C E R T I D Ã O

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

CNM: 099309.2.0119319-61

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
PASSO FUNDO - RS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula **119.319**

Ficha **01**

IMÓVEL: **VAGA 04**, do edifício **"RESIDENCIAL MARQUEZI IV"**, situado **nesta cidade**, na rua **Dolores**, **644**, localizada a vaga, no **andar térreo** ou **primeiro pavimento**, com acesso para a rua Dolores, por área de circulação e manobras de veículos, de uso comum, posicionada ao Sul do bloco, a quarta contada da direita para a esquerda do observador postado na área de circulação e manobras, voltado para o Oeste, de frente para a vaga, composta de espaço descoberto para a guarda de um veículo de porte compatível com o tamanho da vaga, com área real global de **12,22m²**; área real privativa de **12,00m²**; e, área real de uso comum de divisão proporcional de **0,22m²**, correspondendo, a esta unidade, a fração ideal correspondente a **0,0121/1,0000** do terreno e das demais coisas de uso comum e fins proveitosos do edifício, edificado sobre um terreno urbano, constituído pelo lote 08, da quadra 07, com a área superficial de 360,00m², medindo 12,00m de frente por 30,00m de frente a fundos, situado nesta cidade, na vila Dona Júlia, com frente para a rua Dolores, distando 88,40m da esquina com a avenida Pedro Cullmann, no quarteirão formado por estas vias, pela rua Fernando Goelzer e pela avenida Luiz Lângaro, confrontando: ao Norte, com a rua Dolores, onde faz frente; ao Sul, com o lote 23; ao Leste, com o lote 09; e, ao Oeste, com o lote 07. **PROPRIETÁRIOS**: **VALDIR MARQUEZI**, brasileiro, sócio de empresa, RG nº 11R293013-BM/RS, CPF nº 257.403.930-00 e **MARLENE MARQUEZI**, brasileira, do lar, RG nº. 1111001903-SSP/RS, CPF nº 702.037.090-04, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei Federal 6.515/77, residentes e domiciliados na avenida Brasil Oeste, 2.520/101, Passo Fundo/RS. REGISTROS ANTERIORES: **4** e **7**, na matrícula **94.613**, livro **2**, de Registro Geral, desta Serventia. Prenotação nº 334.982 de 14/12/2015. Emolumentos: R$17,10. Selo de fiscalização: 0417.03.1500005.12234 (R$0,70). Processamento Eletrônico: R$4,10. Selo: 0417.01.1500006.34095 (R$0,40). Passo Fundo, 07 de janeiro de 2016. O Oficial: Subst.

Av.1-119.319.- Prenotação nº 334.982 de 14/12/2015.- Convenção do Condomínio. Foi registrada sob nº **56.939**, livro **3-Auxiliar**, a Convenção de Condomínio do edifício "**Residencial Marquezi IV**". Emolumentos: R$30,80. Selo de fiscalização: 0417.03.1500005.12242 (R$0,70). Processamento Eletrônico: R$4,10. Selo: 0417.01.1500006.34103 (R$0,40). Passo Fundo, 07 de janeiro de 2016. O Oficial: Subst.

Av.2-119.319.- Prenotação nº 341.841 de 12/07/2016.- Inserção de Dados Pessoais. Conforme contrato por instrumento particular, celebrado nesta cidade em 08/07/2016, a seguir registrado, ficam inseridos os seguintes dados pessoais dos proprietários deste imóvel (Mat): **VALDIR MARQUEZI**, nascido em 18/04/1951, aposentado, CNH nº 02078105136-DETRAN/RS, e sua mulher **MARLENE**

Continua no verso.

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 099309.2.0119319-61

MARQUEZI, nascida em 16/02/1951, aposentada, residentes e domiciliados na Rua Morom, nº 3.271, Apto. 301, Bairro Centro, em Passo Fundo-RS. Emolumentos: R$68,00. Selo de Fiscalização: 0417.04.1600003.00732 (R$1,05). Processamento Eletrônico: R$4,10 Selo: 0417.01.1600003.21800 (R$0,45). Passo Fundo, 25 de julho de 2016. O Oficial:

R.3-119.319.- Prenotação nº 341.841 de 12/07/2016.- Compra e Venda. Transmitentes: VALDIR MARQUEZI e sua esposa **MARLENE MARQUEZI**, anteriormente qualificados. **Adquirente: CLEOMAR TEREZINHA BARBOSA DA SILVA**, brasileira, nascida em 01/01/1971, separada judicialmente, servidora pública, CNH nº 05138073557-DETRAN/RS, CPF nº 684.107.430-00, residente e domiciliada na Rua Dolores, nº 346, Bairro Nenê Graeff, em Passo Fundo-RS. Conforme contrato por instrumento particular de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no sistema financeiro de habitação - carta de crédito individual - FGTS - programa minha casa, minha vida - CCFGTS/PMCMV-SFH, sob nº 8.4444.1291564-3, celebrado nesta cidade, em 08 de julho de 2016, este imóvel, juntamente com o imóvel matriculado sob nº 119.323, deste Ofício, foi vendido pelo preço de R$150.000,00 (pagos com recursos próprios; e mediante financiamento da CEF, garantido pela alienação fiduciária a seguir registrada). A avaliação fiscal foi de R$15.000,00, para este imóvel. ITBI: pago. **Inscrição imobiliária municipal: 026.0007.008.009**. Emolumentos: R$95,40. Com redução de emolumentos conforme art. 43 caput, e inciso II, da lei 11.977/09 - PMCMV (incluído pela Lei 12.424/2011). Selo de Fiscalização: 0417.06.1600003.00244 (R$7,90). Processamento Eletrônico: R$2,05 Selo: 0417.01.1600003.21801 (R$0,45). Passo Fundo, 25 de julho de 2016. O Oficial:

R.4-119.319.- Prenotação nº 341.841 de 12/07/2016.- Alienação Fiduciária em Garantia - Propriedade Fiduciária. Devedora (Fiduciante): CLEOMAR TEREZINHA BARBOSA DA SILVA, anteriormente qualificada. **Credora (Fiduciária): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,** instituição financeira sob a forma de empresa pública, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF. Conforme contrato por instrumento particular já especificado no R.3, este imóvel, juntamente com o imóvel matriculado sob nº 119.323, deste Ofício, 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 à devedora fiduciante nas seguintes condições: **Recursos Próprios**: R$15.000,00. **Valor da Dívida**: R$135.000,00. Foram dados dois imóveis em garantia. **Valor da Garantia Fiduciária**: R$150.000,00 (para fins de venda em público leilão). **Sistema de Amortização**: SAC - Sistema de Amortização Constante. **Prazo**: 360 meses. **Taxa Anual de Juros:** nominal 8,1600% e efetiva 8,4722%. **Vencimento do Primeiro Encargo Mensal**:

Continua na ficha 02

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 099309.2.0119319-61

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
PASSO FUNDO - RS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula 119.319

Ficha 02

08/08/2016. **Reajuste dos Encargos**: de acordo com o item quatro do contrato. **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$186,10. Com redução de emolumentos conforme art. 43 caput, e inciso II, da lei 11.977/09 - PMCMV (incluído pela Lei 12.424/2011). Selo de Fiscalização: 0417.07.1600003.00261 (R$11,80). Processamento Eletrônico: R$2,05 Selo: 0417.01.1600003.21802 (R$0,45). Passo Fundo, 25 de julho de 2016. O Oficial:

Av.5-119.319. Prenotação nº 424.585 de 19/09/2022 - 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: 09930.2.0119319-82**. Emolumentos: Nihil. Selo de fiscalização: 0417.04.2200002.22502 = Nihil. Processamento eletrônico: Nihil. Selo de fiscalização: 0417.01.2200001.02842 = Nihil. Isenção: AGNR. Passo Fundo, 26 de setembro de 2022. O Oficial:

Av.6-119.319. Prenotação nº 424.585 de 19/09/2022 - Cancelamento de Alienação Fiduciária. Conforme autorização para cancelamento de propriedade fiduciária, emitida pela credora, em 06/09/2022, arquivada, **fica cancelado o registro nº 4 (quatro)**, desta matrícula, 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 **CLEOMAR TEREZINHA BARBOSA DA SILVA**. Emolumentos: R$ 114,20. Com redução de emolumentos conforme art. 43 caput, e inciso II, da lei 11.977/09 - PMCMV (incluído pela Lei 12.424/2011). Selo de fiscalização: 0417.07.2200001.03500 = R$ 48,30. Processamento eletrônico: R$ 3,00. Selo de fiscalização: 0417.01.2200001.02843 = R$ 1,80. Passo Fundo, 26 de setembro de 2022. O Oficial:

Av.7-119.319. Prenotação nº 426.094 de 25/10/2022 - Retificação. Conforme contrato particular celebrado em São Paulo-SP, celebrado em 13/10/2022, a seguir registrado, instruído com certidão de casamento matrícula nº 098954 01 55 2005 2 00073 039 0024655 00, expedida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais de Passo Fundo-RS, arquivados, fica retificado o estado civil da proprietária deste imóvel (R.3) **CLEOMAR TEREZINHA BARBOSA DA SILVA**, para fazer constar,

--- continua no verso ---

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 099309.2.0119319-61

que quando da aquisição do imóvel a mesma era divorciada. Emolumentos: R$98,00. Selo de fiscalização: 0417.04.2200002.28940 = R$4,40. Processamento eletrônico: R$6,00. Selo de fiscalização: 0417.01.2200001.21272 = R$1,80. Passo Fundo, 08 de novembro de 2022. O Oficial:

R.8-119.319. Prenotação nº 426.094 de 25/10/2022 - Compra e Venda. Transmitente: **CLEOMAR TEREZINHA BARBOSA DA SILVA**, que declarou não conviver em união estável, residente e domiciliada na Rua Dolores, nº 664, apto. 202, Bairro Dona Júlia, em Passo Fundo-RS, anteriormente qualificada. **Adquirente**: **VALDIR CAUSSI GARCIA**, brasileiro, solteiro, maior, que declarou não conviver em união estável, eletromecânico, CNH nº 04866847912-DETRAN/RS, CPF nº 720.368.850-04, residente e domiciliado na Rua Dolores, nº 644, apto. 202, Centro, em Passo Fundo-RS. Conforme contrato por instrumento particular de venda e compra de bem imóvel, financiamento com garantia de alienação fiduciária de imóvel e outras avenças, sob nº 10178261906, celebrado em São Paulo-SP, em 13/10/2022, este imóvel foi vendido pelo preço de R$20.000,00, juntamente com o imóvel da matrícula nº 119.323, Lº 2, deste Ofício (pagos com recursos próprios; e mediante financiamento do Itaú Unibanco S.A., garantido pela alienação fiduciária a seguir registrada). A avaliação fiscal foi de R$20.000,00, para este imóvel. ITBI: pago. **Inscrição imobiliária municipal: 026.0007.008.009.** Emolumentos: R$250,50. Selo de fiscalização: 0417.06.2100005.04222 = R$32,30. Processamento eletrônico: R$6,00. Selo de fiscalização: 0417.01.2200001.21273 = R$1,80. Passo Fundo, 08 de novembro de 2022. O Oficial:

R.9-119.319. Prenotação nº 426.094 de 25/10/2022 - Alienação Fiduciária em Garantia - Propriedade Fiduciária. Devedor fiduciante: **VALDIR CAUSSI GARCIA**, anteriormente qualificado. **Credor fiduciário**: **ITAÚ UNIBANCO S.A**, inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, em São Paulo-SP. Conforme contrato particular já especificado no R.8, este imóvel, juntamente com o imóvel da matrícula nº119.323, 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$100.000,00. **Valor da Dívida**: R$100.000,00. Foram dados dois imóveis em garantia. **Valor da Avaliação Realizada e Atribuída para Fins de Venda em Leilão Público**: R$20.000,00, para este imóvel. **Sistema de Amortização**: SAC - sistema de amortização constante. **Prazo de Amortização**: 359 meses. **Taxa Anual de Juros**: a) nominal de 9,5598% a.a; b) efetiva de 9,9900% a.a. **Taxa Mensal de Juros**: nominal e efetiva de 0,7966% a.m. **Custo Efetivo Total (CET) anual - Taxa de Juros**: 12,4100%. **Data Vencimento da Primeira Prestação**: 13/11/2022.

--- continua na ficha 03 ---

Continua na próxima página

Continuação da página anterior -:

CNM: 099309.2.0119319-61

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
PASSO FUNDO - RS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula **119.319**
Ficha **3**

Prazo de Carência para Expedição de Intimação: 30 dias contados da data de vencimento do primeiro encargo vencido e não pago. **Demais Condições**: as do contrato. Emolumentos: R$376,10. Selo de fiscalização: 0417.06.2100005.04223 = R$32,30. Processamento eletrônico: R$6,00. Selo de fiscalização: 0417.01.2200001.21274 = R$1,80. Passo Fundo, 08 de novembro de 2022. O Oficial:

Av.10-119.319. Prenotação nº 464.351 de 16/06/2025 - 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: 099309.2.0119319-61**. Emolumentos: Nihil. Selo de fiscalização: 0417.04.2400005.17433 = Nihil. Processamento eletrônico: Nihil. Selo de fiscalização: 0417.01.2400005.65216 = Nihil. Isenção: AGNR. Passo Fundo, 07 de julho de 2025. O Oficial:

Av.11-119.319. Prenotação nº 464.351 de 16/06/2025 - Consolidação da Propriedade com Restrição de Disponibilidade. Conforme requerimento do credor fiduciário, datado de 13/06/2025, a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, juntamente com a matrícula nº 119.323, Lº 2 deste Ofício, foi consolidada em favor do credor e proprietário fiduciário **ITAÚ UNIBANCO 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$200.000,00, em conjunto de acordo com a guia do ITBI nº 169642, emitida pela Prefeitura desta cidade em 13/06/2025. ITBI: pago. Emolumentos: R$ 314,10. Selo de fiscalização: 0417.07.2500001.01606 = R$ 56,50. Processamento eletrônico: R$ 6,90. Selo de fiscalização: 0417.01.2400005.65217 = R$ 2,10. Passo Fundo, 07 de julho de 2025. O Oficial:

Matrícula 119.319

O referido é verdade e dou fé. Passo Fundo-RS, 07 de julho de 2025, às 14:15:50.

Nota de entrega nº 265932 - Emolumentos:R$71,17

Certidão Matrícula 119.319 - 5 páginas: R$38,40 (0417.04.2400005.17534 = R$5,20)
Busca em livros e arquivos: R$13,20 (0417.03.2500002.03370 = R$4,20)
Processamento eletrônico de dados: R$6,90 (0417.01.2400005.65454 = R$2,10)
ISS: R$1,17

LUIZ JUAREZ NOGUEIRA DE AZEVEDO:00389528072
Assinado de forma digital por LUIZ JUAREZ NOGUEIRA DE AZEVEDO:00389528072
Dados: 2025.07.07 16:11:08 -03'00'

[ ] 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 Delavy - Esc. Autorizado
[ ] 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 00067829 09