



CERTIDÃO

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

CNM: 099309.2.0148631-07



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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula.....**148.631**.....

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

IMÓVEL: APARTAMENTO F302, do BLOCO F, do condomínio "RESIDENCIAL VERDES CAMPOS", situado nesta cidade, na Rua Pitágoras, nº 100, localizado, o apartamento, no terceiro pavimento, com acesso para via pública por áreas de circulação e escada, tudo de uso comum, posicionado à direita do observador postado na área de acesso ao bloco "F", o segundo contado da frente para o fundo considerada a frente a face Nordeste do bloco. É parte acessória desta unidade a VAGA F302, localizada sobre o terreno, em área externa aos blocos, com acesso para a via pública por áreas de circulação e manobras de veículos de uso comum, posicionada na face Nordeste da via de circulação "A", a oitava contada da esquerda para a direita do observador postado na via de circulação "A", voltado para o Nordeste de frente para a vaga, composta de espaço descoberto para guarda de um veículo, de porte compatível com o seu tamanho, com a área real global de 108,24274-m²; área real privativa de 56,10000-m², área privativa principal de 44,10000-m² e área privativa acessória de 12,00000-m²; e, área real de uso comum de divisão proporcional de 52,14274-m², correspondendo, a esta unidade, a fração ideal de 0,004170/1,000000, do terreno e das demais coisas de uso comum e fins proveitosos do edifício, edificado sobre uma gleba de terras urbanas, designada Gleba 3B, com a área superficial de 23.689,90-m², situada nesta cidade, ao Noroeste do Loteamento São Luiz Gonzaga, lugar conhecido por Chácara do Anacleto dos Santos Machado, localizada no final da Rua Pitágoras, distando 75,00-m da esquina com a Avenida Diamantina, no quarteirão formado por estas vias e mais a Rua Prudente de Moraes, a Avenida Perimetral, e ainda pelo Rio Passo Fundo e por terras particulares, com os seguintes limites e confrontações: ao Noroeste, por divisa seca, 61-60, 88°28'34", 83,85-m; 60-59, 4°54'42", 28,62-m; 59-58, 72°41'31", 20,10-m; 58-57, 160°10'09", 18,95-m; e, 57-56, 62°13'00", 23,56-m, confrontando com a Gleba 3-A; ao Nordeste, por divisa seca, 56-55, 113°30'48", 36,80-m; 55-54, 103°50'55", 25,19-m; 54-53, 47°16'01", 17,70-m; 53-52, 121°41'20", 13,82-m; 52-51, 45°12'30", 5,83-m; 51-50, 163°39'10", 7,64-m; 50-49, 89°01'32", 8,23-m; 49-48, 208°17'27", 34,90-m; 48-47, 172°01'51", 60,44-m; 47-46, 169°40'06", 30,56-m; e, 46-45, 113°03'13", 35,78-m, confrontando com a Gleba 3-A; ao Sudeste, por divisa seca, 45-2, 234°44'36", 106,34-m, confrontando com Olinda Possap D'Ávila; e, ao Sudoeste, por divisa seca, 2-1, 346°56'38", 29,00-m; e, 1-44, 251°46'31", 14,90-m, confrontando com o final da Rua Pitágoras; por divisa seca, 44-43, 343°48'41", 136,94-m, 43-42, 254°46'55", 104,80-m, confrontando com a Gleba 2; e, por divisa seca, 42-61, 346°42'48", 59,21-m, confrontando com a Gleba 1. Proprietário: ALVARO WIDAL HENKES, brasileira, nascida em 25/07/1985, solteira, que declarou não conviver em união estável, relações públicas, CNH nº 04412989666-DETRAN/RS, CPF nº 007.824.350-50, residente e domiciliada na Rua Coronel Chicuta, nº 638, apto. 103, Centro, em Passo Fundo-RS. **REGISTRO**

Matrícula 148.631

--- continua no verso ---

Continua na próxima página :-----

Continuação da página anterior

CNM: 099309.2.0148631-07


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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

 Matrícula..... **148.631**
 Ficha..... **1v**

ANTERIOR: matrícula nº 120.977, Lº 2, deste Ofício. Prenotação nº 441.811 de 04/12/2023. Emolumentos: R\$ 26,60. Selo de fiscalização: 0417.03.2300003.15967 = R\$ 3,60. Processamento eletrônico: R\$ 6,40. Selo de fiscalização: 0417.01.2300004.45890 = R\$ 1,80. Passo Fundo, 02 de janeiro de 2024. O Oficial:

Av.1-148.631. Prenotação nº 441.811 de 04/12/2023 - Áreas de Banhado. Conforme as averbações nº 5 (cinco), retificada pela averbação nº 15 (quinze); 6 (seis); 7 (sete); 8 (oito), retificada pela averbação nº 16 (dezesesseis); 9 (nove), retificada pela averbação nº 16 (dezesesseis); e, 10 (dez), todas da matrícula 120.977, livro 2, deste Ofício, sobre o terreno onde está edificado o imóvel desta matrícula **existem 06 (seis) áreas de banhado**, isoladas entre si, que, somadas, totalizam a área superficial não edificável de **4.300,56-m²**, individualmente descritas e caracterizadas nas averbações referidas. Emolumentos: R\$ 47,70. Selo de fiscalização: 0417.04.2300004.10122 = R\$ 4,40. Processamento eletrônico: R\$ 6,40. Selo de fiscalização: 0417.01.2300004.45891 = R\$ 1,80. Passo Fundo, 02 de janeiro de 2024. O Oficial:

Av.2-148.631. Prenotação nº 441.811 de 04/12/2023 - Áreas de Preservação Permanente. Conforme as averbações nº 11 (onze); e, 12 (doze), retificada pelas averbações nº 14 (quatorze) e 16 (dezesesseis), todas da matrícula 120.977, livro 2, deste Ofício, sobre o terreno onde está edificado o imóvel desta matrícula existem 02 (duas) áreas não edificáveis, de preservação permanente que, somadas, totalizam a área superficial não edificável de **95,66-m²**, individualmente descritas e caracterizadas nas averbações referidas. Emolumentos: R\$ 47,70. Selo de fiscalização: 0417.04.2300004.10124 = R\$ 4,40. Processamento eletrônico: R\$ 6,40. Selo de fiscalização: 0417.01.2300004.45893 = R\$ 1,80. Passo Fundo, 02 de janeiro de 2024. O Oficial:

Av.3-148.631. Prenotação nº 441.811 de 04/12/2023 - Convenção de Condomínio. Foi registrada em 28/02/2020, sob nº 60.856, Lº 3-Auxiliar, deste Ofício, a convenção de condomínio do condomínio "Residencial Verdes Campos". Emolumentos: R\$ 47,70. Selo de fiscalização: 0417.04.2300004.10126 = R\$ 4,40. Processamento eletrônico: R\$ 6,40. Selo de fiscalização: 0417.01.2300004.45895 = R\$ 1,80. Passo Fundo, 02 de janeiro de 2024. O Oficial:

--- continua na ficha 02 ---

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 099309.2.0148631-07


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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula..... **148.631**Ficha..... **2**

Av.4-148.631. Prenotação nº 441.811 de 04/12/2023 - Patrimônio de Afetação. Conforme averbação nº 19 (dezenove), efetuada na matrícula 120.977, Lº 2, deste Ofício, em 28/02/2020, sobre o imóvel em que está erigido o empreendimento denominado "Residencial Verdes Campos", bem como sobre suas acessões e direitos, encontra-se instituído patrimônio de afetação, nos termos dos artigos 31-A a 31-F, da Lei Federal 4.591/64, enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador. Emolumentos: R\$ 47,70. Selo de fiscalização: 0417.04.2300004.10127 = R\$ 4,40. Processamento eletrônico: R\$ 6,40. Selo de fiscalização: 0417.01.2300004.45896 = R\$ 1,80. Passo Fundo, 02 de janeiro de 2024. O Oficial: *Selb. M. P. [assinatura]*

Av.5-148.631. Prenotação nº 441.811 de 04/12/2023 - Alienação Fiduciária. Conforme o registro nº 139, na matrícula 120.977, Lº 2, deste Ofício, este imóvel, está gravado por alienação fiduciária para garantia de dívida no valor de R\$105.600,00. **Devedor fiduciante: ALVARO WIDAL HENKES**, já qualificado. **Interveniente fiadora/construtora/incorporadora: KA EMPREENDIMENTOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 81.340.135/0001-06, com sede na Rua Iguaçu, nº 587-E, Bairro Saic, em Chapecó-SC. **Credora fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF. Emolumentos: R\$ 47,70. Selo de fiscalização: 0417.04.2300004.10129 = R\$ 4,40. Processamento eletrônico: R\$ 6,40. Selo de fiscalização: 0417.01.2300004.45898 = R\$ 1,80. Passo Fundo, 02 de janeiro de 2024. O Oficial: *Selb. M. P. [assinatura]*

Av.6-148.631. Prenotação nº 467.170 de 15/08/2025 - Indisponibilidade dos Direitos e Ações do Devedor Fiduciante - Mat. Conforme determinação de indisponibilidade, protocolada na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens sob nº 202508.1418.04190646-IA-248, no dia 14/08/2025, extraída do processo nº 5003970-39.2016.8.21.0021/RS, da 3ª Vara Cível de Passo Fundo-RS, movida em face de **ALVARO WIDAL HENKES**, foi determinada a indisponibilidade dos bens do executado, o que fica averbada nesta matrícula. Emolumentos: Nihil. Selo de fiscalização: 0417.04.2400005.26512 = Nihil. Processamento eletrônico: Nihil. Selo de fiscalização: 0417.01.2400005.91226 = Nihil. Isenção: PEPO. Passo Fundo, 03 de setembro de 2025. O Oficial: *Selb. M. P. [assinatura]*

Av.7-148.631. Prenotação nº 474.326 de 27/01/2026 - Consolidação da

— continua no verso —

Matrícula 148.631

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 099309.2.0148631-07


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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

 Matrícula..... **148.631**
 Ficha..... **2v**

Propriedade com Restrição de Disponibilidade. Conforme requerimento da credora fiduciária, datado de 27/01/2026, a propriedade do imóvel objeto desta matrícula foi consolidada em favor da credora e proprietária fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, 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\$139.938,00 de acordo com a guia do ITBI nº 176476, emitida pela Prefeitura desta cidade em 08/01/2026. ITBI: pago. Emolumentos: R\$ 382,40. Selo de fiscalização: 0417.07.2500003.01931 = R\$ 59,80. Processamento eletrônico: R\$ 7,30. Selo de fiscalização: 0417.01.2500003.64545 = R\$ 2,20. Passo Fundo, 09 de fevereiro de 2026. O Oficial: *Sub. M. J. A.*

O referido é verdade e dou fé. Passo Fundo-RS, 09 de fevereiro de 2026, às 17:41:04.

Nota de entrega nº 299433 - Emolumentos: R\$68,51

Certidão Matrícula 148.631 - 4 páginas: R\$34,00 (0417.04.2500003.13480 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0417.03.2500004.19161 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0417.01.2500003.64836 = R\$2,20)

ISS: R\$1,11

<input type="checkbox"/> Luiz Juarez Nogueira de Azevedo - Oficial	<input type="checkbox"/> Leticia Palma de Azevedo - Of. Substituta
<input type="checkbox"/> Astrogildo Nogueira de Azevedo - Of. Substituto	<input type="checkbox"/> Michelle Coradini Rigo - Esc. Autorizada
<input type="checkbox"/> Altielis Carlos Delav - Esc. Autorizado	<input type="checkbox"/> Juliana de Souza de Nez - Esc. Autorizada
<input type="checkbox"/> Êmeli Lago - Esc. Autorizada	<input type="checkbox"/> Ivana do Carmo W. de Azeredo - Esc. Autorizada
<input type="checkbox"/> 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 00018092 72