

= 64.847 =

ONR

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

MATRÍCULA



CAXIAS DO SUL, 20/ de novembro

de 19 95.

FLS.

01

MATRÍCULA

= 64.847 =

IMÓVEL: BOX NUMERO 06, localizado no primeiro pavimento ou subsolo do prédio de alvenaria denominado CONDOMINIO ALEXANDRO, sito à rua Matheo Gianella, esquina com a rua Fortunato Maschio, sob nº 879, com as seguintes áreas: privativa de 26,4000m², uso comum de 7,1438m², total 33,5438m², ideal de terreno de 11,2271m², e fração ideal 1,4271%, no terreno sobre o qual está edificado o citado prédio, que é constituído pelo lote nº 14, da quadra 712, setor 02, zona 44, antigamente lotes 14 e - 26, do loteamento denominado Santa Catarina, fazendo frente ao nordeste à rua Matheo Gianella, lado par, esquina com a rua Fortunato Maschio - ao sudeste, no quarteirão formado pelas citadas vias, mais as ruas Carlos Bianchini ao noroeste e Vereador Abilio Osvaldo Webber ao sul, com a área de 786,4000m², com as seguintes medidas e confrontações: ao noroeste, por 29,77 metros com terras de herdeiros de Frederico Sanvitto ao sudeste, por 28,00 metros com a rua Fortunato Maschio; ao nordeste, por 32,30 metros com a rua Matheo Gianella e ao sudoeste por 23,50 metros com o lote nº 27, de Madelei Industria de Esquadrias Ltda.

PROPRIETÁRIA: JARJOUR ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA, CGCMF. 00.572487/0001-87, com sede a SCLS 11, bloco C, Loja 34/36, Brasília DF.

REGISTRO ANTERIOR: M. 64.841, fls. 01/02, L2-RG, em 20.11.1995.

A presente matrícula foi aberta de conformidade com a petição datada de 12 de setembro de 1.995, com firmas reconhecidas, acompanhada da certidão expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade, e da procuração devidamente autenticada, ficando estes documentos aqui arquivados.

EMOL: R\$3,80

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.1 - em 20 de novembro de 1.995.

Certifico que sobre o imóvel objeto desta matrícula foi registrada a Instituição de Convenção de Condomínio do CONDOMINIO ALEXANDRO, conforme R.5.462, fls. 01/02, L93-Aux e R.5.463, fls. 01/06, do livro 3-Aux, respectivamente.

EMOL: R\$7,43 = 1,00 URE

PROT: 96.792-IT, de 14.11.1995.

Oficial e/ou Oficial Subst.

AV.2 - em 9 de outubro de 1.997.

Certifico que conforme AV.26/M.64.841 L9 2-RG, o box desta matrícula, passa a ter as seguintes áreas: privativa de 28,0500m² uso comum de 3,4474m² total de 31,4974m² ideal no terreno de 10,5265m² fração ideal no terreno de 1,3464m², permanecendo inalteradas as demais características do imóvel. Tudo conforme petição datada de 24.12.97, com firmas reconhecidas, acompanhada da nova prancha expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade pnalilha de áreas, ficando estes documentos aqui arquivados.

EMOL: R\$9,10 * 1 URE

PROT: 107.261-IT-em 09.10.97

Oficial e/ou Oficial Subst.

Neura Z. boeira-escrevente

continua no verso



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
01vº	=64.847=

Av.3/64.847 - Em 05 de julho de 2018.

ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL: Certifico que, fica alterada a denominação social da proprietária do imóvel objeto desta matrícula, JARJOUR ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA, passando a denominar-se **JARJOUR PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**. Tudo conforme requerimento de Jarjour Participações e Empreendimentos Ltda, neste ato representada por seu administrador Abdallah Jarjour, datado de 07.06.2018, com firma reconhecida, instruído com cópia autenticada da Alteração Contratual, datada de 07.04.1997, averbada à margem do registro nº 153, às fls. 250 Verso, do Livro "A" 02, datado de 09.04.1997, no 3º Ofício de Notas, Registro Civil e Protestos de Títulos de Taguatinga-DF, ficando estes documentos arquivados neste ofício. O referido é verdade e dou fé. (DR)

EMOL: R\$75,40.

PROT. 381354 do Lº 1-CQ em 19/06/2018.

Selo: 0132.01.1800002.32991, 0132.04.1800001.12388, valor de R\$4,70.

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.4/64.847 - Em 06 de dezembro de 2018.

DISTRATO: Escritura pública de Distrato Social, lavrada em 05.11.2018, no livro nº 956-E, fls. 001/009, por Geraldo Felipe de Souto Silva, Tabelião e Oficial do 2º Ofício de Notas, Registro Civil, Títulos e Documentos, Protestos de Títulos e Pessoas Jurídicas do Distrito Federal.

TRANSMITENTE: JARJOUR PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 00.572.487/0001-87, com sede na SQN Quadra 206, Bloco A, PAC - Asa Norte, Brasília/DF.

ADQUIRENTE: JARJOUR VEÍCULOS E PETRÓLEO LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 00.108.670/0001-26, com sede na CSB 08, Lotes 01/05, Taguatinga, Brasília-Distrito Federal.

VALOR: R\$133,30 (cento e trinta e três reais e trinta centavos).

VALOR FISCAL: R\$43.000,00 (quarenta e três mil reais).

INSS/RECEITA FEDERAL: Certidão Negativa de débitos sob nº 6EDE.CC19.EA67.8D4E.

CONDIÇÕES: As da escritura.

EMOL: R\$289,20

PROT. 388361 do Lº 1-CT em 07/11/2018.

Selo: 0132.01.1800004.61247, 0132.06.1600001.19968, valor de R\$25,90.

Glasiene Zenatto
Glasiene Zenatto - Escrevente

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.5/64.847 - Em 12 de junho de 2019.

DAÇÃO EM PAGAMENTO: Escritura pública de Dação em Pagamento, lavrada em 21.05.2019, no livro nº 146, fls. 58/62v, sob nº geral 11.094, por Rodrigo Werlang Isolan, Tabelião substituto de 3º Tabelionato desta cidade.

Continua nas fls.02

continua a folhas



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 12 de junho de 2019

FLS.

02

MATRÍCULA

64.847

DADORA: JARJOUR VEÍCULOS E PETRÓLEO LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 00.108.670/0001-26, com sede em CSB 08, Lotes 01/05, Taguatinga, no município de Brasília-DF.

ADQUIRENTE: SPE CENSI CXS MEDVIE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 28.071.384/0001-52, com sede na Rua Guerino Sanvitto, nº 768, Bairro Sanvitto, nesta cidade, no ato representada pelos seus procuradores, Rodrigo Moraes Martins e Gustavo Barreto Chaves.

VALOR: R\$68.666,40 (sessenta e oito mil, seiscentos e sessenta e seis reais e quarenta centavos).

VALOR FISCAL: R\$68.666,40 (sessenta e oito mil, seiscentos e sessenta e seis reais e quarenta centavos).

INSS/RECEITA FEDERAL: Certidão negativa de débitos sob nº 46D1.BEC7.7FBA.3B08.

CONDIÇÕES: As da escritura

EMOL: R\$436,00.

PROT. 397499 do Lº 1-CW em 22/05/2019

Selo: 0132.01.1900001.43871, 0132.07.1800004.03888, valor de R\$38,00.

João Pedro C. Zanotto - Escrevente

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.6/64.847 - Em 26 de fevereiro de 2020.

COMPRA E VENDA: Escritura pública de compra e venda lavrada em 31/01/2020, no livro nº 411, fls. 052/053v, sob nº Geral: 66.786, por Rodrigo Werlang Isolan, Tabelião Substituto do 3º Tabelionato desta cidade.

TRANSMITENTE: SPE CENSI CXS MEDVIE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 28.071.384/0001-52, com sede na Rua Guerino Sanvitto, nº 768, Bairro Sanvitto, nesta cidade.

ADQUIRENTE: SAMUEL ROBERTO OSS, brasileiro, empresário, inscrito no CPF sob nº 989.256.790-00, portador da CI RG nº 3073306081, expedida pela SSP/RS em 27/10/2016, casado com DIANA TEBALDI OSS, brasileira, corretora de imóveis, inscrita no CPF sob nº 008.372.130-45, portadora da CI RG nº 9090457418, expedida pela SSP/RS em 26/04/2017, pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residente e domiciliado na Rua João Guerra, nº 192, Bairro Nossa Senhora da Saúde, nesta cidade.

VALOR: R\$40.000,00 (quarenta mil reais).

VALOR FISCAL: R\$43.000,00 (quarenta e três mil reais).

INSS/RECEITA FEDERAL: Certidão positiva com efeitos de negativa de débitos sob nº 11DE.E429.C5B9.113D.

CONDIÇÕES: As da escritura.

PROT. 410294 do Lº 1-DC em 03/02/2020.

EMOL: R\$314,70. Selo: 0132.06.1800004.08215 = R\$24,50.

Proc. eletrônico: R\$5,00. Selo: 0132.01.1900006.49389 = R\$1,40.

Escrevente: Juliano Spido

Oficial e/ou Oficial Subst.

continua no verso



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
02v	64.847

Av.7/64.847 - Em 19 de janeiro de 2021.

PACTO ANTENUPCIAL: Certifico que, a Escritura Pública de Pacto Antenupcial lavrada em 21.10.2013, no Livro nº 002, fls. 298, no Cartório de Registro civil da Escritania de Paz Do Distrito Da Lagoa Da Conceição, Município e Comarca de Florianópolis/SC, referente ao casamento realizado pelo regime da comunhão universal de bens na vigência da Lei 6.515/77, do casal **Samuel Roberto Oss e Diana Tebaldi Oss**, foi registrada no Registro de Imóveis da 2ª Zona sob nº **14.981**, Livro 3-Aux., em 24.01.2018. O referido é verdade e dou fé.

EMOL: R\$39,30. Selo: 0132.04.2000016.03911 = R\$3,30.

Proc. eletrônico: R\$5,30. Selo: 0132.01.2000024.07862 = R\$1,40.

Escrevente: Diego da Silva Polita

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.8/64.847 - Em 19 de janeiro de 2021.

COMPRA E VENDA: Contrato particular nº 001018896 - 2 de financiamento para aquisição de imóvel, de compra e venda e constituição de alienação fiduciária, com força de Escritura pública, nos termos do parágrafo quinto acrescido ao artigo 61 da Lei 4.380 de 21.08.1964 e pelo artigo primeiro da Lei 5.049, de 29.06.1966 e também pela Lei 9.514, de 20.11.1997, datado de 27.11.2020; ficando a documentação arquivada neste Ofício.

TRANSMITENTES: **SAMUEL ROBERTO OSS**, empresário, inscrito no CPF sob nº 989.256.790-00, portador da CI RG nº 3073306081, (2º via) expedida pela SSP/RS em 27/10/2016 e sua esposa **DIANA TEBALDI OSS**, corretora de imóveis, inscrita no CPF sob nº 008.372.130-45, portadora da CI RG nº 9090457418, (2º via) expedida pela SSP/RS, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rodovia BR 116, nº 20043, Km150 Casa, Bairro Bela Vista, neste município.

ADQUIRENTE: **FERNANDA MASSIGNANI**, brasileira, solteira, que declarou não conviver em união estável, empresária, inscrita no CPF sob nº 497.897.160-87, portadora da CI RG nº 4042359002, (2º via) expedida pela SSP/RS, residente e domiciliada na Rua Francisco Lorenzi, nº 226, Casa, Bairro Cidade Nova, nesta cidade.

VALOR DA COMPRA E VENDA: R\$28.500,00 (vinte e oito mil e quinhentos reais).

FORMA DE PAGAMENTO: o valor de R\$100.000,00 como entrada; e R\$185.000,00 com financiamento concedido pelo(a) credor(a) BANCO BRADESCO S.A, em conjunto com o imóvel matriculado sob nº 64.859.

VALOR FISCAL: R\$43.000,00 (quarenta e três mil reais).

ITBI: nº 13637/2020.

CND DO INSS/RECEITA FEDERAL: Certidão negativa de débitos sob nº D5A8.677B.BDFF.8C1E, em 11.01.2021.

TRABALHISTA: Certidões negativas de débitos trabalhista sob os nºs

continua nas fls.03

continua a folhas



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 19 de janeiro de 2021

FLS.

MATRÍCULA

03

64.847

34792309/2020 e 34792403/2020.

CONDICÃO: As constantes no contrato.**PROT.** 423769 do Lº 1-DH em 29/12/2020.**EMOL:** R\$314,70. Selo: 0132.06.2000004.02934 = R\$24,50.

Proc. eletrônico: R\$5,00. Selo: 0132.01.2000024.07863 = R\$1,40.

Escrevente: Diego da Silva Polita

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.9/64.847 - Em 19 de janeiro de 2021.**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Contrato particular nº 001018896 - 2 antes mencionado.**DEVEDORA:** FERNANDA MASSIGNANI, já qualificada.**CREDOR:** BANCO BRADESCO S.A., instituição financeira inscrita no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Administrativo denominado "Cidade de Deus", s/n, Vila Yara, na cidade de Osasco-SP.**VALOR DO FINANCIAMENTO:** R\$185.000,00.**PRAZO DE AMORTIZAÇÃO:** 360 meses, a ser resgatado em prestações mensais consecutivas no valor inicial de R\$1.684,82, com vencimento da primeira parcela em 15.01.2021.**TAXA DE JUROS:** nominal de 6,78% a.a. - efetiva de 6,99% ao ano.**OBJETO DA GARANTIA:** o imóvel da presente matrícula em conjunto com o imóvel matriculado sob o nº 64.859.**VALOR DE AVALIAÇÃO:** os imóveis dados em garantia foram avaliados em R\$310.000,00.**PROT.** 423769 do Lº 1-DH em 29/12/2020.**EMOL:** R\$516,50. (S/R\$92.500,00).

Selo: 0132.07.2000022.00256 = R\$36,60.

Proc. eletrônico: R\$5,00. Selo: 0132.01.2000024.07864 = R\$1,40.

Escrevente: Diego da Silva Polita

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.10/64.847 - Em 29 de maio de 2023.**PENHORA:** Conforme Termo de Penhora datado de 20.04.2023 e Despacho datado de 17.04.2023, extraídos dos autos do processo nº 5018960-58.2022.8.21.0010/RS - Execução de Título Extrajudicial, expedidos por ordem do Exmo. Sr. Dr. João Paulo Bernstein, MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível desta Comarca, ficando os documentos arquivados nos termos da Lei.**EXEQUENTE:** BANCO BRADESCO S.A., inscrito no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, 4º andar, Vila Yara, em São Paulo/SP (comercial); Avenida Assis Brasil, 6715, Sarandi, em Porto Alegre/RS (residencial); Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, em Osasco/SP (residencial); Praça Osvaldo Cruz, 10, Centro Histórico, em Porto Alegre/RS (residencial); e Avenida Independência, 1325, Independência, em Porto Alegre/RS (residencial).

continua no verso



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
03v	64.847

EXECUTADAS: FERNANDA MASSIGNANI, inscrita no CPF sob nº 497.897.160-87, e FERNANDA MASSIGNANI, inscrita no CNPJ sob nº 34.766.065/0001-64, Rua Francisco Lorenzi, 226, Desvio Rizzo, em Caxias do Sul/RS (residencial); Avenida Júlio de Castilhos, 2406, sala 11, Centro, em Caxias do Sul/RS (residencial); Rua Pinheiro Machado, 2478, loja 01, Centro, em Caxias do Sul/RS (comercial); e Avenida Júlio de Castilhos, 24066, Centro, em Caxias do Sul/RS (residencial).
VALOR: R\$121.252,52. O referido é verdade e dou fé.
PROT. 476542 do Lº 1-EE em 03/05/2023.
EMOL: R\$331,50. Selo: 0132.07.2300004.01225 = R\$48,30.
Proc. eletrônico: R\$6,40. Selo: 0132.01.2300009.09816 = R\$1,80.
Escrevente: Paula da Silva Pezzi

[Assinatura]

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.11/64.847 - Em 01 de junho de 2023.

RETIFICAÇÃO/ERRO EVIDENTE: Procedo a presente averbação nos termos do Artigo 213, I, "a", da Lei nº 6.015/73 (erro evidente), para fazer constar que a penhora constante na Av.10 da presente matrícula recai SOBRE OS DIREITOS E AÇÕES QUE A EXECUTADA FERNANDA MASSIGNANI POSSUI SOBRE O IMÓVEL. Tudo conforme documentação que deu origem à Av.10/M.64.847 e levantamento efetuado neste Ofício. O referido é verdade e dou fé.

EMOL: Nihil. Selo: 0132.04.2300009.04652 = Nihil. Isenção: ERTR.
Escrevente: Paula da Silva Pezzi

[Assinatura]

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.12/64.847 - Em 03 de abril de 2024.

PREMONITÓRIA SOBRE OS DIREITOS E AÇÕES: Certifico que, conforme Certidão, emitida em 11.01.2024, pelo Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, referente ao processo nº 5016428-14.2022.8.21.0010, e requerimento de COOPERATIVA DE CRÉDITO DA REGIÃO MERIDIONAL DO BRASIL - SICOOB UNICOOB MERIDIONAL, assinado digitalmente pelo procurador Dilson Paulo Oliveira Peres Júnior, datado de 04.03.2024, instruído com a procuração, para fins do disposto no art. 828 do Código de Processo Civil, foi admitida em juízo a Ação de Execução de Título Extrajudicial, em que COOPERATIVA DE CREDITO DA REGIAO MERIDIONAL DO BRASIL - SICOOB UNICOOB MERIDIONAL, CNPJ 05.392.810/0001-54, move contra FERNANDA MASSIGNANI, CPF 497.897.160-87, ROGERIO FLORENAL VARGAS DA SILVA, CPF 618.451.750-34; e ROGERIO FLORENAL VARGAS DA SILVA, CNPJ 33.555.140/0001-85. Valor da Causa: R\$64.720,27, em conjunto com o imóvel matriculado sob nº 64.859, Lº2-RG. Ficam os documentos arquivados nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 496629 do Lº 1-EM em 05/03/2024.

EMOL: R\$153,00 (s/R\$32.360,14). Selo: 0132.06.2300007.03870 = R\$35,90.

continua a folhas

04



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0064847-38

=64.847=
MATRÍCULA

CAXIAS DO SUL, 03 de abril de 2024

FLS.	MATRÍCULA
04	64.847

Proc. eletrônico: R\$6,60. Selo: 0132.01.2400005.00802 = R\$2,00.
Escrevente: Paula da Silva Pezzi

Paula da Silva Pezzi

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.13/64.847 - Em 26 de dezembro de 2024.

PENHORA SOBRE OS DIREITOS E AÇÕES: Conforme Termo de Penhora datado de 13/11/2024, expedido por ordem da Exma. Sra. Dra. Luciana Fedrizzi Rizzon, MM. Juíza de Direito; instruído com Despacho/Decisão datado de 07/11/2024, ambos extraídos dos autos do processo nº 5043388-07.2022.8.21.0010/RS, da 6ª Vara Cível desta Comarca, ficando os documentos arquivados nos termos da Lei

EXEQUENTE: BANCO BRADESCO S.A., CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12.

EXECUTADAS: 1) FERNANDA MASSIGNANI, CPF sob nº 497.897.160-87; e 2) FERNANDA MASSIGNANI, CNPJ sob nº 34.766.065/0001-64.

VALOR DA AÇÃO: R\$424.576,15. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 513246 do Lº 1-ET em 13/11/2024.

EMOL: R\$947,50. Selo: 0132.09.2200031.04209 = R\$90,00.

Proc. eletrônico: R\$6,60. Selo: 0132.01.2400015.14701 = R\$2,00.

Escrevente: Juliano Spido

Juliano Spido

Oficial e/ou Oficial Subst.

PARA SIMPLES CONSULTA
 NÃO VALE COMO CERTIDÃO
 VALOR: R\$ 26,66

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



continua no verso