



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE TAPEJARA
REGISTRO DE IMÓVEIS

Página 1 de 6

FLÁVIO CASSEL JÚNIOR - REGISTRADOR

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que esta imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73 e corresponde a reprodução autêntica, de inteiro teor, da ficha a que se refere: Livro nº 2 - Registro

CNM: 099994.2.0008335-09

CNM: 099994.2.0008335-09



Ofício de Registro de Imóveis
Comarca de Tapejara - RS

Fls.

01

Matrícula

N.º 8335

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Tapejara, 28 de janeiro.---de 19 91

MATRÍCULA

IMÓVEL: PARTE DAS CHÁCARAS NºS 01 e 02, sem benfeitorias, atualmente perímetro urbano da Vila Charrua Baixa, no distrito de Charrua, neste município, com a área superficial de um mil quatrocentos e setenta e quatro metros e oitenta e oito décimos quadrados (1.474,88-m²), irregular, sem frente em rua, quarteirão indeterminado, periferias da Vila Charrua Baixa, e confrontando: ao NORTE, em 32 metros, com o Lageado Caçador; ao SUL, em 11,70 metros, com terreno de Augusto Salvador; ao LESTE, em 60 metros, com terreno de Cooperativa Agrícola Charrua Ltda; e, ao DESTE, em 75 metros, com terrenos de Arlindo Caus, e s/m. Nelci Sbardelotto --- Caus.

PROPRIETÁRIOS: ARLINDO CAUS, e s/m. NELCI SBARDELOTTO CAUS, agricultores, domiciliados e residentes no distrito de Charrua, neste município.

REG. ANT.: R.1-5629, deste livro.

Oficial Ajudante:

Cr\$475,00

Av.1-8335 em 28.01.91

USUFRUTO. O imóvel objeto da presente matrícula encontra-se gravado com cláusula de usufruto vitalício em favor de Angelo Caus, e s/m. Bernardina Salvador Caus, CIC 031.249.080-15, brasileiros, cas., agric., domic. e res. no distr. de Charrua, neste município, cfe. R.2-5629, do Lº, deste Cartório. Dou Fe.

Oficial Ajudante:

R.2-8335 em 28.01.91 Protoc. 28.335

COMPRA E VENDA. A área de 1.474,88-m². TRANSMITENTES: - ARLINDO CAUS, e s/m. NELCI SBARDELOTTO CAUS, já qualificados. ADQUIRENTE: COOPERATIVA AGRÍCOLA CHARRUA LTDA, CGC 91.649.079/0001-31, representada, digo, CGC 91.649.079/0001-31, pessoa jurídica, com sede na Vila Charrua Baixa, neste município, representada por Ari Dalastra, Presidente, CIC 030.966.530-20 e Ademir Scariot, Vice Presidente, CIC 131.778.000-06, ambos brasileiros, casados, agricultores, domiciliados e residentes no distrito de Charrua, neste município. VALOR: Cr\$212.000,00 (avaliado para fins fiscais por Cr\$250.000,00). FORMA: Escritura Pública de compra e venda, lavrada no Lº nº 16, fls.004, sob nº 2549, do Cartório Damiani da Sede Municipal de Água Santa, em 14.09.1990.

Oficial Ajudante:

Cr\$4.494,00

Av.3-8335 em 28.01.91 Protoc. 28.335

Cancelo o usufruto Av. sob nº 1-8335, por extinção do mesmo, por terem os usufrutuários Angelo Caus, e s/m. Bernardina Salvador Caus, já qualificados, transferido os direitos de usufruto ao adquirente constante do R.2-8335, conforme Escritura Pública de compra e venda, lavrada no Lº nº 16, fls.4 (continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/62LNM-W2MZH-CPD63-XLMBT

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

ridigital



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 099994.2.0008335-09



Ofício de Registro de Imóveis

Comarca de Tapejara - RS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099994.2.0008335-09

Fls.

V901

Matrícula

N.º 8335

MATRÍCULA

sob nº 2549, do Cartório Damiani da Sede Municipal de Água Santa, em 14.09.1990. Dou Fé.-
Oficial Ajudante:

Cr\$950,00

R.4-8335 em 02.08.2001

Protoc. 42.764

HIPOTECA DE 1º GRAU. A área de 1.474,88-m2. CREDOR: **BANCO DO BRASIL S/A**, com sede na Capital Federal, inscrito no CNPJ nº 00.000.000/1154-10. DEVEDORA: **COOPERATIVA AGRÍCOLA CHARRUA LTDA**, empresa privada, com sede na Rua Alcides Mário Tefilli, na cidade de Charrua-RS, CNPJ nº 91.649.079/0001-31. VALOR DA DÍVIDA: **R\$297.000,00** (duzentos e noventa e sete mil reais), referente operação nº 95/000495-5. VENCIMENTO: O valor da dívida, acrescido dos encargos básicos, será exigido, em parcela única, no vencimento final da dívida, a ocorrer no primeiro dia do mês de março do ano de 2020. ENCARGOS BÁSICOS: Sobre o total da dívida, incidirão encargos financeiros denominados básicos, calculados, debitados e capitalizados no primeiro dia de cada mês, no vencimento e na liquidação da dívida, com base na variação do Índice Geral de Preços do Mercado – IGPM, do mês anterior ao da atualização, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou, em caso extinto, o indexador que vier a ser definido para atualização dos Certificados do Tesouro Nacional – CTN, de que trata a cláusula 10ª da escritura. Referidos encargos serão exigíveis, juntamente com a amortização do principal, na data do vencimento final da operação e na data de eventual pagamento antecipado, proporcionalmente ao valor amortizado. Caso a liquidação ocorra antes do divulgado referido índice, será utilizado o último existente para calcular os encargos básicos incidentes desde a última atualização até a data do pagamento. ENCARGOS ADICIONAIS: Sobre o total da dívida, atualizado pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, previsto na cláusula Segunda da Escritura, do período sob atualização (no caso de extinção do IGP-M, o indexador que vier a ser definido para atualização dos Certificados do Tesouro Nacional – CTN), incidirão encargos financeiros denominados adicionais, a taxa efetiva de 8,000% ao ano (ano de 360 dias). Referidos encargos adicionais serão calculados por dias corridos pelo critério da taxa equivalente, debitados e exigidos mensalmente, no primeiro dia de cada mês, no vencimento e na liquidação da dívida. PRAÇA DE PAGAMENTO: Nesta cidade. DEMAIS CONDIÇÕES: As descritas nas cláusulas 1ª a 24ª da Escritura. VALOR DO IMÓVEL: Para fins do artigo 818 do C. C. Brasileiro, fica atribuído ao imóvel hipotecado o valor de R\$.5.000.00. FORMA: Escritura Pública de Confissão de Dívida, com Garantia Hipotecária, Fidejussória e Cessão de Créditos, lavrada no Lº 08, fls.044 a 047, sob nº 964, no Ofício de Sede Municipal de Charrua-RS, em 29 de junho de 2001. Foi dado também em garantia os imóveis registrados sob nºs. 2-8703, 1-10049 e 16-3129, do Lº2, deste Ofício.

Registrador Subst.:

R\$.267,40

Av.5-8335 em 31.05.2017.

Protoc.93641 em 31.05.2017.

INDISPONIBILIDADE. Conforme ordem recebida através da Central
(Continua na Folha N.º 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/62LNM-W2MZH-CPD63-XLMBT

Continua na Próxima Página

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



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 099994.2.0008335-09

**Ofício de Registro de Imóveis**

Comarca de Tapejara - RS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Tapejara, 31 de maio de 2017

CNM: 099994.2.0008335-09

Fls.

2

Matrícula

8.335

MATRÍCULA

Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, Protocolo nº 201705.3017.00295466-IA-071, Processo nº 00004333920115040662, Nome do Processo: João Alfredo Baggio x Cooperativa Agrícola Charrua. Emissor da Ordem: Gonçalo Lautert Moretto, RS - 3º Vara do Trabalho de Passo Fundo, fica constando que a área de 1.474,88-m², objeto do registro nº 2 da presente matrícula, pertencente a Cooperativa Agrícola Charrua Ltda, está indisponível. A presente indisponibilidade, foi averbada também nos imóveis matriculados sob nºs 779, 3013, 3129, 8703, 10049, 10052, 11620 e 17531, do Livro 2, desta Serventia. Cópia da referida ordem, encontra-se arquivada nesta Serventia sob nº 22187. Dou fé. **Emolumentos:** NIHIL. Selo: 0644.01.1500006.84449 - NIHIL; 0644.03.1500006.10912 - NIHIL.

Registrador Designado Gelso José Felini

RD

Av.6-8335 em 22 de agosto de 2018.

PENHORA. A área de 1.474,88-m². **CREDORA:** COMERCIAL AGRÍCOLA GERVASONI LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 08.672.312/0001-53, com sede na Rua Alencar Araripe, nº 307, centro, na cidade de Garibaldi-RS. **DEVEDORA:** COAGRIL COOPERATIVA AGRÍCOLA CHARRUA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 91.649.079/0001-31, com sede na Rua Alcides Mario Tefilli, nº 33, centro, na cidade de Charrua-RS, CEP 99960-000. **FIEL DEPOSITÁRIO:** VILCEU FERRON. **VALOR DA CAUSA:** R\$.20.359,04 (vinte mil trezentos e cinquenta e nove reais e quatro centavos). **AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:** R\$.221.232,00 (duzentos e vinte e um mil duzentos e trinta e dois reais). **FORMA:** Mandado de Penhora, Avaliação, Depósito e Intimação - Execução, expedido e assinado digitalmente em 14 de dezembro de 2017, pela Exma. Sra. Dra. Lilian Raquel Bozza Pianezzola, Juíza de Direito desta Comarca, instruído com: **a)** Auto de Penhora e Depósito, datado de 27 de março de 2018; e, **b)** Cópia da Petição Inicial. Processo nº 135/1.11.0001596-2. Foram penhorados também os imóveis matriculados sob nºs 10049 e 8703, do Livro 2, desta Serventia. Dou fé. **Protocolo** 96844, livro 1-AA, as fls. 95, em 10/08/2018. **Emolumentos:** R\$85,60. Selo: 0644.01.1700001.60972 - R\$1,40; 0644.06.1500006.02625 - R\$24,50.

Registrador Designado: Gelso José Felini

RD

Av.7-8335 em 26 de setembro de 2018.

CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE. Por determinação da 3ª Vara do Trabalho de Passo Fundo-RS, contida no Protocolo de Cancelamento de Indisponibilidade nº 201809.1817.00606241-TA-190, de 18 de setembro de 2018, extraído da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, com cópia arquivada nesta Serventia sob nº 23417, fica cancelada a averbação nº 5 da presente matrícula. Dou fé. **Protocolo** 97207, livro 1-AA, as fls. 111, em 19/09/2018. **Emolumentos:** NIHIL. Selo: 0644.01.1700001.65847 - NIHIL; 0644.04.1500006.10863 - NIHIL.

Registrador Substituto Bel. Fabio Cavichioli

RD

(Continua no Verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/62LNM-W2MZH-CPD63-XLMBT>

Continua na Próxima Página

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



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 099994.2.0008335-09

**Ofício de Registro de Imóveis**

Comarca de Tapejara - RS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099994.2.0008335-09

Fls.

2v

Matrícula

8.335

MATRÍCULA

Av.8-8335 em 26 de outubro de 2018.

PENHORA. A área de **1.474,88-m²**. **CREDORA: MOSAIC FERTILIZANTES DO BRASIL LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 61.156.501/0001-56, com sede na Avenida Roque Petroni Júnior, nº 999, 14º e 15º andares, Bairro Brooklin, na cidade de São Paulo-SP, CEP 04707-910. **DEVEDORA: COOPERATIVA AGRÍCOLA CHARRUA LTDA**, anteriormente qualificada. **FIEL DEPOSITÁRIO: VILCEU FERRON**. **VALOR DA CAUSA:** R\$373.098,01 (trezentos e setenta e três mil, noventa e oito reais e um centavo), atualizado até a data de 18 de janeiro de 2017. **AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:** R\$221.232,00 (duzentos e vinte e um mil duzentos e trinta e dois reais). **FORMA:** Auto de Reforço de Penhora da Vara Judicial desta Comarca, datado de 03 de setembro de 2018, extraído do processo nº 135/1.10.0000098-0. Foram penhorados também os imóveis matriculados sob nºs 10049, 779 e 3013, do Livro 2, desta Serventia. Dou fé. **Protocolo** 97487, livro 1-AA, as fls. 124, em 19/10/2018. **Emolumentos:** R\$273,00. Selo: 0644.01.1700001.70348 - R\$1,40; 0644.07.1500006.02340 - R\$36,60.

Registrador Designado: _____ Gelso José Felini

RD

Av.9-8335 em 26 de outubro de 2018.

PENHORA - EXECUÇÃO FISCAL. A área de **1.474,88-m²**. **CREDOR: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**. **DEVEDORA: COOPERATIVA AGRÍCOLA CHARRUA LTDA**, anteriormente qualificada. **FIEL DEPOSITÁRIO: VILCEU FERRON**. **VALOR DA CAUSA:** R\$148.444,87 (cento e quarenta e oito mil quatrocentos e quarenta e quatro reais e oitenta e sete centavos). **AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:** R\$265.478,40 (duzentos e sessenta e cinco mil quatrocentos e setenta e oito reais e oitenta e sete centavos). **FORMA:** Mandado de Registro de Penhora, Registro e Avaliação - Execução Fiscal, expedido e assinada digitalmente em 10 de julho de 2018, pela Exma. Sra. Dra. Lilian Raquel Bozza Pianezzola, Juíza de Direito desta Comarca, instruído com Auto de Penhora e Depósito, datado de 03 de setembro de 2018. Processo nº 135/1.13.0001921-0. Foram penhorados também os imóveis matriculados sob nºs 8335, 10049, 779, 10052, 3013 e 3129, do Livro 2, desta Serventia. Dou fé. **Protocolo** 97495, livro 1-AA, as fls. 124, em 19/10/2018. **Emolumentos:** NIHIL. Selo: 0644.01.1700001.70349 - NIHIL; 0644.06.1500006.02788 - NIHIL. **(Pagamento de Emolumentos a Posteriori).**

Registrador Designado: _____ Gelso José Felini

RD

Av.10-8335 em 03 de outubro de 2024.

PENHORA - EXECUÇÃO FISCAL. A área de **1.474,88-m²**. **CREDORA: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL**. **DEVEDORA: COOPERATIVA AGRÍCOLA CHARRUA LTDA**, anteriormente qualificada. **VALOR DA CAUSA:** R\$207.697,93 (duzentos e sete mil, seiscentos e noventa e sete reais e noventa e três centavos). **AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:** R\$349.000,00 (trezentos e quarenta e nove mil reais). **FORMA:** Ofício nº 710020385124, expedido e assinada digitalmente em 22 de agosto de 2024, pelo Exmo.

(Continua na folha Nº **03**)Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/62LNM-W2MZH-CPD63-XLMBT>

Continua na Próxima Página

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



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 099994.2.0008335-09

**Ofício de Registro de Imóveis**

Comarca de Tapejara - RS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Tapejara, 03 de outubro de 2024

CNM : 099994.2.0008335-09

Fls.

3

Matrícula

8.335

MATRÍCULA

Sr. Dr. Ricardo Soriano Fay, Juiz Federal Substituto da 1ª Vara Federal de Passo Fundo-RS, instruído com: a) Certidão de Cumprimento de Mandado, expedida em 23 de outubro de 2023; e, b) Carta Precatória nº 710014464481, expedida e assinada digitalmente pelo referido juiz, em 26 de janeiro de 2022. Processo de Execução Fiscal nº 5001785-53.2017.4.04.7117/RS. Foram penhorados também os imóveis matriculados sob nºs 779, 8703 e 10049, do Livro 2, desta Serventia. Dou fé. **Protocolo** 113061, livro 1-AE, as fls. 44, em 30/09/2024. **Emolumentos:** NIHIL. Selo: 0644.01.2300002.32679 - NIHIL; 0644.07.1500006.07764 - NIHIL. (**Pagamento de Emolumentos a Posteriori**). Registrador Designado: _____ Gelso José Felini

RD

Av.11-8.335 em 30 de setembro de 2025.

TRANSIÇÃO DE SISTEMA. Nos termos do artigo 464-A da CNNR-CGJ/RS, procede-se à esta averbação de ofício para noticiar que os próximos atos registrares, serão realizados de forma eletrônica, encerrando assim a escrituração em formato físico. **Protocolo** 115867, livro 1-AE, as fls. 171, em 24/09/2025. Emolumentos (AGNR): NIHIL. Selo: 0644.01.2300002.57992 - NIHIL; 0644.04.2400002.11636 - NIHIL. Registrador: _____ Flávio Cassel Júnior

FCJ

(Continua no Verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/62LNM-W2MZH-CPD63-XLMBT>

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui

este documento

CNM: 099994.2.0008335-09

Fls. 3v	Matrícula 8.335
------------	--------------------

Av.12-8.335 em 30 de setembro de 2025.

CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP. Nos termos do Provimento nº 195, de 03 de junho de 2025, do Conselho Nacional de Justiça, procede-se a esta averbação de ofício para noticiar que o imóvel objeto da presente matrícula, possui o **Código de Endereçamento Postal - CEP 99960-000 - Charrua-RS. Protocolo 115867**, livro 1-AE, as fls. 171, em 24/09/2025. **Emolumentos:** NIHIL. Selo: 0644.01.2300002.57993 - NIHIL; 0644.04.2400002.11637 - NIHIL. Averbação nato digital assinado pelo registrador **FLAVIO CASSEL JUNIOR:69715203000** em 30/09/2025 às 10:07:13. O hash SHA256 do documento é **62682DA0A9DCAB562232CB5728C8BCACE04E77783E12E672252084B54005A879**.

FCJ

Av.13-8.335 em 30 de setembro de 2025.

PENHORA - EXECUÇÃO FISCAL. A área de **1.474,88m²-m²**. CREDORA: **UNIÃO - FAZENDA NACIONAL**. DEVEDORA: **COOPERATIVA AGRÍCOLA CHARRUA LTDA**, anteriormente qualificada. VALOR DA CAUSA: R\$69.539,19 (sessenta e nove mil, quinhentos e trinta e nove reais e dezenove centavos). AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$221.232,00 (duzentos e vinte e um mil e duzentos e trinta e dois reais). FORMA: DESPACHO/DECISÃO (EVENTO 48), expedido em 23 de setembro de 2025, pela Exma. Sra. Dra. ROSSANA GELAIN, Juíza de Direito desta Comarca, instruído com Auto de Reforço de Penhora (EVENTO 45). Processo nº 5000121-13.2013.8.21.0135. Foram penhorados também os imóveis das matrículas 10049, 3129 e 779. Dou fé. **Protocolo 115867**, livro 1-AE, as fls. 171, em 24/09/2025. **Emolumentos:** NIHIL. Selo: 0644.01.2300002.57994 - NIHIL; 0644.06.1500006.07875 - NIHIL. (**Pagamento de Emolumentos a Posteriori**). Averbação nato digital assinado pelo registrador **FLAVIO CASSEL JUNIOR:69715203000** em 30/09/2025 às 10:07:17. O hash SHA256 do documento é **A4165D3E2259AA9AFDD621C7450DA18CFCE4A5E616C94C01F538C35AB5618090**.

FCJ

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.
Tapejara, RS. 20 de julho de 2026, às 10:16:17.

Total: NIHIL ()

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): NIHIL (0644.04.2600002.00239 = NIHIL)

Busca em livros e arquivos: NIHIL (0644.03.2500002.24805 = NIHIL)

Processamento eletrônico de dados: NIHIL (0644.01.2300002.83318 = NIHIL)

Ruan Carlos de Lemes
Escrevente 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
099994 53 2026 00013215 43

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital