

CERTIDÃO

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

CNM: 099309.2.0142484-18



OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
PASSO FUNDO - RS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula..... **142.484**

Ficha..... **1**

IMÓVEL: Um terreno urbano, designado lote 10ABB, da quadra 14, oriundo de parte do antigo lote nº 10AB, com a área superficial de **160.00-m²**, sem benfeitorias, situado nesta cidade, no Bairro Boqueirão, com frente para a Rua Guarani, sem numeração definida, distando 12,35-m da esquina com a Rua Frederico Graeff, no quarteirão formado por estas vias e mais as Ruas Sebastião Vidal e Coronel Pedro Lopes de Oliveira, confrontando e medindo: ao NORTE, com parte do lote 9AB, onde mede 8,00-m; ao SUL, com a Rua Guarani, onde faz frente e mede 8,15-m; ao LESTE, com parte do lote nº 11, onde mede 20,55-m; e, ao OESTE, com o lote designado 10ABA, onde mede 18,76-m. **Proprietários:** **ELOIR MARIA SPILLER FAGUNDES**, costureira, CPF nº 273.574.140-00, e seu marido **JOÃO FAGUNDES TELLES**, motorista, CPF nº 615.991.820-68, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Frederico Graeff, nº 874, em Passo Fundo-RS. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 123.786, Lº 2, deste Ofício. Prenotação nº 417.353 de 12/04/2022. Emolumentos: R\$ 24,80. Selo de fiscalização: 0417.03.2100003.35633 = R\$ 3,60. Processamento eletrônico: R\$ 6,00. Selo de fiscalização: 0417.01.2100006.25410 = R\$ 1,80. Passo Fundo, 22 de abril de 2022. O Oficial:

Av.1-142.484. Prenotação nº 420.493 de 24/06/2022 - Código Nacional da Matrícula. Nos termos do art. 3º, do Provimento nº 89/2019, do Conselho Nacional da Justiça, fica inserido o número do Código Nacional da Matrícula: **09930.2.0142484-39**. Emolumentos: Nihil. Selo de fiscalização: 0417.04.2200001.09551 = Nihil. Processamento eletrônico: Nihil. Selo de fiscalização: 0417.01.2100006.53540 = Nihil. Isenção: AGNR. Passo Fundo, 30 de junho de 2022. O Oficial:

Av.2-142.484. Prenotação nº 435.179 de 22/06/2023 - Retificação do Código Nacional de Matrícula. Nos termos dos arts. 1º e 2º, parágrafo único, do Provimento nº 143/2023-CNJ, fica retificado o número do Código Nacional de Matrícula: **099309.2.0142484-18**. Emolumentos: Nihil. Selo de fiscalização: 0417.04.2200003.11959 = Nihil. Processamento eletrônico: Nihil. Selo de fiscalização: 0417.01.2300002.10788 = Nihil. Isenção: AGNR. Passo Fundo, 30 de junho de 2023. O Oficial:

Av.3-142.484. Prenotação nº 435.179 de 22/06/2023 - Pacto Antenupcial. Foi registrada em 08/11/2016, sob nº 57.891, Lº 3-Auxiliar, deste Ofício, a escritura

--- continua no verso ---

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 099309.2.0142484-18


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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099309.2.0142484-18

142.484

Matrícula.....

1v

Ficha.....

pública de pacto antenupcial dos proprietários deste imóvel **JOÃO FAGUNDES TELLES** e sua mulher **ELOIR MARIA SPILLER FAGUNDES** (mat.), lavrada em 24/01/1981. O casamento foi realizado pelo regime da **COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS** em 28/02/1981. Emolumentos: R\$ 23,90. Com redução de emolumentos conforme art. 290 da Lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos). Selo de fiscalização: 0417.03.2200003.14654 = R\$ 3,60. Processamento eletrônico: R\$ 3,20. Selo de fiscalização: 0417.01.2300002.10789 = R\$ 1,80. Passo Fundo, 30 de junho de 2023. O Oficial: *[Assinatura]*

R.4-142.484. Prenotação nº 435.179 de 22/06/2023 - Compra e Venda. Transmitedores: **ELOIR MARIA SPILLER FAGUNDES**, CNH nº 3016479689-DETRAN/RS e seu marido **JOÃO FAGUNDES TELLES**, CNH nº 00484769501-DETRAN/RS, anteriormente qualificados. **Adquirente: LUIS HENRIQUE PSENDZIUK**, brasileiro, solteiro, maior, que declarou não conviver em união estável, **EMPRESÁRIO INDIVIDUAL**, inscrito no CNPJ nº 43.325.491/0001-53, com sede na Rua Inspetor Serafim Mello, nº 1325, Bairro Vera Cruz, em Passo Fundo-RS, CNH nº 06308480618-DETRAN/RS, CPF nº 038.582.220-03, residente e domiciliado na Rua Inspetor Serafim Mello, nº 1325, Bairro Vera Cruz, em Passo Fundo-RS. Conforme contrato de financiamento para aquisição de terreno e construção de unidade residencial isolada com pacto adjeto de alienação fiduciária no âmbito do sistema financeiro da habitação -SFH, sob nº 0142285, celebrado em Porto Alegre-RS em 07/06/2023, este imóvel foi vendido pelo preço de R\$150.000,00 (pagos juntamente com o valor destinado à futura construção, 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\$150.000,00. ITBI: pago. Inscrição imobiliária municipal: não consta. Emolumentos: R\$ 374,70. Com redução de emolumentos conforme art. 290 da Lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos). Selo de fiscalização: 0417.07.2200001.09637 = R\$ 48,30. Processamento eletrônico: R\$ 3,20. Selo de fiscalização: 0417.01.2300002.10790 = R\$ 1,80. Passo Fundo, 30 de junho de 2023. O Oficial: *[Assinatura]*

R.5-142.484. Prenotação nº 435.179 de 22/06/2023 - Alienação Fiduciária em Garantia - Propriedade Fiduciária. Devedor fiduciante: **LUIS HENRIQUE PSENDZIUK**, 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 Rua Capitão Montanha, nº 177, 4º andar, Bairro Centro Histórico, em Porto

--- continua na ficha 02 ---

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 099309.2.0142484-18


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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099309.2.0142484-18

 Matrícula..... **142.484**
 Ficha..... **2**

Alegre-RS. Conforme contrato particular já especificado no R.4, este imóvel, 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\$30.000,00. Valor da Dívida: R\$450.000,00. Valor da Garantia Fiduciária: R\$593.331,22** (para fins de venda em público leilão). **Prazo de Carência: 12 meses** a contar desta data. **Prazo de Amortização: 408 meses** a contar do término do prazo da carência. **Sistema de Amortização: SAC. Taxa de Juros: nominal 11,900000% a.a.; nominal 0,991666% a.m. e efetiva 12,570986% a.a. Data de Vencimento da Primeira Prestação: 07/07/2024. Plano de Reajuste: P.A.M. (Plano de Atualização Monetária). Prazo de Carência para Fins de Intimação: 30 dias** contados da data de vencimento do primeiro encargo vencido e não pago. O valor correspondente ao somatório dos recursos próprios; e do financiamento, destina-se ao pagamento da aquisição do terreno e construção residencial no imóvel desta matrícula. **Demais Condições:** as do contrato. Emolumentos: R\$ 1.066,60. Com redução de emolumentos conforme art. 290 da Lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos). Selo de fiscalização: 0417.09.2200001.02091 = R\$ 81,00. Processamento eletrônico: R\$ 3,20. Selo de fiscalização: 0417.01.2300002.10791 = R\$ 1,80. Passo Fundo, 30 de junho de 2023. O Oficial: *[Assinatura]*

Av.6-142.484. Prenotação nº 464.464 de 18/06/2025 - Processo de Execução. Conforme requerimento da exequente, datado de 18/06/2025, instruído com certidão extraída em 27/05/2025, e na forma do art. 828, do Código de Processo Civil, fica averbada a pendência da ação de Execução de Título Extrajudicial nº 5015989-62.2025.8.2.0021, do 1º Juízo da 5ª Vara Cível de Passo Fundo-RS, em que figura como exequente **EOS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 38.382.724/0001-10, e como executado **LUIS HENRIQUE PSENDZIUK**, CPF nº 038.582.220-03, constando como valor da causa: R\$367.942,55. Emolumentos: R\$808,60. Selo de fiscalização: 0417.09.2500001.00789 = R\$94,70. Processamento eletrônico: R\$6,90. Selo de fiscalização: 0417.01.2400005.71166 = R\$2,10. Passo Fundo, 21 de julho de 2025. O Oficial: *[Assinatura]*

Av.7-142.484. Prenotação nº 471.767 de 25/11/2025 - Penhora dos Direitos e Ações do Devedor Fiduciante. Credor: **JOSÉ EDUARDO HORN**, CPF nº 025.088.610-30. Devedores: **LUIS HENRIQUE PSENDZIUK**, CPF nº

— continua no verso —

Continua na próxima página

Continuação da página anterior -.....

CNM: 099309.2.0142484-18


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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

 Matrícula..... **142.484**
 Ficha..... **2v**

038.582.220-03; **LUIS HENRIQUE PSENDZIUK**, inscrito no CNPJ sob nº 43.325.491/0001-53; **HENRIQUE JORGE PSENDZIUK**, CPF nº 465.997.620-34; **HENRIQUE JORGE PSENDZIUK**, inscrito no CNPJ sob nº 44.997.052/0001-50; e **GISLAINE DE ANDRADE PSENDZIUK**, CPF nº 582.080.890-87. Conforme termo de penhora de 10/12/2025, extraído dos autos da Execução de Título Extrajudicial e destinado à presente averbação, os direitos e ações que o devedor fiduciante detém sobre este imóvel foram penhorados no processo nº 5014258-31.2025.8.21.0021/RS, da 5ª Vara Cível de Passo Fundo-RS, para garantia de dívida no valor de R\$303.141,96, até 28/04/2025, acrescida dos encargos legais. Juiz do feito: MM. Luciano Bertolazi Gauer. Depositário: o executado. Avaliação do imóvel: não consta. Emolumentos: R\$714,30. Selo de fiscalização: 0417.09.2500001.02695 = R\$94,70. Processamento eletrônico: R\$6,90. Selo de fiscalização: 0417.01.2500003.41298 = R\$2,10. Passo Fundo, 15 de dezembro de 2025. O Oficial: *Silvia M. Silva*

Av.8-142.484. Prenotação nº 480.166 de 08/06/2026 - Consolidação da Propriedade com Restrição de Disponibilidade. Conforme requerimento do credor fiduciário, datado de 08/06/2026, a propriedade do imóvel objeto desta matrícula 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\$593.331,22 de acordo com a guia do ITBI nº 181076, emitida pela Prefeitura desta cidade em 21/05/2026. ITBI: pago. Emolumentos: R\$ 1.230,40. Selo de fiscalização: 0417.09.2500004.02088 = R\$ 100,20. Processamento eletrônico: R\$ 7,30. Selo de fiscalização: 0417.01.2600001.28792 = R\$ 2,20. Passo Fundo, 18 de junho de 2026. O Oficial: *Silvia M. Silva*

O referido é verdade e dou fé. Passo Fundo-RS, quinta-feira, 18 de junho de 2026, às 16:28:51.

Nota de entrega nº 322162 - Emolumentos: R\$ 68,51

Certidão Matrícula 142.484 - 4 páginas: R\$ 34,00 (0417.04.2600002.10289 = R\$ 5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0417.03.2600002.29188 = R\$ 4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0417.01.2600001.28833 = R\$ 2,20)

ISS: R\$ 1,11

[] 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	[] Ivana do Carmo W. de Azeredo - Esc. Autorizada
[] Luis Henrique M. da Silva - 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 2026 00081279 67