



CNM: 099200.2.0024182-07

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL Página 1 de 6**SERVICO REGISTRAL DE IMÓVEIS 1ª ZONA**

COMARCA DE CAXIAS DO SUL

Oficial Registrador: Rodrigo Pacheco Fernandes

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o inteiro teor seguinte:

CNM: 099200.2.0024182-07

Ofício de Registro de Imóveis — 1ª. Zona — Caxias do Sul

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL.

17-

junho

da 1982

FLS.

01

MATRÍCULA

$$=24.182=$$

IMÓVEL: SALA Nº402, do prédio de alvenaria, à rua Garibaldi, 810, de frente, lado norte situado no 3º pavimento ou 2º andar, com a área privativa de 54,202m², área de uso comum de 22,261m², área total de 76,463m², área ideal de terreno de 14,176m², fração ideal de terreno de 0,058%; no terreno sobre o qual esta edificado o prédio, o qual é constituído pelo lote nº14, quarteirão nº14, antigo lote nº02, setor 08, zona 44, numerações administrativas, com frente ao Oeste, a rua Garibaldi, lado par, distando aproximadamente 33,00metros da esquina com a rua Sinimbu, com a área de 242,00m², com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por 22,00metros, com terras de propriedade de Luiz Gollo Tonietto; ao Sul, por 22,00metros, com terras de propriedade de Ettore Lazarotto; a Leste, por 11,00metros, com terras de propriedade de Nilo Ferrari; e, ao Oeste, por 11,00metros, com a rua Garibaldi; cujo o quarteirão é formado pelas ruas Garibaldi, Visconde de Pelotas, Av. Júlio de Castilhos e Sinimbu, distando mais ou menos 25,00metros, da esquina com a rua Sinimbu.

PROPRIETÁRIA: NICOLA- INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA, com sede -
nesta cidade de Caxias do Sul, à rua Visconde de Pelotas, nº695,-
CGCMF nº88:390.132/0001-87.

REGISTRO ANTERIOR: R.5 e R.7/M. 12.155, L02-RH, em 25/08/1.980 e -
10/03/1.981.

Tudo conforme requerimento de 08/06/1.982, com firmas reconhecidas ficando uma via aqui arquivada.

EMOL: Cr\$396,00.

Prot.- 33.2279 - IR

[Signature]
Official

AV.1/M.24.182, em 15 de agosto de 1.983.

Certifico, que o prédio de alvenaria antes projetado e concluído - no qual se situa o imóvel objeto desta matrícula tem a seguinte denominação: Edifício Syrus, sito à rua Garibaldi, 802. Tudo conforme requerimento datado de 4 de agosto de 1.983, com firmas reconhecidas, acompanhado de cópias autenticadas do Habite-se e da CND DO IAPAS Nº002660.

EMOL: G\$247,00.

Prot.- 40.052-1R

Adriano Cruz Silva
Oficial e/ou ajte. do oficial

Continua no verso.

-CONTINUA DO VERSO-

[illegible]



Valide aqui
este documento

Continuação da Página Anterior - - - - -

CNM: 099200.2.0024182-07



Ofício de Registro de Imóveis — 1ª. Zona — Caxias do Sul

LIVRO Nº. 2 — REGISTRO GERAL

Fls.

MATRÍCULA

01

-24.182-

R.2- em 15 de março de 1.984.

COMPRA E VENDA: Escritura pública lavrada em 13 de março de 1.984, pelo Oficial ajte. do 3º Tab.d/cidade, Alberto Mattiello, Fls.02/03, do Lº120-A.

TRANSMITENTES: NICOLA- INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA com sede nesta cidade, à rua Visconde de Pelotas, nº695, sala 1001 e 1002, CGCMF nº88.890.132/0001-87.

ADQUIRENTE: REMY ELIAS RUARO brasileiro, casado, industrial, CJC nº010.840.620-20, residente e domiciliado à rua 13 de Maio nº265, Ferrouilha, RS.

Certidão Negativa de Débito-CND sob nº: 000740.

VALOR: R\$4.500.000,00 e Valor Fiscal em conjunto com as M.24189 e 24.196, do Lº02- R\$30.240.000,00.

Guia de arrecadação nº: 005806.

EMOL: R\$23.495,00.

Prot.- 43.167-IR

Assinatura do Oficial
Assinatura do Oficial

Av.3/24.182 - Em 23 de abril de 2008.

CASAMENTO: Certifico que, Remy Elias Ruaro é casado com ONILDES TEREZINHA CORSO RUARO, desde 27.06.1967, pelo regime da comunhão universal de bens antes da vigência da Lei nº 6.515/77. Tudo conforme cópia autenticada da certidão de casamento nº 14270, fls. 4, no livro nº B-39, do Ofício do Registro Civil das Pessoas Naturais da 1ª zona desta cidade, ficando arquivada neste ofício. O referido é verdade e dou fé. (MS)

EMOL: R\$38,80.

PROT: 204.216 do Lº 1-AF em 16.04.2008.

Selo: 0132.04.0800005.00977, no valor de R\$0,50

Assinatura do Oficial
Oficial e/ou Oficial Subst.

R.4/24.182 - Em 23 de abril de 2008.

HERANÇA: Formal de Partilha expedido em 26 de março de 2008, extraído dos autos do processo nº 010/1.05.0240816-5, homologado por sentença em 10.01.2008, pela Exma. Sra. Dra. Carla Patrícia Boschetti Marcon Della Giustina, MM Juíza de Direito da 3ª Vara Cível desta Comarca e que transitou em julgado sem interposição de recurso em 19.03.2008.

TRANSMITENTE: ESPÓLIO DE REMY ELIAS RUARO, CPF nº 010 840 620 20.

ADQUIRENTE: RAFAEL RUARO, brasileiro, solteiro, médico, inscrito no CPF sob nº 577 301 210 34, residente e domiciliado na Rua Marques do Herval, nº 1397, ap. 102, Bairro Centro, nesta cidade.

continua fls. 02

CONTINUA A FOLHAS

Continua na próxima página - - - - -



Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0024182-07

=24.182=

MATRÍCULA



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 23 de abril de 2008. 02 =24.182=

VALOR: Avaliado em R\$90.000,00.

EMOL: R\$339,60

PROT: 204.214 do Lº 1-AF em 16.04.2008.

Selo: 0132.07.0800003.01093, no valor de R\$6,00

Marilise Rocha Souza - escrevente

Oficial e/ou oficial subst.

Av.5/24.182 - Em 13 de setembro de 2023.

ALTERAÇÃO DO ESTADO CIVIL - NÚPCIAS: Certifico que o adquirente no R.4 da presente matrícula, RAFAEL RUARO contraiu núpcias com GISELE DA SILVA VIERO, brasileira, dentista, inscrita no CPF sob nº 814.886.880-/87, em 17/04/2009, pelo regime da separação total de bens, passando ela a assinar **GISELE DA SILVA VIERO RUARO**. Tudo conforme Certidão de Casamento matriculada sob nº 099879 01 55 2009 2 00052 134 0025034 78, do Registro Civil das Pessoas Naturais da 2ª Zona dessa Comarca, ficando arquivada nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 485428 do Lº 1-EH em 06/09/2023.

EMOL: R\$105,20. Selo: 0132.04.2300015.02465 = R\$4,40.

Proc. eletrônico: R\$6,40. Selo: 0132.01.2300015.04387 = R\$1,80.

Escrevente: Verena Citon Castilhos

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.6/24.182 - Em 13 de setembro de 2023.

PACTO ANTENUPCIAL: Certifico que a Escritura Pública de Pacto Antenupcial lavrada em 13/03/2009, no Livro nº 188, fls. 054v, sob nº 25.653, do 3º Tabelionato desta Comarca, referente ao casamento realizado pelo regime separação total de bens, do casal RAFAEL RUARO e GISELE DA SILVA VIERO RUARO, foi registrada neste Ofício sob nº **18.063**, do Livro 3-Aux., em 21/01/2016. O referido é verdade e dou fé.

EMOL: R\$47,70. Selo: 0132.04.2300015.02466 = R\$4,40.

Proc. eletrônico: R\$6,40. Selo: 0132.01.2300015.04388 = R\$1,80.

Escrevente: Verena Citon Castilhos

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.7/24.182 - Em 13 de setembro de 2023.

COMPRA E VENDA: Contrato Particular nº 1.4444.2110603-7 de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFI - Sistema Financeiro Imobiliário, com caráter de Escritura Pública, na forma do artigo 38 da Lei 9.514/97, datado de 22/08/2023, ficando a documentação arquivada nos termos da Lei.

TRANSMITENTE: RAFAEL RUARO, brasileiro, médico, inscrito no CPF sob nº 577.301.210-34, portador da CNH nº 00432192698, expedida pelo DETRAN/RS, casado com GISELE DA SILVA VIERO RUARO, brasileira, auxiliar geral, inscrita no CPF sob nº 814.886.880-87, portadora da

continua no verso

Continua na próxima página -:-:-:-:-



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0024182-07



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0024182-07

FLS.	MATRÍCULA
02v	24.182

CNH n° 00318292847, expedida pelo DETRAN/RS, pelo regime da separação total de bens, na vigência da Lei n° 6.515/77, residente e domiciliado na Rua Marques do Herval, n° 1397, Ap 102, Bairro Centro, nesta cidade.

ADQUIRENTE: JORGE JAISON DOS SANTOS TOMASI, brasileiro, solteiro, empresário, inscrito no CPF sob n° 032.424.770-22, portador da CNH n° 05016288690, expedida pelo DETRAN/RS, residente e domiciliado na Rua Jacob Luchesi, n° 2020, Cs, Bairro Santa Catarina, nesta cidade.

VALOR DA COMPRA E VENDA: R\$290.000,00 (duzentos e noventa mil reais).

FORMA DE PAGAMENTO: o valor de R\$90.000,00 com recursos próprios; e R\$200.000,00 com financiamento concedido pela credora, Caixa Econômica Federal.

VALOR FISCAL: R\$290.000,00 (duzentos e noventa mil reais).

ITBI: n° 11459/2023.

TRABALHISTA: Certidão negativa de débitos trabalhistas sob n° 44410505/2023.

CONDICÃO: as constantes no contrato.

PROT. 484721 do L° 1-EH em 28/08/2023.

EMOL: R\$1.311,00. Selo: 0132.08.2200013.08235 = R\$65,30.

Proc. eletrônico: R\$6,40. Selo: 0132.01.2300015.04389 = R\$1,80.

Escrevente: Verena Citon Castilhos

[Assinatura]

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.8/24.182 - Em 13 de setembro de 2023.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Contrato Particular n° 1.4444.2110603-7, antes mencionado.

DEVEDOR: JORGE JAISON DOS SANTOS TOMASI, já qualificado.

CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, inscrita no CNPJ 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\$200.000,00.

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 240 meses, a ser resgatado em prestações mensais e consecutivas, com vencimento do primeiro encargo mensal em 22/09/2023.

JUROS: constantes no contrato.

ORIGEM DOS RECURSOS: SBPE.

OBJETO DA GARANTIA: o imóvel da presente matrícula.

VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO

LEILÃO: o imóvel vinculado em garantia foi avaliado em R\$290.000,00.

PROT. 484721 do L° 1-EH em 28/08/2023.

EMOL: R\$1.009,00. Selo: 0132.08.2200013.08236 = R\$65,30.

Proc. eletrônico: R\$6,40. Selo: 0132.01.2300015.04390 = R\$1,80.

Escrevente: Verena Citon Castilhos

[Assinatura]

Oficial e/ou Oficial Subst.

continua a folhas

Continua na próxima página



Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0024182-07



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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0024182-07

Caxias do Sul, 18 de agosto de 2026

Fls.	Matrícula
03	24.182

Av.9/24.182 - Em 18 de agosto de 2026.

TRANSIÇÃO DE SISTEMA: Procedo a presente averbação, de ofício, para noticiar que os atos registrais serão eletrônicos, encerrando-se, exclusivamente, a escrituração física, com fundamento no art. 464-A, da CNMR/RS. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 551980 do Lº 1-FJ em 23/07/2026.

EMOL: Nihil. Selo: 0132.04.2600015.07191 = Nihil. Isenção: AGNR.

Escrevente: Aline Maria Adami

Averbação nato digital assinada pela Escrevente Autorizada **Aline Elizabeth de Souza** em 18/08/2026 às 14:45:20. O hash SHA256 do documento é 7AA8098A775977C29733044840CA86846F9E08964364E3086996C9853A16ADA8.

Av.10/24.182 - Em 18 de agosto de 2026.

INCLUSÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL: Procedo a presente averbação para fazer constar que o imóvel desta matrícula possui a seguinte inscrição cadastral: **44.08.0014.014.007**. Tudo conforme documentação a seguir mencionada, instruída com Certidão de ITBI nº 9723/2026 emitida em 16/07/2026, ficando os documentos arquivados nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 551980 do Lº 1-FJ em 23/07/2026.

EMOL: R\$55,10. Selo: 0132.04.2600015.07192 = R\$5,50.

Proc. eletrônico: R\$7,30. Selo: 0132.01.2600016.08125 = R\$2,20.

Escrevente: Aline Maria Adami

Averbação nato digital assinada pela Escrevente Autorizada **Aline Elizabeth de Souza** em 18/08/2026 às 14:45:23. O hash SHA256 do documento é 28C053BBEBB407FB995BD1E300D173E16E88BEE040F5ADD945914EC09F59445A.

Av.11/24.182 - Em 18 de agosto de 2026.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Certifico que, por solicitação da fiduciária, nos termos do § 7º, do artigo 26, da Lei nº 9.514/1997, após promover a intimação do devedor e fiduciante, Jorge Jaison dos Santos Tomasi, antes qualificado, devidamente cumprida através de editais publicados eletronicamente no Diário de Registro Eletrônico - Editais Online em 30/04/2026, 04/05/2026 e 05/05/2026, transcorrido o prazo legal sem a purgação da mora, **fica consolidada a propriedade do imóvel em favor da Caixa Econômica Federal**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04 (sem indisponibilidades, consultada em 18/08/2026, podendo ser conferido pelo hash q3c2v5wo9r), pelo valor de R\$302.444,75 (trezentos e dois mil, quatrocentos e quarenta e quatro reais e setenta e cinco centavos); avaliado para efeitos fiscais em R\$302.444,75 (trezentos e dois mil, quatrocentos e quarenta e quatro reais e setenta e cinco centavos), conforme guia de pagamento do **ITBI**: Nº 9723/2026. Tudo conforme Ofício nº 647288/2025, datado de 23/07/2026, assinado digitalmente e arquivado nos termos da Lei, e demais documentos que o instruem já arquivados neste Ofício no protocolo sob nº 537119. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 551980 do Lº 1-FJ em 23/07/2026.

EMOL: R\$756,20. Selo: 0132.09.2500016.01351 = R\$100,20.

Continua no verso

Continua na próxima página -:-:-:-:-

