



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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula 68.538

Fichá 01

**IMÓVEL: APARTAMENTO 201** do edifício "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIENA**", situado nesta cidade, na rua Teixeira Soares, 205, esquina com a rua Carlos Cavaco, o único apartamento localizado no primeiro andar ou segundo pavimento, com frente para as ruas supra citadas, com a área global de 218,319178m<sup>2</sup>; área privativa de 182,2480m<sup>2</sup> e área de uso comum de 36,071178m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,1186185 nas coisas de uso comum e fins proveitosos do edifício bem como no terreno onde se assenta a construção, constituído pelo lote n.º 01 da quadra "I", com a área superficial de 456,00m<sup>2</sup>, medindo 12,00m de frente por 38,00m de frente a fundos, confrontando: ao NORTE, com o lote 02 que é ou foi de Serafim João Canali; ao SUL, com a rua Carlos Cavaco; ao LESTE, com a rua Teixeira Soares; e, ao OESTE, com o lote 24 de Zaira Zilli Agne. PROPRIETÁRIOS: 1) **VERA LÚCIA PERUZZO**, bancária, solteira, maior, inscrita no CIC sob n.º 254.299.730/68, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Independência, 1.870; 2) **ADEMIR FABRIS**, engenheiro agrônomo, inscrito no CIC sob n.º 194.770.820/15, casado pelo regime da comunhão universal de bens com Alda Beatriz Vargas Fabris, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Marcelino Ramos, 640; 3) **EVERSON SILVEIRA BALEN**, engenheiro agrônomo, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com Adriana Doroty Wendling Balen, residente e domiciliado na cidade de Pelotas, RS., na rua Victor Valpírio, 259, inscrito no CIC sob n.º 307.174.690/34; 4) **CARLOS ALBERTO FORCELINI**, engenheiro agrônomo, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com Eveli Balen Forcelini, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Eduardo de Britto, 1.001/11, inscrito no CIC sob n.º 261.037.100/49; 5) **MARCOS EVALDO PANDOLFI**, advogado, inscrito no CIC sob n.º 370.270.770/00, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com Eliana de Souza Pandolfi, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Teixeira Soares, 205/601; 6) **DOMINGOS LUIZ CORRÊA SORDI**, engenheiro eletricitista, casado pelo regime da comunhão universal de bens com Eliana da Fontoura Sordi, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Paissandu, 2.061, inscrito no CIC sob n.º 197.010.980/72; e, 7) **THALES FAUTH MENDONÇA**, economista, casado pelo regime da comunhão universal de bens com Sandra Jovina Malheiros Mendonça, residente e domiciliado nesta cidade, na travessa Wolmar Salton, 35/704, inscrito no CIC sob n.º 004.434.250/00, todos brasileiros. REGISTROS ANTERIORES: 5, 7, 8 e 10-8.496, L.º 02, deste Ofício. Passo Fundo, 05 de junho de 1998. p/ Oficial:

R\$4,70

**R.1-68.538. DIVISÃO AMIGÁVEL. TRANSMITENTES:** Vera Lucia Peruzzo, bancária, inscrita no CIC sob nº 254.299.730/68, solteira, maior, residente e domiciliada nesta cidade; Everson Silveira Balen, bancário, inscrito no CIC sob nº 307.174.690/34, e sua esposa Adriana Doroty Wendling Balen, psicóloga, inscrita no CIC sob nº 393.054.490/34, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Novo Hamburgo, RS., na avenida Pedro Adams Filho, 5.987/901; Carlos Alberto Forcelini, engenheiro agrônomo, inscrito no CIC sob nº 261.037.100/49, e sua esposa Eveli Balen Forcelini, arquiteta, inscrita no CIC sob nº 433.080.660/68, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade; Domingos Luiz Corrêa Sordi, engenheiro eletricitista, e sua esposa Eliana da Fontoura Sordi, do lar, inscritos no CIC sob nº 197.010.980/72, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Paissandu, 1.758; Thales Fauth Mendonça, economista, e sua esposa Sandra Jovina Malheiros Mendonça, médica, inscritos no CIC sob nº 004.434.250/00, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade; Marcos Evaldo Pandolfi, advogado, inscrito no CIC sob nº 370.270.770/00, e sua esposa Eliana de Souza Pandolfi, professora, inscrita no CIC sob nº 441.246.510/15, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Teixeira Soares, 205/601; e, Ademir Fabris, engenheiro agrônomo, e sua esposa Alda Beatriz Vargas Fabris, do lar, inscritos no CIC sob nº 194.770.820/15, casados pelo regime da comunhão universal de bens, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Marcelino Ramos, 640, todos brasileiros. **ADQUIRENTE:** VERA LUCIA PERRUZZO, brasileira, bancária, inscrita no CIC sob nº 254.299.730/68, solteira, maior, residente e domiciliada nesta cidade. **VALOR:** R\$91.440,92, em conjunto com outro imóvel. **FORMA:** Escritura Pública, lavrada em 02.06.98, pelo 2º Tabelionato desta cidade. Protocolo nº 145015, Lº 1-J. Em 05.06.98. p/Oficial: ~~JOR~~ 175,20

**R.2-68.538: COMPRA E VENDA. - TRANSMITENTE:** Vera Lucia Peruzzo, brasileira, bancária, CIC nº 254.299.730-68, solteira, maior, residente e domiciliada à rua Aviador Harry Bollmann, nº 131, em São Bento do Sul-SC. - **ADQUIRENTES:** **ROGEL MARLON CARMO**, produtor rural, CIC nº 393.283.760-68, e sua mulher **LUCIANA ZAFFARI CARMO**, comerciante, CIC nº 426.376.430-72, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados à rua Eduardo de Britto, nº 1650/401, nesta cidade. - **VALOR:** R\$ 120.000,00, em conjunto com outro imóvel. - **FORMA:** Escritura pública de 06.07.98, do 2º Tabelionato desta cidade. - **PROTOCOLO:** Nº 145.631, Lº 1-J. - Pas-

--- continua na ficha 2 ---



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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matricula 68.538

Ficha 02

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 68.538. - - - - -


so Fundo, 07.07.98. - O Oficial: *[assinatura]* R\$216,90


R.3-68.538: HIPOTECA DE 1º GRAU. - CREDORA: CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF, instituição financeira sob a forma de Empresa Pública, unipessoal, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede em Brasília-DF. - DEVEDORES: ROGEL MARLON CARMO e sua mulher LUCIANA ZAFFARI CARMO, já qualificados. - VALOR: R\$45.000,00. Foram dados dois imóveis na garantia. - PRAZO: 180 parcelas mensais e sucessivas, a contar de 06.08.98, calculadas segundo o Sistema de Amortização Crescente-SACRE. Ocorrendo saldo residual ao término do prazo de amortização, a importância remanescente será exigida pela CEF em até 30 dias após o vencimento do último encargo mensal. - JUROS: Nominal 12% ao ano e Efetiva 12,68-25% ao ano. - MORA: 0,033% ao dia e juros remuneratórios à taxa de 12% ao ano sobre as parcelas em atraso e multa contratual de 2% sobre o total devido. - PENA CONVENCIONAL: 2% sobre todos os encargos em atraso devidamente atualizados na mesma forma prevista na escritura para atualização do saldo devedor e acréscimos de mora e juros remuneratórios, além dos honorários advocatícios, à razão de 10% do valor total em cobrança e demais cominações legais e contratuais. - FORMA: Escritura pública de 06.07.98, do 2º Tabelionato desta cidade. - PROTOCOLO: Nº 145.631, Lº 1-J. - Em, 07.07.98. - O Oficial: *[assinatura]* R\$104,40


**AV.4-68.538.** Foi registrada sob nº 29.663, Lº 3 Auxiliar, a Convenção de Condomínio do Edifício "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIENA". Passo Fundo, 10 de dezembro de 1998. O Oficial: *[assinatura]* R\$9,40.


**AV.5-68.538:** Cancelo o registro nº 3 (tres), conforme autorização da credora, dada no instrumento particular de 17.02.2004, arquivado neste Ofício. PROTOCOLO: nº 194.709, Lº 1-N. Em 19.02.2004. O Oficial: *[assinatura]* R\$15,10

R.6-68.538. HIPOTECA DE 1º GRAU. DATA DO PAGAMENTO: 19.07.2004. DEVEDOR E DEPOSITÁRIO: ROGEL MARLON CARMO, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado em Passo Fundo/RS. CPF nº 393.283.760-68. INTERVENIENTES HIPOTECANTES: LUCIANA ZAFFARI CARMO, CPF nº 426.376.430-72 e ROGEL MARLON CARMO.

**AVALISTA:** LUCIANA ZAFFARI CARMO. **VALOR:** R\$110.225,00.  
**CREDOR:** BANCO SANTANDER MERIDIONAL S/A – SANTANDER.  
**LOCAL DA ENTREGA:** Bunge Alimentos S/A, situado na RST 153, Km  
 02, Passo Fundo/RS. **DEMAIS CONDIÇÕES:** as do contrato. **DATA E**  
**LUGAR DA EMISSÃO:** 02.03.2004, Passo Fundo/RS. **CÉDULA DE**  
**PRODUTO RURAL,** reg. sob nº 39.010, Lº 03. **PROTOCOLO nº 194.940, Lº**  
**1-N.** Em 03.03.2004. **O Oficial:**  R\$30,20

**R.7-68.538. HIPOTECA DE 2º GRAU.** **DATA DO PAGAMENTO:**  
 17.01.2005. **DEVEDOR: ROGEL MARLON CARMO,** brasileiro, casado,  
 CPF nº 393.283.760-68, residente e domiciliado em Passo Fundo/RS.  
**INTERVENIENTES HIPOTECANTES:** ROGEL MARLON CARMO e  
 LUCIANA ZAFFARI CARMO, CPF nº 426.376.430-72. **AVALISTA:**  
 LUCIANA ZAFFARI CARMO. **CREDOR:** BANCO SANTANDER  
 MERIDIONAL S/A – SANTANDER. **VALOR:** R\$150.000,00. **DEMAIS**  
**CONDIÇÕES:** As do contrato. **DATA E LUGAR DA EMISSÃO:** 07.04.2004,  
 Passo Fundo/RS. **CÉDULA DE PRODUTO RURAL,** reg. sob nº 39.073, Lº  
 03. **PROTOCOLO nº 195.814 Lº 1-N.** Em 13.04.2004. **O Oficial:**  R\$30,70

**AV.8-68.538.** Cancelo o registro nº 06 (seis) por autorização do credor, aqui  
 arquivada. Em 19.10.2004. **O Oficial:** 

**AV.9-68.538.** Cancelo o registro nº 07 (sete) por autorização do credor, aqui  
 arquivada. Em 20.05.2005. **O Oficial:**  R\$3,30

**R.10-68.538 - Prenotação nº 223.151 de 26/03/2007.- HIPOTECA DE 1º GRAU.**  
**EMITENTE: AGROFERTI COMERCIO E REPRESENTAÇÕES AGRICOLAS**  
**LTDA.,** inscrita no CNPJ/MF nº 06.174.141/0001-07, com sede na Avenida  
 Presidente Castelo Branco, nº 1.507, em Esmeralda-RS.  
**AVALISTAS: SIMONE HEILMANN ZOPPAS,** brasileira, casada, psicóloga, RG nº  
 6045381271-SSP/RS, CPF nº 191.981.658-52, residente e domiciliada em  
 Tapejara-RS; **JOAO VICTOR ZOPPAS,** brasileiro, casado, agricultor, RG nº  
 4036809046-SSP/RS, CPF nº 515.933.860-87, residente e domiciliado em  
 Tapejara-RS; e, **MAURI CIPRIANO CASTRO,** brasileiro, solteiro, maior,  
 empresario, RG nº 1039083025-SSP/RS, CPF nº 493.459.070-68, residente e  
 domiciliado em Esmeralda-RS.



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


LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL


Matrícula 68.538


Ficha 03

**INTERVENIENTES HIPOTECANTES:** ROGEL MARLON CARMO, brasileiro, casado, agricultor, RG n° 8022491784-SJS/RS, CPF n° 393.283.760-68, residente e domiciliado em Passo Fundo-RS; e, LUCIANA ZAFFARI CARMO, brasileira, casada, comerciante, RG n° 5039486518-SSP/RS, CPF n° 426.376.430-72, residente e domiciliada em Passo Fundo-RS.


**CREDOR:** BANCO DO BRASIL S.A., inscrita no CNPJ/MF n° 00.000.000/1154-10, agência de Tapejara-RS.

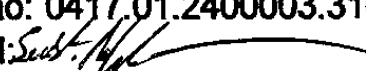
Cédula de Crédito Comercial n° 087.610.075, emitida em Tapejara-RS aos 08/03/2007 e registrada no livro 3, n° 44.350, este imóvel foi dado em hipoteca cedular de 1° grau, para garantia de dívida no valor de R\$49.000,00 Vencimento: 25/09/2008. Destinação do mútuo: reforço de capital de giro. Local de pagamento: agência de Tapejara-RS. Forma de pagamento: 18 (dezoito) prestações mensais consecutivas vencendo-se a primeira aos 25/04/2007. Emolumentos R\$215,00. Passo Fundo-RS, 03/04/2007. O Oficial: 


**Av.11-68.538.- Prenotação n° 239.906 de 31/10/2008.- Cancelamento de Hipoteca.** Conforme Autorização para cancelamento de hipoteca emitida pelo Credor, datada de 17/10/2008, arquivada neste Serviço Registral, cancelo o registro n° 10, tendo em vista a liquidação da dívida. Emolumentos: R\$35,00. Selo de Fiscalização 0417.04.0800002.00088. Passo Fundo, 06/11/2008. O Oficial: 

**Av.12-68.538.- Prenotação n° 242.910 de 02/03/2009.- Processo de Execução.** Conforme requerimento da Exeqüente, datado de 26/02/2009, instruído com Certidão Positiva de Ações Cíveis extraída em 18/11/2008, e na forma do art. 615-A do CPC, fica averbada a existência de ação de Execução de Título Extrajudicial n° 021/1.08.0012835-9, da 4ª Vara Cível de Passo Fundo, figurando como Autora da ação **CAMERA AGROALIMENTOS S/A**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n° 98.248.644/0006-02, com sede na rua Nolar Kruel, n° 235, Centro, em Santa Rosa/RS, e como Réu **ROGEL MARLON CARMO**, CPF n° 393.283.760-68, constando como valor da causa: R\$33.705,74. **Averbação feita em dois imóveis.** Emolumentos: R\$67,90. Selo de Fiscalização: 0417.06.0700013.03059. Passo Fundo, 09/03/2009. O Oficial: *SUBST. A. M.* 

**Av.13-68.538. Prenotação n° 400.098 de 11/02/2021 - Penhora. Credor: JEFERSON OLIVEIRA MARQUES, CPF n° 007.575.240-95. Devedor: ROGEL**

**MARLON CARMO**, CPF nº 393.283.760-68. Conforme certidão de 15/02/2024, extraída dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial e destinada à presente averbação, o imóvel desta matrícula foi penhorado no processo nº 5027740-85.2021.8.21.0021, do Juizado Especial Cível de Passo Fundo-RS, para garantia de dívida no valor de R\$78.888,80, até 13/12/2023, acrescida dos encargos legais. Juíza do feito: MM. Mônica Marques Giordani. Depositário: não consta. Avaliação do imóvel: não consta. Emolumentos: Nihil. Selo de fiscalização: 0417.07.2300001.04822 = Nihil. Processamento eletrônico: Nihil. Selo de fiscalização: 0417.01.2300004.66439 = Nihil. Isenção: PEPO. Passo Fundo, 22 de fevereiro de 2024. O Oficial: 

**Av.14-68.538. Prenotação nº 431.517 de 15/03/2023 - Penhora. Credora: CAMERA AGROINDUSTRIAL S.A.**, inscrita no CNPJ sob nº 98.248.644/0006-02, com sede na Rua General Bandeira, s/nº, Centro, em Santa Rosa-RS. **Devedor: ROGEL MARLON CARMO**, CPF nº 393.283.760-68. Conforme termo de penhora de 26/07/2024, extraído dos autos da Execução de Título Extrajudicial e destinado à presente averbação, o imóvel desta matrícula foi penhorado no processo nº 5000757-06.2008.8.21.0021/RS, da 4ª Vara Cível de Passo Fundo-RS, para garantia de dívida no valor de R\$269.482,99, até 15/03/2023, acrescida dos encargos legais. Juiz do feito: MM. Luis Clovis Machado da Rocha Junior. Depositário: o executado. Avaliação do imóvel: não consta. Emolumentos: R\$ 655,50. Selo de fiscalização: 0417.08.2300005.02349 = R\$ 72,60. Processamento eletrônico: R\$ 6,40. Selo de fiscalização: 0417.01.2400003.31003 = R\$ 2,00. Passo Fundo, 02 de agosto de 2024. O Oficial: 

**Av.15-68.538. Prenotação nº 432.901 de 24/04/2023 - Penhora. Credor: MUNICÍPIO DE PASSO FUNDO/RS**, inscrito no CNPJ sob nº 87.612.537/0001-90. **Devedora: MARCIA TOLDO**, CPF nº 337.659.790-15. Conforme mandado de averbação de penhora nº 10061634915 e termo de penhora, ambos de 20/06/2024, extraídos dos autos da Execução Fiscal e destinados à presente averbação, o imóvel desta matrícula foi penhorado no processo nº 5021538-92.2021.8.21.0021, da 1ª Vara Cível Especializada em Fazenda Pública de Passo Fundo-RS, para garantia de dívida no valor de R\$5.674,94, até 19/01/2024, acrescida dos encargos legais. Juíza do feito: MM. Rossana Gelain. Depositária: a executada. Avaliação do imóvel: não consta. **OBS.: A presente averbação é efetuada por força do art. 34, do CTN, em virtude de o débito consistir em obrigação fiscal incidente sobre o próprio imóvel penhorado.** Emolumentos: Nihil. Selo de fiscalização: 0417.06.2400003.00172 = Nihil. Processamento eletrônico: Nihil. Selo de fiscalização: 0417.01.2400003.33877 = Nihil. Isenção: PEPO. Passo Fundo, 08 de agosto de 2024. O Oficial: 



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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula..... **68.538**

**4**

Ficha.....

**Av.16-68.538. Prenotação nº 433.725 de 16/05/2023 - Indisponibilidade.** Conforme determinação de indisponibilidade, protocolada na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens sob nº 202305.1515.02704651-IA-150, no dia 15/05/2023, extraída do processo nº 5001112-50.2007.8.21.0021, da 3ª Vara Cível de Passo Fundo-RS, movida em face de **ROGEL MARLON CARMO**, CPF nº 393.283.760-68, foi determinada a indisponibilidade dos bens do executado, o que fica averbada nesta matrícula. Emolumentos: Nihil. Selo de fiscalização: 0417.04.2400003.00692 = Nihil. Processamento eletrônico: Nihil. Selo de fiscalização: 0417.01.2400003.33878 = Nihil. Isenção: PEPO. Passo Fundo, 08 de agosto de 2024. O Oficial *Sid. N.º*

**Av.17-68.538. Prenotação nº 439.597 de 06/10/2023 - Indisponibilidade.** Conforme determinação de indisponibilidade, protocolada na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens sob nº 202310.0516.02970035-IA-180, no dia 05/10/2023, extraída do processo nº 5000213-86.2006.8.21.0021, da 5ª Vara Cível de Passo Fundo-RS, movida em face de **ROGEL MARLON CARMO**, CPF nº 393.283.760-68, foi determinada a indisponibilidade dos bens do executado, o que fica averbada nesta matrícula. Emolumentos: Nihil. Selo de fiscalização: 0417.04.2400003.00693 = Nihil. Processamento eletrônico: Nihil. Selo de fiscalização: 0417.01.2400003.33879 = Nihil. Isenção: PEPO. Passo Fundo, 08 de agosto de 2024. O Oficial *Sid. N.º*

**Av.18-68.538. Prenotação nº 449.718 de 26/06/2024 - Indisponibilidade.** Conforme determinação de indisponibilidade, protocolada na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens sob nº 202406.2515.03409901-IA-490, no dia 25/06/2024, extraída do processo nº 5000213-86.2006.8.21.0021, da 5ª Vara Cível de Passo Fundo-RS, movida em face de **ROGEL MARLON CARMO**, CPF nº 393.283.760-68, foi determinada a indisponibilidade dos bens do executado, o que fica averbada nesta matrícula. Emolumentos: Nihil. Selo de fiscalização: 0417.04.2400003.00694 = Nihil. Processamento eletrônico: Nihil. Selo de fiscalização: 0417.01.2400003.33880 = Nihil. Isenção: PEPO. Passo Fundo, 08 de agosto de 2024. O Oficial *Sid. N.º*

Matrícula 68.538