

CERTIDÃO

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

CNM: 099309.2.0095186-98



OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
PASSO FUNDO - RS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula..... **95.186**
Ficha..... **01**

IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, constituído pelo lote nº 22 da quadra "08", com a área superficial de 512,85m², situado nesta cidade, no loteamento Bairro Cidade Nova, com frente para a avenida "D", sem numeração definida, distando 90,00m da esquina com a rua "A", encravado no quarteirão formado pelas vias citadas, pela avenida Comendador Thadeu Annoni Nedeff e pela travessa Celso Ribeiro, confrontando: ao **NORTE**, frente para a avenida "D", onde mede 23,00m; ao **SUL**, com parte do lote 23, onde mede 14,30m; ao **LESTE**, com a avenida "D", onde mede 12,00m e com a avenida Comendador Thadeu Annoni Nedeff, onde mede 3,00m; ao **SUDESTE**, com a avenida Comendador Thadeu Annoni Nedeff, onde mede 12,35m; e, ao **OESTE**, com o lote 21, onde mede 24,00m. **PROPRIETÁRIA:** **NOROESTE DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 04.297.433/0001-01, com sede nesta cidade, rua Independência, 800, conjunto 701. Registro Anterior: 94.989, livro 2, de Registro Geral, deste Ofício. Observação: Loteamento aprovado pelo Decreto 5/66; e, retificação aprovada pelos Decretos 231/2007, 173/2008 e 196/2008. Prenotação nº 245.071 de 22/05/2009. Emolumentos R\$10,70. Selo de Fiscalização 0417.02.0800002.03184. Passo Fundo, 08/06/2009. O Oficial: *Subst.*

R.1-95.186. Prenotação nº 394.526 de 24/09/2020 - Compra e Venda. Transmittente: **NOROESTE DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA.**, anteriormente qualificada. Adquirente: **VALDIRLEI ANTÔNIO PAIXÃO FOCHI**, brasileiro, divorciado, que declarou não conviver em união estável, administrador de empresa, RG nº 5050016467-SSP/RS, CPF nº 582.476.700-97, residente e domiciliado na Rua Santana, nº 163, Bairro Vera Cruz, em Passo Fundo-RS. Conforme escritura pública de compra e venda nº 032/62.173, lavrada em 16/09/2020, no livro 458, fls. 085 à 086, do 2º Tabelionato de Passo Fundo-RS, este imóvel foi vendido pelo preço de R\$125.832,00 (quitado). A avaliação fiscal foi de R\$160.000,00. ITBI: pago. Inscrição imobiliária municipal: **072.0008.022.000**. Emolumentos: R\$786,20. Selo de fiscalização: 0417.08.1900003.02632 = R\$49,50. Processamento eletrônico: R\$5,00. Selo de fiscalização: 0417.01.1900004.29228 = R\$1,40. Passo Fundo, 15 de outubro de 2020. O Oficial: *Subst.*

Av.2-95.186. Prenotação nº 420.676 de 28/06/2022 - 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: **09930.2.0095186-22**. Emolumentos: Nihil. Selo de fiscalização: 0417.04.2200002.03858 = Nihil. Processamento eletrônico: Nihil. Selo de

--- continua no verso ---

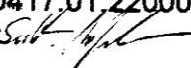
Continua na próxima página :-----

Continuação da página anterior

CNM: 099309.2.0095186-98

fiscalização: 0417.01.2100006.61938 = Nihil. Isenção: AGNR. Passo Fundo, 14 de julho de 2022. O Oficial: 

R.3-95.186. Prenotação nº 420.676 de 28/06/2022 - Compra e Venda.
Transmitente: VALDIRLEI ANTÔNIO PAIXÃO FOCHI, anteriormente qualificado.
Adquirente: JOSÉ AZEREDO DE SOUZA, brasileiro, solteiro, maior, administrador, RG nº 9050553404-SSP/RS, CPF nº 598.839.870-72, que declara conviver em união estável, pelo regime da separação total de bens, desde 20/10/1996, com **JANE CUNHA PINTO**, brasileira, solteira, maior, administradora, CNH nº 00498121242-DETRAN/RS, CPF nº 629.144.300-78, residente e domiciliado na Rua Liberdade, nº 216, Bairro Morada da Colina, em Passo Fundo-RS. Conforme escritura pública de compra e venda nº 070/62.428, lavrada em 29/10/2020, no livro 461, fls. 199 à 200, do 2º Tabelionato de Passo Fundo-RS, este imóvel foi vendido pelo preço de R\$290.000,00 (quitado). A avaliação fiscal foi de R\$290.000,00. ITBI: pago. Valor atualizado para fins de registro: R\$306.327,00, conforme art. 37, I, da nCNNR-RS. **Inscrição imobiliária municipal: 072.0008.022.000.** Emolumentos: R\$1.381,90. Selo de fiscalização: 0417.09.2100005.01920 = R\$81,00. Processamento eletrônico: R\$6,00. Selo de fiscalização: 0417.01.2100006.61940 = R\$1,80. Passo Fundo, 14 de julho de 2022. O Oficial: 

Av.4-95.186. Prenotação nº 423.890 de 01/09/2022 - União Estável. Foi registrada em 16/04/2015, sob nº **55.915, Lº 3-Auxiliar, deste Ofício**, a escritura pública de declaração de união estável de **JOSÉ AZEREDO DE SOUZA**, com **JANE CUNHA PINTO**, (R.3), celebrada em 25/03/2015. Dita união estável rege-se pelo regime da **SEPARAÇÃO TOTAL DE BENS, a partir de 20/01/1996.** Emolumentos: R\$44,40. Selo de fiscalização: 0417.04.2200002.22242 = R\$4,40. Processamento eletrônico: R\$6,00. Selo de fiscalização: 0417.01.2200001.02118 = R\$1,80. Passo Fundo, 23 de setembro de 2022. O Oficial: 

R.5-95.186. Prenotação nº 423.890 de 01/09/2022 - Compra e Venda.
Transmitente: JOSÉ AZEREDO DE SOUZA, nascido em 09/09/1972, anteriormente qualificado. **Adquirentes:** **EDER DE MORAES ROSA**, nascido em 13/07/1973, administrador, CNH nº 02988688557-DETRAN/RS, CPF nº 155.273.718-79 e sua mulher **MONICA ELIZA TOMAZETTI MORAES ROSA**, administradora, CNH nº 04587192649-DETRAN/RS, CPF nº 195.982.158-06, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Capitão Araújo, nº 511, apto. 303, Centro, em Passo Fundo-RS. Conforme contrato de venda e compra de terreno, mútuo para obras com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFI - sistema de financiamento imobiliário, sob nº 1.4444.1887354-5, celebrado nesta cidade em 28/07/2022, este imóvel foi vendido pelo preço de R\$800.000,00 (pagos

--- continua na ficha 02 ---

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 099309.2.0095186-98


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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

 Matrícula..... **95.186**
 Ficha..... **2**

juntamente com o valor destinado à futura construção, com recursos próprios; e mediante financiamento da Caixa Econômica Federal-CEF, garantido pela alienação fiduciária a seguir registrada). A avaliação fiscal foi de R\$800.000,00. ITBI: pago. **Inscrição imobiliária municipal: 072.0008.022.000.** Emolumentos: R\$3.193,40. Selo de fiscalização: 0417.09.2100005.02589 = R\$81,00. Processamento eletrônico: R\$6,00. Selo de fiscalização: 0417.01.2200001.02119 = R\$1,80. Passo Fundo, 23 de setembro de 2022. O Oficial: *[Assinatura]*

R.6-95.186. Prenotação nº 423.890 de 01/09/2022 - Alienação Fiduciária em Garantia - Propriedade Fiduciária. Devedores fiduciários: EDER DE MORAES ROSA e sua mulher MONICA ELIZA TOMAZETTI MORAES ROSA, anteriormente qualificados. Credora fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF. Conforme contrato particular já especificado no R.5, este imóvel, foi alienado fiduciariamente na forma do art. 23 da Lei nº 9.514/97, e transferida sua propriedade resolúvel à credora fiduciária com o escopo de garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento por esta concedido aos devedores fiduciários nas seguintes condições: Recursos Próprios: R\$438.000,00. Valor da Dívida: R\$1.752.000,00. Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para Fins de Venda em Público Leilão: R\$2.190.000,00. Sistema de Amortização: PRICE. Prazo: 360 meses. Taxa Anual de Juros: a) nominal de 8,6395% a.a; b) efetiva de 8,9900% a.a. Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 01/09/2022. Reajuste dos Encargos: de acordo com o item 6. 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\$4.425,70. Selo de fiscalização: 0417.09.2100005.02590 = R\$81,00. Processamento eletrônico: R\$6,00. Selo de fiscalização: 0417.01.2200001.02120 = R\$1,80. Passo Fundo, 23 de setembro de 2022. O Oficial: *[Assinatura]*

Matrícula 95.186

Matrícula

Av.7-95.186. Prenotação nº 451.583 de 06/08/2024 - 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: 099309.2.0095186-98. Emolumentos: Nihil. Selo de fiscalização:

— continua no verso —

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 099309.2.0095186-98


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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula..... **95.186**Ficha..... **2v**

0417.04.2400003.00775 = Nihil. Processamento eletrônico: Nihil. Selo de fiscalização: 0417.01.2400003.34264 = Nihil. Isenção: AGNR. Passo Fundo, 09 de agosto de 2024. O Oficial: *Silvia*

Av.8-95.186. Prenotação nº 451.583 de 06/08/2024 - Alteração de Denominação de Logradouro Público. Conforme requerimento datado de 05/08/2024, instruído com Lei Municipal nº 4554/2009, expedida pela Prefeitura de Passo Fundo-RS, o imóvel desta matrícula, atualmente faz frente para a **Avenida Doutor Admar Petracco**, antiga Rua D, no Bairro Cidade Nova. Emolumentos: R\$108,90. Selo de fiscalização: 0417.04.2400003.00776 = R\$4,90. Processamento eletrônico: R\$6,60. Selo de fiscalização: 0417.01.2400003.34265 = R\$2,00. Passo Fundo, 09 de agosto de 2024. O Oficial: *Silvia*

Av.9-95.186. Prenotação nº 451.583 de 06/08/2024 - Construção. Conforme requerimento datado de 05/08/2024, instruído com carta de habite-se nº 16153/2024, expedida pela Prefeitura de Passo Fundo-RS em 10/04/2024; e CND-INSS nº 90.013.81785/60-001, de 19/06/2024, foi edificada no imóvel desta matrícula, uma casa residencial de alvenaria, de 2 pavimentos, com a área construída de **280,00-m²**, sob nº 255 do emplacamento da Avenida Doutor Admar Petracco, com o valor declarado de R\$1.390.000,00. Emolumentos: R\$2.460,10. Selo de fiscalização: 0417.09.2300003.02823 = R\$90,00. Processamento eletrônico: R\$6,60. Selo de fiscalização: 0417.01.2400003.34266 = R\$2,00. Passo Fundo, 09 de agosto de 2024. O Oficial: *Silvia*

Av.10-95.186. Prenotação nº 482.419 de 22/07/2026 - Inserção de Cadastros Imobiliários. Fica inserido o seguinte cadastro imobiliário do imóvel desta matrícula: **CEP: 99022-028**. Emolumentos: Nihil. Selo de fiscalização: 0417.04.2600002.19398 = Nihil. Processamento eletrônico: Nihil. Selo de fiscalização: 0417.01.2600001.49424 = Nihil. Isenção: AGNR. Passo Fundo, 04 de agosto de 2026. O Oficial: *ex at gfun*

Av.11-95.186. Prenotação nº 482.419 de 22/07/2026 - Consolidação da Propriedade com Restrição de Disponibilidade. Conforme requerimento da credora fiduciária, datado de 22/07/2026, a propriedade do imóvel objeto desta matrícula foi consolidada em favor da credora e proprietária fiduciária **CAIXA**

— continua na ficha 03 —

Continua na próxima página

Continuação da página anterior -.....

CNM: 099309.2.0095186-98


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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula **95.186**Ficha **3**

ECONÔMICA FEDERAL - CEF, 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\$2.327.440,00 de acordo com a guia do ITBI nº 182392, emitida pela Prefeitura desta cidade em 01/07/2026. ITBI: pago. Emolumentos: R\$ 2.741,50. Selo de fiscalização: 0417.09.2500004.02577 = R\$ 100,20. Processamento eletrônico: R\$ 7,30. Selo de fiscalização: 0417.01.2600001.49425 = R\$ 2,20. Passo Fundo, 04 de agosto de 2026. O Oficial: *el ar.*

Matrícula 95.186

O referido é verdade e dou fé. Passo Fundo-RS, terça-feira, 4 de agosto de 2026, às 10:34:02.

Nota de entrega nº 330811 - Emolumentos: R\$ 75,44

Certidão Matrícula 95.186 - 5 páginas: R\$ 40,80 (0417.04.2600002.19430 = R\$ 5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0417.03.2600003.05773 = R\$ 4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0417.01.2600001.49502 = R\$ 2,20)

ISS: R\$ 1,24 **LUIZ JUAREZ NOGUEIRA DE AZEVEDO:00389528072**

Assinado de forma digital por LUIZ JUAREZ NOGUEIRA DE AZEVEDO:00389528072
Dados: 2026.08.04 17:37:28 -03'00'

- | | |
|--|---|
| ☐ Luiz Juarez Nogueira de Azevedo - Oficial | ☐ Leticia 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. Autorizado | |



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 00102754 55