

Valide aqui
este documento

CERTIDÃO

Folha 1/5

CNM: 099176.2.0024188-98

24.188

MATRICI II A -



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PODER JUDICIÁRIO
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SARANDI - RS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Sarandj, 13 de maio de 2015

FICHA

- MATRÍCULA

01

24.188

IMÓVEL: **BOX nº 29** - localizado no subsolo 2, do Condomínio "EDIFÍCIO OGAPORÁ", com entrada pelo acesso de garagens localizado na Avenida Sete de Setembro e localizado o (segundo) à esquerda (lado Noroeste) de quem desce a rampa no sentido Sudoeste-Nordeste para o Subsolo 02, confrontando pela frente (Noroeste) com ed. Yacamim; pelo lado direito (nordeste) com Box nº 30; pelo lado esquerdo (sudoeste) com Box nº 28, pelos fundos (sudeste) com áreas comum das garagens do prédio, possuindo área de construção total edificada (área global) de 14,36 m² sendo, 12,50 m² de área privada e 1,86 m² de área comum, correspondendo-lhe a fração de 0,0011, sobre o terreno onde está edificado o prédio, situado sobre o TERRENO URBANO, com área superficial de 1.050,00 m², do terreno urbano sob os nºs 08 e 06, da quadra nº19, formada pela Rua Bandeirantes e Av. Sete de Setembro, quarteirão nº 20, situado na cidade de Sarandi-RS, sendo: 20x50 metros do lote nº 08 e 1x50 metros do lote nº 06, com as seguintes dimensões: 21 metros de frente para Avenida Sete de Setembro e 50 metros de frente a fundos. Dista da esquina, formada pela Av. Sete de Setembro e Rua Miguel Ortolan, mais próxima, 20 metros. Está situado no lado ímpar: possui as seguintes confrontações: ao Nordeste, com o terreno nº 07 e parte do nº 05; a Sudoeste faz frente, com Avenida Sete de Setembro; ao Noroeste, com o lote nº 06 e a Sudeste, com o terreno nº 10. O quarteirão é formado pelas seguintes ruas: Avenida Sete de Setembro; Rua Bandeirantes, Bortolo de Marco e Miguel Ortolan. **PROPRIETÁRIA:** **GUARENGHI & QUARENGHI LTDA**, inscrita no CNPJ nº 07.740.641/0001-21, com sede na Rua Bandeirantes, 831, nesta cidade de Sarandi-RS. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 7.407, L.º 02, deste Ofício. **PROT: 87.460, de 23/04/2015.** Sarandi, 13 de maio de 2015 - Emolumentos: R\$ 15,20. Selo Digital: 0317.03.1400006.01551 (R\$ 0,55) - Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,60. Selo Digital: 0317.01.1500001.04338 (R\$ 0,30). A Oficial:

Av.1-24.188 - PROT: 87.460 - 23/04/2015 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - A
convenção de condomínio está registrada sob nº 23.380, Livro 03, deste Ofício. Sarandi, 15 de
maio de 2015 - Emolumentos: R\$ 27,30. Selo Digital: 0317.03.1400006.01552 (R\$ 0,55) -
Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,60. Selo Digital: 0317.01.1500001.04339 (R\$ 0,30). A
Oficial: 

Av.2-24.188 - PROT: 88.840 - 21/12/2015 - ALTERAÇÃO RAZÃO SOCIAL- De conformidade com requerimento, certidão negativa da Receita Federal do Brasil, cartão do CNPJ, alteração de contrato social, e declaração de enquadramento, aqui arquivados, fica alterado o enquadramento da razão social da empresa proprietária desta matrícula para: **GUARENGHI & QUARENGHI LTDA- EPP**, permanecendo o mesmo CNPJ, ou seja, 07.740.641/0001-21, com sede na Rua Bandeirantes, Bairro centro, nesta cidade de Sarandi-RS. Sarandi, 08 de janeiro de 2016 - Emolumentos: R\$ 30,80. Selo Digital: 0317.03.1500003.01860 (R\$ 0,70) - Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,10. Selo Digital: 0317.01.1500005.02300 (R\$ 0,40). A Oficial: 

continua no verso

Registro de Imóveis Sarandi

Continua da Folha 2

/valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BD6G6-WRXCv-MJYAV-JJSH6>

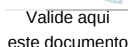
Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

digital

[illegible]

Rua Senador Alberto Pasqualini, n.º 2100, Sala 02 – Centro – CEP: 99.560-000 – Sarandi/RS

Fone: (54)3361-2208 – WhatsApp: (54) 99712-3631 – E-mail: contato@risarandi.com



CERTIDÃO

Folha 2/5

CNM: 099176.2.0024188-98

FICHA	MATRÍCULA
01 v	24.188
VERSO	

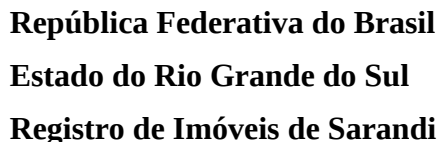
RJ-24.188 - PROT: 88.840 - 21/12/2015 - COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE: GUARENGHI & QUARENGHI LTDA- EPP, CNPJ nº 07.740.641/0001-21, com sede na Rua Bandeirantes, Bairro centro, nesta cidade de Sarandi-RS. **ADQUIRENTES:** NELSON SETTE, brasileiro, comerciante, CPF nº 017.100.360-87, RG nº 4005061711-SSP/RS e sua mulher **ADILES ANTONIA SETTE**, brasileira, do lar, CPF nº 460.940.160-68, RG nº 4040394696-SSP/RS, casados pelo regime da comunhão universal de bens, residentes e domiciliados nesta cidade de Sarandi-RS. **IMÓVEL:** O BOX 29 objeto desta matrícula. **FORMA:** Escritura pública de compra e venda sob nº 20.938, fls. 122 livro 167, datada de 17/12/2015, do Tabelionato Salvatori, desta cidade de Sarandi-RS. **VALOR:** R\$5.000,00. **VALOR FISCAL:** R\$10.000,00, conforme guia nº 590/2015, pago o valor de R\$200,00 em 17/12/2015, na fazenda municipal da cidade de Sarandi-RS. **CADASTRO MUNICIPAL:** Imóvel cadastrado no município de Sarandi-RS sob nº 590/2015. **INDISPONIBILIDADE DE BENS:** Emitido relatório negativo de consulta de indisponibilidade de bens em nome de Guarenghi & Quarenghi Ltda- EPP, conforme código hash nº 82f2.5ee2.cd61.bccb.6332.bcf7.7afd.0d87.a608.be0f em data de 08/01/2016 às 16:29:44 pela Central de Indisponibilidade; Emitido relatório negativo de consulta de indisponibilidade de bens em nome de Nelson Sette, conforme código hash nº 5cc5.7966.5452.cbcd.77ba.95a0.0149.10f5.57c5.79dc em data de 08/01/2016 às 16:32:20 pela Central de Indisponibilidade; Emitido relatório negativo de consulta de indisponibilidade de bens em nome de Adiles Antonia Sette, conforme código hash nº 6c42.87ff.2cd8.7f38.13e3.af94.76dc.cd72.cc60.ff2d em data de 08/01/2016 às 16:32:20 pela Central de Indisponibilidade. Sarandi, 08 de janeiro de 2016 - Emolumentos: R\$ 163,00. Selo Digital: 0317.06.1300008.02508 (R\$ 6,70) - Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,10. Selo Digital: 0317.01.1500005.02301 (R\$ 0,40). A Oficial: 

R.4-24.188 - PROT: 100.120 - 16/08/2021 - COMPRA E VENDA do Box nº 29 retro descrito e caracterizado. **TRANSMITENTES:** NELSON SETTE e sua mulher ADILES ANTÔNIO SETTE, ambos já qualificados anteriormente. **ADQUIRENTE:** **JOÃO PEDRO PELISSARI**, brasileiro, solteiro, o qual declara não conviver em união estável, maior, empresário sócio, filho de José Claudio Pelissari e Eleir Fátima Graseli Pelissari, CPF nº 036.458.770-96, RG nº 110354218-SSP/RS, residente e domiciliado à Rua Presidente Juscelino, nº 2.111, Bairro centro, em Ronda Alta-RS. **VALOR:** Atribuído pelas partes o valor de R\$ 25.000,00. **VALOR FISCAL:** Aceito o mesmo valor pelo Fisco Municipal de Sarandi-RS, em R\$ 25.000,00, conforme guia nº 7438/2021, pago o valor de R\$ 350,00 em 13/08/2021, no Setor de Tributação do Município de Sarandi-RS. **CADASTRO MUNICIPAL:** Imóvel cadastrado sob o n.º 14.774 neste município de Sarandi-RS. **FORMA:** Instrumento Particular de Financiamento para aquisição de imóvel, venda e compra e constituição de alienação fiduciária, entre outras avenças, datado de 06/08/2021. **CONSULTA DE INDISPONIBILIDADE DE BENS:** Em cumprimento ao Provimento 39/2014 CNJ/CNIB, certifico que efetuei consulta no site <https://www.indisponibilidade.org.br>, em data de: 23/08/2021 e verifiquei o seguinte: Realizada

continua na ficha nº 02

Registro de Imóveis Sarandi

Continua da Folha 3



Valide aqui
este documento

CERTIDÃO

Folha 3/5

CNM: 099176.2.0024188-98

24.188 MATRÍCULA -



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PODER JUDICIÁRIO

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SARANDI - RS

LIVRO Nº 2 -REGISTRO GERAL

Sarandi, 23 de agosto de 2021

FICHA

MATRÍCULA

02

24.188

consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, apresentando <u>resultado negativo</u>				
conforme Código	Hash:0f01f4d7534	fd3c31da8048b1a1	5809194b23e2f;	7f70e17749328e
d8d1c2e37add24	ef9dfc19637c;4f1	5f63190849f9	c7242b17885	f54077e05b8b79.

OBSERVAÇÕES: Concedido desconto nos emolumentos do presente registro, por enquadrar-se no Sistema Financeiro de Habitação-SFH. E o presente registro de alienação fiduciária é em conjunto com o imóvel da matrícula n.º 24.205 Livro 02 RG, deste Ofício Imobiliário.

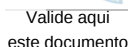
CERTIDÕES: Foram apresentadas em anexo ao contrato: Certidão negativa de tributos municipais nº 888/2021; Certidões negativas de débitos trabalhistas nºs 5.520.955.568 e 25683209/2021; Certidões negativas de débitos relativos aos tributos federais e a dívida ativa da União, conforme códigos de controle 4F2F.37E0.B1A2.81F4, B9B6.9966.A61D.9DCF, e declaração de primeira aquisição imobiliária, datada de 16/08/2021. Sarandi, 23 de agosto de 2021 - Emolumentos: R\$ 121,60. Selo Digital: 0317.06.1800005.01999 (R\$ 24,50) - Processamento eletrônico de dados: R\$ 530. Selo Digital: 0317.01.2100001.04397 (R\$ 1,40). A Substituta do Registrador: *Pauliane Boemzer*.

R\$-24.188 - PROT: 100.120 - 16/08/2021 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA sobre o imóvel objeto desta matrícula. **DEVEDOR FIDUCIANTE: JOÃO PEDRO PELISSARI**, já qualificado anteriormente. **CREDOR FIDUCIÁRIO: BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede na cidade de Osasco-SP, *no ato representado por Tádía Finato Borba-139208 e Mateus Brandalise Froemming, CPF nº 016.904.190-59.* **CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO:** Valor da Avaliação: R\$ 250.000,00; Valor de compra e venda: R\$ 250.000,00; Valor da entrada: R\$ 137.500,00; Valor do financiamento: 112.500,00. Valor líquido a liberar: R\$ 112.500,00; Forma de pagamento: Débito em conta – Banco 237, agência 5949, dígito 8, conta corrente 3105, dígito 4. Prazo de reembolso: 360 meses; Valor da taxa de avaliação, reavaliação e subtr. garantia nesta data: R\$ 3.100,00; Valor da primeira prestação na data da assinatura: R\$ 1.043,66; Taxa de juros nominal e efetiva: 6,6909% a.a. 6,9000% a.a. CET-Custo efetivo total: 8,07%; Seguradora: Bradesco Auto Re Cia de Seguros; Seguro mensal morte/invalidez permanente: R\$ 12,03; Seguro mensal danos físicos imóvel: R\$ 13,75; Valor da taxa de administração de contratos-cobrança mensal: R\$ 25,00; Valor do encargo mensal na assinatura: R\$ 1.094,44; Data de vencimento da primeira prestação: 10/09/2021; Sistema de Amortização: SAC; Razão de Decréscimo Mensal (RDM): R\$ 1,78; Composição de renda: João Pedro Pelissari - R\$ 4.000,00 (100,00%). Valor total do financiamento (financiamento+despesas): R\$ 115.000,00; Valor total das despesas financiadas: R\$ 2.500,00. **FORMA:** Instrumento Particular de Financiamento para aquisição de imóvel, venda e compra e constituição de alienação fiduciária, entre outras avenças, datado de 06/08/2021. **CONSULTA DE INDISPONIBILIDADE DE BENS:** Em cumprimento ao Provimento 39/2014 CNJ/CNIB, certifico que efetuei consulta no site <https://www.indisponibilidade.org.br>, em data de: 23/08/2021 e verifiquei o seguinte: Realizada consulta na Central Nacional de Indisponibilidade

continua no verso

Registro de Imóveis Sarandi

Continua da Folha 4



CERTIDÃO

CNM: 099176.2.0024188-98

FICHA	MATRÍCULA
02	24.188
VERSO	

de Bens, apresentando resultado negativo conforme Código Hash: 7ee8426148699a6b4c031a55492a f88218edaf38; b871 fd3a33 094f5fce0 c2311150 bdd002 874856b. **DEMAIS CONDIÇÕES:** *As do contrato, embora aqui não expressamente transcritas fazem parte integrante do presente registro.* **OBSERVAÇÕES:** *Concedido desconto nos emolumentos do presente registro, por enquadrar-se no Sistema Financeiro de Habitação-SFH. E o presente registro de alienação fiduciária é em conjunto com o imóvel da matrícula n.º 24.205 Livro 02 RG, deste Ofício Imobiliário.* **CERTIDÕES:** Foram apresentadas em anexo ao contrato: Certidão negativa de tributos municipais nº 888/2021; Certidões negativas de débitos trabalhistas nºs 5.520.955.568 e 25683209/2021; Certidões negativas de débitos relativos aos tributos federais e a dívida ativa da União, conforme códigos de controle 4F2F.37E0.B1A2.81F4, B9B6.9966.A61D.9DCF, e declaração de primeira aquisição imobiliária, datada de 16/08/2021. Sarandi, 23 de agosto de 2021 - Emolumentos: R\$ 201,80. Selo Digital: 0317.07.1500004.03356 (R\$ 36,60) - Processamento eletrônico de dados: R\$ 530. Selo Digital: 0317.01.2100001.04424 (R\$ 1,40). A Substituta do Registrador: *Valiane P. Demmer.*

Av.6-24.188 - CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP - O imóvel objeto da presente matrícula, localizado neste município de Sarandi/RS possui o seguinte Código de Endereçamento Postal - CEP nº **99.560-000**. *Averbação feita conforme Provimento 195 CNA datado de 03/06/2025.* Sarandi, 04 de novembro de 2025 - Emolumentos: Isento. Selo Digital: 0317.04.2500003.04675 (Isento) - Processamento eletrônico de dados: Isento. Selo Digital: 0317.01.2500005.09631 (Isento). O Registrador: _____

Av.7-24.188 - PROT: 108.762 - 28/10/2025 - NOTÍCIA – De conformidade com requerimento da parte interessada e certidão para fins de averbação, aqui arquivados, oriunda do Juízo da Vara Judicial da Comarca de Sarandi/RS, tramita naquele juizado civil a ação de Execução de Título Extrajudicial n.º5001265-06.2025.8.21.0069, tendo como **exequente**: **Cooperativa de Crédito Rural com Interação Solidária Centro Norte - Cresol Centro Norte**, inscrita no CNPJ n.º 05.211.129/0001-62, e como **executados**: **Bar e Drinkeria EP LTDA** inscrita no CNPJ n.º49.385.153/0001-93; **Erik Pelissari** inscrita no CPF n.º026.129.590-09; e **João Pedro Pelissari**, inscrito no CPF n.º 036.458.770-96. **Valor da causa**: R\$89.445,92. **Observação**: Averbação feita em conjunto com o(s) imóvel(is) da(s) matrícula(s) 24.205, deste Ofício. Sarandi, 04 de novembro de 2025 - Emolumentos: R\$ 184,00. Selo Digital: 0317.06.1800005.04996 (R\$ 37,80) - Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90. Selo Digital: 0317.01.2500005.09634 (R\$ 2,10). O Registrador:

Av.8-24.188 - PROT: 110.491 - 15/07/2026 CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE do imóvel objeto desta matrícula, retro descrito e caracterizado. De conformidade com documentos apresentados na plataforma: e-intimacao.onr.org.br, nos termos do Art. 26 §7º da Lei 9.514/97, procedo o presente para constar, que face ao inadimplemento de: JOÃO PEDRO

continua na ficha nº

Registro de Imóveis Sarandi

Continua da Folha 5



Valide aqui
este documento

CERTIDÃO

Folha 5/5

24.188

MATRÍCULA



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PODER JUDICIÁRIO
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SARANDI - RS

LIVRO Nº 2 -REGISTRO GERAL

Sarandi, 15 de julho de 2026

CNM: 099176.2.0024188-98

FICHA

MATRÍCULA

03

24.188

PELISSARI, já qualificado, é consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome de: **BANCO BRADESCO S.A.**, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede na cidade de Osasco-SP, no ato representado por: Daniel Lessa Marinho-CPF nº 281.505.558-97-OAB/SP nº 252.196. **VALOR:** Atribuído pelas partes o valor de R\$ 25.000,00. **VALOR FISCAL:** Avaliado para fins fiscais no valor de R\$ 25.000,00, conforme guia de recolhimento de ITBI nº 10742/2025, pago o respectivo imposto de transmissão no valor de R\$ 500,00, em 11/07/2025 - Poder Executivo de Sarandi-RS. **CONSULTA DE INDISPONIBILIDADE DE BENS:** Em cumprimento ao Provimento 188/2024, CNJ/CNIB, certifico que efetuei consulta no site <https://indisponibilidade.onr.org.br/>, em data de: **15/07/2026**, e verifiquei o seguinte: Realizada consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, apresentando resultado negativo conforme Código Hash:7gxfad7vzm;hxvv1vftv3. **CERTIDÃO:** Apresentada certidão negativa de tributos municipais nº 1037/2026, datada de 26/06/2026, fornecida pelo município de Sarandi-RS. **OBSERVAÇÃO:** A presente averbação é em conjunto com o imóvel da matrícula n.º 24.205 Livro 02 RG, deste Ofício Imobiliário. Em, 15/07/2026 - Emolumentos: R\$ 170,50. Selo Digital: 0317.06.2500007.00368 (R\$ 39,00) - Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30. Selo Digital: 0317.01.2600003.04047 (R\$ 2,20). O Registrador:

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente certidão, expedida nos termos do Artigo 16,1.º da Lei 6.015/73, é uma cópia fiel da original. O referido é verdade e dou fé.

Sarandi(RS), 21 de agosto de 2026.

- (X) JOSÉ ANTÔNIO ZAMPROGNA - Registrador
() ALEXSSANDRA THAÍS GNOATTO DE MELO - Substituta do Registrador
() CRISTINA CAVALLI AMBRÓSIO - Substituta do Registrador
() EMANUELE LUNARDI - Substituta do Registrador
() BRUNA DO AMARAL - Escrevente Autorizada
() NATALIA POTRICH CARLOT - Escrevente Autorizada
() TAISE GRACIELA POZENATTO - Escrevente Autorizada

Pedido nº 72983

Certidão: R\$ 47,60.

Selo: 0317.04.2500009.08500.

Busca: R\$ 14,00.

Selo: 0317.03.2600004.03042.

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30.

Selo: 0317.01.2600003.07431.

Valor Total dos Emolumentos: R\$ 84,45



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
099176 53 2026 00015124 03

continua no verso

Registro de Imóveis Sarandi

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital