



**Feversani  
Pauli &  
Santos**

Administração Judicial

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTA  
MARIA - RS**

**INSOLVÊNCIA CIVIL N. 5000027-93.2016.8.21.0027**

**MASSA INSOLVENTE DE LUIZ FÁBIO MENDES RAMOS e  
MASSA INSOLVENTE DE ILKA BISCAINO RAMOS**, neste  
ato representadas por FRANCINI FEVERSANI, Administradora  
Judicial e a seus Auxiliares designados pelo Juízo CRISTIANE  
PENNING PAULI DE MENEZES e GUILHERME PEREIRA  
SANTOS, já qualificados nos autos da Insolvência Civil, vêm,  
diante de V. Exa., dizer e requerer o que segue.

Inicialmente, informa-se que a presente manifestação possui como intuito o  
cumprimento das intimações constantes nos eventos 42 e 46.

No que tange à intimação junto ao evento 42, esta é referente à juntada da  
resposta do Ofício enviado à Promotoria de Justiça Criminal desta cidade (evento  
41). Em suma, a resposta foi no sentido de que nesta Comarca não há nenhum  
processo criminal tramitando em face de LUIZ FÁBIO MENDES RAMOS. Informam,





ainda, que junto à Comarca de São Francisco de Assis o Insolvente responde por diversos delitos de estelionato. Informou que o processo em trâmite em São Francisco de Assis é o de n. 125/2.17.0000269-3, o qual está em fase de instrução. Assim, opina-se seja oficiado ao juízo da 1ª Vara Judicial de São Francisco de Assis para que informe este juízo da insolvência quando da prolação de sentença.

Referente à intimação junto ao evento 46, tem-se que diz respeito ao despacho constante no evento 45, que intima esta Administradora Judicial a se manifestar acerca da proposta de aquisição do imóvel de matrícula nº. 2.038, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Francisco de Assis (evento 43), bem como da manifestação e documentos anexados pelo BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - BANRISUL - no evento 28. Em tal, o BANRISUL informou que o contrato n. 083010945.08 restou totalmente adimplido pelo Insolvente, não apresentando saldo devedor desde 24/10/2017.

Dessa forma, tem-se que o valor de R\$ 871,91, anteriormente relacionado nas Relações de Credores da MASSA INSOLVENTE DE LUIZ FÁBIO MENDES RAMOS e MASSA INSOLVENTE DE ILKA BISCAINO RAMOS não subsistiria.

Ocorre que a análise do extrato juntado no EXTR4 do evento 28 permite a compreensão de que valores foram abatidos após a decretação da insolvência civil:





**Feversani  
Pauli &  
Santos**

Administração Judicial

25/07/2017	DFI=	8,67		
	CORR. MONET.		0,89 D	1.290,98 D
22/08/2017	TOT. PRESTACAO		447,76 C	843,22 D

--DATA--	-----HISTORICO-----	--VALOR LANCAMENTO--	----SALDO ATUAL----
	VENCIMENTO= 25082017		
22/08/2017	JUROS PRBSTACAO	12,26 D	855,48 D
22/08/2017	SEGURO PREST.	8,95 D	864,43 D
	NIP=	0,27	
	DFI=	8,68	
25/08/2017	CORR. MONET.	0,91 D	865,34 D
22/09/2017	TOT. PRESTACAO	447,62 C	417,72 D
	VENCIMENTO= 25092017		
22/09/2017	JUROS PRESTACAO	8,21 D	425,93 D
22/09/2017	SEGURO PREST.	8,81 D	434,74 D
	NIP=	0,13	
	DPI=	8,68	
24/10/2017	TOT. PRESTACAO	438,83 C	4,09 C
	VENCIMENTO= 25102017		
24/10/2017	JUROS PRESTACAO	4,12 D	0,03 D
24/10/2017	ESTORN. SD (C)	0,03 C	0,00 C

Assim, necessária a intimação do BANRISUL para que aponte de que forma foi realizado o pagamento das prestações indicadas nas datas de 28/08/2017, 22/09/2017 e 24/10/2017, e, se for o caso, para que proceda a devolução de valores que tenha recebido após a decretação da Insolvência Civil.

A manifestação do BANRISUL também apresenta os seguintes esclarecimentos:





**Feversani  
Pauli &  
Santos**

Administração Judicial

Ademais, junta termos de adesão a produtos e serviços pessoa física cujos saldos devedores do cheque especial, crédito minuto e crédito pessoal, alcançavam o valor arrolado de R\$ 46.000,00, (R\$ 15.000,00, R\$ 20.000,00 e R\$ 11.000,00) quando da contratação, posto que hoje atualizados somam à cifra de R\$ 99.000,00.

Conforme se observa dos extratos anexados, os valores devidos atualizados até 14/02/2017 perfazem a monta de R\$ 98.985,88. No entanto, da análise detalhada dos documentos, extrai-se o seguinte:

- O contrato n. 35.020924.0-1 corresponde a cheque especial/conta corrente, com saldo devedor de R\$ 30.250,02.
- O saldo devedor de R\$ 16.792,78 corresponde, ao que se compreende, ao contrato Crédito Um Minuto, com valor original de R\$ 11.000,00.
- O saldo devedor de R\$ 31.403,75, SMJ, não corresponde a nenhum dos contratos apresentados, em razão de que não há nesses nenhum "valor original" de R\$ 20.000,00.

Com efeito, há forte discussão sobre a liquidez ou não dos contratos de abertura de crédito em conta-corrente e da possibilidade de apurar o valor devido. A Súmula 233 do Superior Tribunal de Justiça - STJ - indica que "o contrato de abertura de crédito, ainda que acompanhado de extrato da conta-corrente, não é título executivo". O mesmo STJ também possui precedente alcançando força





**Feversani  
Pauli &  
Santos**

Administração Judicial

executiva aos contratos que possuem liquidez, ou seja, que apontam o valor exato do crédito concedido, os juros e os encargos financeiros<sup>1</sup>.

O Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul também entende que o contrato de crédito em conta corrente **fixo/determinado** constitui prova escrita apta para conferir liquidez ao crédito.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO. CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO. INAPLICABILIDADE DA SÚMULA 233/STJ. PRECEDENTES DO STJ. **De acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o contrato de abertura de crédito em conta corrente fixo/determinado é título hábil a embasar demanda executiva.**<sup>2</sup> Precedentes do STJ. AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO. (Agravo de Instrumento Nº 70066956376, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Gelson Rolim Stocker, Julgado em 25/02/2016).

---

<sup>1</sup> "AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO FIXO. TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. PRETENSÃO DE RECONHECIMENTO DE QUE SE TRATA DE CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO ROTATIVO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. REEXAME DE PROVAS. INADMISSIBILIDADE EM SEDE DE RECURSO ESPECIAL. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO. 1. Consoante jurisprudência do eg. Superior Tribunal de Justiça, o contrato de mútuo bancário ou de abertura de crédito fixo/determinado constitui título apto a embasar demanda executiva. 2. Tendo a eg. Corte de origem assentado que o título executivo que alicerça a ação de execução é um contrato de abertura de crédito fixo, é inviável, em sede de recurso especial, a pretensão de reconhecimento de que se trata de um contrato de abertura de crédito rotativo, porquanto tal providência demandaria a interpretação de cláusula contratual e a incursão nos elementos fático-probatórios dos autos, atraindo a incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ. 3. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no REsp 805.891/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 20/08/2013, DJe 13/09/2013)"

<sup>2</sup> Sem grifos no original.





Ocorre que ao se analisar as fundamentações das decisões, observa-se que o ponto nevrálgico a ser analisado não é o nome do negócio jurídico, mas sim a forma da concessão do crédito. Da decisão cuja Ementa foi citada acima, extrai-se:

Entendo, no entanto, que o contrato em questão, intitulado “Contrato de Abertura de Crédito”, **trata-se, em sua essência, de contrato de mútuo, subscrito pelo devedor, ora embargante, e por duas testemunhas** (fls. 06-07v).

Não há se falar em iliquidez do débito, posto que o valor é certo e definido, sendo colocado à disposição do mutuário em duas parcelas com prazos de 90 e 120 dias.

Note-se que no contrato foi estipulado **o valor exato do crédito concedido, os juros e encargos financeiros incidentes**.<sup>3</sup>

No caso em análise, tem-se que o contrato Crédito Um Minuto importa em mútuo e possui liquidez. Assim, deve ser relacionado o valor de R\$ 25.661,10, classificado como quirografário.

No entanto, não é possível se ter a mesma clareza sobre o contrato n. 35.020924.0-1, que corresponde a cheque especial/conta corrente, ou mesmo quando ao valor atinente ao saldo de R\$ 31.403,75 em razão da ausência de correspondência contratual. Portanto, entende-se por inviável a habilitação dos créditos de R\$ 30.250,02 e R\$ 31.403,75 sem que o valor seja previamente liquidado em ação própria.

---

<sup>3</sup> Sem grifos no original.





**Feversani  
Pauli &  
Santos**

Administração Judicial

Assim, e quanto à manifestação do evento 28, esta Administradora Judicial informa que irá relacionar o valor de R\$ 25.661,10 em sua Relação de Credores.

Em relação à proposta de aquisição do imóvel de matrícula n. 2.038, do CRI de São Francisco de Assis, junto ao evento 43, tem-se que o proponente GUILHERME RAMOS DOS SANTOS oferta o valor de R\$ 90.000,00, sendo que o pagamento seria realizado da seguinte forma: R\$ 50.000,00 à vista e o restante (R\$ 40.000,00) em 30 parcelas mensais no valor de R\$ 1.333,33 cada. Nesse sentido, importante frisar, conforme já relatado na manifestação desta Administradora Judicial junto ao evento 22, que o proponente já havia informado ser parente em terceiro grau do Insolvente, mas que nunca teve qualquer relação comercial com este.

Sobre o assunto, veja-se o indicado no Art. 141, § 1º, II, da Lei 11.101/2005, aqui indicado por analogia:

Art. 141. Na alienação conjunta ou separada de ativos, inclusive da empresa ou de suas filiais, promovida sob qualquer das modalidades de que trata este artigo:

I – todos os credores, observada a ordem de preferência definida no art. 83 desta Lei, sub-rogam-se no produto da realização do ativo;

II – o objeto da alienação estará livre de qualquer ônus e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza tributária, as derivadas da legislação do trabalho e as decorrentes de acidentes de trabalho.

**§ 1º O disposto no inciso II do caput deste artigo não se aplica quando o arrematante for:**

I – sócio da sociedade falida, ou sociedade controlada pelo falido;





**II – parente, em linha reta ou colateral até o 4º (quarto) grau, consanguíneo ou afim, do falido ou de sócio da sociedade falida; ou**

III – identificado como agente do falido com o objetivo de fraudar a sucessão.

§ 2º Empregados do devedor contratados pelo arrematante serão admitidos mediante novos contratos de trabalho e o arrematante não responde por obrigações decorrentes do contrato anterior.<sup>4</sup>

Sabe-se que a previsão acima consta na Lei 11.101/2005, cuja aplicação a regimes de insolvência apenas se dá apenas por analogia<sup>5</sup>. Ainda assim, entende-se que deve haver a prévia análise do juízo quanto ao fato de tal possível alienação estar ou não livre de quaisquer ônus. Ou seja, é necessário que se tenha clareza sobre a aplicação ou não do indicado nos incisos I e II do caput do Art. 141, LRF, ou se é caso de aplicação do § 1º, inciso II do mesmo dispositivo legal.

Para auxiliar na compreensão da questão, aponta-se que o imóvel matriculado sob o nº. 2.038 do CRI de São Francisco de Assis (DOC. ANEXO) somente é possível ser acessado em razão de servidão havida junto à matrícula, de

---

<sup>4</sup> Sem grifo no original.

<sup>5</sup> "AGRAVO DE INSTRUMENTO. MASSA INSOLVENTE DO MONTEPIO DOS FUNCIONÁRIOS DO MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE. CUSTAS JUDICIAIS. CRÉDITO EXTRACONCURSAL. DECISÃO QUE POSTERGA O PAGAMENTO PARA APÓS OS CRÉDITOS CONCURSAIS PREFERENCIAIS. REFORMA. 1. O fato de os arts. 768 a 786-A do CPC, que disciplinam a insolvência civil, silenciam quanto ao pagamento de custas judiciais, nem referirem aplicação subsidiária das normas relativas à falência, não prejudica a solução analógica (LICC, art. 4.º), havendo necessidade e sendo compatível. 2. **No processo de falência, aplicável por analogia ao de insolvência**, os créditos extraconcursais (genericamente encargos da Massa), dentre eles as custas judiciais, devem ser pagos antes de todos concursais. Era assim à época do anterior Diploma (DL 7.661/45, art. 124, § 1º, I), e assim continua sendo no atual (Lei 11.101/05, art. 84, III e IV). Precedentes. 3. Recurso provido.(Agravo de Instrumento, Nº 70058226887, Primeira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Irineu Mariani, Julgado em: 11-06-2014)" Sem grifo no original





propriedade de WALDEMAR FAGUNDES RAMOS (pai do INSOLVENTE). Portanto, trata-se de imóvel encravado de cujo acesso só se faz possível mediante o uso da servidão de imóvel que é de propriedade do pai do INSOLVENTE. E, ao que se apurou, os vizinhos do imóvel são familiares dos Insolventes e o fato de o imóvel estar encravado por certo diminui a gama de interessados.

Ademais, é preciso novamente referir que o imóvel foi avaliado em R\$ 220.000,00 e que quatro leilões já restaram infrutíferos, mesmo as segundas praças partindo de 50% do valor avaliado (R\$ 110.000,00). Além da dificuldade referente à entrada compartilhada, o material utilizado é inusual nas construções contemporâneas, apesar de estar bem preservado.

Ainda, cumpre ressaltar que diferentemente da proposta anteriormente ofertada, a quantidade de parcelas está de acordo com a previsão do §1º do Art. 895 do Código de Processo Civil:

Art. 895. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito:

(...)

§ 1º A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.

Dessa forma, considerando os quatro leilões já realizados sem que houvesse interessados e, ainda, as inúmeras tentativas de venda realizadas por esta





**Feversani  
Pauli &  
Santos**

Administração Judicial

Administração Judicial e pelo Leiloeiro na Comarca de São Francisco de Assis, entende-se por viável a alienação. Antes disso, no entanto, entende-se necessário que o juízo analise a aplicação ou não do indicado nos incisos I e II do caput do Art. 141, LRF, ou se é caso de emprego do § 1º, inciso II do mesmo dispositivo legal.

Por fim, quanto à venda direta do veículo de placa IGW 1488 e a expedição de carta de arrematação relativa ao imóvel de matrícula nº. 7.503, do CRI de São Francisco de Assis, mediante a inclusão de gravame hipotecário sobre o referido bem, o Insolvente não apresentou qualquer objeção.

Desta forma, requer seja expedida a carta de arrematação em nome de WILLIAM GOMES VIEIRA, consoante indicado pelo Leiloeiro às fls. 1.188-1.190, com a indicação para que seja averbada a garantia hipotecária sobre o imóvel de matrícula 7.503, em favor da MASSA INSOLVENTE DE LUIZ FÁBIO MENDES RAMOS, já com a indicação de que a massa insolvente é ente despersonalizado e, portanto, sem cadastro de pessoa jurídica.

Já quanto ao veículo PARATI de placas IGW, uma vez se tendo a concordância dos Insolventes, opina-se pela realização de venda direta, no valor à vista de R\$ 1.000,00, em nome de JOÃO BENEDITO MACHADO.

ANTE O EXPOSTO:





A) opina-se seja oficiado ao juízo da 1ª Vara Judicial de São Francisco de Assis para que informe este juízo da insolvência quando da prolação de sentença;

B) requer seja realizada a intimação do BANRISUL para que aponte de que forma foi realizado o pagamento das prestações do contrato n. 083010945.08, indicadas nas datas de 28/08/2017, 22/09/2017 e 24/10/2017, e, se for o caso, para que proceda a devolução de valores que tenha recebido após a decretação da Insolvência Civil;

C) opina-se pela viabilidade da alienação do imóvel de matrícula nº. 2.038, do CRI de São Francisco de Assis, conforme proposta consta no evento 43. Antes disso, no entanto, entende-se necessário que o juízo analise a aplicação ou não do indicado nos incisos I e II do caput do Art. 141, LRF, ou se é caso de emprego do § 1º, inciso II do mesmo dispositivo legal;

D) requer seja expedida a carta de arrematação em nome de WILLIAM GOMES VIEIRA, consoante indicado pelo Leiloeiro às fls. 1.188-1.190, com a indicação para que seja averbada a garantia hipotecária sobre o imóvel de matrícula 7.503, em favor da MASSA INSOLVENTE DE LUIZ FÁBIO MENDES RAMOS, já com a indicação de que a massa insolvente é ente despersonalizado e, portanto, sem cadastro de pessoa jurídica.

E) quanto ao veículo PARATI de placas IGW, uma vez se tendo a concordância dos Insolventes, opina-se pela realização de venda direta, no valor à





**Feversani  
Pauli &  
Santos**

Administração Judicial

vista de R\$ 1.000,00, em nome de JOÃO BENEDITO MACHADO, com a expedição de guia de depósito.

N. Termos;

P. Deferimento.

Santa Maria, 01 de outubro de 2020.

FRANCINI FEVERSANI

OAB/RS 63.692

CRISTIANE PENNING PAULI DE MENEZES

OAB/RS 83.992

GUILHERME PEREIRA SANTOS

OAB/RS 109.997





**CERTIDÃO**

Página 1 de 9

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



**Ofício de Registro de Imóveis**

COMARCA DE SÃO FRANCISCO DE ASSIS  
 LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

São Fco. de Assis, 15 de janeiro de 1979

	fls.	Matrícula
	01	2.038

matrícula

**IMÓVEL** — Um terreno urbano, situado nesta cidade, com a extensão - de duzentos e oito metros quadrados ( 208,00 m2. ), com as confrontações e dimensões seguintes: ao Norte, com terreno de Wilson Pereira Leiria, por 13,00 metros; ao Sul, com terrenos de Waldemar Fagundes Ramos, por 13,00 metros; à Leste, com terreno de Lucinda Chimento, por 11,00 metros, e restante de terreno de Waldemar Fagundes Ramos, por 5,00 metros e, ao Oeste, com terreno de Jacy Azambuja Ramos, por 16,00 metros; - cujo imóvel fica no quarteirão: Norte, com a Rua Floriano Peixoto; Sul, com a Rua Gabriel Machado; Leste, com a Rua Venâncio Aires e, ao Oeste, com a Rua João Manoel.-

**PROPRIETÁRIOS:** WALDEMAR FAGUNDES RAMOS e sua esposa D<sup>a</sup> ALTIVA AZAMBUJA RAMOS, brasileiros, proprietários, inscritos no CPF sob nº 046.448.160-00, domiciliados nesta cidade.-

**REGISTRO ANTERIOR:** 7.454, folhas 159, do Livro 3-M, datado de 16 de junho de 1954.-

A Oficial: Antonieta Robert Brum

R-1-2.038 - Por Escritura Pública de Doação, lavrada em 27 de dezembro de 1978, pelo Tabelião designado desta Comarca - Auri Pilar Gonçalves, os proprietários acima qualificados, doaram o imóvel descrito para Luiz Fábio Mendes Ramos, brasileiro, solteiro, maior, - bancário, inscrito no CPF sob nº 213.443.960-20, domiciliado nesta cidade. - Valor do imóvel, para efeitos fiscais: Cr\$. 30.000,00 - (Trinta mil cruzeiros).-

São Francisco de Assis, 15 de janeiro de 1.979.

A Oficial: Antonieta Robert Brum

AV-2-2.038 - Averbo a circunstância de que a profissão do Sr. Waldemar Fagundes Ramos é AGROPECUARISTA, e não proprietário, como constou na Escritura Pública de compra e venda registrada sob R-1-2038; tudo conforme Escritura Pública de Aditamento lavrada em 07/03/1979, pelo Tabelião desta Comarca - Cezar Augusto E. Garcez. -

São Francisco de Assis, 09 de março de 1.979.

O Oficial Ajudante: Cezar

AV-3-2.038 - Por Escritura Pública de constituição de servidão de passagem, lavrada em 16/05/1.979, pelo Tabelião desta Comarca - Cezar Augusto E. Garcez, o Sr. Waldemar Fagundes Ramos e sua esposa D<sup>a</sup> Altiva Azambuja Ramos, acima qualificados, instituíram em fa-

(continua no verso)

Continua na Próxima Página -----  
 -----  
 -----  
 -----  
 -----  
 -----  
 -----  
 -----  
 -----  
 -----

Continuação da Página Anterior - - - - -

favor de Luiz Fábio Mendes Ramos, qualificado sob R-1-2038, e da propriedade matriculada no anverso, a servidão de passagem, sendo 5,00 metros de frente para a Rua Venancio Aires, no lado leste; - mesma metragem de fundo, com o terreno matriculado no anverso, no lado Oeste; - lado direito, ou Norte, por 40,00 metros, com propriedade de Lucinda Chimento; - e lado esquerdo, ou Sul, também por 40,00 metros, com propriedade de Waldemar Fagundes Ramos e sua esposa, perfazendo a servidão ora instituída a área superficial de 200,00 m<sup>2</sup>. - a qual foi matriculada sob nº 2.230. -

São Francisco de Assis, 18 de maio de 1.979.

O Oficial Ajudante: *Cidadez*

AV-4-2.038 - Em virtude de Escritura Pública de Aditamento lavrada em 26/07/1979, pelo Tabelião desta Comarca - Cezar Augusto E. Garcez, averbo a circunstância que na Escritura Pública registrada sob R-1-2.038 deixou de ser anotada a Certidão de Isenção de Contribuição direta do FUNRURAL, a qual está arquivada no Tabelionato local.

São Francisco de Assis, 02 de agosto de 1.979.

O Oficial Ajudante: *Cidadez*

AV-5-2.038 - Averbo a circunstância de que o terreno descrito no anverso localiza-se no lado par da Rua Venancio Aires, à 40,00 metros da esquina formada com a Rua Gabriel Machado; conforme certidão fornecida pela Prefeitura Municipal de São Francisco de Assis (RS). -

São Francisco de Assis, 29 de agosto de 1.979.

O Oficial Ajudante: *Cidadez*

AV-6-2.038 - Em virtude de requerimento que me foi apresentado hoje, assinado pelo SR. LUIZ FABIO MENDES RAMOS, estando a firma devidamente reconhecida, averbo a circunstância de que sobre o terreno descrito no anverso foi construída uma casa de madeira, com cobertura de Fibrolit, com seis (6) peças, do tipo pré-fabricada, com a área de 65,65 m<sup>2</sup>. no valor de Cr\$ 241.471,90. - Apresentou como prova a certidão de lotação fornecida pela Prefeitura Municipal de São Francisco de Assis (RS). -

São Francisco de Assis, 18 de outubro de 1.979.

O Oficial Ajudante: *Cidadez*

R-7-2.038 - Em 18 de outubro de 1.979.

Ônus: Hipoteca de 1º grau.

Devedor: Luiz Fabio Mendes Ramos, qualificado no anverso.

Credora: MADEZATTI S/A.- INDÚSTRIA, COMÉRCIO E AGROPECUÁRIA, com sede na Estrada Federal BR 116 nº 2800, Caxias do Sul (RS), Agente Promotor, no BNH, inscrita no CGC M/F sob nº 88.610.290/0001-36, representada por seu procurador, Dr. Milton Rossarolla, brasileiro, casado, economista, domiciliado em Caxias do Sul (RS), CPF nº 010733110/14. -

- continua na folha 02 -

Continua na Próxima Página - - - - -

Continuação da Página Anterior - - - - -



# Ofício de Registro de Imóveis

COMARCA DE SÃO FRANCISCO DE ASSIS  
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

São Fco. de Assis, 18 de outubro de 1979. fls. 02 Matrícula 2.038

matrícula

~~XXXXXX~~ — Continuação da matrícula nº 2.038 -

Valor da dívida: Cr\$ 241.471,90, equivalentes em 25/09/79, a 619,00000  
UPCs do BNH. -

Taxa de juros: à taxa nominal de 5,70% a.a. e efetiva de 5,852% a.a.

Forma do pagamento: 300 prestações mensais e consecutivas, contadas a partir de 25/09/79, vencendo-se a 1ª em 25/10/79 e, as demais em == igual dia dos meses subsequentes, correspondente a 1ª prestação a Cr\$ 1.957,00, reajustáveis de acordo com o Plano de Equivalência Sala- / rial - PES.

Garantia hipotecária: O imóvel matriculado na folha 01, e a casa de madeira tipo pré-fabricada, averbada sob AV-6-2038.

Forma do título: Contrato particular de Construção com pacto adjeto de hipoteca, firmado em 25/09/79, cuja cópia fica arquivada neste == Cartório para os devidos fins. -

São Francisco de Assis, 18 de outubro de 1.979.

O Oficial Ajudante: *Adady*

AV8-2.038 - Em 18 de outubro de 1.979. - CESSÃO E CAUÇÃO

A MADEZATTI S/A.-INDÚSTRIA, COMÉRCIO E AGROPECUÁRIA, cede ao Banco do Estado do Rio Grande do Sul S/A., que por sua vez cauciona ao == Banco Nacional de Habitação - BNH, todos os seus direitos creditórios decorrentes do registro 7/2038, conforme Termo de Cessão e caução de direitos creditórios, datado de 25/09/79. -

São Francisco de Assis, 18 de outubro de 1.979.

O Oficial Ajudante: *Adady*

AV-9/2.038 - Em 20 de outubro de 1992. -

O registro nº 7/2.038 fica cancelado em virtude de autorização firmada pelo Banco do Estado do Rio Grande do Sul S/A., datada de 13.10.92. -

A Oficial Ajudante: *QUERRO*

AV-10/2.038 - Em 20 de outubro de 1992. -

A averbação nº 8/2.038 fica cancelada em virtude de autorização firmada pela Caixa Econômica Federal, datada de 22.09.92. -

A Oficial Ajudante: *QUERRO*

(continua no verso)

Continua na Próxima Página - - - - -

Continuação da Página Anterior -----

**AV.11-2.038- Prot. 63.866 de 13/05/2011-** A presente averbação é feita a requerimento da parte interessada Luiz Fábio Mendes Ramos, proprietário do R.1, que juntou Certidão de Casamento nº 620, fls.110, do Livro B-3, fornecida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais desta cidade, a fim de constar seu casamento com Ilka de Oliveira Biscaino, ocorrido aos 09.02.1980, a qual passou a assinar-se Ilka Biscaino Ramos. O regime de bens adotado é o da Comunhão Universal de Bens. São Francisco de Assis, 17 de maio de 2011.

Registrador. José Camar de Freitas.

R\$ 20,70

Selo digital nº 0586.03.1000013.01641.

R\$ 0,40

**AV.12-2.038- Prot. 84.536 de 25/08/2016-** Procedem-se a presente averbação, a requerimento da parte interessada, para fazer constar conforme Certidão expedida em 10.08.2016, pelo Cartório da 2ª Vara Judicial desta Comarca, a existência do **Processo de Execução de Título Extrajudicial nº 125/1.16.0000616-9**, em que Ivete Maria de David move contra Luiz Fabio Mendes Ramos, nos termos do Art. 828 do Código de Processo Civil. Valor da Ação: R\$ 135.217,95. São Francisco de Assis, 09 de setembro de 2016.

Escrevente Autorizada. Denise Martins Ramos

Averbação com valor declarado: R\$ 130,40 (0586.06.1600006.00346 = R\$ 7,90)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,10 (0586.01.1600002.19981 = R\$ 0,45)

O valor dos emolumentos foi calculado com base no valor da ação, dividido pelo número de imóveis indicados.

**AV.13-2.038- Prot. 84.536 de 25/08/2016-** Procedem-se a presente averbação, a requerimento da parte interessada, para fazer constar conforme Certidão expedida em 10.08.2016, pelo Cartório 1ª Vara Judicial desta Comarca, a existência do **Processo de Execução de Título Extrajudicial nº 125/1.16.0000617-7**, em que Ivete Maria de David move contra Luiz Fabio Mendes Ramos, nos termos do Art. 828 do Código de Processo Civil. Valor da Ação: R\$ 91.508,23. São Francisco de Assis, 12 de setembro de 2016.

Escrevente Autorizada. Denise Martins Ramos

Averbação com valor declarado: R\$ 109,50 (0586.06.1600006.00347 = R\$ 7,90)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,10 (0586.01.1600002.19982 = R\$ 0,45)

O valor dos emolumentos foi calculado com base no valor da ação, dividido pelo número de imóveis indicados.

**AV.14-2.038- Prot. 85.501 de 01/12/2016-** Procedem-se a presente averbação, a requerimento da parte interessada, que juntou Certidão extraída dos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 125/1.16.0000693-2**, em que é exequente

Continua na Próxima Página -----



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
COMARCA DE SÃO FRANCISCO DE ASSIS - RS  
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL



São Fco. de Assis, 06 de dezembro	de	2016	fis.	Matrícula
			03	2.038

Marcelo Lena Lamberti e executado Luiz Fabio Mendes Ramos, expedida em 25.11.2016, pela 2ª Vara Judicial desta Comarca, a fim de constar que conforme disposto no art. 828 do Código de Processo Civil, foi admitida em juízo aos 12.08.2016, execução envolvendo as partes acima referidas, com valor da Ação de R\$ 56.019,90. São Francisco de Assis, 06 de dezembro de 2016.

Registrador Substituto. Luís Eduardo Kerber de Freitas *Luís Eduardo Kerber de Freitas*  
Averbação com valor declarado: R\$ 130,40 (0586.06.1600006.00542 = R\$ 7,90)  
Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,10 (0586.01.1600013.07422 = R\$ 0,45)

**AV.15-2.038- Prot. 85.528 de 05/12/2016-** Procedem-se a presente averbação, a requerimento da parte interessada, para fazer constar conforme Certidão expedida em 11.11.2016, pela Vara Adjunta do JEC desta Comarca, que foi admitida em juízo a **Ação de Execução de Título Executivo Extrajudicial nº 9000324-29.2016.8.21.0125**, em que Herton Gonçalves Pinheiro, CPF. 831.832.050-68 move contra Luiz Fábio Mendes Ramos, CPF. 213.443.960-20, nos termos do Art. 828 do Código de Processo Civil. Valor da Ação: R\$ 30.000,00  
São Francisco de Assis, 15 de dezembro de 2016.

Registrador Substituto. Luís Eduardo Kerber de Freitas *Luís Eduardo Kerber de Freitas*  
Averbação com valor declarado: R\$ 95,40 (0586.06.1600006.00563 = R\$ 7,90)  
Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,10 (0586.01.1600013.08408 = R\$ 0,45)

**AV.16-2.038- Prot. 86.111 de 02/03/2017-** Procedem-se a presente averbação, a requerimento da parte interessada, para fazer constar conforme Certidão expedida em 13.02.2017, pela Vara Adjunta do JEC desta Comarca, que foi admitida em juízo a **Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 125/1.17.0000209-2**, em que Carmen Elisa Oliveira Ribeiro, CPF. 496.616.630-68 move contra Luiz Fábio Mendes Ramos, CPF. 213.443.960-20, nos termos do Art. 828 do Código de Processo Civil. Valor da Ação: R\$ 86.130,00.  
São Francisco de Assis, 07 de março de 2017.

Escrevente Autorizada. Denise Martins Ramos *Denise Martins Ramos*  
Averbação com valor declarado: R\$ 142,60 (0586.06.1600006.00723 = R\$ 24,50)  
Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,50 (0586.01.1600013.13540 = R\$ 1,40)



Continuação da Página Anterior -----



## OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SÃO FRANCISCO DE ASSIS - RS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

São Fco. de Assis, 30 de março de 2017      fls. 04      Matrícula 2.038

**RÉU: LUIZ FÁBIO MENDES RAMOS.**

**VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 25.954,18 (28.03.2017) –

**IMÓVEL:** O imóvel descrito nesta Matrícula.

**FORMA:** Termo de Registro de Penhora, extraído dos autos do Processo nº 9000534-80.2016.8.21.0125, Ação Espécie de Títulos de Crédito - Nota Promissória, datado de 28.03.2017, e expedido pela Vara Adjunta do JEC desta Comarca.

**CONDIÇÕES:** As constantes do termo.

**FIEL DEPOSITÁRIO:** Luiz Fábio Mendes Ramos.  
São Francisco de Assis, 30 de março de 2017.

Escrevente Autorizada. Denise Martins Ramos   
Registro com valor declarado: R\$ 159,70 (0586.06.1600006.00784 = R\$ 24,50)  
Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,50 (0586.01.1600013.15663 = R\$ 1,40)  
O valor dos emolumentos foi calculado com base no valor da dívida, dividido pelo número de imóveis penhorados.

**AV.20-2.038- Prot. 86.317 de 03/04/2017-**      **Procede-se a presente averbação, a requerimento da parte interessada, para fazer constar conforme Certidão expedida em 23.02.2017, pela 2ª Vara Cível da Comarca de Santa Maria, RS, que foi admitida em juízo a Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 027/1.16.0011878-0, em que Andriele Garcia Parise Passamani, CPF. 022.237.650-33 move contra Luiz Fábio Mendes Ramos, CPF. 213.443.960-20, nos termos do Art. 828 do Código de Processo Civil. Valor da Ação: R\$ 20.643,00.**  
São Francisco de Assis, 04 de abril de 2017.

Escrevente Autorizada. Denise Martins Ramos   
Averbação com valor declarado: R\$ 76,90 (0586.06.1600006.00797 = R\$ 24,50)  
Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,50 (0586.01.1600013.15995 = R\$ 1,40)

**R.21-2.038- Prot. 86.692 de 26/05/2017- PENHORA:**

**EXEQUENTE:** BIANCA SACILOTTO PASSAMANI, CPF sob nº 829.956.130-20.

**EXECUTADO:** LUIZ FÁBIO MENDES RAMOS, inscrito no CPF sob nº 213.443.960-20.

**VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 12.383,13 (23.05.2017) –

**IMÓVEL:** O imóvel descrito nesta Matrícula.

**FORMA:** Termo de Registro de Penhora, extraído dos autos do Processo nº 027/1.16.0012460-7, Execução de Título Extrajudicial, datado de 22.05.2017, e

Continua na Próxima Página -----

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

	ns.	Matricula
São Fco. de Assis, 02 de junho de 2017	04v	2.038

expedido pela 4ª Vara Cível da Comarca de Santa Maria,RS.  
**CONDIÇÕES:** As constantes do Termo.  
**FIEL DEPOSITÁRIO:** Não consta.  
 São Francisco de Assis, 02 de junho de 2017.

Registrador Substituto. Luís Eduardo Kerber de Freitas *Luís Eduardo Kerber de Freitas*  
 Registro com valor declarado: R\$ 147,50 (0586.06.1600006.00885 = R\$ 24,50)  
 Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,50 (0586.01.1700006.00103 = R\$ 1,40)  
 O valor dos emolumentos foi calculado com base no valor da dívida, dividido pelo número de imóveis penhorados.

---

**R.22-2.038- Prot. 86.706 de 29/05/2017- PENHORA:**  
**EXEQUENTE:** RUDINEI DE VARGAS TROMBINI, CPF. 997.613.430-49.  
**EXECUTADO:** LUIZ FÁBIO MENDES RAMOS, CPF. 213.443.960-20.  
**VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 30.000,00 (25.10.2016) –  
**IMÓVEL:** O imóvel descrito e caracterizado nesta Matrícula.  
**FORMA:** Termo de Redução de Bem a Penhora, extraído dos autos do Processo nº 027/1.16.0012489-5, Execução de Título Extrajudicial, datado de 22.05.2017, expedido pela 4ª Vara Cível da Comarca de Santa Maria, RS.  
**CONDIÇÕES:** As constantes do termo.  
**FIEL DEPOSITÁRIO:** Não consta.  
 São Francisco de Assis, 08 de junho de 2017.

Escrevente Autorizada. Denise Martins Ramos *Denise Martins Ramos*  
 Registro com valor declarado: R\$ 159,70 (0586.06.1600006.00897 = R\$ 24,50)  
 Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,50 (0586.01.1700006.00534 = R\$ 1,40)  
 O valor dos emolumentos foi calculado com base no valor da dívida, dividido pelo número de imóveis penhorados.

---

**AV.23-2.038- Prot. 88.041 de 13/10/2017-** Procede-se a presente  
 averbação nos termos do Ofício nº 878/2017, extraído dos autos do Processo nº 027/1.16.0014564-7, datado de 09.10.2017, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. Michel Martins Arjona, Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Santa Maria, RS, a afim de constar a averbação da **INSOLVÊNCIA CIVIL da massa de Luiz Fábio Mendes Ramos**, CPF. 213.443.960-20, R.1 e AV.11.  
 São Francisco de Assis, 23 de outubro de 2017.

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

Continuação da Página Anterior



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
COMARCA DE SÃO FRANCISCO DE ASSIS - RS  
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

São Fco. de Assis, 23 de outubro de 2017 fls. 05 Matrícula 2.038

Registrador Substituto. Luís Eduardo Kerber de Freitas *Luis Kerber*  
Averbação sem valor declarado: NIHIL (0586.03.1700010.01348 = NIHIL)

**AV.24-2.038- Prot. 88.040 de 13/10/2017-** Procedese a presente averbação nos termos do Ofício nº 883/2017, extraído dos autos do Processo nº 027/1.16.0014564-7, Declaratória de Insolvência, datado de 09.10.2017, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. Michel Martins Arjona, Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Santa Maria, RS, a afim de constar a inclusão da Decretação de **INDISPONIBILIDADE dos imóveis de propriedade de ILKA BISCAINO RAMOS, CPF. 391.499.350-20, R.1 e AV.11.** São Francisco de Assis, 23 de outubro de 2017.

Registrador Substituto. Luís Eduardo Kerber de Freitas *Luis Kerber*  
Averbação sem valor declarado: NIHIL (0586.03.1700010.01349 = NIHIL)

**AV.25-2.038- Prot. 90.870 de 03/10/2018-** Procedese a presente averbação nos termos do Ofício nº 967/2018, extraído dos autos do Processo nº 027/1.16.0014564-7, datado de 25.09.2018, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. Michel Martins Arjona, Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Santa Maria, RS, a afim de constar a averbação da **INSOLVÊNCIA CIVIL da massa de Ilka Biscaino Ramos, CPF. 391.499.350-20.** São Francisco de Assis, 29 de outubro de 2018.

Escrevente Autorizada. Denise Martins Ramos *Denise Ramos*  
Averbação sem valor declarado: NIHIL (0586.04.1800001.03925 = NIHIL)

**AV.26- 2.038- Prot. 93.778 de 29/11/2019-** Procedese a presente averbação, conforme requisição nº 19.00.02.22.97, oriunda da Delegacia da Receita Federal de Santa Maria, RS, datada de 15.11.2019, a fim de constar que o imóvel descrito nesta Matrícula, de propriedade de Luiz Fábio Mendes Ramos, R.1 e AV.6, fica gravado com **arrolamento de bens.** São Francisco de Assis, 03 de janeiro de 2020.

Registradora Substituta. Denise Martins Ramos *Denise Ramos*  
Averbação sem valor declarado: NIHIL (0586.04.1800001.08938 = NIHIL)

**FINAL DE MATRÍCULA**

registro de Imóveis de Santa Maria  
Cezar Letiere Martins  
Escrevente

São Francisco de Assis, 17, agosto, 2020 às 16:19:40.  
Para fins do Decreto nº 93.240/86, art. 1º, IV, prazo de validade de 30 (trinta) dias.  
Total: R\$ 67,10  
Certidão - 9 Faces: R\$ 46,00 (0586.04.1800001.10983 - R\$ 3,30)  
Processamento Eletrônico de Dados: R\$ 5,00 (0586.01.1900002.20777 - R\$ 1,40)  
Busca: R\$ 9,50 (0586.02.2000003.01524 - R\$ 1,90)

Denise Martins Ramos - Registradora Substituta



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 098335 53 2020 00008359 39



**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA - RS**

Rua Dr. Bozano, 782 - CEP: 97015-000 - Fone: (55) 3221-4062



Esta certidão foi emitida e assinada digitalmente pelo cartório de origem da matrícula do imóvel e materializada por este registro de Imóveis de Santa Maria, nos termos do Provimento nº 33/2018-CGJ-RS.



O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.  
Santa Maria, 17 de agosto de 2020, às 16:25.

Processamento Eletrônico de Dados: R\$5,00  
(0528.01.1900007.46406 = R\$1,40)  
Certidão - 9 Faces: R\$18,40 (0528.03.1900006.13666 = R\$2,70)

Registro de Imóveis de Santa Maria  
Cezar Letiere Martins  
Escrevente