Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
PASSO FUNDO - RS

Matrícula 126.844

Ficha 01

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: **BOX 01**, do edifício **"MOROM 2700"**, situado **nesta cidade**, na rua **Morom**, **2.700**, localizado, no **subsolo** ou **primeiro pavimento**, com acesso para a rua Morom pela rampa e por áreas de circulação e manobras de veículos, tudo de uso comum, posicionado junto à parede que divide com a escada de acesso ao pavimento superior, confrontando: ao noroeste, com área de uso comum destinada à circulação e manobras de veículos, por onde tem acesso; ao sudeste, com área de uso comum; ao nordeste, com área de uso comum, de formato triangular, existente entre este box e a divisa lateral leste do terreno; e, ao sudoeste, com área de uso comum e com a parede que divide com a escada de acesso ao pavimento superior, composto de espaço descoberto para guarda de um veículo de porte compatível com suas dimensões, com a área real global de **14,4800m²**; a área real privativa de **12,0000m²**; e, a área real de uso comum de divisão proporcional de **2,4800m²**, correspondendo a esta unidade a fração equivalente a **0,0288/1,0000** no terreno e nas demais coisas de uso comum e fins proveitosos do edifício, edificado sobre um terreno urbano, designado lote nº 12, da quadra C, oriundo de parte dos antigos lotes nºs 11 e 12, com a área superficial de 267,25m², situado nesta cidade, no Bairro Parque Farroupilha, com frente para a rua Morom, distando 8,55m da confluência com a rua Diacuí e 76,00m da esquina com a rua São Judas Tadeu, no quarteirão formado por estas vias e mais as ruas Sem Nome, Tamôios, Padre Réus, Tramandaí e da Floresta, confrontando e medindo: ao Noroeste, com a rua Morom, onde faz frente e mede 16,60m; ao Sul, com parte do lote nº 09, onde mede 5,50m; ao Leste, com o lote designado nº 11, onde mede 30,60m; e, ao Sudoeste, com terrenos da vila Petrópolis, onde mede 24,80m. PROPRIETÁRIA: **CONSTRUTORA E INCORPORADORA EXATA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº 24.603.058/0001-98, com sede na rua Bento Gonçalves, nº 53, sala 01, Bairro Centro, em Passo Fundo/RS. REGISTROS ANTERIORES: **4** e **7**, na matrícula **120.335**, livro 2, de Registro Geral, desta Serventia. Prenotação nº 360.629 de 26/01/2018. Emolumentos: R$19,00. Selo de fiscalização: 0417.03.1700004.05467 (R$2,70). Processamento Eletrônico: R$4,60. Selo: 0417.01.1700004.44811 (R$1,40). Passo Fundo, 21 de fevereiro de 2018. O Oficial:

Av.1-126.844.- Prenotação nº 360.629 de 26/01/2018.- Convenção do Condomínio. Foi registrada sob nº **59.257**, livro **3-Auxiliar**, a Convenção de Condomínio do edifício "**Morom 2700**". Emolumentos: R$34,20. Selo de fiscalização: 0417.04.1700001.11499 (R$3,30). Processamento Eletrônico: R$4,60. Selo: 0417.01.1700004.44819 (R$1,40). Passo Fundo, 21 de fevereiro de 2018. O Oficial:

R.2-126.844. Prenotação nº 385.013 de 19/11/2019 - Compra e Venda. Transmitente: CONSTRUTORA E INCORPORADORA EXATA LTDA, inscrita no

--- continua no verso ---

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO VALOR: R$ 26,23

SOLICITADO POR: SIRLEI SILVEIRA - CPF/CNPJ: ***.254.120-** DATA: 22/09/2025 15:03:12 - VALOR: R$ 26,23

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNPJ sob nº 24.603.058/0001-98, com sede na Rua Bento Gonçalves, nº 53, sala 1, Centro, em Passo Fundo-RS. **Adquirentes**: **CASSIO ANDRADE DA SILVA DA LUZ**, brasileiro, solteiro, maior, que declarou não conviver em união estável, vendedor, RG nº 5118937456-SSP/RS, CPF nº 035.440.750-32, residente e domiciliado na Rua Castro Alves, nº 218, apto. 01, Bairro Petrópolis, em Passo Fundo-RS; **GIOVANI SUSANA DA LUZ**, especialista de logistica, RG nº 6062940298-SJS/RS, CPF nº 806.674.490-00 e sua mulher **FLAVIANA DA SILVA DA LUZ**, professora, CNH nº 05775011954-DETRAN/RS, CPF nº 000.337.210-33, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n° 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Castro Alves, nº 118, apto. 602, Bairro Petrópolis, em Passo Fundo-RS. Conforme instrumento particular com eficácia de escritura pública - leis nºs 4.380/1964 e 5.049/1966, alienação fiduciária de imóvel em garantia - lei nº 9.514/1997 e lei 13.465/2017, sob nº 00010054818, celebrado São Paulo-SP em 14/11/2019, este imóvel foi vendido pelo preço de R$20.000,00, juntamente com o imóvel da matrícula nº 126.848, Lº 2, deste Ofício, (pagos com recursos próprios; recursos da conta vinculada do FGTS; desconto concedido pelo FGTS; e mediante financiamento do Banco Santander (Brasil) S.A., garantido pela alienação fiduciária a seguir registrada). A avaliação fiscal foi de R$23.000,00, para este imóvel. ITBI: pago. **Inscrição imobiliária municipal: 017.0015.012.006.** Emolumentos: R$223,50. Selo de fiscalização: 0417.06.1900003.01366 = R$24,50. Processamento eletrônico: R$4,90. Selo de fiscalização: 0417.01.1900003.37709 = R$1,40. Passo Fundo, 18 de dezembro de 2019. O Oficial:

R.3-126.844. Prenotação nº 385.013 de 19/11/2019 - Alienação Fiduciária em Garantia - Propriedade Fiduciária. Devedores fiduciantes: CASSIO ANDRADE DA SILVA DA LUZ; GIOVANI SUSANA DA LUZ e sua mulher **FLAVIANA DA SILVA DA LUZ**, anteriormente qualificados. **Credor fiduciário**: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2235 e 2041, em São Paulo-SP. Conforme contrato particular já especificado no R.2, este imóvel, juntamente com o imóvel da matrícula nº 126.848, 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 aos devedores fiduciantes nas seguintes condições: **Recursos Próprios**: R$37.753,19. **Recursos do FGTS**: R$5.946,81. **Valor do Financiamento:** R$159.300,00. **Valor Total da Dívida**: R$162.400,00. Foram dados dois imóveis em garantia. **Sistema de Amortização**: SAC. **Prazo de Amortização**: 420 meses. **Taxa de Juros**: nominal 9,5690% a.a. e efetiva 10,0000% a.a. **Custo Efetivo Total - CET (anual)**: 8,73%. **Data de Vencimento da Primeira Prestação**: 14/12/2019. **Valor de Avaliação e Venda em Público Leilão**: R$220.000,00, em conjunto. **Prazo de Carência para**

--- continua na ficha 02 ---

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO VALOR: R$ 26,23

visualização disponibilizada em www.ridigital.org.br

SOLICITADO POR: SIRLEI SILVEIRA - CPF/CNPJ: ***.254.120-** DATA: 22/09/2025 15:03:12 - VALOR: R$ 26,23

CNM: 099309.2.0126844-87

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Fins de Intimação: 30 dias contados da data de vencimento do primeiro encargo vencido e não pago. **Demais Condições**: as do contrato. Emolumentos: R$436,00. Selo de fiscalização: 0417.07.1900003.02319 = R$36,60. Processamento eletrônico: R$4,90. Selo de fiscalização: 0417.01.1900003.37710 = R$1,40. Passo Fundo, 18 de dezembro de 2019. O Oficial:

Av.4-126.844. Prenotação nº 440.755 de 07/11/2023 - Processo de Execução. Conforme requerimento da exequente, datado de 07/11/2023, instruído com certidão extraída em 07/11/2023, e na forma do art. 828, do Código de Processo Civil, fica averbada a pendência da ação de Execução de Título Extrajudicial nº 5032182-26.2023.8.21.0021, da 4ª Vara Cível de Passo Fundo-RS, em que figura como exequente **COOPERATIVA DE CRÉDITO RURAL COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA CENTRO NORTE - CRESOL CENTRO NORTE**, inscrita no CNPJ sob nº 05.211.129/0001-62, e como executados **CASSIO ANDRADE DA SILVA DA LUZ**, CPF nº 035.440.750-32; e **GIOVANI SUSANA DA LUZ**, CPF nº 806.674.490-00, constando como valor da causa: R$60.203,29. **Averbação feita em 2 (duas) matrículas.** Emolumentos: R$ 147,80. Selo de fiscalização: 0417.06.2300003.00540 = R$ 32,30. Processamento eletrônico: R$ 6,40. Selo de fiscalização: 0417.01.2300004.31319 = R$ 1,80. Passo Fundo, 22 de novembro de 2023. O Oficial:

Av.5-126.844. Prenotação nº 463.973 de 06/06/2025 - Consolidação da Propriedade com Restrição de Disponibilidade. Conforme requerimento do credor fiduciário, datado de 06/06/2025, a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, juntamente com o imóvel da matrícula sob nº 126.848, Lº 2, deste Ofício foi consolidada em favor do credor e proprietário fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) 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$20.000,00, para este imóvel de acordo com a guia do ITBI nº 169396, emitida pela Prefeitura desta cidade em 05/06/2025. ITBI: pago. Emolumentos: R$ 142,10. Selo de fiscalização: 0417.06.2500001.01384 = R$ 37,80. Processamento eletrônico: R$ 6,90. Selo de fiscalização: 0417.01.2400005.94128 = R$ 2,10. Passo Fundo, 09 de setembro de 2025. O Oficial:

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 26,23

--- continua no verso ---

SOLICITADO POR: SIRLEI SILVEIRA - CPF/CNPJ: ***.254.120-** DATA: 22/09/2025 15:03:12 - VALOR: R$ 26,23

Av.6-126.844. Prenotação nº 467.930 de 02/09/2025 - Cancelamento de Averbação de Processo de Execução. Conforme requerimento da credora, datado de 01/09/2025, fica **cancelada a averbação nº 4 (quatro)**, desta matrícula. Valor individual atualizado para fins de cancelamento: R$31.161,23, conforme art. 37, I, da CNNR-RS. Emolumentos: R$161,00. Selo de fiscalização: 0417.06.2500001.01495 = R$37,80. Processamento eletrônico: R$6,90. Selo de fiscalização: 0417.01.2400005.98279 = R$2,10. Passo Fundo, 18 de setembro de 2025. O Oficial:

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 26,23

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis