

CERTIDÃO

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

CNM: 099309.2.0146190-55



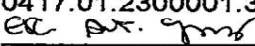
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
PASSO FUNDO - RS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

146.190

Matrícula.....1

Ficha.....

IMÓVEL: Um terreno urbano, designado lote 1EG, oriundo do antigo lote 1E, com a área superficial de **200,04-m²**, sem benfeitorias, situado nesta cidade, na Vila Donária, Bairro Santa Marta, localizado nos fundos do lote designado 1EH, à 36,26-m da frente, onde entesta com a Rua Dona Georgina Schell, sem numeração definida, distando 33,34-m da esquina com a Rua David Canabarro, no quarteirão formado por estas vias e mais as Ruas Palmeares e Miguelzinho Lima, confrontando e medindo: ao NORDESTE, Por divisa seca, com azimute de 144°46'04" e distância de 12,00-m, com a servidão de passagem, onde faz frente; ao SUDESTE, Por divisa seca, com azimute de 234°46'04" e distância de 16,67-m, confrontando com o lote designado 1EF; ao SUDOESTE, Por divisa seca, azimute de 324°46'04" e distância de 12,00-m, confrontando com o lote 1F; e, ao NOROESTE, Por divisa seca, com azimute de 54°46'04" e distância de 16,67-m, confrontando com o lote designado 1EH. **Proprietária:** GRAACO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 07.380.192/0001-58, com sede na Avenida Presidente Vargas, nº 134, sala 601, Bairro Rodrigues, em Passo Fundo-RS. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 144.771, Lº 2; deste Ofício. Prenotação nº 433.873 de 18/05/2023. Emolumentos: R\$26,60. Selo de fiscalização: 0417.03.2200003.11214 = R\$3,60. Processamento eletrônico: R\$6,40. Selo de fiscalização: 0417.01.2300001.38079 = R\$1,80. Passo Fundo, 30 de maio de 2023. O Oficial: 

Av.1-146.190. Prenotação nº 433.873 de 18/05/2023 - Servidão de Passagem. Conforme escritura pública de compra e venda com desdobro e instituição onerosa de servidão de passagem nº 54.185, lavrada em 17/05/2023, no livro 400, fls. 045 a 049v, do 1º Tabelionato de Passo Fundo-RS, instruída com planta, memorial descritivo e ART nº 12383239, assinados pelo responsável técnico Rodrigo Kaiser Vieira, arquivados, este imóvel fica **BENEFICIADO** com servidão de passagem, por um corredor localizado junto à divisa noroeste, com a área superficial de **246,02-m²**, confrontando e medindo: ao NOROESTE, Por divisa seca, com azimute de 54°18'54" e distância de 5,00-m, confrontando com a Rua Dona Georgina Schell, onde faz frente; ao NORDESTE, Por divisa seca, azimute de 144°46'04" e distância de 12,46-m, com o restante do lote designado 1EA; azimute de 144°46'04" e distância de 12,00-m, confrontando com o lote designado 1EB; azimute de 144°46'04" e distância de 12,00-m, confrontando com o lote designado 1EC, azimute de 144°46'04", e distância de 12,00-m, confrontando com o lote designado 1ED; ao SUDESTE, Por divisa seca, com azimute de 201°56'43" e distância de 2,98-m, confrontando com o lote designado 1EE; e, ao SUDOESTE, Por divisa seca, com azimute de 269°58'37" e distância de 3,06-m, confrontando com o lote designado 1EF; azimute de 324°46'04" e distância de 12,00-m, confrontando com o lote

Matrícula 146.190

— continua no verso —

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 099309.2.0146190-55


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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

 Matrícula..... **146.190**
 Ficha..... **1v**

designado 1EG; azimute de 324°46'04" e distância de 12,00-m, confrontando com o lote designado 1EH, azimute de 324°46'04" e distância de 24,26-m, confrontando com o lote 1B, instituída sobre o imóvel objeto da matrícula nº 146.184, R.2, Lº 2, deste Ofício, pelo preço de R\$10.000,00 (quitado). Avaliação fiscal: R\$10.000,00. ITBI: pago. Emolumentos: R\$113,10. Selo de fiscalização: 0417.06.2200001.01512 = R\$32,30. Processamento eletrônico: R\$6,40. Selo de fiscalização: 0417.01.2300001.38080 = R\$1,80. Passo Fundo, 30 de maio de 2023. O Oficial:

R.2-146.190. Prenotação nº 457.278 de 12/12/2024 - Compra e Venda. Transmittente: **GRAACO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, com sede na Avenida General Netto, nº 383, sala 908, Centro, em Passo Fundo-RS, anteriormente qualificada. **Adquirente: JOEL ANTONIO DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, maior, que declarou não conviver em união estável, operador de empilhadeira, CNH nº 07109118430-DETRAN/RS, CPF nº 014.062.180-65, residente e domiciliado na Rua Rádio Planalto, nº 235, Bairro Integração, em Passo Fundo-RS. Conforme contrato por instrumento particular, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do art. 61 da Lei 4.380/1964, de venda e compra de terreno residencial, mútuo para obras com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - programa minha casa, minha vida, sob nº 8.4444.3616144-4, celebrado nesta cidade em 09/12/2024, este imóvel foi vendido pelo preço de R\$100.000,00 (pagos juntamente com o valor destinado à futura construção, com recursos próprios; desconto concedido pelo FGTS; e mediante financiamento da Caixa Econômica Federal - CEF, garantido pela alienação fiduciária a seguir registrada). A avaliação fiscal foi de R\$100.000,00. ITBI: pago. **Inscrição imobiliária municipal: 077.0002.043.001.** Emolumentos: R\$298,40. Com redução de emolumentos conforme art. 43 caput, e inciso II, da lei 11.977/09 - PMCMV c/c com a Lei 14.620/2023. Selo de fiscalização: 0417.07.2400004.01833 = R\$53,70. Processamento eletrônico: R\$3,30. Selo de fiscalização: 0417.01.2400003.91330 = R\$2,00. Passo Fundo, 18 de dezembro de 2024. O Oficial:

R.3-146.190. Prenotação nº 457.278 de 12/12/2024 - Alienação Fiduciária em Garantia - Propriedade Fiduciária. Devedor fiduciante: **JOEL ANTONIO DE OLIVEIRA**, anteriormente qualificado. 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

— continua na ficha 02 —

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 099309.2.0146190-55


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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

 Matrícula..... **146.190**
 2
 Ficha.....

no R.2, 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 ao devedor fiduciante nas seguintes condições: **Recursos Próprios:** R\$42.227,00. **Valor do Desconto:** R\$1.773,00. **Valor da Dívida:** R\$176.000,00. **Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para Fins de Venda em Público Leilão:** R\$220.000,00. **Sistema de Amortização:** PRICE. **Prazo:** 420 meses. **Taxa Anual de Juros:** a) nominal de 6,5000% a.a.; b) efetiva de 6,6971% a.a. **Vencimento do Primeiro Encargo Mensal:** 10/01/2025. **Reajuste dos Encargos:** de acordo com o item 6. **Prazo de Carência para Fins de Intimação:** 15 dias contados da data de vencimento do primeiro encargo vencido e não pago. O valor correspondente ao somatório dos recursos próprios; desconto concedido pelo FGTS; 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\$432,60. Com redução de emolumentos conforme art. 43 caput, e inciso II, da lei 11.977/09 - PMCMV c/c com a Lei 14.620/2023. **Selo de fiscalização:** 0417.08.2400004.01598 = R\$72,60. **Processamento eletrônico:** R\$3,30. **Selo de fiscalização:** 0417.01.2400003.91331 = R\$2,00. Passo Fundo, 18 de dezembro de 2024. O Oficial: *Sid. [assinatura]*

Av.4-146.190. Prenotação nº 483.279 de 10/08/2026 - Inserção de Cadastro Imobiliário. Fica inserido o seguinte cadastro imobiliário do imóvel desta matrícula: **CEP:** 99036-230. **Emolumentos:** Nihil. **Selo de fiscalização:** 0417.04.2600002.24233 = Nihil. **Processamento eletrônico:** Nihil. **Selo de fiscalização:** 0417.01.2600001.59659 = Nihil. **Isenção:** AGNR. Passo Fundo, 21 de agosto de 2026. O Oficial: *Sid. [assinatura]*

Av.5-146.190. Prenotação nº 483.279 de 10/08/2026 - Consolidação da Propriedade com Restrição de Disponibilidade. Conforme requerimento da credora fiduciária, datado de 07/08/2026, a propriedade do imóvel objeto desta matrícula foi consolidada em favor da credora e proprietária fiduciária **CAIXA 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\$226.342,19 de acordo com a guia do ITBI nº 182.983, emitida pela Prefeitura desta cidade em 16/07/2026. **ITBI:** pago. **Emolumentos:** R\$582,00. **Selo de fiscalização:**

Matrícula 146.190

— continua no verso —

Continua na próxima página

Continuação da página anterior -.....

CNM: 099309.2.0146190-55


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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula **146.190**Ficha **2v**

0417.08.2600002.01198 = R\$80,80. Processamento eletrônico: R\$7,30. Selo de
fiscalização: 0417.01.2600001.59660 = R\$2,20. Passo Fundo, 21 de agosto de
2026. O Oficial: *Sub. M. J. Azevedo*

O referido é verdade e dou fé. Passo Fundo-RS, sexta-feira, 21 de agosto de 2026, às 14:29:05.

Nota de entrega nº 334367 - Emolumentos: R\$ 68,51

Certidão Matrícula 146.190 - 4 páginas: R\$ 34,00 (0417.04.2600002.24255 = R\$ 5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0417.03.2600003.13669 = R\$ 4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0417.01.2600001.59701 = R\$ 2,20)

ISS: R\$ 1,11

**LUIZ JUAREZ NOGUEIRA DE
AZEVEDO:00389528072**

Assinado de forma digital por LUIZ JUAREZ
NOGUEIRA DE AZEVEDO:00389528072
Dados: 2026.08.21 16:40:42 -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 Delay - 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 00113199 79