



CERTIDÃO

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

CNM: 099309.2.0102845-13



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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

102.845
Matrícula.....
01
Ficha.....

IMÓVEL: APARTAMENTO 101, do edifício "**RESIDENCIAL RIVIERA**", situado nesta cidade, na avenida Ruy Barbosa, 247, localizado o apartamento, no primeiro andar ou segundo pavimento, com acesso para a avenida Ruy Barbosa por área de circulação, escada e elevadores, tudo de uso comum, posicionado de fundos, considerada a frente na divisa com a avenida Ruy Barbosa, à direita do observador postado na citada avenida, de frente para o prédio, com a área real global de **71,85120m²**; área real privativa de **58,8234m²**; e área real de uso comum de divisão não proporcional de **13,0278m²**, correspondendo a esta unidade a fração equivalente a **0,014368/1,000000** do terreno e das demais coisas de uso comum e fins proveitosos do edifício, edificado sobre um terreno urbano, com a área superficial de 2.567,37m², constituído pelos lotes 04, com 314,00m²; 05, com 357,00m²; 06, com 380,37m² e, por parte dos fundos do lote 03, designado 3-B e pelo lote 07, com 1.516,00m², situado nesta cidade, vila Petrópolis, com frente para a avenida Ruy Barbosa, distando 220,10m da esquina com a avenida Brasil Leste, no quarteirão formado pelas avenidas Brasil Leste e Ruy Barbosa, pelas ruas Hermem Barufaldi e Isaias Fontana, e por terras de Henrique Sebben e Gilberto Costa, confrontando e medindo: ao norte, com terras de Henrique Sebben e Gilberto Costa, onde mede 43,00m; ao sul, frente para a avenida Ruy Barbosa, onde mede 36,00m; ao leste, partindo da divisa norte, com terras de Henrique Sebben e Gilberto Costa, segue para o rumo sul por uma linha de 27,27m, dividindo com parte do lote 02, deste ponto segue para o oeste, por uma linha de 11,00m, e, finalmente segue para o sul, por uma linha de 35,33m, dividindo com o lote 03; e, ao oeste, parte com terras de Altair Mariano Biavatti, Alzira Koskoski Rech e André Foad dos Santos, onde mede 64,53m e parte com frente para a rua Hermem Barufaldi, onde mede 14,50m. PROPRIETÁRIO: **MAX CENCI**, brasileiro, solteiro, diretor de empresas, RG nº 7099662095-SJS/RS, CPF nº 016.822.180-23, residente e domiciliado na rua Morom, nº 3726, Padre Berthier, Passo Fundo/RS. REGISTROS ANTERIORES: 1 e 135, na matrícula **96.636**, livro 2, de Registro Geral, desta Serventia. Prenotação nº 276.301 de 04/10/2011. Emolumentos R\$5,80. Com redução de emolumentos (50%), conforme art. 42, II, da Lei Federal 11.977/09 - PMCMV. Selo de Fiscalização 0417.02.1000001.12694. Passo Fundo, 11/10/2011. O Oficial: *Subst. Nogueira*

Av.1-102.845.- Prenotação nº 276.301 de 04/10/2011.- Convenção do Condomínio. Foi registrada, em 21 de dezembro de 2009, sob nº **48.972** livro 3- Auxiliar, a Convenção de Condomínio do edifício "**Residencial Riviera**". Emolumentos R\$20,70. Selo de Fiscalização 0417.03.1000001.10991. Passo Fundo, 11/10/2011. O Oficial: *Subst. Nogueira*

Continua no verso.

Continua na próxima página :-----

Continuação da página anterior

CNM: 099309.2.0102845-13

Av.2-102.845.- Prenotação nº 276.301 de 04/10/2011.- **Alienação fiduciária.** Conforme registro dez (R.10), na matrícula 96.636, livro 2, deste Ofício, este imóvel está gravado por Alienação Fiduciária para garantia de dívida no valor de R\$64.705,48. **Devedor (Fiduciante): Max Cenci**, já qualificado. **Interveniente Construtora: B.S.G.F. Construtora & Incorporadora Ltda**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 08.737.659/0001-37, com sede na rua Uruguai, 1.309, sala 01, Passo Fundo-RS. **Credora (Fiduciária): Caixa Econômica Federal**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, 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\$10,35. Com redução de emolumentos (50%), conforme art. 42, II, da Lei Federal 11.977/09 - PMCMV. Selo de Fiscalização 0417.03.1000001.11057. Passo Fundo, 11/10/2011. O Oficial: Subst.

Av.3-102.845.- Prenotação nº 314.223 de 04/07/2014.- **Cancelamento de Alienação Fiduciária.** Conforme autorização para cancelamento de propriedade fiduciária emitida pela Credora, Caixa Econômica Federal, constante do "item 2.3", do instrumento particular celebrado em Passo Fundo, aos 30/06/2014, averbada sob nº 157 (cento e cinquenta e sete) da matrícula nº 96.636 (registro anterior) Lº 2, deste Ofício, fica **cancelada a averbação nº 2 (dois)**, tendo em vista o pagamento da dívida que originou a sua constituição e conseqüente resolução da propriedade fiduciária, voltando o imóvel objeto desta matrícula ao regime normal de propriedade em nome de **MAX CENCI**. Emolumentos: R\$25,60. Selo de Fiscalização: 0417.03.1400002.05522. Passo Fundo, 21 de julho de 2014. O Oficial: Subst.

R.4-102.845.- Prenotação nº 314.223 de 04/07/2014.- **Compra e Venda.** **Transmitente: MAX CENCI**, inscrita no CPF nº 016.822.180-23, com sede na Rua Morom, nº 3.726, Centro, em Passo Fundo-RS. **Adquirentes: JONAS BREGALDA**, brasileiro, nascido em 30/01/1992, solteiro, trabalhador agrícola, CNH nº 04979915994-DETRAN/RS, CPF nº 020.069.470-79 e **RUBIA BEDIN RIZZI**, brasileira, nascida em 19/01/1994, solteira, diagramador, CNH nº 05729592980-DETRAN/RS, CPF nº 028.563.130-60, ambos residentes e domiciliados na Localidade Gruta Borin, na cidade de David Canabarro-RS. Conforme instrumento particular de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFH - sistema financeiro da habitação, sob nº 1.4444.0603067-0, celebrado nesta cidade aos 30 de junho de 2014, este imóvel foi vendido pelo preço de R\$160.000,00 (sendo R\$40.000,00 pagos com recursos próprios; e, R\$120.000,00 mediante financiamento da CEF, garantido pela alienação fiduciária a seguir registrada). A avaliação fiscal foi de R\$160.000,00 em conjunto. ITBI: pago. **Inscrição Imobiliária Municipal: 015.0138.015.067.** Emolumentos: R\$704,90. Selo de Fiscalização: 0417.08.1200006.02888. Passo Fundo, 21 de julho de 2014. O Oficial: Subst.

Continua na ficha 02

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 099309.2.0102845-13


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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

102.845

Matrícula.....

02

Ficha.....

R.5-102.845.- Prenotação nº 314.223 de 04/07/2014.- **Alienação Fiduciária em Garantia - Propriedade Fiduciária. Devedores (Fiduciantes): JONAS BREGALDA e RUBIA BEDIN RIZZI**, anteriormente qualificados. **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.4, 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 aos devedores fiduciantes nas seguintes condições: **Valor da Dívida: R\$120.000,00. Valor da Garantia Fiduciária: R\$160.000,00** (para fins de venda em público leilão). **Sistema de Amortização: SAC. Prazo: 420 meses. Taxa Anual de Juros: nominal 8,7873% e efetiva 9,1500%. Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 30/07/2014. Reajuste dos Encargos: de acordo com o item quatro 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. Cédula de Crédito Imobiliário.** Foi emitida em Passo Fundo/RS, em 30 de junho de 2014, a Cédula de Crédito Imobiliário, série 0614, tendo como agente custodiante CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, supra qualificada. Emolumentos: R\$612,10. Selo de Fiscalização: 0417.07.12.00006.09685. Passo Fundo, 21 de julho de 2014. O Oficial:

Av.6-102.845.- Prenotação nº 366.610 de 13/07/2018.- **Cancelamento de Alienação Fiduciária.** Conforme autorização para cancelamento de propriedade fiduciária, expedida pela credora em 01/06/2018, arquivada, fica **cancelado o registro nº 5 (cinco)**, tendo em vista o pagamento da dívida que originou a sua constituição e conseqüente resolução da propriedade fiduciária, retornando o imóvel objeto desta matrícula ao regime normal de propriedade em nome de **JONAS BREGALDA e RUBIA BEDIN RIZZI**. Emolumentos: R\$299,30. Selo de Fiscalização: 0417.07.1700001.05793 (R\$36,60). Processamento Eletrônico: R\$4,60 Selo: 0417.01.1800001.46480 (R\$1,40). Passo Fundo, 23 de julho de 2018. O Oficial:

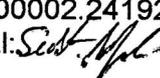
Av.7-102.845. Prenotação nº 436.739 de 01/08/2023 - Código Nacional de Matrícula. Nos termos dos arts. 1º e 2º, parágrafo único, do Provimento nº 143/2023-CNJ, fica inserido o número do **Código Nacional de Matrícula:**

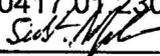
--- continua no verso ---

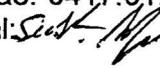
Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 099309.2.0102845-13

099309.2.0102845-13. Emolumentos: Nihil. Selo de fiscalização: 0417.04.2200003.17403 = Nihil. Processamento eletrônico: Nihil. Selo de fiscalização: 0417.01.2300002.24192 = Nihil. Isenção: AGNR. Passo Fundo, 02 de agosto de 2023. O Oficial: 

Av.8-102.845. Prenotação nº 436.739 de 01/08/2023 - Casamento. Conforme certidão de casamento matrícula nº 102079-01 55 2014 2 00004 093 0001406 74, do Registro Civil das Pessoas Naturais de David Canabarro-RS, os proprietários deste imóvel, **JONAS BREGALDA** e **RUBIA BEDIN RIZZI** (R.4), casaram pelo regime da comunhão parcial de bens. O casamento foi realizado em 17/10/2014. Emolumentos: R\$ 52,60. Com redução de emolumentos conforme art. 290 da Lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos). Selo de fiscalização: 0417.04.2200003.17404 = R\$ 4,40. Processamento eletrônico: R\$ 3,20. Selo de fiscalização: 0417.01.2300002.24193 = R\$ 1,80. Passo Fundo, 02 de agosto de 2023. O Oficial: 

R.9-102.845. Prenotação nº 436.739 de 01/08/2023 - Compra e Venda. Transmitentes: JONAS BREGALDA e sua mulher **RUBIA BEDIN RIZZI**, residentes e domiciliados na Rua Paulo Pólita, nº 47, Bairro Petrópolis, em Passo Fundo-RS, anteriormente qualificados. **Adquirente: ANDERSON BATISTA BOEIRA**, brasileiro, solteiro, maior, que declarou não conviver em união estável, autônomo, CNH nº 04173385001-DETRAN/RS, CPF nº 011.595.400-71, residente e domiciliado na Rua Lima e Silva, nº 40, Bairro Annes, em Passo Fundo-RS. Conforme contrato de compra e venda de imóvel com força de escritura pública, pagamento parcelado de parte do preço, com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia e outras avenças, nos termos do art. 38 da Lei nº 9.514/97, firmado no âmbito do SFH - Sistema Financeiro de Habitação, sob nº 0202323330, celebrado nesta cidade em 31/05/2023, este imóvel foi vendido pelo preço de R\$295.068,56, juntamente com o imóvel da matrícula nº 102.780, Lº 2, deste Ofício (pagos com recursos próprios; e mediante financiamento do Banco Inter S.A., garantido pela alienação fiduciária a seguir registrada). A avaliação fiscal foi de R\$295.068,56, para este imóvel. ITBI: pago. **Inscrição imobiliária municipal: 015.0138.015.067.** Emolumentos: R\$ 655,50. Com redução de emolumentos conforme art. 290 da Lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos). Selo de fiscalização: 0417.08.2200003.02791 = R\$ 65,30. Processamento eletrônico: R\$ 3,20. Selo de fiscalização: 0417.01.2300002.24194 = R\$ 1,80. Passo Fundo, 02 de agosto de 2023. O Oficial: 

R.10-102.845. Prenotação nº 436.739 de 01/08/2023 - Alienação Fiduciária em Garantia - Propriedade Fiduciária. Devedor fiduciante: ANDERSON BATISTA BOEIRA, anteriormente qualificado. **Credora fiduciária: BANCO INTER S/A**, inscrito no CNPJ sob nº 00.416.968/0001-01, com sede na Avenida Barbacena, nº 1219, 13º ao 24º, Bairro Santo Agostinho, em Belo Horizonte-MG. Conforme

--- continua na ficha 03 ---

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 099309.2.0102845-13


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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

 Matrícula..... **102.845**
 Ficha..... **3**

contrato particular já especificado no R.9, este imóvel, juntamente com o imóvel da matrícula nº 102.780, Lº 2, deste Ofício, 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\$80.000,00. **Valor do Financiamento:** R\$240.000,00. **Valor Total da Dívida:** R\$251.000,00. Foram dados dois imóveis em garantia. **Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para Fins de Venda em Público Leilão:** R\$322.468,89, para este imóvel. **Sistema de Amortização:** SAC. **Prazo:** 360 meses. **Taxa Anual de Juros:** a) nominal de 9,00% a.a; b) efetiva de 9,38% a.a. **Vencimento do Primeiro Encargo Mensal:** 15/07/2023. **Reajuste dos Encargos:** de acordo com o item 7. **Prazo de Carência para Fins de Intimação:** 30 dias contados da data de vencimento do primeiro encargo vencido e não pago. **Demais Condições:** as do contrato. **Emolumentos:** R\$ 331,50. **Com redução de emolumentos conforme art. 290 da Lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos).** Selo de fiscalização: 0417.07.2300001.00198 = R\$ 48,30. **Processamento eletrônico:** R\$ 3,20. Selo de fiscalização: 0417.01.2300002.24195 = R\$ 1,80. Passo Fundo, 02 de agosto de 2023. O Oficial: *[Assinatura]*

Av.11-102.845. Prenotação nº 458.180 de 09/01/2025 - Consolidação da Propriedade com Restrição de Disponibilidade. Conforme requerimento do credor fiduciário, datado de 14/01/2025, a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, juntamente com o imóvel da matrícula nº 102.780, Lº 2, deste Ofício, foi consolidada em favor do credor e proprietário fiduciário **BANCO INTER 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\$349.715,49, em conjunto, de acordo com a guia do ITBI nº 164.284, emitida pela Prefeitura desta cidade em 27/12/2024. **ITBI:** pago. **Emolumentos:** R\$455,40. **Selo de fiscalização:** 0417.08.2400004.01815 = R\$72,60. **Processamento eletrônico:** R\$6,90. **Selo de fiscalização:** 0417.01.2400005.00038 = R\$2,00. Passo Fundo, 15 de janeiro de 2025. O Oficial: *[Assinatura]*

Matrícula 102.845

O referido é verdade e dou fé. Passo Fundo-RS, 15 de janeiro de 2025, às 13:43:37.

Nota de entrega nº 245978 - Emolumentos: R\$70,57

Certidão Matrícula 102.845 - 5 páginas: R\$38,40 (0417.04.2400003.24465 = R\$4,90)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0417.03.2400005.11482 = R\$4,00)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0417.01.2400005.00080 = R\$2,00)

ISS: R\$1,17

[] Luiz Juarez Nogueira de Azevedo - Oficial
 [] Astrogildo Nogueira de Azevedo - Of. Substituto
 [] Altielis Carlos Delavay - Esc. Autorizada
 [] Êmeli Lago - Esc. Autorizada
 [] Leticia Palma de Azevedo - Of. Substituta
 [] Michelle Coradini Rigo - Esc. Autorizada
 [] Juliana de Souza de Nez - 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 00004515 87