



Valide aqui  
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS  
Passo Fundo

## REGISTRO DE IMÓVEIS DE PASSO FUNDO - RS

Luiz Juarez Nogueira de Azevedo

Oficial

Página 1 de 4

### CERTIDÃO

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

CNM: 099309.2.0103068-23



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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula...**103.068**.....

Ficha.....**01**.....

**IMÓVEL: BOX 06**, do "**EDIFÍCIO SARAH**", situado nesta cidade, na rua **Ângelo Pretto, 656**, localizado, o box, no **subsolo** ou **primeiro pavimento**, com acesso para a via pública por áreas de circulação e manobras de veículos e pela rampa, tudo de uso comum, posicionado do lado esquerdo do observador postado na rua **Ângelo Pretto** de frente para o prédio, o sexto contado da frente para o fundo do pavimento, composto de espaço coberto para guarda de um veículo de porte compatível com seu tamanho, com a área real global de **28,10m²**; área real privativa de **21,46m²**; e área real de uso comum de divisão proporcional de **6,64m²**, correspondendo, a esta unidade, a fração equivalente a **0,0236/1,0000** do terreno e das demais coisas de uso comum e fins proveitosos do edifício, edificado sobre um lote de terreno urbano, constituído pelo lote 02, da quadra 04, com a área superficial de **500,00m²**, medindo **12,50m** de frente por **40,00m** de frente a fundos, situado nesta cidade, na vila Popular, com frente para a rua **Ângelo Pretto**, distando **12,50m** da esquina com a rua **Graciosa Pretto**, no quarteirão formado pelas ruas **Ângelo Pretto**, **Bezerra de Menezes**, **Capitão Aguiar** e **Graciosa Pretto**, confrontando: ao noroeste, com o lote 03; ao sudoeste, com o lote 01; ao nordeste, com o lote 18; e , ao sudoeste, com a rua **Ângelo Pretto**, onde faz frente. **PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA E INCORPORADORA PASSINI LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº. **01.516.659/0001-68**, com sede na avenida **Scarpelini Ghezzi, 198**, Passo Fundo-RS. **REGISTROS ANTERIORES: 12 e 15**, na matrícula **43.633**, livro 2, de Registro Geral, desta Serventia. **Prenotação nº 277.652** de **11/11/2011**. **Emolumentos R\$11,60**. **Selo de Fiscalização 0417.02.1000001.13713**. Passo Fundo, **22/11/2011**. O Oficial: *Subst. Nogueira*

**Av.1-103.068.- Prenotação nº 277.652 de 11/11/2011.- Convenção do Condomínio.** Foi registrada, em 25 de maio de 2011, sob nº **50.712** livro **3-Auxiliar**, a Convenção de Condomínio do "**Edifício Sarah**". **Emolumentos R\$20,70**. **Selo de Fiscalização 0417.03.1000001.12669**. Passo Fundo, **22/11/2011**. O Oficial: *Subst. Nogueira*

**R.2-103.068.- Prenotação nº 280.249 de 25/01/2011.- Compra e Venda.** **Transmitente: CONSTRUTORA E INCORPORADORA PASSINI LTDA.**, anteriormente qualificada. **Adquirente: HEITOR VICENTE ORO**, brasileiro, advogado, OAB/RS nº **35976**, CPF nº **468.082.130-20**, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei **6.515/77**, com **FABIANA BORIN ORO**, residente e domiciliado na rua **Ernesto Oro**, nº **675**, em **Ciriaco/RS**. Conforme **Escritura Pública de Compra e Venda nº 44.053**, lavrada em **20/12/2011**, no livro **0279**, fl. **094**, e **Escritura Pública de Ato Retificativo nº 15.614**, lavrada em

Continua no verso.

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QCVMN-CR5EJ-4KH9E-TSPS3>



ão da página anterior

CNM: 099309.2.0103068-23

Valide aqui  
este documento

25/01/2012, no livro 0117, fl. 152 ambas do 1º Tabelionato de Passo Fundo-RS, este imóvel foi vendido pelo preço de R\$10.000,00 (quitado). A avaliação fiscal foi de R\$22.000,00. ITBI: pago. Emolumentos: R\$187,70. Selo de Fiscalização: 0417.06.1100007.01269. Passo Fundo, 10/02/2012. O Oficial: *[Assinatura]*

**Av.3-103.068. Prenotação nº 431.502 de 15/03/2023 - 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: 09930.2.0103068-44.** Emolumentos: Nihil. Selo de fiscalização: 0417.04.2200002.49061 = Nihil. Processamento eletrônico: Nihil. Selo de fiscalização: 0417.01.2300001.14733 = Nihil. Isenção: AGNR. Passo Fundo, 28 de março de 2023. O Oficial: *[Assinatura]*

**Av.4-103.068. Prenotação nº 431.502 de 15/03/2023 - Inserção de Dados Pessoais.** Conforme contrato particular celebrado em São Paulo-SP, em 06/03/2023, a seguir registrado, ficam inseridos os seguintes dados pessoais dos proprietários deste imóvel (R.2): **HEITOR VICENTE ORO**, CNH nº 01730930984-DETRAN/RS, e sua mulher **FABIANA BORIN ORO**, brasileira, administradora, CNH nº 01731814685-DETRAN/RS, CPF nº 892.661.700-97, residentes e domiciliados na Rua Ernesto Oro, nº 675, Centro, em Ciriaco-RS. Emolumentos: R\$ 52,60. Com redução de emolumentos conforme art. 290 da Lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos). Selo de fiscalização: 0417.04.2200002.49062 = R\$ 4,40. Processamento eletrônico: R\$ 3,20. Selo de fiscalização: 0417.01.2300001.14734 = R\$ 1,80. Passo Fundo, 28 de março de 2023. O Oficial: *[Assinatura]*

**R.5-103.068. Prenotação nº 431.502 de 15/03/2023 - Compra e Venda. Transmitedores:** HEITOR VICENTE ORO e sua mulher FABIANA BORIN ORO, anteriormente qualificados. **Adquirentes:** VINÍCIUS FRANCISCO AMARANTE ANTUNES, administrador, CNH nº 04697914905-DETRAN/RS, CPF nº 015.852.470-57 e sua mulher **RENATA COMIN ANTUNES**, administradora, CNH nº 06536424400-DETRAN/RS, CPF nº 015.579.020-03, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Aspirante Jenner, nº 741, Bairro Santa Maria, 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 10181775603, celebrado em São Paulo-SP, em 06/03/2023, este imóvel foi vendido pelo preço de R\$20.000,00, juntamente com o imóvel da matrícula nº 103.081, 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\$30.000,00, para este imóvel. ITBI: pago. **Inscrição imobiliária**

--- continua na ficha 02 ---

Continua na próxima página

Valide aqui  
este documento

CNM: 099309.2.0103068-23

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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula.....**103.068**Ficha.....**2**

**municipal: 003.0092.002.016** Emolumentos: R\$ 147,80. Com redução de emolumentos conforme art. 290 da Lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos). Selo de fiscalização: 0417.06.2200001.00739 = R\$ 32,30. Processamento eletrônico: R\$ 3,20. Selo de fiscalização: 0417.01.2300001.14735 = R\$ 1,80. Passo Fundo, 28 de março de 2023. O Oficial: *En. Aut.*

**R.6-103.068. Prenotação nº 431.502 de 15/03/2023 - Alienação Fiduciária em Garantia - Propriedade Fiduciária. Devedores fiduciários: VINÍCIUS FRANCISCO AMARANTE ANTUNES e sua mulher RENATA COMIN ANTUNES, 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.5, este imóvel, juntamente com o imóvel da matrícula nº 103.081, 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 fiduciários nas seguintes condições: Recursos Próprios: R\$60.000,00. Valor da Dívida: R\$240.000,00, 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: 420 meses. Taxa Anual de Juros: a) nominal de 11,1158% a.a; b) efetiva de 11,7% a.a. Taxa Mensal de Juros: nominal e efetiva de 0,9263% a.m. Custo Efetivo Total (CET) anual - Taxa de Juros: 12,4700%. Data Vencimento da Primeira Prestação: 06/04/2023. 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\$ 331,50. Com redução de emolumentos conforme art. 290 da Lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos). Selo de fiscalização: 0417.07.2200001.07356 = R\$ 48,30. Processamento eletrônico: R\$ 3,20. Selo de fiscalização: 0417.01.2300001.14736 = R\$ 1,80. Passo Fundo, 28 de março de 2023. O Oficial: *En. Aut.***

**Av.7-103.068. Prenotação nº 469.438 de 02/10/2025 - 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: 099309.2.0103068-23. Emolumentos: Nihil. Selo de fiscalização: 0417.04.2400005.32901 = Nihil. Processamento eletrônico: Nihil. Selo de**

— continua no verso —

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QCVMN-CR5EJ-4KH9E-TSPS3>

Matrícula 103.068

Continua na próxima página



ão da página anterior

CNM: 099309.2.0103068-23

Valide aqui  
este documento**OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
PASSO FUNDO - RS**

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula.....**103.068**  
Ficha.....**2v**fiscalização: 0417.01.2500003.10766 = Nihil. Isenção: AGNR. Passo Fundo, 14 de outubro de 2025. O Oficial: *Subst. M. P. M.*

**Av.8-103.068. Prenotação nº 469.438 de 02/10/2025 - Consolidação da Propriedade com Restrição de Disponibilidade.** Conforme requerimento do credor fiduciário, datado de 02/10/2025, a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, juntamente com o imóvel da matrícula 103.081, 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\$60.000,00, para este imóvel de acordo com a guia do ITBI nº 173600, emitida pela Prefeitura desta cidade em 02/10/2025. ITBI: pago. Emolumentos: R\$ 220,10. Selo de fiscalização: 0417.07.2500003.00146 = R\$ 56,50. Processamento eletrônico: R\$ 6,90. Selo de fiscalização: 0417.01.2500003.10767 = R\$ 2,10. Passo Fundo, 14 de outubro de 2025. O Oficial: *Subst. M. P. M.*

**Av.9-103.068. Prenotação nº 473.574 de 08/01/2026 - Cancelamento de Alienação Fiduciária.** Conforme autorização para cancelamento de propriedade fiduciária, emitida pelo credor, em 26/12/2025, **fica cancelado o registro nº 6 (seis)**, desta matrícula, retornando o imóvel ao regime normal de propriedade em nome de **ITAÚ UNIBANCO S.A.** Foram dados dois imóveis em garantia. Emolumentos: R\$ 332,50. Selo de fiscalização: 0417.07.2500003.01793 = R\$ 59,80. Processamento eletrônico: R\$ 7,30. Selo de fiscalização: 0417.01.2500003.58426 = R\$ 2,20. Passo Fundo, 28 de janeiro de 2026. O Oficial: *Subst. M. P. M.*

**Av.10-103.068. Prenotação nº 473.574 de 08/01/2026 - Cessação dos Efeitos da Restrição de Disponibilidade.** Conforme requerimento apresentado pelo credor fiduciário, **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, datado de 26/12/2025, acompanhado das atas do primeiro leilão e do segundo leilão, **ficam cessados os efeitos da restrição de disponibilidade mencionada na averbação nº 8 (oito)**, satisfeitas as condições da oferta pública, não havendo licitantes para o imóvel, a propriedade torna-se plena e livre de qualquer condição. Emolumentos: R\$ 55,10. Selo de fiscalização: 0417.04.2500003.10762 = R\$ 5,50. Processamento eletrônico: R\$ 7,30. Selo de fiscalização: 0417.01.2500003.58427 = R\$ 2,20. Passo Fundo, 28 de janeiro de 2026. O Oficial: *Subst. M. P. M.*

) referido é verdade e dou fé. Passo Fundo-RS, quarta-feira, 28 de janeiro de 2026, às 10:41:38.

**Nota de entrega nº 295964 - Emolumentos: R\$ 68,51**

Certidão Matrícula 103.068 - 4 páginas: R\$ 34,00 (0417.04.2500003.10809 = R\$ 5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0417.03.2500004.14211 = R\$ 4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0417.01.2500003.58520 = R\$ 2,20)

S: R\$ 1,11

Luiz Juarez Nogueira de Azevedo - Oficial

Astrogildo Nogueira de Azevedo - Of. Substituto

Alteliis Carlos Delavay - Esc. Autorizada

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 2026 00011820 24**