

CERTIDÃO

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

CNM: 099309.2.0119323-49



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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula.....**119.323**
Ficha.....**01**

IMÓVEL: APARTAMENTO 202, do edifício **"RESIDENCIAL MARQUEZI IV"**, situado **nesta cidade**, na rua **Dolores, 644**, localizado o apartamento, no **primeiro andar ou segundo pavimento**, com acesso para a rua Dolores, por área de circulação e escada, tudo de uso comum, posicionado de frente, considerada a frente na divisa com a rua Dolores, com área real global de **63,42m²**; área real privativa de **59,13m²**; e, área real de uso comum de divisão proporcional de **4,29m²**, correspondendo, a esta unidade, a fração ideal correspondente a **0,2379/1,0000** 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: 0417.03.1500005.12238 (R\$0,70)**. **Processamento Eletrônico: R\$4,10**. **Selo: 0417.01.1500006.34099 (R\$0,40)**. Passo Fundo, 07 de janeiro de 2016. O Oficial: *Luiz Juarez Nogueira de Azevedo*

Av.1-119.323.- 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: 0417.03.1500005.12246 (R\$0,70)**. **Processamento Eletrônico: R\$4,10**. **Selo: 0417.01.1500006.34407 (R\$0,40)**. Passo Fundo, 07 de janeiro de 2016. O Oficial: *Luiz Juarez Nogueira de Azevedo*

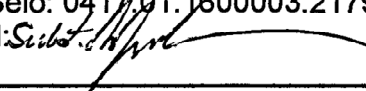
Av.2-119.323.- Prenotação nº 341.841 de 12/07/2016.- Inserção de Dados Pessoais. Conforme contrato por instrumento particular, celebrado nesta cidade em 08/07/2016, a seguir registrado, ficam inseridos os seguintes dados pessoais dos proprietários deste imóvel (Mat): **VALDIR MARQUEZI**, nascido em 18/04/1951, aposentado, CNH nº 02078105136-DETRAN/RS, e sua mulher **MARLENE MARQUEZI**, nascida em 16/02/1951, aposentada, residentes e domiciliados na Rua Moron, nº 3.271, Apto. 301, Bairro Centro, em Passo Fundo-RS.

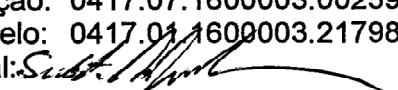
Continua no verso.

Continua na próxima página :-----

Continuação da página anterior

CNM: 099309.2.0119323-49

Emolumentos: R\$68,00. Selo de Fiscalização: 0417.04.1600003.00731 (R\$1,05).
Processamento Eletrônico: R\$4,10 Selo: 0417.01.1600003.21797 (R\$0,45). Passo
Fundo, 25 de julho de 2016. O Oficial: 

R.3-119.323.- 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 119.319, 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\$135.000,00, para este imóvel. ITBI: pago. Inscrição
imobiliária municipal: 026.0007.008.005. Emolumentos: R\$325,85. 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: 0417.07.1600003.00259
(R\$11,80). Processamento Eletrônico: R\$2,05 Selo: 0417.01.1600003.21798
(R\$0,45). Passo Fundo, 25 de julho de 2016. O Oficial: 

R.4-119.323.- 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 119.319, 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:
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

Continua na ficha 02

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 099309.2.0119323-49


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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula **119.323**Ficha **02**

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: 0417.07.1600003.00260 (R\$11,80). Processamento Eletrônico: R\$2,05 Selo: 0417.01.1600003.21799 (R\$0,45). Passo Fundo, 25 de julho de 2016. O Oficial: *Silvia*

Av.5-119.323. 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: 09930.2.0119323-70.** Emolumentos: Nihil. Selo de fiscalização: 0417.04.2200002.22497 = Nihil. Processamento eletrônico: Nihil. Selo de fiscalização: 0417.01.2200001.02836 = Nihil. Isenção: AGNR. Passo Fundo, 26 de setembro de 2022. O Oficial: *Silvia*

Av.6-119.323. 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: 0417.07.2200001.03499 = R\$ 48,30. Processamento eletrônico: R\$ 3,00. Selo de fiscalização: 0417.01.2200001.02837 = R\$ 1,80. Passo Fundo, 26 de setembro de 2022. O Oficial: *Silvia*

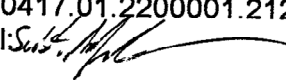
Av.7-119.323. Prenotação nº 426.094 de 25/10/2022 - Retificação. Conforme contrato particular celebrado em São Paulo-SP, celebrado em 13/10/2022, a seguir registrado, instruído com certidão de casamento matrícula nº 098954 01 55 2005 2 00073 039 0024655 00, expedida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais de Passo Fundo-RS, arquivados, fica retificado o estado civil da proprietária deste imóvel (R.3) **CLEOMAR TEREZINHA BARBOSA DA SILVA**, para fazer constar, que quando da aquisição do imóvel a mesma era divorciada. Emolumentos: R\$98,00. Selo de fiscalização: 0417.04.2200002.28939 = R\$4,40. Processamento

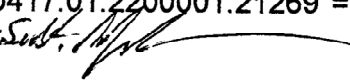
--- continua no verso ---

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 099309.2.0119323-49

eletrônico: R\$6,00. Selo de fiscalização: 0417.01.2200001.21268 = R\$1,80. Passo Fundo, 08 de novembro de 2022. O Oficial: 

R.8-119.323. 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\$180.000,00, juntamente com o imóvel da matrícula nº 119.319, 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\$180.000,00, para este imóvel. ITBI: pago. **Inscrição imobiliária municipal:** 026.0007.008.005. Emolumentos: R\$859,00. Selo de fiscalização: 0417.08.2200001.02079 = R\$65,30. Processamento eletrônico: R\$6,00. Selo de fiscalização: 0417.01.2200001.21269 = R\$1,80. Passo Fundo, 08 de novembro de 2022. O Oficial: 

R.9-119.323. 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 nº 119.319, 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\$180.000,00, 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. **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:** 0417.06.2100005.04221 =

--- continua na ficha 03 ---

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 099309.2.0119323-49


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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula..... **119.323**Ficha..... **3**

R\$32,30. Processamento eletrônico: R\$6,00. Selo de fiscalização: 0417.01.2200001.21270 = R\$1,80. Passo Fundo, 08 de novembro de 2022. O Oficial: *Sub. M. P.*

Av.10-119.323. 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: 099309.2.0119323-49**. Emolumentos: Nihil. Selo de fiscalização: 0417.04.2400005.17435 = Nihil. Processamento eletrônico: Nihil. Selo de fiscalização: 0417.01.2400005.65219 = Nihil. Isenção: AGNR. Passo Fundo, 07 de julho de 2025. O Oficial: *Sub. M. P.*

Av.11-119.323. 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 119.319, 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: 0417.07.2500001.01607 = R\$ 56,50. Processamento eletrônico: R\$ 6,90. Selo de fiscalização: 0417.01.2400005.65220 = R\$ 2,10. Passo Fundo, 07 de julho de 2025. O Oficial: *Sub. M. P.*

Matrícula 119.323

O referido é verdade e dou fé. Passo Fundo-RS, 07 de julho de 2025, às 14:16:14.

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

Certidão Matrícula 119.323 - 5 páginas: R\$38,40 (0417.04.2400005.17535 = R\$5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0417.03.2500002.03371 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0417.01.2400005.65455 = R\$2,10)

ISS: R\$1,17

☐ 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. 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 00067830 42