

CERTIDÃO

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

CNM: 099309.2.0106672-75



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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula.....**106.672**

Ficha.....**01**

IMÓVEL: APARTAMENTO 414, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVA VERA CRUZ 02", situado nesta cidade, na rua Araçá, 611, localizado o apartamento, no terceiro andar ou quarto pavimento, do bloco "B", com acesso para a via pública por áreas de uso comum e escadas, posicionado de frente para o ponto cardeal sudeste, o da esquerda do observador postado ao sudeste do bloco e de frente para o mesmo, com a área real global de 73,9853m²; a área real privativa de 52,5600m²; e, a área real de uso comum de divisão proporcional de 21,4253m²; e a ela corresponde a fração de 0,0250/1,0000 no terreno e nas demais coisas de uso e serventia comum do condomínio, edificado sobre um terreno urbano, com a área superficial de 4.613,50m², constituído dos lotes designados 2-A e 2-B, situado nesta cidade, no lugar denominado Valinho, com frente para a rua Araçá, distando 90,30m da esquina com a rua Ludovico Della Mea, no quarteirão formado por estas e mais as ruas Santo Antônio e Machado de Assis, com as seguintes confrontações e medidas: ao noroeste, com imóvel pertencente a Leda Maria Vicentini, dividindo por uma sanga, onde mede 62,00m; ao sudeste, com a rua Araçá, onde faz frente e mede 40,00m; ao nordeste, com imóveis pertencentes a José Silvano das Chagas e Jorge Cleber, onde mede 84,00m; e ao sudoeste, com o lote 1-B, onde mede 111,00m. PROPRIETÁRIOS: FRANCIELE MELLO DE SOUZA, brasileira, nascida em 12/09/1990, solteira, agente administrativo, RG nº 9062769022-SSP/RS, CPF nº 021.176.160-54, e LEANDRO SERENA, brasileiro, nascido em 31/12/1982, solteiro, analista de suporte, RG nº 9079777901-SJS/RS, CPF nº 007.305.150-01, residentes e domiciliados na rua Pelotas, nº 239, bairro Vera Cruz, Passo Fundo-RS. REGISTROS ANTERIORES: 5, 26 e 87, na matrícula 97.618, livro 2, de Registro Geral, desta Serventia. Prenotação nº 292.816 de 27/12/2012. Emolumentos: R\$13,20. Selo de Fiscalização 0417.03.1200006.04455. Passo Fundo, 16/01/2013. O Oficial:

Av.1-106.672.- Prenotação nº 292.816 de 27/12/2012.- Convenção do Condomínio. Foi registrada, em 22 de março de 2011, sob nº 50.509, livro 3-Auxiliar, a Convenção de Condomínio do "Condomínio Residencial Nova Vera Cruz 02". Emolumentos: R\$23,60. Selo de Fiscalização 0417.03.1200006.04599. Passo Fundo, 16/01/2013. O Oficial:

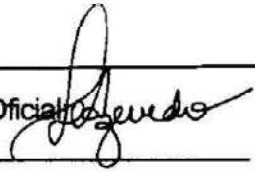
Av.2-106.672.- Prenotação nº 292.816 de 27/12/2012.- Área de Preservação Permanente. O imóvel sobre o qual está erigido o "Condomínio Residencial Nova Vera Cruz 02", encontra-se gravado com área de preservação permanente (A.P.P.), em sua confrontação noroeste, cujas características encontram-se discriminadas na averbação quatro (Av.4), da matrícula 97.618, livro 2, deste Ofício. Emolumentos: R\$23,60. Selo de

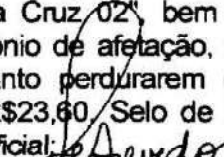
Continua no verso.

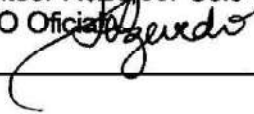
Continua na próxima página :-----


Continuação da página anterior

CNM: 099309.2.0106672-75

Fiscalização 0417.03.1200006.04600. Passo Fundo, 16/01/2013. O Oficial: 

Av.3-106.672.- Prenotação nº 292.816 de 27/12/2012.- Patrimônio de afetação. Conforme averbação seis (Av.6), efetuada na matrícula 97.618, livro 2, deste Ofício, sobre o imóvel em que está erigido o empreendimento denominado "Condomínio Residencial Vera Cruz, 02", 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\$23,60. Selo de Fiscalização 0417.03.1200006.04601. Passo Fundo, 16/01/2013. O Oficial: 

Av.4-106.672.- Prenotação nº 292.816 de 27/12/2012.- Alienação fiduciária. Conforme registro vinte e sete (R.27), na matrícula 97.618, livro 2, deste Ofício, este imóvel está gravado por alienação fiduciária para garantia de dívida no valor de R\$73.000,00. **Devedores (Fiduciantes): Francielle Mello de Souza e Leandro Serena**, já qualificados. **Interveniente construtora: Gerson Marques Construções e Incorporações Ltda.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 10.256.016/0001-13, com sede na rodovia RS-324, 545, bairro Boqueirão, Passo Fundo/RS. **Credora (Fiduciária): Caixa Econômica Federal**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, Brasília/DF. Emolumentos: R\$23,60. Selo de Fiscalização 0417.03.1200006.04602. Passo Fundo, 16/01/2013. O Oficial: 

Av.5-106.672. Prenotação nº 430.025 de 31/01/2023 - 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: **09930.2.0106672-96**. Emolumentos: Nihil. Selo de fiscalização: 0417.04.2200002.43699 = Nihil. Processamento eletrônico: Nihil. Selo de fiscalização: 0417.01.2300001.00597 = Nihil. Isenção: AGNR. Passo Fundo, 14 de fevereiro de 2023. O Oficial: 

Av.6-106.672. Prenotação nº 430.025 de 31/01/2023 - Cancelamento de Alienação Fiduciária. Conforme autorização para cancelamento de propriedade fiduciária, emitida pela credora, constante no instrumento particular celebrado em 26/01/2023, averbada sob nº 117 (cento e dezessete) da matrícula nº 97.618 (registro anterior), Lº 2, deste ofício, arquivada, fica **cancelada a averbação nº 4 (quatro)**, tendo em vista o pagamento da dívida que originou a sua constituição e consequente resolução da propriedade fiduciária, retomando o imóvel objeto desta

--- continua na ficha 02 ---

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 099309.2.0106672-75


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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

 Matrícula..... **106.672**
 Ficha..... **2**

matrícula ao regime normal de propriedade em nome de **FRANCIELE MELLO DE SOUZA** e **LEANDRO SERENA**. Emolumentos: R\$23,90. Com redução de emolumentos conforme art. 43 caput, e inciso II, da lei 11.977/09 - PMCMV (incluído pela Lei 12.424/2011). Selo de fiscalização: 0417.03.2200003.00754 = R\$3,60. Processamento eletrônico: R\$3,20. Selo de fiscalização: 0417.01.2300001.00598 = R\$1,80. Passo Fundo, 14 de fevereiro de 2023. O Oficial: *Silvia Maria*

Av.7-106.672. Prenotação nº 430.025 de 31/01/2023 - Casamento. Conforme certidão de casamento matrícula nº 098954 01 55 2011 2 00087 116 0028932 83, do Registro Civil das Pessoas Naturais de Passo Fundo-RS, os proprietários deste imóvel, **FRANCIELE MELLO DE SOUZA** e **LEANDRO SERENA** (mat.), casaram pelo regime da comunhão parcial de bens, e, após o casamento, ela passou a assinar **FRANCIELE MELLO DE SOUZA SERENA**. O casamento foi realizado em 28/12/2011. Emolumentos: R\$52,60. Com redução de emolumentos conforme art. 290 da Lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos). Selo de fiscalização: 0417.04.2200002.43700 = R\$4,40. Processamento eletrônico: R\$3,20. Selo de fiscalização: 0417.01.2300001.00599 = R\$1,80. Passo Fundo, 14 de fevereiro de 2023. O Oficial: *Silvia Maria*

R.8-106.672. Prenotação nº 430.025 de 31/01/2023 - Compra e Venda.
Transmitentes: **FRANCIELE MELLO DE SOUZA SERENA**, CNH nº 04881377015-DETRAN/RS e seu marido **LEANDRO SERENA**, gerente, CNH nº 02459653650-DETRAN/RS, residentes e domiciliados na Rua Araçá, nº 611, apto. 414, bloco B, Bairro Vera Cruz, em Passo Fundo-RS, anteriormente qualificados.
Adquirentes: **LEONARDO MELLO DE SOUZA**, brasileiro, solteiro, maior, que declarou não conviver em união estável, design gráfico, CNH nº 07291424825-DETRAN/RS, CPF nº 026.850.750-38, residente e domiciliado na Rua Herminio Biazus, nº 224, casa, Bairro Vera Cruz, em Passo Fundo-RS; e **MONIQUE DE SOUZA ECKER**, brasileira, solteira, maior, que declarou não conviver em união estável, secretária, RG nº 6126688917-SSP/RS, CPF nº 044.173.820-69, residente e domiciliada na Rua Herminio Biazus, nº 244, Casa, Bairro Vera Cruz, 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, celebrado em 26/01/2023 e instrumento de retificação e ratificação do instrumento particular de venda e compra de bem imóvel, financiamento com garantia de alienação fiduciária de imóvel e outras avenças, celebrado em 27/01/2023, ambos sob nº 10180653603. celebrados em São Paulo-SP, este imóvel foi vendido pelo

Matrícula 106.672

— continua no verso —

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 099309.2.0106672-75


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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

 Matrícula..... **106.672**
 Ficha..... **2v**

preço de R\$190.000,00 (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\$190.000,00. ITBI: pago. **Inscrição imobiliária municipal: 027.0071.008.037.** Emolumentos: R\$461,30. Com redução de emolumentos conforme art. 290 da Lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos). Selo de fiscalização: 0417.08.2200003.00211 = R\$65,30. Processamento eletrônico: R\$3,20. Selo de fiscalização: 0417.01.2300001.00601 = R\$1,80. Passo Fundo, 14 de fevereiro de 2023. O Oficial: *S. S. [assinatura]*

R.9-106.672. Prenotação nº 430.025 de 31/01/2023 - Alienação Fiduciária em Garantia - Propriedade Fiduciária. Devedores fiduciários: LEONARDO MELLO DE SOUZA e MONIQUE DE SOUZA ECKER, 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.8, este imóvel, 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\$30.000,00. Valor da Dívida: R\$160.000,00. Valor da Avaliação Realizada e Atribuída para Fins de Venda em Leilão Público: R\$190.000,00. 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: 12,2600%. Data Vencimento da Primeira Prestação: 26/02/2023. 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\$417,90. Com redução de emolumentos conforme art. 290 da Lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos). Selo de fiscalização: 0417.08.2200003.00212 = R\$65,30. Processamento eletrônico: R\$3,20. Selo de fiscalização: 0417.01.2300001.00602 = R\$1,80. Passo Fundo, 14 de fevereiro de 2023. O Oficial: *S. S. [assinatura]*

Av.10-106.672. Prenotação nº 466.748 de 08/08/2025 - Consolidação da Propriedade com Restrição de Disponibilidade. Conforme requerimento do credor fiduciário, datado de 07/08/2025, a propriedade do imóvel objeto desta matrícula foi consolidada em favor do credor e proprietário fiduciário ITAÚ

— continua na ficha 03 —

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 099309.2.0106672-75


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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula **106.672**Ficha **3**

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\$190.000,00 de acordo com a guia do ITBI nº 171474, emitida pela Prefeitura desta cidade em 29/07/2025. ITBI: pago. Emolumentos: R\$ 502,70. Selo de fiscalização: 0417.08.2500001.01675 = R\$ 76,40. Processamento eletrônico: R\$ 6,90. Selo de fiscalização: 0417.01.2400005.84872 = R\$ 2,10. Passo Fundo, 21 de agosto de 2025. O Oficial:

Sel. [Assinatura]

Matrícula 106.672

O referido é verdade e dou fé. Passo Fundo-RS, quinta-feira, 21 de agosto de 2025, às 10:00:49.

Nota de entrega nº 273597 - Emolumentos: R\$ 71,17

Certidão Matrícula 106.672 - 5 páginas: R\$ 38,40 (0417.04.2400005.24172 = R\$ 5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$ 13,20 (0417.03.2500002.21166 = R\$ 4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0417.01.2400005.84965 = R\$ 2,10)

ISS: R\$ 1,17

LUIZ JUAREZ NOGUEIRA DE
AZEVEDO:00389528072Assinado de forma digital por LUIZ JUAREZ
NOGUEIRA DE AZEVEDO:00389528072
Dados: 2025.08.21 16:56:32 -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 Delavay - 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 00086093 51