

CERTIDÃO

CERTIFICO, no uso da faculdade que me confere a Lei, que a presente cópia é reprodução fiel do original arquivado neste Ofício.

CNM: 099309.2.0083523-70



OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
PASSO FUNDO - RS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula..... **83.523**

Ficha..... **01**

IMÓVEL: APARTAMENTO 404 do edifício **"RUKASHAN"**, situado nesta cidade, na rua **Teixeira Soares, 1.161**, esquina com a rua **Independência**. O apartamento está localizado no **quarto pavimento**, posicionado de frente para a rua **Independência**, com acesso pela rua **Teixeira Soares**, com a área global de **63,636356m²**, área privativa de **52,40m²** e área de uso comum de **11,236356m²**, correspondendo-lhe a fração ideal de **0,074095** no terreno onde está construído o prédio, constituído por um lote que tem a área superficial de **254,10m²**, medindo **11,00m** de frente por **23,10m** de frente a fundos, posicionado no lado ímpar da rua **Independência**, esquina com a rua **Teixeira Soares**, encravado no quarteirão formado por estas vias e mais as ruas **Moron** e **Marcelino Ramos**, confrontando: ao **NORTE**, com terreno de **Eurida Lopes Oliveira**; ao **SUL**, frente para a rua **Independência**; ao **LESTE**, esquina com a rua **Teixeira Soares**; e, ao **OESTE**, com terreno de **Caio Moogen Machado**. PROPRIETÁRIA: **CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES ROMANI LTDA.**, pessoa jurídica, de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº **73.750.663/0001-05**, com sede na cidade de **Marau, RS.**, na **Avenida Júlio Borella, 1.291**. REGISTROS ANTERIORES: **3** e **5-35.145**, L^º **02**, Registro Geral, deste Ofício. Passo Fundo, 23 de outubro de 2003. O Oficial *Luiz Juarez Nogueira de Azevedo* R\$7,40.

AV.1-83.523. Foi registrada sob nº **38.441**, L^º **3 Auxiliar**, a Convenção do Condomínio do edifício **"Rukashan"**. Passo Fundo, 23 de outubro de 2003. O Oficial *Luiz Juarez Nogueira de Azevedo* R\$14,80.

R.2-83.523.- COMPRA E VENDA.- TRANSMITENTE: CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES ROMANI LTDA., pessoa jurídica, inscrita no CNPJ/MF sob nº **73.750.663/0001-05**, com sede na **Av. Julio Borella, 1.291**, na cidade de **Marau/RS**. **ADQUIRENTE:** **CLEONICE POMPERMAIER**, brasileira, aposentada, portadora da C.I. nº **4021198215-SSP/RS** e do CPF nº **197.005.800/59**, solteira, maior, residente e domiciliada na **Avenida Rio Branco, 1.300** na cidade de **Marau/RS**. **VALOR:** R\$ **27.174,28**. **FORMA:** Escritura Pública, de **18.04.2005** do 2º Tabelionato desta cidade. **PROTOCOLO** nº **205.021**, L^º **1-O**. Passo Fundo, 22.04.2005. O Oficial *Luiz Juarez Nogueira de Azevedo* R\$146,20

- - - continua no verso - - -

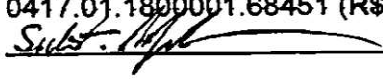
Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 099309.2.0083523-70

R.3-83.523: COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE: Cleonice Pompermaier, brasileira, solteira, maior, aposentada, CI nº 4021198215 SSP/RS e CPF nº 197.005.800-59, residente e domiciliada na Rua Rio Branco, nº 1300, em Marau-RS. **ADQUIRENTE:** NOELI TEREZINHA TECHIO, brasileira, solteira, maior, oficial escrevente, CI nº 1037386131 SSP-RS e CPF nº 544.534.880-68, residente e domiciliada na rua Dos Andradas, nº 986/302, nesta cidade. **VALOR:** R\$38.000,00, aceito pelo fisco. **FORMA:** Contrato particular assinado entre as partes e o Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A., em 13.05.2005, em Porto Alegre-RS. **PROTOCOLO:** Nº 206.007, Lº 1-O, de 31.05.2005. Em 02.06.2005. O Oficial:  R\$131,40

R.4-83.523: CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. CREDOR FIDUCIÁRIO: BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A., instituição financeira pública não federal, com sede e foro na Rua Capitão Montanha, nº 177, em Porto Alegre-RS, inscrito no CNPJ/MF sob nº 92.702.067/0001-96. **DEVEDORA FIDUCIANTE:** NOELI TEREZINHA TECHIO, já qualificada no registro nº 3 (tres). O imóvel objeto desta matrícula, foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do artigo nº 23, da Lei nº 9.514/97, e transferida sua propriedade resolúvel ao credor fiduciário, com o escopo de garantia do financiamento por este concedido a devedora fiduciante nas seguintes condições. **VALOR DO FINANCIAMENTO:** R\$26.000,00. **VALOR DA GARANTIA:** R\$40.670,91. **PRazo DE AMORTIZAÇÃO:** 120 meses. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** SAC. **TAXA DE JUROS:** a) nominal 10,500000% a.a.; b) nominal 0,875000% a.m.; c) efetiva 11,020345% a.a. **DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO:** 13.06.2005. **PLANO DE REAJUSTAMENTO:** P.A.M. (Plano de Atualização Monetária). **PRazo DE CARÊNCIA PARA FINS DE INTIMAÇÃO:** 90 (noventa) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. **DEMAIS CONDIÇÕES:** As do contrato. **FORMA:** Contrato particular assinado entre as partes em 13.05.2005, em Porto Alegre-RS. **PROTOCOLO:** Nº 206.007, Lº 1-O de 31.05.2005 Passo Fundo, 02.06.2005. O Oficial:  R\$143,40

Av.5-83.523.- Prenotação nº 367.232 de 31/07/2018.- Cancelamento de Alienação Fiduciária. Conforme autorização para cancelamento de propriedade fiduciária, expedida pela credora em 18/05/2015, arquivada, fica **cancelado o registro nº 04 (quatro)**, tendo em vista o pagamento da dívida que originou a sua constituição e consequente resolução da propriedade fiduciária, retornando o imóvel objeto desta matrícula ao regime normal de propriedade em nome de **NOELI TEREZINHA TECHIO**. Emolumentos: R\$121,40. Selo de Fiscalização: 0417.06.1700001.06450 (R\$24,50). Processamento Eletrônico: R\$4,60 Selo: 0417.01.1800001.68451 (R\$1,40). Passo Fundo, 23 de agosto de 2018. O Oficial: 

Continua na ficha 02

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 099309.2.0083523-70


**OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
PASSO FUNDO - RS**

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula **83.523**Ficha **02**

R.6-83.523.- Prenotação nº 375.358 de 06/03/2019.- Compra e Venda.
Transmitente: NOELI TEREZINHA TECHIO, que declarou não conviver em união estável, residente e domiciliada na Rua Teixeira Soares, nº 1.161, apto. 404, Centro, em Passo Fundo-RS, anteriormente qualificada. **Adquirente:** MARLENE FATIMA MINO, brasileira, solteira, maior, que declarou não conviver em união estável, secretária, RG nº 10087700625-SSP/RS, CPF nº 258.944.390-00, residente e domiciliada na Rua do Ipê, nº 165, em Passo Fundo-RS. Conforme escritura pública de compra e venda nº 025/59.804, lavrada em 01/03/2019, no livro 424, fls. 075 a 077, do 2º Tabelionato de Passo Fundo-RS, este imóvel foi vendido pelo preço de R\$130.000,00 (quitado). A avaliação fiscal foi de R\$165.000,00. ITBI: pago. **Inscrição imobiliária municipal: 001.0031.013.012.** Emolumentos: R\$861,30. Selo de Fiscalização: 0417.08.1700001.04800 (R\$49,50). Processamento Eletrônico: R\$4,90 Selo: 0417.01.1800002.85069 (R\$1,40). Passo Fundo, 22 de março de 2019. O Oficial: *[Assinatura]*

R.7-83.523. Prenotação nº 419.110 de 23/05/2022 - Compra e Venda.
Transmitente: MARLENE FATIMA MINO, aposentada, CNH nº 00516640308-DETRAN/RS, residente e domiciliada na Rua Teixeira Soares, nº 1.161, apto. 404, Centro, em Passo Fundo-RS, anteriormente qualificada. **Adquirente:** VERGINIO FANTIN, brasileiro, solteiro, maior, que declarou não conviver em união estável, dentista, CRO/RS nº RS-CD-10404, CPF nº 493.560.380-15, residente e domiciliado na Rua Osvaldo Aranha, nº 1.383, Bairro São Miguel, em São Leopoldo-RS. Conforme contrato particular de compra e venda de imóvel, com financiamento e pacto adjeto de alienação fiduciária, sob nº 0135769, celebrado em Porto Alegre-RS em 20/05/2022, este imóvel, juntamente com o imóvel da matrícula nº 83.508, Lº 2, deste Ofício, foi vendido pelo preço de R\$220.000,00 (pagos com recursos próprios; e mediante financiamento do Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A., garantido pela alienação fiduciária a seguir registrada). A avaliação fiscal foi de R\$190.000,00, para este imóvel. ITBI: pago. **Inscrição imobiliária municipal: 001.0031.013.012.** Emolumentos: R\$ 939,60. Selo de fiscalização: 0417.08.2100002.04453 = R\$ 65,30. Processamento eletrônico: R\$ 6,00. Selo de fiscalização: 0417.01.2100006.44569 = R\$ 1,80. Passo Fundo, 09 de junho de 2022. O Oficial: *[Assinatura]*

R.8-83.523. Prenotação nº 419.110 de 23/05/2022 - Alienação Fiduciária em Garantia - Propriedade Fiduciária. Devedor fiduciante: VERGINIO FANTIN, anteriormente qualificado. **Credor fiduciário:** BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A., inscrito no CNPJ sob nº 92.702.067/0001-96, com sede na

--- continua no verso ---

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 099309.2.0083523-70

Rua Capitão Montanha, nº 177, 4º andar, Centro, em Porto Alegre-RS. Conforme contrato particular já especificado no R.7, este imóvel, juntamente com o imóvel da matrícula nº 83.508, Lº 2, deste Ofício, foi alienado fiduciariamente na forma do art. 23 da Lei nº 9.514/97, e transferida sua propriedade resolúvel ao credor fiduciário com o escopo de garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento por este concedido ao devedor fiduciante nas seguintes condições: **Recursos Próprios:** R\$44.000,00. **Valor da Dívida:** R\$176.000,00. Foram dados dois imóveis em garantia. **Sistema de Amortização:** SAC. **Prazo:** 304 meses. **Taxa de Juros:** nominal 9,990000% a.a.; nominal 0,832500% a.m. e efetiva 10,460351% a.a.. **Data de Vencimento da Primeira Prestação:** 20/06/2022. **Plano de Reajuste:** P.A.M. (Plano de Atualização Monetária). **Valor do Imóvel para Fins de Venda em Público Leilão:** R\$220.000,00, em conjunto. **Prazo de Carência para Fins de Intimação:** 30 dias contados da data de vencimento do primeiro encargo vencido e não pago. **Demais Condições:** as do contrato. **Emolumentos:** R\$ 536,70. **Selo de fiscalização:** 0417.07.2200001.00715 = R\$ 48,30. **Processamento eletrônico:** R\$ 6,00. **Selo de fiscalização:** 0417.01.2100006.44570 = R\$ 1,80. **Passo Fundo, 09 de junho de 2022.** O Oficial: *Sub. M. Aguiar*

Av.9-83.523. Prenotação nº 466.122 de 28/07/2025 - Consolidação da Propriedade com Restrição de Disponibilidade. Conforme requerimento do credor fiduciário, datado de 11/08/2025, a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, juntamente com o imóvel da matrícula nº 83.508, Lº 2, deste Ofício foi consolidada em favor do credor e proprietário fiduciário **BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A.**, nos termos do art. 26 da Lei Federal 9.514/97, sendo que sobre a propriedade ora consolidada incide a restrição de disponibilidade decorrente do art. 27 do mesmo diploma legal, ou seja, a proprietária somente poderá alienar o imóvel levando-o a público leilão. **Avaliação fiscal:** R\$230.000,00, para este imóvel, de acordo com a guia do ITBI nº 171010, emitida pela Prefeitura desta cidade em 16/07/2025. **ITBI:** pago. **Emolumentos:** R\$ 549,80. **Selo de fiscalização:** 0417.08.2500001.01833 = R\$ 76,40. **Processamento eletrônico:** R\$ 6,90. **Selo de fiscalização:** 0417.01.2400005.88955 = R\$ 2,10. **Passo Fundo, 28 de agosto de 2025.** O Oficial: *Sub. M. Aguiar*

O referido é verdade e dou fé. Passo Fundo-RS, quinta-feira, 28 de agosto de 2025, às 12:05:06.

Nota de entrega nº 271783 - Emolumentos: R\$ 63,64

Certidão Matrícula 83.523 - 4 páginas: R\$ 32,00 (0417.03.2500002.24674 = R\$ 4,20)

Busca em livros e arquivos: R\$ 13,20 (0417.03.2500002.24673 = R\$ 4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0417.01.2400005.89015 = R\$ 2,10)

ISS: R\$ 1,04

[] Luiz Juarez Nogueira de Azevedo - Oficial	[] Letícia Palma de Azevedo - Of. Substituta
[] Astrogildo Nogueira de Azevedo - Of. Substituto	[] Michelle Coradini Rigo - Esc. Autorizada
[] Altielis Carlos Delaw - Esc. Autorizada	[] Juliana de Souza de Nez - Esc. Autorizada
[] Êmeli Lago - Esc. Autorizada	



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
099309 53 2025 00089977 75