

CERTIDÃO

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

CNM: 099309.2.0106762-96



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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula.....**106.762**.....

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

IMÓVEL: APARTAMENTO 202, do edifício "**NOVO HAMBURGO**", situado nesta cidade, na rua Novo Hamburgo, 290, localizado o apartamento, no andar térreo ou segundo pavimento, com acesso para a via pública por áreas de circulação e escada, tudo de uso comum, posicionado na parte do fundo do pavimento, considerada a frente na divisa com a rua Novo Hamburgo, o da direita de quem desta rua olhar para o prédio. É parte acessória desta unidade o **BOX 04**, localizado no subsolo ou primeiro pavimento, com acesso para a via pública pela rampa e por área de uso comum destinada à circulação e manobras de veículos, posicionado à direita de quem ingressa no estacionamento pelo acesso de veículos, confrontando: ao norte, com área de uso comum; ao sul, com área de uso comum destinada à circulação e manobras de veículos, por onde tem acesso; ao leste, com o box 03; e, ao oeste, com o box 05, composto de espaço descoberto para estacionamento de um veículo de porte compatível com seu tamanho, com a área real global de **68,1539m²**; a área real privativa principal de **49,8396m²** e a área real privativa acessória de **12,0000m²**, perfazendo a área real privativa total de **61,8396m²**; e, a área real de uso comum de divisão proporcional de **6,3143m²**, pertencendo, a esta unidade, a fração equivalente a **0,0556/1,0000** do terreno e demais coisas de uso comum e fins proveitosos do condomínio, edificado sobre um terreno urbano, com a área superficial de **1.272,83m²**, situado nesta cidade, na vila Vera Cruz, com frente para a rua Novo Hamburgo, distando 61,00m da esquina com a rua Amazonas, no quarteirão formado pelas ruas Albertina Rosado, Amazonas, Novo Hamburgo e Vacaria, confrontando e medindo: ao norte, com a rua Novo Hamburgo, onde faz frente e mede 20,00m; ao sul, com o imóvel de Maria Terezinha Oliveira e seu marido, onde mede 19,00m; ao leste, com o imóvel de Osmar Cardoso de Padua e sua mulher, onde mede 63,00m; e, ao oeste, com imóvel de Suzete de Padua Martini e seu marido, onde mede 67,50m. PROPRIETÁRIA: **GERSON MARQUES CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica, de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 10.256.016/0001-13, com sede na Rodovia RS-324, nº 545, bairro Boqueirão, Passo Fundo/RS. REGISTROS ANTERIORES: 17 e 21, na matrícula 19.228, livro 2, de Registro Geral, desta Serventia. Prenotação nº 293.556 de 16/01/2013. Emolumentos R\$13,20. Selo de Fiscalização 0417.03.1200006.05402. Passo Fundo, 01/02/2013. O Oficial: *ESCH.*

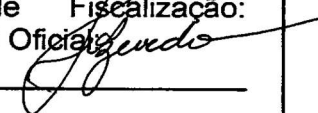
AUTDA. K. ...
Av.1-106.762.- Prenotação nº 293.556 de 16/01/2013.- Convenção do Condomínio. Foi registrada, em 11 de outubro de 2012, sob nº 52.577 livro 3-Auxiliar, a Convenção de Condomínio do edifício "**Novo Hamburgo**". Emolumentos R\$23,60. Selo de Fiscalização 0417.03.1200006.05420. Passo Fundo, 01/02/2013. O Oficial: *ESCH. AUTDA. K. ...*

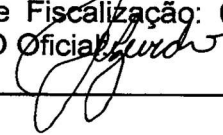
Continua no verso.

Continua na próxima página :-----

Continuação da página anterior

CNM: 099309.2.0106762-96

R.2-106.762.- Prenotação nº 314.690 de 16/07/2014.- Compra e Venda. Transmittente: **GERSON MARQUES CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**, anteriormente qualificada. Adquirente: **SILVANO ROBERTO GANZER**, brasileiro, nascido em 23/03/1972, divorciado, assistente de atendimento, RG nº 1059891191-RS, CPF nº 575.922.410-72, residente e domiciliado na Avenida Brasil Oeste, nº 1155/303, Centro, em Passo Fundo-RS. Conforme contrato por instrumento particular de compra e venda de unidade isolada e mútuo com obrigações e alienação fiduciária - programa carta de crédito individual - FGTS - programa minha casa, minha vida, sob nº 8.4444.0638141-1, celebrado nesta cidade aos 16 de junho de 2014, este imóvel foi vendido pelo preço de R\$115.000,00 (pagos com recursos próprios; recursos concedidos na forma de desconto pelo FGTS; e, mediante financiamento da CEF, garantido pela alienação fiduciária a seguir registrada). A avaliação fiscal foi de R\$115.000,00. ITBI: pago. Inscrição Imobiliária Municipal: **027.0029.029.004**. Emolumentos: R\$271,25. Com redução de emolumentos conforme art. 42 caput, e inciso II, da lei 11.977/09 - PMCMV (incluído pela Lei 12.424/2011). Selo de Fiscalização: 0417.07.1300008.00144. Passo Fundo, 11 de agosto de 2014. O Oficial 

R.3-106.762.- Prenotação nº 314.690 de 16/07/2014.- Alienação Fiduciária em Garantia - Propriedade Fiduciária. Devedor (Fiduciante): **SILVANO ROBERTO GANZER**, anteriormente qualificado. Credora (Fiduciária): **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília/DF. Conforme instrumento particular já especificado no R.2, este imóvel foi alienado fiduciariamente na forma do art. 23 da Lei nº 9.514/97, e transferida sua propriedade resolúvel à credora fiduciária com o escopo de garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento por esta concedido ao devedor fiduciante nas seguintes condições: **Recursos Próprios:** R\$33.300,00. **Valor da Operação:** R\$81.700,00. **Valor do Desconto:** R\$6.731,00. **Valor da Dívida:** R\$74.969,00. **Valor da Garantia Fiduciária:** R\$115.000,00 (para fins de venda em público leilão). **Sistema de Amortização:** SAC. **Prazo:** 360 meses. **Taxa Anual de Juros:** nominal 4,5000% e efetiva 4,5939%. **Vencimento do Primeiro Encargo Mensal:** 16/07/2014. **Época de Recálculo dos Encargos:** de acordo com a cláusula décima do contrato. **Prazo de Carência para Fins de Intimação:** 60 dias contados da data de vencimento do primeiro encargo vencido e não pago. **Demais Condições:** as do contrato. Emolumentos: R\$201,45. Com redução de emolumentos conforme art. 42 caput, e inciso II, da lei 11.977/09 - PMCMV (incluído pela Lei 12.424/2011). Selo de Fiscalização: 0417.07.1300008.00145. Passo Fundo, 11 de agosto de 2014. O Oficial 

--- continua na ficha 02 ---

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 099309.2.0106762-96


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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

 Matricula.....**106.762**
 Ficha.....**2**

Av.4-106.762. Prenotação nº 454.368 de 07/10/2024 - Penhora dos Direitos e Ações do Devedor Fiduciante. Credor: EDIFÍCIO NOVO HAMBURGO, inscrito no CNPJ sob nº 18.443.940/0001-10. **Devedor: SILVANO ROBERTO GANZER**, CPF nº 575.922.410-72. Conforme termo de penhora de 07/10/2024, extraído dos autos da Execução de Título Extrajudicial e destinado à presente averbação, os direitos e ações que o devedor fiduciante possui sobre este imóvel foram penhorados no processo nº 5001227-80.2021.8.21.0021/RS, da 5ª Vara Cível de Passo Fundo-RS, para garantia de dívida no valor de R\$13.391,92, até 10/2021, acrescida dos encargos legais. Juiz do feito: MM. Diego Diel Barth. Depositário: o executado. Avaliação do imóvel: não consta. Valor atualizado para fins de averbação: R\$16.844,07, conforme art. 37, I, da CNNR-RS. Emolumentos: R\$130,70. Selo de fiscalização: 0417.06.2400003.01061 = R\$35,90. Processamento eletrônico: R\$6,60. Selo de fiscalização: 0417.01.2400003.70924 = R\$2,00. Passo Fundo, 29 de outubro de 2024. O Oficial: *[Assinatura]*

Av.5-106.762. Prenotação nº 466.711 de 07/08/2025 - Penhora dos Direitos e Ações do Devedor Fiduciante. Credora: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS ITAIPU - SICOOB CREDITAIPU, inscrita no CNPJ sob nº 81.014.060/0001-65. **Devedor: SILVANO ROBERTO GANZER**, CPF nº 575.922.410-72. Conforme termo de penhora de 23/06/2025, extraído dos autos da Execução de Título Extrajudicial e destinados à presente averbação, os direitos e ações que o devedor fiduciante detém sobre este imóvel foram penhorados no processo nº 5019842-84.2022.8.21.0021/RS, da 3ª Vara Cível de Passo Fundo-RS, para garantia de dívida no valor de R\$8.685,55, até 12/03/2024, acrescida dos encargos legais. Juíza do feito: MM. Juliana Pasetti Borges. Depositário: o executado. Avaliação do imóvel: não consta. Valor atualizado para fins de averbação: R\$9.143,28, conforme art. 37, I, da CNNR-RS. Emolumentos: R\$118,60. Selo de fiscalização: 0417.06.2500001.01176 = R\$37,80. Processamento eletrônico: R\$6,90. Selo de fiscalização: 0417.01.2400005.85140 = R\$2,10. Passo Fundo, 21 de agosto de 2025. O Oficial: *[Assinatura]*

Matricula 106.762

Av.6-106.762. Prenotação nº 471.235 de 11/11/2025 - Consolidação da Propriedade com Restrição de Disponibilidade. Conforme requerimento da credora fiduciária, datado de 10/11/2025, 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,

— continua no verso —

Continua na próxima página

Continuação da página anterior -.....

CNM: 099309.2.0106762-96


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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

 Matrícula..... **106.762**
 Ficha..... **2v**

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 173806, emitida pela Prefeitura desta cidade em 07/10/2025. ITBI: pago. Emolumentos: R\$502,70. Selo de fiscalização: 0417.08.2500004.00110 = R\$76,40. Processamento eletrônico: R\$6,90. Selo de fiscalização: 0417.01.2500003.30430 = R\$2,10. Passo Fundo, 26 de novembro de 2025. O Oficial: *Sub. M. Silva*

O referido é verdade e dou fé. Passo Fundo-RS, quarta-feira, 26 de novembro de 2025, às 10:47:50.

Nota de entrega nº 288054 - Emolumentos: R\$ 63,64

Certidão Matrícula 106.762 - 4 páginas: R\$ 32,00 (0417.03.2500002.60184 = R\$ 4,20)

Busca em livros e arquivos: R\$ 13,20 (0417.03.2500002.60183 = R\$ 4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0417.01.2500003.30669 = R\$ 2,10)

ISS: R\$ 1,04

[] Luiz Juarez Nogueira de Azevedo - Oficial	[] Letícia Palma de Azevedo - Of. Substituta
[] Astrogildo Nogueira de Azevedo - Of. Substituto	[] Michelle Coradini Rigo - Esc. Autorizada
[] Altielis Carlos Delaty - Esc. Autorizado	[] Juliana de Souza de Nez - Esc. Autorizada
[] Êmeli Lago - Esc. Autorizada	[] Ivana do Carmo W. de Azeredo - Esc. Autorizada
[] Luis 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 2025 00127863 68