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: 099309.2.0138645-89

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
PASSO FUNDO - RS

Matrícula..... 138.645
Ficha..... 1

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Um terreno urbano, designado lote **6A2-A**, da quadra **D**, oriundo de parte do antigo lote 6A2, com a área superficial de **150,00-m²**, medindo 6,00-m de frente e de fundos, por 25,00-m de frente a fundos em ambos os lados, sem benfeitorias, situado nesta cidade, na **Vila Donária**, com frente para a Rua Quintino Bocaiuva, sem numeração definida, distando 34,00-m da esquina com a Rua Lidomirio Scheneider, no quarteirão formado por estas vias e mais as Ruas Martin Luther King e Domingos Gomes, confrontando: ao NORTE, com parte do lote 08; ao SUL, com o lote designado 6A2-B; ao LESTE, com parte do lote 6A1; e, ao OESTE, com a Rua Quintino Bocaiuva onde faz frente. **Proprietária: JLGB EMPREENDIMENTOS E INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 18.403.614/0001-80, com sede na Rua Fagundes dos Reis, nº 807, Sala 701, Centro, em Passo Fundo-RS. **REGISTRO ANTERIOR**: Matrícula nº 136.301, Lº 2, deste Ofício. Prenotação nº 402.847 de 28/04/2021. Emolumentos: R$21,90. Selo de fiscalização: 0417.03.2100001.15869 = R$2,70. Processamento eletrônico: R$5,30. Selo de fiscalização: 0417.01.2000002.81773 = R$1,40. Passo Fundo, 24 de junho de 2021. O Oficial:

Av.1-138.645. Prenotação nº 420.836 de 01/07/2022 - 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: 09930.2.0138645-13**. Emolumentos: Nihil. Selo de fiscalização: 0417.04.2200002.08622 = Nihil. Processamento eletrônico: Nihil. Selo de fiscalização: 0417.01.2100006.69936 = Nihil. Isenção: AGNR. Passo Fundo, 27 de julho de 2022. O Oficial:

Av.2-138.645. Prenotação nº 423.058 de 16/08/2022 - Construção. Conforme requerimento datado de 15/08/2022, instruído com carta de habite-se nº 14835/2022, expedida pela Prefeitura de Passo Fundo-RS em 17/06/2022; e CND-INSS nº 90.010.47453/79-001, de 16/08/2022, arquivados, foi edificada no imóvel desta matrícula, um prédio residencial de alvenaria, de 1 pavimento, com a área construída de **51,49-m²**, **sob nº 836** do emplacamento da Rua Quintino Bocaiúva, com o valor declarado de R$40.000,00. Emolumentos: R$ 157,80. Selo de fiscalização: 0417.06.2100005.03067 = R$ 32,30. Processamento eletrônico: R$ 6,00. Selo de fiscalização: 0417.01.2100006.82103 = R$ 1,80. Passo Fundo, 22 de agosto de 2022. O Oficial:

Matrícula 138.645

--- continua no verso ---

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 099309.2.0138645-89

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
PASSO FUNDO - RS

Matrícula.....**138.645**.....

Ficha.....**1v**.....

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

R.3-138.645. Prenotação nº 427.039 de 17/11/2022 - Compra e Venda. Transmitente: JLGB EMPREENDIMENTOS E INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, anteriormente qualificada. **Adquirentes: LUIS ABEL DOS SANTOS DOMINGUES**, brasileiro, divorciado, que declarou não conviver em união estável, pedreiro, CNH nº 02017626225-DETRAN/RS, CPF nº 487.518.390-91, residente e domiciliado na Rua João Bassini, nº 475, apto. 202, Bairro Roselândia, em Passo Fundo-RS e **ROSANE MARIA LENHARDT**, brasileira, solteira, maior, que declarou não conviver em união estável, técnica de enfermagem, RG nº 1039519961-SSP/RS, CPF nº 667.893.540-34, residente e domiciliada na Rua João Bassini, nº 475, apto. 202, Bairro Roselândia, em Passo Fundo-RS. Conforme instrumento particular de venda e compra de bem imóvel, financiamento com garantia de alienação fiduciária de imóvel e outras avenças, sob nº 10177677201, celebrado em São Paulo-SP, em 20/09/2022, este imóvel foi vendido pelo preço de R$250.000,00 (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$250.000,00. ITBI: pago. **Inscrição imobiliária municipal: 022.0050.007.000.** Emolumentos: R$1.220,80. Selo de fiscalização: 0417.08.2200001.02453 = R$65,30. Processamento eletrônico: R$6,00. Selo de fiscalização: 0417.01.2200001.29986 = R$1,80. Passo Fundo, 30 de novembro de 2022. O Oficial Substituto

---

R.4-138.645. Prenotação nº 427.039 de 17/11/2022 - Alienação Fiduciária em Garantia - Propriedade Fiduciária. Devedores fiduciantes: LUIS ABEL DOS SANTOS DOMINGUES e **ROSANE MARIA LENHARDT**, anteriormente qualificados. **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.3, 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 aos devedores fiduciantes nas seguintes condições: **Recursos Próprios**: R$55.622,41. **Valor da Dívida**: R$194.377,59. **Valor da Avaliação Realizada e Atribuída para Fins de Venda em Leilão Público**: R$250.000,00. **Sistema de Amortização**: SAC - sistema de amortização constante. **Prazo de Amortização**: 324 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**: 12,6600%. **Data Vencimento da Primeira Prestação**: 20/10/2022. **Prazo de Carência para Expedição de**

--- continua na ficha 02 ---

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 099309.2.0138645-89

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
PASSO FUNDO - RS

Matrícula..... **138.645**

Ficha..... **2**

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Intimação: 30 dias contados da data de vencimento do primeiro encargo vencido e não pago. **Demais Condições**: as do contrato. Emolumentos: R$939,60. Selo de fiscalização: 0417.08.2200001.02454 = R$65,30. Processamento eletrônico: R$6,00. Selo de fiscalização: 0417.01.2200001.29987 = R$1,80. Passo Fundo, 30 de novembro de 2022. O Oficial:

Av.5-138.645. Prenotação nº 468.271 de 09/09/2025 - Averbação de Processo Judicial. Em cumprimento à determinação contida no ofício n° 10088804252, de 14/08/2025, expedido pela MM. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível de Passo Fundo-RS, Dra. Caroline Subtil Elias, extraído dos autos do Procedimento Comum Cível nº 5022754-49.2025.8.21.0021/RS, que **TIAGO SOUZA DOS SANTOS**, CPF nº 015.376.260-86, move em face de **IVO KURTZ DO NASCIMENTO**, CPF nº 693.254.210-20, fica averbada nesta matrícula a existência da referida ação, para conhecimento de terceiros interessados. **Averbação feita em 3 (três) matrículas.** Emolumentos: Nihil. Selo de fiscalização: 0417.04.2400005.29292 = Nihil. Processamento eletrônico: . Selo de fiscalização: Nihil. Isenção: EQLG15. Passo Fundo, 22 de setembro de 2025. O Oficial:

Av.6-138.645. Prenotação nº 470.582 de 28/10/2025 - 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: 099309.2.0138645-89**. Emolumentos: Nihil. Selo de fiscalização: 0417.04.2400005.37065 = Nihil. Processamento eletrônico: Nihil. Selo de fiscalização: 0417.01.2500003.23190 = Nihil. Isenção: AGNR. Passo Fundo, 10 de novembro de 2025. O Oficial:

Av.7-138.645. Prenotação nº 470.582 de 28/10/2025 - Consolidação da Propriedade com Restrição de Disponibilidade. Conforme requerimento do credor fiduciário, datado de 28/10/2025, a propriedade do imóvel objeto desta matrícula 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$250.000,00 de acordo com a guia do ITBI nº 174174, emitida pela Prefeitura desta cidade em 17/10/2025. ITBI: pago. Emolumentos: R$620,30. Selo de fiscalização: 0417.08.2500001.02935 = R$76,40.

Matrícula 138.645

— continua no verso —

Continua na próxima página

Continuação da página anterior -:

CNM: 099309.2.0138645-89

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
PASSO FUNDO - RS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula **138.645**

Ficha **2v**

Processamento eletrônico: R$6,90. Selo de fiscalização: 0417.01.2500003.23191 = R$2,10. Passo Fundo, 10 de novembro de 2025. O Oficial:

O referido é verdade e dou fé. Passo Fundo-RS, 10 de novembro de 2025, às 09:20:17.

Nota de entrega nº 285783 - Emolumentos:R$63,64

Certidão Matrícula 138.645 - 4 páginas: R$32,00 (0417.03.2500002.54121 = R$4,20)
Busca em livros e arquivos: R$13,20 (0417.03.2500002.54120 = R$4,20)
Processamento eletrônico de dados: R$6,90 (0417.01.2500003.23308 = R$2,10)
ISS: R$1,04

[ ] Luiz Juarez Nogueira de Azevedo - Oficial
[ ] Astrogildo Nogueira de Azevedo - Of. Substituto
[ ] Altielis Carlos Delavy - Esc. Autorizado
[ ] Êmeli Lago - Esc. Autorizada
[ ] Luís Henrique M. da Silva - Esc.Autorizado
[ ] Letícia Palma de Azevedo - Of. Substituta
[ ] Michelle Coradini Rigo - Esc. Autorizada
[ ] Juliana de Souza de Nez - Esc. Autorizada
[ ] Ivana do Carmo W. de Azeredo - 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 00121046 23