo 26, da lei nº 9.514/1997, após promover a intimação do confitente devedor e fiduciante, Sandro Alex de Almeida, antes qualificado, devidamente cumprida pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta cidade, conforme registro nº 284849, datado de 27.12.2021 e pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos e outros Papéis da Comarca de Lajeado/RS, conforme registro nº 46604, datado de 04.01.2022; tendo ocorrido o decurso do prazo legal sem que houvesse purgação da mora por parte do confitente devedor e fiduciante, **fica consolidada a propriedade do imóvel em favor da Caixa Econômica Federal**, pelo valor de R$30.000,00 (trinta mil reais); avaliado para efeitos fiscais em R$60.000,00 (sessenta mil reais), conforme guia de pagamento do ITBI: Nº 2344/2022. Condição: Foi apresentada a declaração da Caixa Econômica Federal, de que tem ciência da existência da penhora sobre os direitos e ações registrada sob R.4 e da averbação da notícia de penhora sobre os direitos e ações averbada sob Av.6 da presente matrícula. Tudo conforme requerimento datado de 07.03.2022, assinado e arquivado digitalmente neste Cartório e demais documentos que o instruem já arquivados digitalmente neste

Continua a fls. 03. continua a folhas

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: CAIXA CEMAB - CPF/CNPJ: ***.603.054-** DATA: 23/10/2026 12:52:30

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Ofício no protocolo sob nº 443919. O referido é verdade e dou fé.
PROT. 453216 do Lº 1-DU em 20/05/2022.
EMOL: R$188,10. Selo: 0132.07.2200004.01988 = R$48,30.
Proc. eletrônico: R$6,00. Selo: 0132.01.2200015.09654 = R$1,80.
Escrevente: Ivana Rotta

Oficial e/ou Oficial Subst.

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

continua no verso

SOLICITADO POR: CAIXA CEMAB - CPF/CNPJ: ***.603.054-** DATA: 23/10/2026 12:52:30