



Valide aqui este documento



CERTIDÃO

Inteiro Teor

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Página 1 de 6

REGISTRO DE IMÓVEIS DE TRÊS PASSOS
TRÊS PASSOS - RS

Joice Both Liesenfeld Groders - Oficial Registradora

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

CNM: 099358.2.0011134-78

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TRÊS PASSOS LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Três Passos, 07 de AGOSTO de 19 89

FLS.

1

MATRÍCULA

11.134

IMÓVEL: UMA fração de terras, do lote rural número cento e dez (110) da sexta secção Turvo, com a área de trinta mil metros quadrados (30.000 m²), situada no distrito administrativo de Padre Gonzales, neste município, confrontando dentro da área maior de 100.000 m², como segue: ao NORTE, por uma estrada, com os lotes números 121, 120, e 119, e por linha seca, com o lote número 111; ao SUL, por linha seca, com os lotes números 110-B, 110-A, e 109; ao LESTE, por linha seca, com os lotes números 111, 110-B, e 110-A; ao OESTE, por linha seca, com o lote número 109, e por uma estrada com os lotes números 121, 120, e 119, sem benfeitorias.

PROPRIETÁRIOS: RUDI WEGNER, agricultor, CI- 4 040 004 626, SSP/RS, e sua esposa NOEMIA WEGNER, do lar, inscritos no CIC sob nº 314.199.760/87, brasileiros, residentes e domiciliados no distrito administrativo de Lara, neste município; NELSON SELVINO WEGNER, agricultor CI- 1 037 184 668, SSP/RS, CIC- 468 133 490 15, solteiro, maior, residente e domiciliado no distrito de Padre Gonzales, neste município, brasileiro; e, ANSELMO WEGNER, agricultor, CI- 2 037 184 674, SSP/RS, CIC- 468 133 570 34, brasileiro, solteiro, maior, residente e domiciliado no distrito de Padre Gonzales, neste município.

REGISTRO ANTERIOR: 29.278, 29.282 e 29.280 todas deste ofício de 19 de outubro de 1.968.

CADASTRO NO INCRA SOB Nº 867 195 004 430 7. Área total 10,0 ha. Fração mínima de parcelamento 3,0 ha. Módulo fiscal 20,0. Número de módulos fiscais 0,40.

TRÊS PASSOS, 07 de agosto de 1.989. A ajdte: *See filius*
REA SILVA MARQUES RIBEIRO - custas Ncz\$ 4,36 rec.nº 17.016 rr

R-1-11.134 - Nos termos da escritura pública de compra e venda, lavrada no Tabelionato desta cidade, aos 18 dias do mês de julho de 1.989, sob nº 19.154, livro 150, fls.099, os proprietários Sr. Rudi Wegner e sua esposa Noemia Wegner; Nelson Selvino Wegner; e, Anselmo Wegner, acima qualificados, venderam o imóvel objeto desta matrícula a OLIVIO DA SILVA, agricultor, CI- 1 023 485 673, SSP/RS, CIC 152 896 800 04, casado com Edviges da Silva, brasileiros, residentes e domiciliados no distrito de Floresta, neste município, por Ncz\$ 1.500,00, e avaliado pela Prefeitura Municipal em Ncz\$ 4.500,00.

CONDIÇÕES: As da escritura. Apresentada Negativa do IBDP.
PROTOCOLO: 28.904 livro 1-*e, fls.55

TRÊS PASSOS, 07 de agosto de 1.989. A ajdte: *See filius*
REA SILVA MARQUES RIBEIRO - custas Ncz\$ 35,34 rec.nº 17.016 rr

Continua no verso

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página - - - - -



Continuação da Página Anterior - - - - -

Valide aqui

este documento

CNM: 099358.2.0011134-78



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TRÊS PASSOS
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Cont.

FLS.
1vMATRÍCULA
11.134**AV.2 - 11.134 - Três Passos, 27 de Outubro de 2016. Qualificação.**

Neste ato averbo o CPF nº 754.601.570-72 com titularidade de EDVIGES DA SILVA. Os documentos ficam arquivados em assentamento do SRI.

Protocolo: 79.632, 26 de outubro de 2016.

Primeira Substituta Luciane Junges

Emolumentos: R\$ 68,00

Selo: 0697.04.1300001.06765 R\$ 1,05

R.3 - 11.134 - Três Passos, 27 de Outubro de 2016. Compra e Venda.

Transmitentes: OLIVIO DA SILVA, aposentado, portador da Carteira de Identidade nº 1023485673, inscrito no CPF sob o nº 152.896.800-04, casado pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6515/77, e esposa EDVIGES DA SILVA, aposentada, portadora da Carteira de Identidade nº 1073136762, inscrita no CPF sob o nº 754.601.570-72, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Pedro Pioly dos Santos, 153, no município de Parobé, RS.

Adquirente: ALCINDO FRANCISCO REAL, militar, inscrito no CPF sob o nº 587.560.860-91, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, com CARMEN VANUSA UNGARATTI REAL, do lar, inscrita no CPF sob o nº 636.603.500-87, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Daltro Filho, 497, bairro Operário, no município de Palmeira das Missões, RS.

Neste ato registro a compra e venda do imóvel nos termos da escritura pública nº 33.672, lavrada em 11/10/2016 pelo Tabelionato de Notas de Três Passos, às fls. 150, do Livro 237, valor de R\$ 5.000,00. ITBI recolhido em guia nº 235/2016 sobre a avaliação fiscal de R\$ 10.500,00. Cadastro rural - Certidões Ambientais: dispensadas na escritura pública. ITR: NIRF nº 1.391.095-7. CCIR 2010/2011/2012/2013/2014: 867.195.004.430-7.

DOI: emitida nos termos da legislação vigente.

Protocolo: 79.632, 26 de outubro de 2016.

Primeira Substituta Luciane Junges

Emolumentos: R\$ 163,00

Selo: 0697.06.1400001.03547 R\$ 7,90

R.4 - 11.134 - COMPRA E VENDA. Nos termos da escritura pública de compra e venda nº 35.093 lavrada em 28.01.2020, por Taís Mirela Sauer, Tabeliã, às fls. 117/119 do Livro 248 de Transmissões do Tabelionato de Notas desta cidade de Três Passos/RS, os proprietários ALCINDO FRANCISCO REAL, militar, portador da CNH nº 02253089843-Detran/RS, e do CPF nº 587.560.860-91, filho de Carmosino Francisco Real e Nair Dias Real, endereço eletrônico: alcindo-real@brigadamilitar.rs.gov.br, e sua esposa CARMEN VANUSA UNGARATTI REAL, do lar, portadora da CNH nº 03465801818-Detran/RS, e do CPF nº 636.603.500-87, filha de Albino Ungaratti e de Madalena Ungaratti, não possui endereço eletrônico, ambos brasileiros, capazes, casados pelo regime da comunhão

(continua na folha 2)

CONTINUA A FOLHAS

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/PJEAC-G93HN-ABFD2-YE5VT

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

Continua na Próxima Página - - - - -



Continuação da Página Anterior - - - - -

Valide aqui

este documento

CNM: 099358.2.0011134-78

**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TRÊS PASSOS**

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Cont. R.º Três Passos, 07 de Fevereiro de 2020

FLS.

2

MATRÍCULA

11.134

parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados na Rua Daltro Filho, nº 497, bairro Operário, na cidade de Palmeira das Missões/RS, venderam, **todo o imóvel constante da presente matrícula** para **CLEUSA DE FATIMA DA LUZ ROSA**, brasileira, divorciada, capaz, não convive em união estável, agricultura, portadora da CI nº 2984092-9-SESP/MT, e do CPF nº 636.328.450-34, filha de Adílio Silveira da Rosa e de Cleonice da Luz Rosa, residente e domiciliada na comunidade Volta Alegre, interior, no município de Esperança do Sul/RS, não possui endereço eletrônico; pelo preço de R\$ 10.000,00 e avaliado pelo valor de R\$ 13.090,00 pela Fazenda Municipal. O ITBI incidente sobre o ato foi recolhido por meio da guia nº 03/2020 mencionada na escritura que ora se registra. Documentos apresentados e descritos na Escritura Pública, dentre outros: a) CCIR exercício 2019, código nº 867.195.004.430-7, AT: 3,00ha; detentor: Olivio da Silva, CPF: 152.896.800-4, de nacionalidade brasileira; localização: Distrito administrativo de Padre Gonzales, município de Três Passos/RS; b) certidão negativa de débitos relativos ao imposto sobre a propriedade territorial rural (ITR), incidente sobre o imóvel, NIRF nº 9.209.800-2; e, c) certidões negativas de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, em nome dos vendedores, emitidas em 21.01.2020, válida até 19.07.2020. Constou na escritura pública, dentre outras, as seguintes declarações: por parte da compradora: a) declaração de dispensa da apresentação das certidões negativas ambientais referente ao imóvel rural, bem como de que foi cientificada de que a natureza das obrigações ambientais têm caráter real ou *propter rem*, e a possibilidade de transmissão ao sucessor de eventuais obrigações; e, b) que foi cientificada da possibilidade de obtenção prévia da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, bem como dispensou a apresentação das demais certidões de feitos ajuizados. Foram atendidas as exigências legais previstas na Lei nº 7.433/85, bem como nas demais legislações vigentes. Foram verificadas as inexistências de indisponibilidade de bens em nome das partes contratantes perante a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. Demais condições: As demais constantes da escritura que ora se registra. Será emitida a DOI no prazo regulamentar. Dou fé. **Protocolo:** 86.731, 03 de fevereiro de 2020. Emolumentos: R\$ 201,70 + Selo: 0697.01.1900015.02020 R\$ 1,40; Selo: 0697.06.1900011.00263 R\$ 24,50. Três Passos - RS, em 07 de fevereiro de 2020. Leila Gracieli Junges - Oficial Substituta

AV.5 - 11.134 - Código Nacional de Matrícula. Faço constar que o imóvel objeto da presente matrícula possui o seguinte Código Nacional de Matrícula - CNM: **099358.2.0011134-78**. **Protocolo:** 97.000, 19 de fevereiro de 2024. Emolumentos: *Nihil* + Selo: 0697.04.2300013.02413 (Isento). Três Passos - RS, em 01 de março de 2024. Luciane Daniela Junges - Oficial Substituta

R.6 - 11.134 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Credora: **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO RAÍZES - SICREDI RAÍZES RS/SC/MG**, inscrita no CNPJ sob o nº 88.099.247/0001-58, com sede na Rua Antonio Pedro Salazar, nº 395, na

(continua no verso)

Continua na Próxima Página - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PJEAC-G93HN-ABFD2-YE5VT>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Continuação da Página Anterior

Valide aqui

este documento

CNM: 099358.2.0011134-78



Cont. R.6

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TRÊS PASSOS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
2v	11.134

CNM: 099358.2.0011134-78

cidade de Campo Novo/RS, ou à sua ordem; **Emitente/Fiduciante: CLEUSA DE FATIMA DA LUZ ROSA**, portadora da CI nº 29840929-SESP/MT, e do CPF nº 636.328.450-34, filha de Adílio Silveira da Rosa e de Cleonice da Luz Rosa, unida estavelmente com VANDERLEI JOSÉ HUNHOFF, portador da CI nº 1042630721-SSP/RS, e do CPF nº 559.210.780-34, filho de Alcídio Hunhoff e de Maria Lidia Hunhoff, brasileiros, divorciados, conviventes em união estável entre si, sem pacto formal, vendedores ambulantes, residentes e domiciliados na Linha São Pedro, nº 860, rural, no município de Campo Novo/RS; **Avalista: VANDERLEI JOSÉ HUNHOFF**, acima qualificado; **Forma do Título:** Cédula de Crédito Bancário nº C42130232-8, firmada em data de 16.02.2024, nesta cidade. **Valor:** R\$ 33.101,30. **Praça e local de pagamento:** Na agência da Cooperativa nesta cidade; **Forma de Pagamento:** Em 30 (trinta) parcelas mensais e sucessivas, com vencimento inicial em 10.03.2024 e final em 10.08.2026. **Encargos:** Ao saldo devedor serão acrescidos encargos calculados com base na remuneração acumulada da taxa referencial DI-CETIP (Extra Grupo), calculada e divulgada pela B3 com base nas operações de emissão de Depósitos Interfinanceiros, ou no caso de interrupção de sua divulgação, por outra taxa referencial de juros com base equivalente que venha a substituí-la, acrescida dos juros à taxa efetiva de 12,682503% ao ano (1,000000% ao mês), capitalizados mensalmente. **GARANTIA: EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, TODO o imóvel constante da presente matrícula**, todas as acessões, melhoramentos, construções, instalações e benfeitorias existentes e que lhes forem eventualmente acrescidas, de propriedade da fiduciante, acima qualificada, avaliado para fins do disposto no artigo 24, VI, da Lei nº 9514/97 em R\$ 210.000,00. **Com o presente registro efetiva-se o desdobramento da posse, tomando a fiduciante possuidora direta e a credora, possuidora indireta do imóvel.** Documentos apresentados e arquivados nesta Serventia: a) CCIR exercício 2023, contendo código nº 867.195.004.430-7, AT: 3,00ha; detentor: Olívio da Silva, CPF: 152.896.800-4, de nacionalidade brasileira; localização: Distrito administrativo de Padre Gonzales, município de Três Passos/RS; b) certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união de imóvel rural, CIB nº 9.209.800-2, emitida em 01.03.2024, válida até 28.08.2024; e, c) certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, emitida em 19.02.2024, válida até 17.08.2024, em nome de Cleusa de Fatima da Luz Rosa, sob código de controle nº AC4A.3922.6CC6.210E. Foi verificada a inexistência de indisponibilidade de bens em nome da fiduciante perante a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. Foram atendidas as exigências legais previstas nas legislações vigentes. **Demais Condições:** As demais constantes da cédula que me foi apresentada em três (03) vias, e fica arquivada nesta serventia uma via não negociável da cédula. Dou fé. **Protocolo:** 97.000, 19 de fevereiro de 2024. **Emolumentos:** R\$ 305,90; **PED** R\$ 6,60 + **Selo:** 0697.06.2300009.00348 R\$ 35,90; **Selo:** 0697.01.2400002.00906 R\$ 2,00. Três Passos -

(continua na folha 3)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PJEAC-G93HN-ABFD2-YE5VT>

Continua na Próxima Página

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Continuação da Página Anterior -

Valide aqui
este documento

CNM: 099358.2.0011134-78



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TRÊS PASSOS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Três Passos, 01 de Março de 2024

FLS.

MATRÍCULA

3

11.134

Cont. R.6

CNM: 099358.2.0011134-78

RS, em 01 de março de 2024. Luciane Daniela Junges - Oficial Substituta

AV.7 - 11.134 - Consolidação da propriedade. Nos termos do requerimento, expedido em 23.04.2025, na cidade de Santo Ângelo/RS, assinado com utilização de certificado digital, pela Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Raízes - Sicredi Raízes RS/SC/MG, acima qualificada, sendo, no ato, representada por Aline Thiesen e Marcelo Junior Altissimo, conforme Consolidação do Estatuto Social datado de 14.03.2020, e Ata nº 004/2015 registrados perante a Junta Comercial deste Estado, acompanhados da certidão simplificada, devidamente arquivados nesta Serventia, que por sua vez são representados por seu procurador Rafael Ceretta Alegranzzi, conforme a procuração particular lavrada em 17.01.2023, na cidade de Santo Ângelo/RS, instruídos com a certidão do decurso do prazo sem a purgação da mora por inadimplemento da devedora Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Raízes - Sicredi Raízes RS/SC/MG, qualificada no R.6 acima, recepcionado eletronicamente por meio da ONR, via e-intimação, sob pedido nº 528521, fica CONSOLIDADA a propriedade do imóvel constante da presente matrícula em favor da credora fiduciária do R.6, COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO RAÍZES - SICREDI RAÍZES RS/SC/MG, inscrita no CNPJ sob o nº 88.099.247/0001-58, e na Junta Comercial deste Estado do Rio Grande do Sul sob NIRE nº 4340000240-5, com sede na Rua Antônio Pedro Salazar, nº 395, sala B, Centro, na cidade de Campo Novo/RS, em virtude do não cumprimento das obrigações estabelecidas. O imóvel foi avaliado para efeitos fiscais no valor de R\$ 210.000,00, conforme guia de ITBI nº 158/2025 expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade, tendo sido o ITBI recolhido no valor de R\$ 4.200,00, conforme comprovante de pagamento ora apresentado. Foram verificadas as inexistências de indisponibilidade de bens em nome das partes contratantes perante a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. Os documentos citados ficam arquivados nesta serventia. Será emitida a DOI no prazo regulamentar. Dou fé. **Protocolo:** 100.360, 23 de abril de 2025. Emolumentos: R\$ 502,70; PED R\$ 6,90 + Selo: 0697.08.2300005.00923 R\$ 76,40; Selo: 0697.01.2500003.03008 R\$ 2,10. Três Passos - RS, em 29 de abril de 2025. Luciane Daniela Junges - Oficial Substituta *Luciane*

AV-8/11.134 - LEILÕES NEGATIVOS: Nos termos do requerimento datado de 23.07.2025, expedido na cidade de Santo Ângelo/RS, instruído com os editais de leilões, e com as atas dos leilões extrajudiciais decorrentes da Av.7, recepcionado via ONR, através do protocolo nº AC010748291, procedo esta averbação para constar que a Credora Fiduciária, anteriormente qualificada, realizou o primeiro leilão público em 11.07.2025, e o segundo leilão público em 18.07.2025, disciplinados no artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/97, ambos conduzidos pelo Leiloeiro Oficial Sr. Jorge Vinícius de Moura Corrêa, inscrito na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul/RS sob

(Continua no verso)

Continua na Próxima Página -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PJJEAC-G93HN-ABFD2-YE5VT>



Continuação da Página Anterior

Valide aqui

este documento

CNM: 099358.2.0011134-78



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TRÊS PASSOS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

Três Passos, 25 de agosto de 2025

03v

11.134

CNM: 099358.2.0011134-78

matrícula nº 375/2018, nos quais não houveram licitantes, consolidando-se plenamente todo o imóvel constante da presente matrícula na titularidade da **Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Raízes - Sicredi Raízes RS/SC/MG**, sendo, no ato, representada por Rafael Ceretta Alegranzi, nomeado através de procuração particular, a qual fica arquivada nesta Serventia, podendo esta dispor do imóvel como bem lhe aprouver. Os documentos citados constam devidamente assinados, e ficam arquivados nesta Serventia. Dou fé. **Protocolo:** 101.085, em 23 de julho de 2025. Emolumentos: R\$52,00 Selo: 0697.04.2500007.01155 = R\$5,20 PED: R\$6,90 Selo PED: @EMOLSELOPED(709498,F) = @EMOLVALORSELOPED(709498,F)@SELOJUSTIFICATIVA(709498,F," - ","","A"). Três Passos - RS, 25 de agosto de 2025, Luciane Daniela Junges - Oficial Substituta: _____

AV-9/11.134 - QUITAÇÃO: À vista do termo de quitação recepcionado via ONR, através do protocolo nº AC010748291, expedido em 21.08.2025, nesta cidade, pela **Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Raízes - Sicredi Raízes RS/SC/MG**, sendo, no ato, representada por Aline Thiesen e Marcelo Junior Altíssimo, cujos documentos de representatividade constam devidamente confirmados por esta Serventia, **CANCELO** a dívida constante no **R.6** da presente matrícula, em razão da sua quitação. O documento citado consta devidamente assinado, e fica arquivado nesta Serventia. Dou fé. **Protocolo:** 101.085, em 23 de julho de 2025. Emolumentos: R\$161,00 Selo: 0697.06.2500006.00168 = R\$37,80 PED: R\$6,90 Selo PED: 0697.01.2500007.04389 = R\$2,10. Três Passos - RS, 25 de agosto de 2025, Luciane Daniela Junges - Oficial Substituta: _____

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.

Três Passos-RS, segunda-feira, 13 de abril de 2026, às 08:37:53.

Total: R\$81,00

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 11.134: R\$47,60 (0697.04.2500007.08511 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0697.03.2500008.06338 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0697.01.2500008.09779 = R\$2,20)

Tatiana Strauss - Escrevente Autorizada

Para fins da Lei nº 6.015/73, art. 19, §1º, e art 426 CNNR/RS prazo de validade de 20 (vinte) dias úteis.



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

099358 53 2026 00005131 87