



CERTIDÃO

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

CNM: 099309.2.0131603-69



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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula **131.603**
Ficha **01**

IMÓVEL: Um terreno urbano, designado lote H, com a área superficial de **3.134,84-m²**, sem benfeitorias, situado nesta cidade, localizado nos fundos da servidão de passagem pertencente ao lote designado B, à 48,89-m da frente onde entesta com o prolongamento da Rua Veranópolis, sem numeração definida, distando 150,45-m do seu acesso por servidão de passagem em relação à esquina com a Rua Sapucaia, no quarteirão formado por estas vias e mais a Rua Braz Cubas e terras particulares, confrontando e medindo: ao NORTE, com parte do terreno de Izabel Zortea, onde mede 82,44-m; ao SUL, com parte do terreno de Celso Zortea, onde mede 86,00-m; ao LESTE, partindo da divisa com o terreno de Celso Zortea por uma linha que segue rumo sul para norte confrontando com o lote designado G, onde mede 23,73-m, aí segue rumo oeste para leste com o mesmo lote designado G, onde mede 9,50-m, ainda ao leste segue rumo sul para norte, confrontando com a servidão de passagem pertencente ao lote designado B, onde mede 5,00-m, aí segue rumo oeste para leste, com a servidão de passagem, onde mede 1,00-m, e, finalmente segue rumo sul para norte, confrontando com o lote designado F, onde mede 18,84; e, ao OESTE, com uma sanga que faz divisa com terreno do Parque dos Comerciantes. **PROPRIETÁRIOS: ORSO E KÜMPEL LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF nº 26.835.882/0001-07, com sede na Rua Professora Matilde Mazon, nº 271, Bairro Planaltina, em Passo Fundo-RS; **JULIA FORMIGHERI DOS SANTOS**, brasileira, solteira, maior, que declarou não conviver em união estável, estudante, RG nº 2110525017-SSP/RS, CPF nº 020.893.610-69, residente e domiciliada na Rua Camilo Ribeiro, nº 94, Bairro São Cristóvão, em Passo Fundo-RS; **NATALIA MAFFI**, brasileira, solteira, maior, que declarou não conviver em união estável, comerciária, CT nº 3110990-série 0050-MTE, CPF nº 049.617.020-13, residente e domiciliada na Avenida Sete de Setembro, nº 178, apto. 108, em Passo Fundo-RS; e, **CASSIANE TERESINHA MAFFI**, agricultora, CNH nº 04729899729-DETRAN/RS, CPF nº 945.564.660-91, e seu marido **CARLOS MAFFI**, agricultor, CNH nº 02154297563-DETRAN/RS, CPF nº 325.355.540-20, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados no lugar denominado São Roque, Distrito de São Roque, em Passo Fundo-RS. **REGISTRO ANTERIOR:** R.6 e R.9, da matrícula 51.651, Livro 02, deste Ofício. Prenotação nº 377.936 de 16/05/2019. Emolumentos: R\$20,10. Selo de Fiscalização: 0417.03.1800002.22149 (R\$2,70). Processamento Eletrônico: R\$4,90 Selo: 0417.01.1900001.22347 (R\$1,40). Passo Fundo, 14 de junho de 2019. O Oficial: -

**R.1-131.603.- Prenotação nº 377.936 de 16/05/2019.- Divisão Amigável.
Transmitentes: ORSO E KÜMPEL LTDA.; JULIA FORMIGHERI DOS SANTOS;**

Continua no verso.

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 099309.2.0131603-69

NATALIA MAFFI; CASSIANE TERESINHA MAFFI, e seu marido CARLOS MAFFI, todos anteriormente qualificados. **Adquirente: ORSO E KÜMPEL LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF nº 26.835.882/0001-07, com sede na Rua Professora Matilde Mazon, nº 271, Bairro Planaltina, em Passo Fundo-RS. Conforme escritura pública de compra e venda com divisão amigável e instituição onerosa de servidão de passagem nº 069/60.128, lavrada em 08/05/2019, no livro 428, fls. 190 a 195v, do 2º Tabelionato de Passo Fundo-RS, este imóvel resultou de divisão em área maior, passando a caber à adquirente, acima qualificada, pelo valor de R\$20.000,00. Avaliação fiscal: não consta. ITBI: não incide conforme o inciso VI do artigo 7º da Lei Municipal nº 2.504, de 16/01/1989. **Inscrição imobiliária municipal: 027.0134.026.001.** Emolumentos: R\$223,50. Selo de Fiscalização: 0417.06.1800002.00103 (R\$24,50). Processamento Eletrônico: R\$4,90 Selo: 0417.01.1900001.22320 (R\$1,40). Passo Fundo, 14 de junho de 2019. O Oficial: -

Av.2-131.603.- Prenotação nº 377.936 de 16/05/2019.- Servidão de Passagem. Conforme escritura pública de compra e venda com divisão amigável e instituição onerosa de servidão de passagem nº 069/60.128, lavrada em 08/05/2019, no livro 428, fls. 190 a 195v, do 2º Tabelionato de Passo Fundo-RS, instruída com plantas 01 e 02, memorial descritivo e ART nº 9100248, assinados pelo responsável técnico Paulo Francisco Morando, arquivados, este imóvel, juntamente com os lotes designados C, D, E, F e G, fica **BENEFICIADO** com servidão de passagem, por um corredor localizado junto à divisa sul do prédio serviente, medindo 5,00-m de largura, instituída sobre o imóvel objeto da matrícula nº 131.597, R.2, Livro 02, deste Ofício, pelo preço de R\$1.500,00 (quitado). Avaliação fiscal: R\$29.181,40. ITBI: pago. Emolumentos: R\$79,00. Selo de Fiscalização: 0417.06.1800002.00115 (R\$24,50). Processamento Eletrônico: R\$4,90 Selo: 0417.01.1900001.22338 (R\$1,40). Passo Fundo, 14 de junho de 2019. O Oficial: -

Av.3-131.603.- Prenotação nº 377.936 de 16/05/2019.- Área Não Edificável. Conforme escritura pública de compra e venda com divisão amigável e instituição onerosa de servidão de passagem nº 069/60.128, lavrada em 08/05/2019, no livro 428, fls. 190 a 195v, do 2º Tabelionato de Passo Fundo-RS, instruída com plantas 01 e 02, memorial descritivo e ART nº 9100248, assinados pelo responsável técnico Paulo Francisco Morando, arquivados, sobre este imóvel existe uma área não edificável com **1.125,85-m²**, constituída de uma faixa de 30,00-m de largura ao longo da sanga existente junto à divisa oeste, confrontando e medindo: ao NORTE, com parte dos terrenos de Izabel Zortea, onde mede 40,82-m; ao SUL, com parte dos terrenos de Celso Zortea, onde mede 30,00-m, ao LESTE, com o lote designado H, partindo da divisa sul com terreno de Celso Zortea segue rumo norte, onde mede 23,54-m, aí segue no mesmo rumo onde mede 3,42-m, daí segue rumo nordeste medindo 14,84-m, e por fim segue rumo norte, onde mede 4,64-m, onde encrava com a divisa ao norte com terrenos de Izabel Zortea; e, ao

Continua na ficha 02

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 099309.2.0131603-69


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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula **131.603**Ficha **02**

OESTE, com uma sanga que divide com terreno do Parque dos Comercíários. Emolumentos: R\$36,10. Selo de Fiscalização: 0417.04.1900002.00207 (R\$3,30). Processamento Eletrônico: R\$4,90 Selo: 0417.01.1900001.22322 (R\$1,40). Passo Fundo, 14 de junho de 2019. O Oficial: *S. M. M.*

Av.4-131.603. Prenotação nº 404.787 de 10/06/2021 - Proibição de Venda. Em cumprimento a determinação contida no ofício nº 10008451814, de 09/06/2021, constante dos autos do Procedimento Comum Cível nº 5000970-89.2020.8.21.0021/RS, sendo autores **DANIELE OLIVEIRA**, CPF nº 827.253.650-15, e **ERASMO MOTTA**, CPF nº 971.389.700-00, e réus **ORSO E KÜMPEL LTDA**, CNPJ nº 26.835.882/0001-07 e **JACKSON DERLI ORSO KÜMPEL**, CPF nº 026.934.040-88, expedido pela MM. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível de Passo Fundo-RS, Dra. Juliana Pasetti Borges, **faço averbar a proibição de venda do imóvel desta matrícula.** Valor da causa: R\$148.900,00. **Averbação feita em 2 (duas) matrículas.** Emolumentos: Nihil. Selo de fiscalização: 0417.07.1900006.08588 = Nihil. Processamento eletrônico: . Selo de fiscalização: Nihil. Isenção: EQLG15. Passo Fundo, 20 de julho de 2021. O Oficial: *S. M. M.*

Av.5-131.603. Prenotação nº 412.011 de 24/11/2021 - Cancelamento de Averbação de Proibição de Venda. Conforme ofício nº 10013109500, e despacho/decisão, ambos de 23/11/2021, extraídos dos autos do Procedimento Comum Cível nº 5000970-89.2020.8.21.0021/RS, expedidos pela MM. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível de Passo Fundo-RS, Dra. Juliana Pasetti Borges, fica **cancelada a averbação nº 4 (quatro)**, desta matrícula. Averbação feita em 2 (duas) matrículas. Emolumentos: Nihil. Selo de fiscalização: 0417.07.2100005.01532 = Nihil. Processamento eletrônico: . Selo de fiscalização: Nihil. Isenção: EQLG15. Passo Fundo, 09 de dezembro de 2021. O Oficial: *S. M. M.*

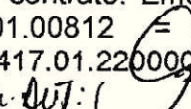
Av.6-131.603. Prenotação nº 429.749 de 24/01/2023 - Código Nacional da Matrícula. Nos termos do art. 3º, do Provimento nº 89/2019, do Conselho Nacional da Justiça, fica inserido o número do **Código Nacional da Matrícula: 09930.2.0131603-90.** Emolumentos: Nihil. Selo de fiscalização: 0417.04.2200002.42186 = Nihil. Processamento eletrônico: Nihil. Selo de fiscalização: 0417.01.2200001.56688 = Nihil. Isenção: AGNR. Passo Fundo, 03 de fevereiro de 2023. O Oficial: *En. JUT: S. M. M.*


--- continua no verso ---

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 099309.2.0131603-69

R.7-131.603. Prenotação nº 429.749 de 24/01/2023 - Alienação Fiduciária em Garantia - Propriedade Fiduciária. Emitente (Fiduciante): ORSO E KUMPEL LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 26.835.882/0001-07, com sede na Rua Professora Matilde Mazon, nº 271, Bairro Planaltina, em Passo Fundo-RS. **Avalistas: JACKSON DERLI ORSO KUMPEL**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, CNH nº 05140105411-DETRAN/RS, CPF nº 026.934.040-88, residente e domiciliado na Avenida Presidente Vargas, nº 2.720, Bairro Rodrigues, em Passo Fundo-RS; e, **MARGARIDA ORSO**, brasileira, divorciada, aposentada, RG nº 5053681747-SSP/RS, CPF nº 393.372.780-49, residente e domiciliada na Rua Matilde Mazon, nº 271, Bairro Planaltina, em Passo Fundo-RS. **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. Conforme cédula de crédito bancário nº 18.3063.606.0000195/44; e, termo de constituição de garantia, emitidos em Passo Fundo-RS, aos 23/01/2023, este imóvel foi alienado fiduciariamente na forma do art. 23, da Lei nº 9.514/97, e transferida a sua propriedade resolúvel à credora fiduciária com o escopo de garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento concedido ao emitente fiduciante nas seguintes condições: **Valor da Dívida: R\$480.000,00. Valor da Garantia Fiduciária: R\$480.000,00** (para fins de venda em público leilão). **Vencimento: 23/01/2028. Forma de Pagamento: em 60 (sessenta) parcelas**, vencendo-se a primeira aos 23/02/2023. **Taxa de Juros: 19,42% ao ano. Local de Pagamento: agência de Passo Fundo-RS. Prazo de Carência para Fins de Intimação: 60 (sessenta) dias** contados da data de vencimento do primeiro encargo vencido e não pago. **Demais Condições: as do contrato. Emolumentos: R\$2.133,10. Selo de fiscalização: 0417.09.2200001.00812 = R\$81,00. Processamento eletrônico: R\$6,40. Selo de fiscalização: 0417.01.2200001.56689 = R\$1,80.** Passo Fundo, 03 de fevereiro de 2023. O Oficial: *Or. AUT:* 

Av.8-131.603. Prenotação nº 459.187 de 03/02/2025 - 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: 099309.2.0131603-69**. Emolumentos: Nihil. Selo de fiscalização: 0417.04.2400003.27388 = Nihil. Processamento eletrônico: Nihil. Selo de fiscalização: 0417.01.2400005.09164 = Nihil. Isenção: AGNR. Passo Fundo, 10 de fevereiro de 2025. O Oficial: *Sub. M. M. M.* 

Av.9-131.603. Prenotação nº 459.187 de 03/02/2025 - Consolidação da Propriedade com Restrição de Disponibilidade. Conforme requerimento da credora fiduciária, datado de 31/01/2025, 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

— continua na ficha 03 —

Continua na próxima página

Continuação da página anterior -----

CNM: 099309.2.0131603-69


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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

 Matrícula..... **131.603**
 Ficha..... **3**

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\$480.000,00 de acordo com a guia do ITBI nº 165.126, emitida pela Prefeitura desta cidade em 30/01/2025. ITBI: pago. Emolumentos: R\$1.162,30. Selo de fiscalização: 0417.09.2400003.02010 = R\$94,70. Processamento eletrônico: R\$6,90. Selo de fiscalização: 0417.01.2400005.09165 = R\$2,10. Passo Fundo, 10 de fevereiro de 2025. O Oficial *Sub. [assinatura]*

Matrícula 131.603

O referido é verdade e dou fé. Passo Fundo-RS, 10 de fevereiro de 2025, às 11:00:31.

Nota de entrega nº 249090 - Emolumentos: R\$71,17

Certidão Matrícula 131.603 - 5 páginas: R\$38,40 (0417.04.2400003.27407 = R\$5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0417.03.2400005.20667 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0417.01.2400005.09227 = R\$2,10)

ISS: R\$1,17

EMELI

LAGO:00661669009

 Assinado de forma digital por
 EMELI LAGO:00661669009
 Dados: 2025.02.10 15:57:33 -03'00'

- | | |
|--|--|
| <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 | |



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 00013542 40