



REGISTRO DE IMÓVEIS DE PASSO FUNDO - RS

Luiz Juarez Nogueira de Azevedo

Valide aqui este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS
Passo Fundo

Oficial

CERTIDÃO

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

CNM: 099309.2.0098700-32



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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

98.700

Matricula.....

01

Ficha.....

IMÓVEL: APARTAMENTO 305, do edifício "**LOS ANGELES**", situado nesta cidade, rua **Morom, 2.912**, localizado, o apartamento, no **segundo andar** ou **quarto pavimento**, com acesso para a rua Morom por áreas de circulação comum, escadas e elevador, o terceiro contado da frente para os fundos do pavimento, considerada a frente na divisa com a rua Morom, o da direita do observador postado na rua Morom, de frente para o prédio, com área real global de **74,3042m²**; área real privativa de **55,3400m²** e área real de uso comum de divisão não proporcional de **18,9642m²**, correspondendo a esta unidade a fração ideal equivalente a **0,015749/1,000000**, no terreno e nas demais coisas de uso comum e fins proveitosos do edifício, edificado sobre um terreno urbano, lote 10, da quadra 39, com a área superficial de 807,65m², medindo 14,50m de frente, por 55,70m de frente a fundos, situado nesta cidade, com frente para a rua Morom, lado par, distando 41,80m da esquina com a rua Coronel Miranda, no quarteirão formado por estas e pelas ruas Independência e dos Andradas, confrontando: ao norte, frente para a rua Morom; ao sul, com terreno de Ricardo da Costa Lima; ao leste, com terreno de sucessores de Bento Izaias; e, ao oeste, com terreno de Carlos Alberto Scalon. PROPRIETÁRIA: **MARTINS & PIOVESAN CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 05.614.915/0001-00, com sede na rua Morom, 1.565, sala 401, centro, Passo Fundo-RS. REGISTRO ANTERIOR: **6-83.144**, livro 2, de Registro Geral, desta Serventia. Prenotação nº 258.058 de 07/06/2010. Emolumentos R\$11,10. Selo de Fiscalização 0417.02.0900002.07374. Passo Fundo, 05/07/2010. O Oficial:

Av.1-98.700.- Prenotação nº 258.058 de 07/06/2010.- Convenção do Condomínio. Foi registrada sob nº **49.537**, livro **3-Auxiliar**, a Convenção de Condomínio do edifício "**Los Angeles**". Emolumentos R\$19,80. Selo de Fiscalização 0417.03.0900002.09393. Passo Fundo, 05/07/2010. O Oficial:

R.2-98.700.- Prenotação nº 263.902 de 27/10/2010.- Compra e Venda. Transmittente: **MARTINS & PIOVESAN CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ/MF nº 05.614.915/0001-00, com sede na rua Morom, nº 1565, sala 401, em Passo Fundo/RS. **Adquirente: LUANA DE FARIAS**, brasileira, solteira, maior, auxiliar administrativa, RG nº 1097606601-SJS/RS, CPF nº 010.504.520-97, residente e domiciliada na rua Morom, nº 2.912, apto. 305, bairro Boqueirão, em Passo Fundo/RS. Conforme Escritura Pública de Compra e Venda nº 49.252, lavrada em 18/08/2010, no livro

Continua no verso

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UEQ7V-5ZCHX-YD5HX-8GE4J>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





ão da página anterior

CNM: 099309.2.0098700-32

Valide aqui
este documento

327, fl. 176 do 2º Tabelionato de Passo Fundo/RS, este imóvel foi vendido pelo preço de R\$75.000,00 (quitado). A avaliação fiscal foi de R\$100.000,00. ITBI: pago. **Inscrição Imobiliária Municipal não consta.** Emolumentos: R\$419,10. Selo de Fiscalização: 0417.07.0700013.04295. Passo Fundo, 11/11/2010. O Oficial: *Subst. [assinatura]*

R.3-98.700.- Prenotação nº 289.335 de 26/09/2012.- Compra e Venda. Transmitedora: LUANA DE FARIAS, nascida em 25/09/1989, anteriormente qualificada. **Adquirente: RENATO TADEU LAWALL**, brasileiro, nascido em 09/02/1964, separado judicialmente, trabalhador agrícola, RG nº 2033574357-SSP/RS, CPF nº 469.775.380-15, residente e domiciliado na Rodovia Estrada RS 569, nº 2300, Passo Raso, em Novo Barreiro/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, sob nº 8.4444.0166625-6, celebrado nesta cidade aos 25 de setembro de 2012, este imóvel foi vendido pelo preço de R\$100.000,00 (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\$100.000,00. ITBI: pago. Inscrição Imobiliária Municipal: 001.0039.010.067. Emolumentos R\$469,00. Selo de Fiscalização 0417.07.1100007.04019. Passo Fundo, 05/10/2012. O Oficial: *[assinatura]*

R.4-98.700.- Prenotação nº 289.335 de 26/09/2012.- Alienação Fiduciária em Garantia - Propriedade Fiduciária. Devedor (Fiduciante): RENATO TADEU LAWALL, 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 Contrato por Instrumento Particular já especificado no R.3 supra, 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\$50.000,00. Valor da Operação: R\$50.000,00. Valor do Desconto: R\$5.000,00. Valor da Dívida: R\$45.000,00. Valor da Garantia Fiduciária: R\$95.000,00** (para fins de venda em público leilão). **Sistema de Amortização: SAC. Prazo: 300 meses. Taxa Anual de Juros: nominal 5,00% e efetiva 5,1161%. Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 25/10/2012. Época de Recálculo dos Encargos: de acordo com a cláusula décima primeira 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\$267,90. Selo de Fiscalização: 0417.06.1100007.04837. Passo Fundo, 05/10/2012. O Oficial: *[assinatura]***

--- continua na ficha 02 ---

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UEQ7V-5ZCHX-YD5HX-8GE4J>



ção da página anterior

CNM: 099309.2.0098700-32

Valide aqui este documento



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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

98.700

Matrícula.....

2

Ficha.....

Av.5-98.700. Prenotação nº 425.429 de 07/10/2022 - 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: 09930.2.0098700-53.** Emolumentos: Nihil. Selo de fiscalização: 0417.04.2200002.28254 = Nihil. Processamento eletrônico: Nihil. Selo de fiscalização: 0417.01.2200001.19406 = Nihil. Isenção: AGNR. Passo Fundo, 03 de novembro de 2022. O Oficial:

Av.6-98.700. Prenotação nº 425.429 de 07/10/2022 - Cancelamento de Alienação Fiduciária. Conforme autorização para cancelamento de propriedade fiduciária, emitida pela credora, constante no item "51" do contrato particular, celebrado em São Paulo-SP, em 07/10/2022, a seguir registrado, fica **cancelado o registro nº 4 (quatro)**, tendo em vista o pagamento da dívida que originou a sua constituição e consequente resolução da propriedade fiduciária, retornando o imóvel objeto desta matrícula ao regime normal de propriedade em nome de **RENATO TADEU LAWALL.** Emolumentos: R\$ 188,10. Selo de fiscalização: 0417.06.2100005.04171 = R\$ 32,30. Processamento eletrônico: R\$ 6,00. Selo de fiscalização: 0417.01.2200001.19407 = R\$ 1,80. Passo Fundo, 03 de novembro de 2022. O Oficial:

Av.7-98.700. Prenotação nº 425.429 de 07/10/2022 - Divórcio Consensual. Conforme averbação constante na certidão de casamento matrícula nº 103648 01 55 1986 2 00012 055 0004795 11, do Registro Civil das Pessoas Naturais de Palmeira das Missões-RS, por escritura pública de divórcio nº 12.436, lavrada em 15/12/2017, no livro 77/C, fls. 122, do Tabelionato Salvatori de Sarandi-RS, o proprietário deste imóvel (R.3) **RENATO TADEU LAWALL**, divorciou-se. Emolumentos: R\$ 49,00. Com redução de emolumentos conforme art. 290 da Lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos). Selo de fiscalização: 0417.04.2200002.28255 = R\$ 4,40. Processamento eletrônico: R\$ 3,00. Selo de fiscalização: 0417.01.2200001.19408 = R\$ 1,80. Passo Fundo, 03 de novembro de 2022. O Oficial:

R.8-98.700. Prenotação nº 425.429 de 07/10/2022 - Compra e Venda. **Transmitente: RENATO TADEU LAWALL**, que declarou não conviver em união estável, CNH nº 03193487225-DETRAN/RS, residente e domiciliado na Estrada, RS - 569, nº 2308, Bairro Passo Raso, em Novo Barreiro-RS, anteriormente qualificado.

--- continua no verso ---

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UEQ7V-5ZCHX-YD5HX-8GE4J>

Matrícula 98.700

Continua na próxima página



ão da página anterior

CNM: 099309.2.0098700-32

Valide aqui
este documento



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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matricula..... **98.700**

2v

Ficha.....

Adquirente: MATTEO FREESE ROTTA, brasileiro, solteiro, maior, que declarou não conviver em união estável, administrador, CNH nº 05952416642-DETRAN/RS, CPF nº 033.572.340-33, residente e domiciliado na Rua Cairu, nº 137, Bairro Pq. de Exposições, em Espumoso-RS. Conforme instrumento particular de venda e compra de bem imóvel, financiamento com garantia de alienação fiduciária de imóvel e outras avenças, sob nº 10177820009, celebrado em São Paulo-SP, em 07/10/2022, este imóvel foi vendido pelo preço de R\$250.000,00 (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\$250.000,00. ITBI: pago. Inscrição imobiliária municipal: 001.0039.010.067. Emolumentos: R\$ 610,40. Com redução de emolumentos conforme art. 290 da Lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos). Selo de fiscalização: 0417.08.2200001.02035 = R\$ 65,30. Processamento eletrônico: R\$ 3,00. Selo de fiscalização: 0417.01.2200001.19409 = R\$ 1,80. Passo Fundo, 03 de novembro de 2022. O Oficial:

R.9-98.700. Prenotação nº 425.429 de 07/10/2022 - Alienação Fiduciária em Garantia - Propriedade Fiduciária. Devedor fiduciante: MATTEO FREESE ROTTA, anteriormente qualificado. **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 esta concedido ao devedor fiduciante nas seguintes condições: **Recursos Próprios: R\$110.000,00. Valor da Dívida: R\$140.000,00. Valor da Avaliação Realizada e Atribuída para Fins de Venda em Leilão Público: R\$250.000,00. Sistema de Amortização: SAC - sistema de amortização constante. Prazo de Amortização: 420 meses. Taxa Anual de Juros: a) nominal de 9,5598% a.a; b) efetiva de 9,9900% a.a. Taxa Mensal de Juros: nominal e efetiva de 0,7966% a.m. Custo Efetivo Total (CET) anual - Taxa de Juros: 10,7100%. Data Vencimento da Primeira Prestação: 07/11/2022. 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\$ 348,90. Com redução de emolumentos conforme art. 290 da Lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos). Selo de fiscalização: 0417.07.2200001.04149 = R\$ 48,30. Processamento eletrônico: R\$ 3,00. Selo de fiscalização: 0417.01.2200001.19411 = R\$ 1,80. Passo Fundo, 03 de novembro de 2022. O Oficial:**

— continua na ficha 03 —

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UEQ7V-5ZCHX-YD5HX-8GE4J>



ão da página anterior

CNM: 099309.2.0098700-32

Valide aqui
este documento**OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
PASSO FUNDO - RS**

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula..... **98.700****3**

Ficha.....

Av.10-98.700. Prenotação nº 468.322 de 09/09/2025 - 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: 099309.2.0098700-32.** Emolumentos: Nihil. Selo de fiscalização: 0417.04.2400005.31400 = Nihil. Processamento eletrônico: Nihil. Selo de fiscalização: 0417.01.2500003.06437 = Nihil. Isenção: AGNR. Passo Fundo, 03 de outubro de 2025. O Oficial: *Salt. N.º*

Av.11-98.700. Prenotação nº 468.322 de 09/09/2025 - Consolidação da Propriedade com Restrição de Disponibilidade. Conforme requerimento do credor fiduciário, datado de 09/09/2025, a propriedade do imóvel objeto desta matrícula foi consolidada em favor do credor e proprietário fiduciário **ITAÚ 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\$280.000,00 de acordo com a guia do ITBI nº 172742, emitida pela Prefeitura desta cidade em 08/09/2025. ITBI: pago. Emolumentos: R\$ 620,30. Selo de fiscalização: 0417.08.2500001.02317 = R\$ 76,40. Processamento eletrônico: R\$ 6,90. Selo de fiscalização: 0417.01.2500003.06438 = R\$ 2,10. Passo Fundo, 03 de outubro de 2025. O Oficial: *Salt. N.º*

Av.12-98.700. Prenotação nº 473.064 de 22/12/2025 - Cancelamento de Alienação Fiduciária. Conforme autorização para cancelamento de propriedade fiduciária, emitida pelo credor, em 19/12/2025, **fica cancelado o registro nº 9 (nove)**, desta matrícula, retornando o imóvel ao regime normal de propriedade em nome de **ITAÚ UNIBANCO S.A.** Emolumentos: R\$361,20. Selo de fiscalização: 0417.07.2500003.01582 = R\$59,80. Processamento eletrônico: R\$6,90. Selo de fiscalização: 0417.01.2500003.50803 = R\$2,20. Passo Fundo, 13 de janeiro de 2026. O Oficial: *Salt. N.º*

Av.13-98.700. Prenotação nº 473.064 de 22/12/2025 - Cessação dos Efeitos da Restrição de Disponibilidade. Conforme requerimento apresentado pelo credor fiduciário, **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, datado de 19/12/2025, acompanhado das atas do primeiro leilão e do segundo leilão, **ficam cessados os efeitos da restrição de disponibilidade mencionada na averbação nº 11 (onze)**, satisfeitas as condições da oferta pública, não havendo licitantes para o imóvel, a propriedade torna-se

— continua no verso —

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UEQ7V-5ZCHX-YD5HX-8GE4J>

Matrícula 98.700

Continua na próxima página



ção da página anterior

CNM: 099309.2.0098700-32

Valide aqui este documento



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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula..... **98.700**
Ficha..... **3v**

plena e livre de qualquer condição. Emolumentos: R\$52,00. Selo de fiscalização: 0417.04.2500003.07794 = R\$5,50. Processamento eletrônico: R\$6,90. Selo de fiscalização: 0417.01.2500003.50804 = R\$2,20. Passo Fundo, 13 de janeiro de 2026. O Oficial: *Sub. [Signature]*



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UEQ7V-5ZCHX-YD5HX-8GE4J>

reterido é verdade e dou fé. Passo Fundo-RS, terça-feira, 13 de janeiro de 2026, às 10:01:40.

Nota de entrega nº 294261 - Emolumentos: R\$ 78,30

Matrícula 98.700 - 6 páginas: R\$ 44,80 (0417.04.2500003.07838 = R\$ 5,50)
 em livros e arquivos: R\$ 13,20 (0417.03.2500004.07525 = R\$ 4,40)
 Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0417.01.2500003.50937 = R\$ 2,20)
 S: R\$ 1,30

- | | |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Luíz Juarez Nogueira de Azevedo - Oficial | [] Leticia Palma de Azevedo - Of. Substituta |
| Astrogildo Nogueira de Azevedo - Of. Substituto | [] Michelle Coradini Rigo - Esc. Autorizada |
| Altielis Carlos Delay - Esc. Autorizada | [] Juliana de Souza de Nez - Esc. Autorizada |
| Êmeli Lago - Esc. Autorizada | [] Ivana do Carmo W. de Azeredo - Esc. Autorizada |
| Luís 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 2026 00003752 01



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

