



Valide aqui
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS
TRAMANDAÍ-RS
Bel. Marcelo Saccol Comassetto
Registrador

CNM: 098228.2.0145363-21

Página 1 de 4

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do art.19, §1º, da Lei 6.015, de 31/12/73.

CNM: 098228.2.0145363-21

MATRÍCULA -



REGISTRO DE IMÓVEIS DE TRAMANDAÍ - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Tramandaí, 10 de abril de 2014

Fls.

1

Matrícula

145.363

APARTAMENTO NÚMERO mil e um (1001) (cobertura) do EDIFÍCIO PRAIA DE LESTE - situado nesta cidade, na Avenida Fernando Amaral, número 1000, localizado no décimo pavimento, de frente, ao sul no alinhamento da referida avenida, com área real privativa de cento e sessenta e um metros e setenta e oito decímetros quadrados (161,7800m²), área de uso comum de setenta e um metros, setenta e quatro decímetros e sessenta e seis centímetros quadrados (71,7466m²), fração ideal de 0,07925, área real total duzentos e trinta e três metros, cinquenta e dois decímetros e sessenta e seis centímetros quadrados (233,5266m²).

O respectivo terreno urbano, situado nesta cidade, 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 (450,00m²))**, 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: 0682.01.1400002.41308 - R\$0,30; 0682.03.1300005.19454 - R\$0,55

Proc. Eletrônico: R\$3,40

Emolumentos: R\$14,30 - IF

R-1/145.363 - 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

Continua na Próxima Página -



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 098228.2.0145363-21

CONTINUAÇÃO DO ANVERSO

Mat.

145.363

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 145.326 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: 0682.01.1400003.15905 - R\$0,30; 0682.08.1300005.01205 - R\$10,85

Proc. Eletrônico: R\$3,40

Emolumentos: R\$984,10 - DJM

R-2/145.363 - 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

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 098228.2.0145363-21

MATRÍCULA -



REGISTRO DE IMÓVEIS DE TRAMANDAÍ - RS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Tramandaí, 28 de agosto de 2014

Fls.

2

Matrícula

145.363

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 145.326 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: 0682.01.1400003.15906 - R\$0,30; 0682.03.1300005.01206 - R\$10,85

Proc. Eletrônico: R\$3,40

Emolumentos: R\$890,90 - DJM

AV-3/145.363 - 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: 0682.01.1400003.15907 - NIHIL; 0682.03.1300005.28590 - NIHIL

Emolumentos: NIHIL - DJM

AV-4/145.363 - TRANSIÇÃO PARA O MEIO ELETRÔNICO

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

Tramandaí, 14 de maio de 2026.

Registrador/Substituto

Bruno Messaggio Rios

Escrivente Autorizado

Emolumentos: NIHIL - Selo de Fiscalização: 0682.04.2400001.27780 - NIHIL - AGNR JFK

Continua no verso

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior - - - - -

Valide aqui
este documento

CNM: 098228.2.0145363-21

CONTINUAÇÃO DO ANVERSO

Fls.

Matrícula

2v

145.363

AV-5/145.363 - 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 **145.326** 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 06A02E1E5130619C1A0F97217418C8A6C4EEF4C52CD213CD6F740A8E768334D9

Protocolado sob nº 503408, em 23/04/2026

Processamento Eletrônico: R\$7,30 - **Selo de Fiscalização:** 0682.01.2500001.35585 - R\$2,20

Emolumentos: R\$582,00 - **Selo de Fiscalização:** 0682.08.1400002.18383 - R\$80,80 - JFK

O referido é verdade e dou fé.**Tramandaí-RS, 19 de maio de 2026 às 10:20:57.**

Registrador/Substituto

Certidão digital R\$47,60 - (0682.04.2400001.28487 = R\$5,50)

Busca: R\$14,00 (0682.03.2500001.32323 = R\$4,40)

Proc. eletrônico: R\$7,30 (0682.01.2500001.35706 = R\$2,20)

Emolumentos: R\$68,90 + Selos: R\$12,10 = R\$81,00

GSG - NE

462677 - A



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

098228 53 2026 00044351 85