

MATRÍCULA
Nº

22.159

OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS
COMARCA DE GAURAMA - RS



Livro N.º 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
Nº 22.159

FL. 01

GAURAMA, 14 de dezembro de 2020

IMÓVEL - LOTE URBANO NÚMERO TRINTA E DOIS (32), do LOTEAMENTO HABITACIONAL NASCER DO SOL, da Quadra A, localizada no lado par da Rua Projetada C, distante 111,64 metros da esquina mais próxima, formada pela Rua projetada A e Rua Projetada C, sem benfeitorias, com a área de quatrocentos e sessenta e oito metros quadrados (468,00m²), na cidade de Áurea/RS, com as seguintes dimensões e confrontações: ao NORTE, com o lote 33, na extensão de 30,00 metros; ao SUL, com o lote 31, na extensão de 30,00 metros; ao LESTE, com o lote 34, na extensão de 12,00 metros; e, ao OESTE, com a Rua Projetada C, na extensão de 12,00 metros.

QUARTEIRÃO: É formado ao Norte, com parte do lote rural 30, ao sul, com a Rua Projetada A, ao Leste, com a Rua Projetada B, com a Rua Projetada E, e com a Área Verde 2 e ao oeste, com Rua Projetada C.

PROPRIETÁRIO: IMÓVEIS ZINGELERSKI LTDA, com sede na Rua Ladislau Zilak, nº 595, Bairro São José, na cidade de Áurea/RS, inscrito no CNPJ sob nº 11.038.864/0001-19 e na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul, sob NIRE nº 43.208.151.104, em data de 31 de julho de 2011.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 19.024, Livro 2-RG deste Ofício de Registro de Imóveis, datada de 09 de outubro de 2014.

PROTOCOLO: nº 97787, Livro nº 1-L, Fls. 26, em 08 de junho de 2020.

Emol: R\$25,70. **Selo TJ/RS:** 0235.03.1800007.03270 = R\$2,70 - 0235.01.2000006.05060 = R\$1,40
Gaurama, 14 de dezembro de 2020.

Oficiala Substituta: (Andréia Sychocki Gemelli).

AV.1-22.159. RETIFICAÇÃO (EX-OFÍCIO): Conforme levantamento feito por este Ofício, e de conformidade com o Artigo 213, § 1º da Lei nº 6.015/73 – Lei dos Registros Públicos, alterado pelo Artigo 59 da Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004, procede-se a presente averbação para que fique **RETIFICADO a área do imóvel objeto da presente matrícula, para: trezentos e sessenta metros quadrados (360,00m²)** e não como constou anteriormente, PERMANCENDO INALTERADOS OS DEMAIS DADOS.

PROTOCOLO: nº 101644, Livro nº 1-M, Fls. 112, em 07 de fevereiro de 2022.

Emol: Nihil. **Selo TJ/RS:** 0235.04.2100005.03895 = Nihil - Nihil

Gaurama, 07 de fevereiro de 2022

Oficiala Substituta: (Andréia Sychocki Gemelli).

R.2-22.159. COMPRA E VENDA.

TRANSMITENTE: IMÓVEIS ZINGELERSKI LTDA, empresa de direito privado, constituída pelo tipo societário de "sociedade empresária limitada", inscrita no CNPJ sob o

Continua no Verso

MATRÍCULA
Nº 22.159

**OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS
COMARCA DE GAURAMA - RS**



**Livro N.º 2
REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA
Nº 22.159

01v
Fl. Vº.

GAURAMA, 14 de dezembro de 2020

nº 11.038.864/0001-19, com sede na Rua Ladislau Zielak, nº 595, bairro São José, no município de Áurea/RS, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do estado do Rio Grande do Sul sob NIRE nº. 43208151104 em 31/07/2017, e, última Alteração Contratual - Primeira Alteração, registrada na mesma Junta sob nº 4752706, em data de 17/05/2018, neste ato representada por sua sócia administradora, SIMONE MARIA ZINGELERSKI, brasileira, nascida aos 21/12/1975, maior, filha de Jose Zingelerski e de Sofia Zingelerski, empresária, solteira, inscrita no CPF sob nº 894.506.120-72, portadora da carteira nacional de habilitação nº 03275070389, emitida pelo DETRAN-RS, em 08/05/2019, na qual consta o documento de identidade nº 1046067375 SJS/RS, residente e domiciliada na Rua Ladislau Zielak, nº 595, bairro São José, no município de Áurea/RS.

ADQUIRENTE: GUILHERME TEIXEIRA, brasileiro, nascido aos 23/03/1986, maior, filho de Euclesio Teixeira e de Zenir Terezinha Teixeira, administrador de empresas, divorciado, o qual declarou não conviver em união estável, inscrito no CPF sob nº 007.964.740-52, portador da carteira nacional de habilitação nº 03258953550, emitida pelo DETRAN-RS, em 24/06/2020, na qual consta o documento de identidade nº 2093567218 SJS/RS, residente e domiciliado na Rua Dom Pedro II, nº 25, bairro Centro, no município de Erechim/RS, endereço eletrônico: sd544@hotmail.com.

INTERVENIENTE: SPONCHIADO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº. 87.636.635/0001-68, com sede à Rua J.B. Cabral, nº. 299, bairro Centro, no município de Erechim, estado do Rio Grande do Sul, endereço eletrônico: consorcio@sponchiado.com.br, com última Alteração e Consolidação Contratual arquivada na Junta Comercial do estado do Rio Grande do Sul, em 12/03/2019, sob nº. 4980113, neste ato representada por sua procuradora substabelecida JANICE MARIA AMADIGI DISARZ, brasileira, maior, filha de Luiz Abrão Amadigi e Mirtes Maria Amadigi, casada, supervisora de vendas, portadora da carteira de identidade nº 5038843842, expedida pela SSP/RS, inscrita no CPF sob número 476.465.270-68, endereço eletrônico: janice@sponchiado.com.br, residente e domiciliada na Rua São Paulo, nº 232, apartamento nº 4, Centro, na cidade de Erechim/RS, conforme Procuração lavrada no 12º Tabelionato de Porto Alegre RS, no Livro 760 de Procurações, folha 038 à 039, em 29.09.2021, sob nº 144546, e Substabelecimento Parcial da mesma lavrado no 12º Tabelionato de Porto Alegre RS, no Livro 768 de Procurações, folha 156, em 02.12.2021, sob nº 145854, devidamente registradas no Livro 17 de Registro de Procurações, Autorizações Judiciais e Documentos de Representação Legais sob nºs 1730 e 1731, fls. 145 à 147.

IMÓVEL: O imóvel objeto desta matrícula.

VALOR: Adquirido por **R\$56.000,00** e avaliado para efeitos fiscais em **R\$56.000,00**, conforme guia informativa de pagamento sob número 26/2022, expedida pela Fazenda

Continuação à Fls. 2

MATRÍCULA
Nº 22.159

OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS
COMARCA DE GAURAMA - RS



Livro N.º 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
Nº 22.159

FL 02

GAURAMA, 14

de dezembro

de 2020

Pública Municipal, em 04 de abril de 2022, tendo sido pago o imposto no valor de R\$1.120,00, **ATUALIZAÇÃO PARA CÁLCULO DE EMOLUMENTOS - R\$56.000,00.**

CONDIÇÕES: As demais condições constam do Instrumento.

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e venda, com pacto adjeto de constituição e alienação de propriedade fiduciária em garantia e outras avenças, lavrada no Tabelionato de Notas de Gaurama-RS, em 12 de abril de 2022, sob nº 08.695/2.022, fls. 072 a 080, Lv.68 de Transmissões.

CNIB: Consulta realizada nesta data.

EMIÇÃO DA DOI: Foi emitida a DOI, nos termos do artigo 2º, § 2º, inciso I, da Instrução Normativa da SRF nº 324, de 28 de abril de 2003.

PROTOCOLO: nº 101944, Livro n.º 1-M, Fls. 135, em 13 de abril de 2022.

Emol: R\$382,10. **Selo TJ/RS:** 0235.07.2000009.01033 = R\$48,30 -

0235.01.2100010.06549 = R\$1,80

Gaurama, 13 de abril de 2022.

Escrevente Autorizada: Gisele Lucia Konkikowski (Gisele Lucia Konkikowski).

R.3-22.159. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

DEVEDOR FIDUCIANTE: GUILHERME TEIXEIRA, CPF nº 007.964.740-52, anteriormente qualificado.

FIADORES: EUCLESIO TEIXEIRA, CPF nº 423.305.990-72 e seu cônjuge, ZENIR TEREZINHA TEIXEIRA, CPF nº 507.038.700-68; EUMIR JOÃO TEIXEIRA, CPF nº 036.361.480-01 e GESSICA GUARESCHI, CPF nº 042.138.810-24.

CREDOR FIDUCIÁRIO: SPONCHIADO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA, CNPJ sob nº 87.636.635/0001-68, anteriormente qualificado.

VALOR DA DÍVIDA: R\$659.761,04(seiscentos e cinquenta e nove mil, setecentos e sessenta e um reais e quatro centavos).

DATA DE EMISSÃO: Emitida em 12 de abril de 2022 em Gaurama-RS.

DADOS DO CONSÓRCIO: O comprador devedor fiduciante adquiriu o direito à fruição de créditos na quantia original total de R\$605.815,04 assim distribuídos: a)R\$183.856,13, mediante a contemplação por sorteio da cota nº 476 do grupo de consórcio nº 1280, em assembleia realizada em 21/01/2020, no qual será descontado o valor de R\$21.471,08, para pagamento de diferença de parcelas; R\$14.956,32, para pagamento das parcelas do termo aditivo de nº 01 à 012; R\$1.559,77, para pagamento da parcela de nº 084; restando-lhe o saldo líquido de R\$145.868,96, para aquisição dos imóveis e cuja a importância atualizada monetariamente de acordo com aplicação financeira realizada segundo instruções do banco central do Brasil encontra-se no valor de R\$155.901,52; b)R\$421.958,91, mediante a contemplação por sorteio da cota nº 074 do grupo de

Continua no Verso

MATRÍCULA
Nº 22.159

OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS
COMARCA DE GAURAMA - RS



Livro N.º 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
Nº 22.159

FL 02v Vº.

GAURAMA, 14 de dezembro de 2020

consórcio nº 1280, em assembleia realizada em 22/06/2021, no qual será descontado o valor de R\$23.776,42, para pagamento das parcelas de nº 078, 079, 081, 082, 083 e 084; restando-lhe o saldo líquido de R\$398.182,49 para aquisição do imóvel e cuja a importância atualizada monetariamente de acordo com aplicação financeira realizada segundo instruções do Banco Central do Brasil encontra-se no valor de R\$415.748,66. Sendo que para pagamento dos imóveis adquiridos na cláusula primeira, será utilizado o valor de R\$112.000,00, e o restante dos créditos no valor de R\$459.650,18, será disponibilizado para construção nos imóveis adquiridos, sendo o pagamento por etapas, mediante a apresentação do projeto da obra, alvará para construção, cronograma físico e financeiro e fotos da obra. Em razão disso, o comprador devedor fiduciante se declara e se confessa devedor da credora fiduciária do total da dívida: R\$659.761,04 assim distribuídos: A) R\$190.737,03, equivalente ao percentual total de 79,9781% do montante da dívida assumida com relação à cota nº 476 do grupo de consórcio nº 1280, sendo o percentual de 59,9683% relativo ao fundo comum, representando nesta data a importância de R\$ 143.019,10; o percentual de 10,2746% referente à taxa de administração, representando nesta data a soma de R\$24.504,02; e, o percentual de 9,7352% sob o título de prêmio de seguro de vida em grupo, representando nesta data a quantia de R\$ 23.213,91, e se obriga a amortizá-lo em 095 (noventa e cinco) parcelas, sob os números 086 a 180, com vencimentos no período de 14/04/2022 a 14/02/2030, sendo as parcelas de nº 086 a 179, no valor de R\$2.007,58, cada uma, equivalente a 0,8418% e a parcela nº 180, no valor de R\$2.024,51, equivalente a 0,8489%, do montante da dívida relativa a essa cota desse grupo de consórcio. Sobre esse saldo devedor não haverá incidência de juros remuneratórios; B) R\$469.024,01, equivalente ao percentual total de 98,3336% do montante da dívida assumida com relação à cota nº 074 do grupo de consórcio nº 1280, sendo o percentual de 73,4744% relativo ao fundo comum, representando nesta data a importância de R\$350.459,91; o percentual de 15,1215% referente à taxa de administração, representando nesta data a soma de R\$72.126,88; e, o percentual de 9,7377% sob o título de prêmio de seguro de vida em grupo, representando nesta data a quantia de R\$46.437,22, e se obriga a amortizá-lo em 095 (noventa e cinco) parcelas, sob os números 086 a 180, com vencimentos no período de 14/04/2022 a 14/02/2030, sendo as parcelas de nº 086 a 179, no valor de R\$4.937,14, cada uma, equivalente a 1,0351% e a parcela nº 180, no valor de R\$4.932,85, equivalente a 1,0342%, do montante da dívida relativa a essa cota desse grupo de consórcio. Sobre esse saldo devedor não haverá incidência de juros remuneratórios.

OBJETO DA GARANTIA: EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: O imóvel objeto da presente matrícula, ou seja, a área de **trezentos e sessenta metros quadrados (360,00m²), sem benfeitorias**, de propriedade de Guilherme Teixeira.

Continuação à Fls 2

MATRÍCULA
Nº 22.159

OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS
COMARCA DE GAURAMA - RS



Livro N.º 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
Nº 22.159

FL 03

GAURAMA, 14

de dezembro

de 2020

PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO: 60 (sessenta) dias, contados da data de vencimento da primeira prestação vencida e não paga.

VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$56.000,00 (cinquenta e seis mil reais).

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e venda, com pacto adjeto de constituição e alienação de propriedade fiduciária em garantia e outras avenças, lavrada no Tabelionato de Notas de Gaurama-RS, em 12 de abril de 2022, sob nº 08.695/2.022, fls. 072 a 080, Lv.68 de Transmissões.

CNIB: Consulta realizada nesta data.

CONDIÇÕES: As demais condições constam do Instrumento.

PROTOCOLO: nº 101944, Livro n.º 1-M, Fls. 135, em 13 de abril de 2022.

Emol: Nihil. **Selo TJ/RS:** 0235.09.1400002.00993 = Nihil - Nihil

Gaurama, 13 de abril de 2022.

Escrevente Autorizada: *Gisele Lucia Koncikovski* (Gisele Lucia Koncikovski).

AV.4-22.159. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Certifico a requerimento de averbação de consolidação da propriedade firmado pelo credor fiduciário, datado de 06 de janeiro de 2025, assinado eletronicamente pelo Sr. Jorge Luis F de Oliveira, OAB/RS nº27.570 e OAB/SC 48.145-A, e demais documentos que o instruem e que ficam arquivadas neste Ofício, que após promover a intimação por todo o conteúdo da mesma, onde consta na Certidão de Constituição em mora que, em data de 20 de fevereiro de 2024, às 11:46 horas, foram cientificados por todo o conteúdo da presente notificação o Sr. Eumir João Teixeira e a Sra. Géssica Guareschi, sendo que ambos aceitaram e assinaram; em 20 de fevereiro de 2024, às 11:50 horas, foram cientificados por todo o conteúdo da presente notificação o Sr. Euclesio Teixeira e sua esposa Zenir Teresinha Teixeira, sendo que ambos recusaram-se a receber e assinar. Foi certificado ainda que em 20 de fevereiro de 2024, foi protocolada nos Registros especiais de Erechim-RS para cumprimento no endereço indicado, a intimação de Mora ao Sr. Guilherme Teixeira, o qual em data de 27 de fevereiro de 2024, às 09:58 horas, não foi notificado, pelo motivo do mesmo não ser conhecido no endereço indicado, conforme informação recebida por Everton (morador), sendo devolvida a notificação sem o cumprimento. Porém em 06 de março de 2024 o notificado Guilherme Teixeira, compareceu a esta serventia, sendo cientificado por todo o conteúdo da presente notificação, o qual aceitou e assinou, sendo que até a data de 21 de março de 2024, não foi efetuada a purga da mora (neste Ofício) dos valores acima mencionados, estando constituída a mora conforme preceitua o artigo 26, da Lei nº 9.514/97, em data de 22 de março de 2024, assim sendo, por força da solicitação do credor fiduciário, bem como do disposto no parágrafo 7º do Artigo 26 da Lei nº 9.514/97,

Continua no verso

MATRÍCULA
Nº 22.159

OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS
COMARCA DE GAURAMA - RS



Livro N.º 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
Nº 22.159

FL 03v v.º

GAURAMA, 14

de dezembro

de 2020

CNM: 097485.2.0022159-95

fica consolidada a propriedade sobre a área de do imóvel objeto da presente matrícula, em favor de SPONCHIADO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº. 87.636.635/0001-68, com sede à Rua J.B. Cabral,

nº. 299, bairro Centro, no município de Erechim, estado do Rio Grande do Sul, endereço eletrônico: consorcio@sponchiado.com.br, com última Alteração e Consolidação Contratual arquivada na Junta Comercial do estado do Rio Grande do Sul, em 12/03/2019, sob nº. 4980113, neste ato representada por sua procuradora substabelecida JANICE MARIA AMADIGI DISARZ, brasileira, maior, filha de Luiz Abrão Amadigi e Mirtes Maria Amadigi, casada, supervisora de vendas, portadora da carteira de identidade nº 5038843842, expedida pela SSP/RS, inscrita no CPF sob número 476.465.270-68, endereço eletrônico: janice@sponchiado.com.br, residente e domiciliada na Rua São Paulo, nº 232, apartamento nº 4, Centro, na cidade de Erechim/RS, conforme Procuração lavrada no 12º Tabelionato de Porto Alegre RS, no Livro 760 de Procurações, folha 038 à 039, em 29.09.2021, sob nº 144546, e Substabelecimento Parcial da mesma lavrada no 12º Tabelionato de Porto Alegre RS, no Livro 768 de Procurações, folha 156, em 02.12.2021, sob nº 145854, devidamente registradas no Livro 17 de Registro de Procurações, Autorizações Judiciais e Documentos de Representação Legais sob nºs 1730 e 1731, fls. 145 à 147, já qualificada, anteriormente nos termos da Escritura Pública de Compra e venda, com pacto adjeto de constituição e alienação de propriedade fiduciária em garantia e outras avenças, lavrada no Tabelionato de Notas de Gaurama-RS, em 12 de abril de 2022, sob nº 08.695/2.022, fls. 072 a 080, Lv.68 de Transmissões, pela Tabeliã Rosângela Poton Carelli, registrado sob R-02 da presente matrícula.

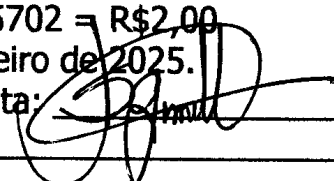
VALOR: Adquirido por R\$562.795,84 e avaliado para efeitos fiscais em R\$562.795,84, cfe Guia Informativa nº111/2024, da Prefeitura Municipal de Áurea-RS, tendo sido pago o ITBI, no valor de R\$11.255,92 arquivada neste Ofício.

CNIB: Consulta efetuada nesta data.

PROTOCOLO: nº 107818, Livro n.º 1-O, Fls. 173, em 08 de janeiro de 2025.

Emol: R\$1.169,20. **Selo TJ/RS:** 0235.09.2200004.00827 = R\$90,00 -
0235.01.2400007.05702 = R\$2,00

Gaurama, 28 de janeiro de 2025.

1º Oficial Substituta:  (Andréia Sychocki Gemelli).

Continuação à Fls 2