



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 5

CERTIDÃO

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

CNM: 099309.2.0103081-81



OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS PASSO FUNDO - RS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula.. **103.081**.....

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

IMÓVEL: APARTAMENTO 204, do "**EDIFÍCIO SARAH**", situado nesta cidade, na rua **Ângelo Pretto, 656**, localizado, o apartamento, no primeiro andar ou terceiro pavimento, com acesso para a via pública por áreas de circulação e escada, tudo de uso comum, posicionado de frente, à direita do observador postado na rua **Ângelo Pretto** de frente para o prédio, com a área real global de **102,11m²**; área real privativa de **77,99m²**; e área real de uso comum de divisão proporcional de **24,12m²**, correspondendo a esta unidade a fração equivalente a **0,0858/1,0000** 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 0417.02.1000001.13726**. **Passo Fundo, 22/11/2011**. O Oficial: *Subst. [assinatura]*

Av.1-103.081.- 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 0417.03.1000001.12682**. **Passo Fundo, 22/11/2011**. O Oficial: *Subst. [assinatura]*

R.2-103.081.- Prenotação nº 279.298 de 27/12/2011.- Compra e Venda. **Transmitente: CONSTRUTORA E INCORPORADORA PASSINI LTDA**, anteriormente qualificada. **Adquirente: HEITOR VICENTE ORO**, brasileiro, advogado, inscrito na 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 **44.069**, lavrada em **26/12/2011**, no livro **0279**, fls. **117/118**, do 1º Tabelionato de Passo Fundo/RS, o valor é de **R\$115.000,00**, em conjunto com o imóvel da matrícula nº **103.064**, Lº 2 deste Ofício, pagos da seguinte forma: **23 (vinte e três) parcelas de R\$5.000,00**, com

Continua no verso.

Continua na próxima página



ão da página anterior

CNM: 099309.2.0103081-81

Valide aqui
este documento

vencimento da primeira parcela em 10/01/2012, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, através de depósito na conta nº 06.093.028.0-7 da Banco Banrisul S/A, Agência 0315 em nome da outorgante vendedora, sendo atribuído para este imóvel o valor de R\$100.000,00. A avaliação fiscal foi de R\$195.000,00. ITBI: pago. Emolumentos: R\$850,80. Selo de Fiscalização: 0417.08.1100007.00156. Passo Fundo, 13/01/2012. O Oficial: *Sulda*

Av.3-103.081. Prenotação nº 429.533 de 18/01/2023 - 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: 09930.2.0103081-05.** Emolumentos: Nihil. Selo de fiscalização: 0417.04.2200002.41668 = Nihil. Processamento eletrônico: Nihil. Selo de fiscalização: 0417.01.2200001.55404 = Nihil. Isenção: AGNR. Passo Fundo, 01 de fevereiro de 2023. O Oficial: *Eu. Dutra*

Av.4-103.081. Prenotação nº 429.533 de 18/01/2023 - Pagamento do Preço da Compra e Venda. Conforme termo de quitação datado de 12/01/2023, assinado pela credora, arquivado, o saldo remanescente de R\$115.000,00 da compra e venda registrada sob nº 2, em conjunto com o imóvel da matrícula nº 103.064, Lº 2, foi inteiramente pago. Valor atualizado para fins de averbação: R\$122.958,78, conforme art. 37, I, da nCNNR-RS. Emolumentos: R\$ 331,50. Selo de fiscalização: 0417.07.2200001.06570 = R\$ 48,30. Processamento eletrônico: R\$ 6,40. Selo de fiscalização: 0417.01.2200001.55405 = R\$ 1,80. Passo Fundo, 01 de fevereiro de 2023. O Oficial: *Eu. Dutra*

Av.5-103.081. Prenotação nº 431.502 de 15/03/2023 - Inserção de Dados Pessoais. Conforme contrato particular celebrado 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: 0417.04.2200002.49063 = R\$ 4,40. Processamento eletrônico: R\$ 3,20. Selo de fiscalização: 0417.01.2300001.14738 = R\$ 1,80. Passo Fundo, 28 de março de 2023. O Oficial: *Eu. Dutra*

R.6-103.081. Prenotação nº 431.502 de 15/03/2023 - Compra e Venda. Transmitentes: HEITOR VICENTE ORO e sua mulher FABIANA BORIN ORO,

--- continua na ficha 02 ---

Continua na próxima página

Valide aqui
este documento

CNM: 099309.2.0103081-81

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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula.....**103.081**
Ficha.....**2**

anteriormente qualificados. **Adquirentes:** VINÍCIUS FRANCISCO AMARANTE ANTUNES, administrador, CNH n.º 04697914905-DETRAN/RS, CPF n.º 015.852.470-57 e sua mulher RENATA COMIN ANTUNES, administradora, CNH n.º 06536424400-DETRAN/RS, CPF n.º 015.579.020-03, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Aspirante Jenner, n.º 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 n.º 10181775603, celebrado em São Paulo-SP, em 06/03/2023, este imóvel foi vendido pelo preço de R\$280.000,00, juntamente com o imóvel da matrícula n.º 103.068, L.º 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\$280.000,00, para este imóvel. ITBI: pago. **Inscrição imobiliária municipal: 003.0092.002.008** Emolumentos: R\$ 655,50. Com redução de emolumentos conforme art. 290 da Lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos). Selo de fiscalização: 0417.08.2200003.00825 = R\$ 65,30. Processamento eletrônico: R\$ 3,20. Selo de fiscalização: 0417.01.2300001.14739 = R\$ 1,80. Passo Fundo, 28 de março de 2023. O Oficial:

R.7-103.081. Prenotação n.º 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 n.º 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setúbal, em São Paulo-SP. Conforme contrato particular já especificado no R.6, este imóvel, juntamente com o imóvel da matrícula n.º 103.068, L.º 2, deste Ofício, foi alienado fiduciariamente na forma do art. 23 da Lei n.º 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\$280.000,00, 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**

--- continua no verso ---

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HKWJX-WWW5J-3Z248-N23NW>

Matrícula 103.081

Continua na próxima página

Valide aqui
este documento

ão da página anterior

CNM: 099309.2.0103081-81

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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula.....**103.081**
Ficha.....**2v**

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: 0417.07.2200001.07357 = R\$ 48,30. Processamento eletrônico: R\$ 3,20. Selo de fiscalização: 0417.01.2300001.14740 = R\$ 1,80. Passo Fundo, 28 de março de 2023. O Oficial:

Av.8-103.081. 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: 099309.2.0103081-81.** Emolumentos: Nihil. Selo de fiscalização: 0417.04.2400005.32898 = Nihil. Processamento eletrônico: Nihil. Selo de fiscalização: 0417.01.2500003.10744 = Nihil. Isenção: AGNR. Passo Fundo, 14 de outubro de 2025. O Oficial:

Av.9-103.081. 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 103.068, 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\$280.000,00, para este imóvel de acordo com a guia do ITBI nº 173596, emitida pela Prefeitura desta cidade em 02/10/2025. ITBI: pago. Emolumentos: R\$ 620,30. Selo de fiscalização: 0417.08.2500001.02455 = R\$ 76,40. Processamento eletrônico: R\$ 6,90. Selo de fiscalização: 0417.01.2500003.10745 = R\$ 2,10. Passo Fundo, 14 de outubro de 2025. O Oficial:

Av.10-103.081. 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 7 (sete),** 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: 0417.07.2500003.01794 = R\$ 59,80. Processamento eletrônico: R\$ 7,30. Selo de fiscalização:

--- continua na ficha 03 ---

Continua na próxima página



ão da página anterior

CNM: 099309.2.0103081-81

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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula..... **103.081**
Ficha..... **3**

0417.01.2500003.58428 = R\$ 2,20. Passo Fundo, 28 de janeiro de 2026. O Oficial:

Out. N.º

Av.11-103.081. 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 9 (nove)**, 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: 0417.04.2500003.10764 = R\$ 5,50. Processamento eletrônico: R\$ 7,30. Selo de fiscalização: 0417.01.2500003.58430 = R\$ 2,20. Passo Fundo, 28 de janeiro de 2026. O Oficial: *Out. N.º*

Matrícula 103.081

) referido é verdade e dou fé. Passo Fundo-RS, segunda-feira, 25 de maio de 2026, às 16:32:04.

Nota de entrega nº 319818 - Emolumentos: R\$ 82,38

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 103.081: R\$ 47,60 (0417.04.2600002.05273 = R\$ 5,50)

Usca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0417.03.2600002.20130 = R\$ 4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0417.01.2600001.17613 = R\$ 2,20)

S: R\$ 1,38

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



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 00069601 14