



Valide aqui
este documento

CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Página 1 de 9

Comarca de São Borja

Ofício de Registro de Imóveis de São Borja

Rubens Raphael Tranin de Pauli - Registrador Interino

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 Inteiro teor seguinte:

MATRÍCULA		FOLHA		LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	
-13.952-		01		ae/São Borja, 04 de Maio de 1988	
Imóvel:- Um prédio residencial, em alvenaria, coberto com telhas de barro, com a área de 99m²,00, com suas dependências, / instalações e demais benfeitorias e parte do terreno foreiro/ nº03, do quarteirão nº11, com a área de duzentos e noventa e quatro metros quadrados e sessenta e três decímetros quadrados (294m²,63), situados nesta cidade, na rua dos Andradas, nº 1.030, dentro das seguintes confrontações e dimensões: Norte, com terreno de Elfrida Kusbick; Sul, com imóvel de Lenora Teixeira Rigo, medindo 22,07 mts em cada face; Leste, com a rua dos Andradas; Oeste, com imóvel de Amado Muniz Saraiva, medindo 13,35 mts em cada face.- Proprietários:- Dr. JOSÉ PACHECO/TIXEIRA, advogado e s/m. JULIA SCHUTZ TEIXEIRA, professora, / brasileiros, residentes nesta cidade, com CPF-048.360.730/49. Reg. ant.- 12.323 do livro 3-Z; dou fé. O suboficial <i>Herquin</i> Emol. Cz\$285,30.-					
R.01-13.952.- 04 maio 1988. Título:- Doação. Forma do título: EP/de doação, de 27 de abril de 1988 (libro nº07, fls 73/74)- 2º tabelionato. Transmitentes:- Dr. José Pacheco Teixeira e s/m. Julia Schutz Teixeira. Adquirente:- Dr. HERON SCHUTZ TEIXEIRA, médico, casado com Marta Marchiori Teixeira, brasileiros, residentes nesta cidade, com CPF-167.037.820/91. Valor:- Cz\$500.000,00.- A doação é feita em adiantamento de legítima, devendo o valor do imóvel ser trazido à colação. O imóvel doado, fica gravado com as cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade ao cônjuge do adquirente. / Não foi pago o IBTI; dou fé. O suboficial <i>Herquin</i> Emol. Cz\$2.927,00.-					
R.02-13.952.- 04 maio 1988. Título:- Usufruto vitalício. Forma do título EP/de 27 de abril de 1988 - 2º tabelionato.- Nú-pro cont.no verso.					

Continua na Próxima Página



folha

Ol v.

R.06-13.952.- 30 maio 1994. Título:- Compra e venda. Forma do
Título:- Instrumento particular de compra e venda de 16 de '
maio de 1994, assinado pelos contratantes e duas testemunhas.
Transmitentes:- Heron Schutz Teixeira e s/m. Marta Marchiori
teixeira. Adquirente:- VERA FÁTIMA GIACOMELLI GARCEZ, bancá-
cont. na fl. nº02.

Continúa na Próxima Páxina -



Continuação da Página Anterior -----
Valide aqui
este documento

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

COMARCA DE SÃO BORJA

LIVRO N.º 2 – REGISTRO GERAL

São Borja, de de 19

matrícula

-13.952-

folha

02

R.06 - cont.- bancária, solteira, maior, brasileira, residente nesta cidade, CPF-142.559.600-20. Objeto:- O prédio descrito à fl. 01 desta matrícula, adquirida pelo R.01. Precço:- CR\$34.706.866,54. Dou fé. O Oficial Ajudante João Restz. Emol. CR\$129.449,00.-

R.07-13.952.- 30 maio 1994. Título:- Hipoteca. Forma do Título:- Instrumento particular com garantia hipotecária, de 16 ' de maio de 1994, assinado pelos contratantes e duas testemunhas. Devedora:- Vera Fátima Giacomelli Garcez. Credor:- BANCO ITAÚ S/A., com sede em São Paulo, inscrito no CGC-MF sob o nº 60.701.190/0001-04. Valor da dívida:- CR\$23.450.586,00. Prazo A devedora pagará o total da dívida no prazo de 180 meses, com vencimento da 1ª prestação em 16 de junho de 1994. Taxa de juros:- Nominal de 10% ao ano e efetiva de 10,471% ao ano. O total da 1ª prestação é de CR\$287.635,02. Garantia:- Em garantia do pagamento total da dívida constituída por este instrumento, a devedora dá em primeira, única e especial hipoteca, o imóvel descrito à fl. 01, adquirido pelo R.06 desta matrícula. Dou fé. O Oficial Ajud João Restz. CR\$95.680,00.-

Av.08-13.952.- 06 Novembro 2009. Conforme requerimento de 28/10/2009, em São Borja/RS, instruído com Certidão da Prefeitura Municipal nº385/2009 e CND do INSS nº020652009-19028030, a proprietária mandou construir uma ampliação de prédio residencial em alvenaria, coberto de telhas de cimento amianto, com a área de 41,76m², sito na rua dos Andradas nº2432, avaliado para efeitos tributários em R\$5.637,60. Protocolo nº128.950 do livro 1-F. Dou fé. A Regist. Substituta Dela R. Luzaro. Emol.R\$47,10 + p.e. R\$2,50 + selos 0585.01.0900012.03530 - R\$0,20 e 0585.06.0900009.00624 - R\$4,00 = R\$53,80

Continua no verso.....

Continua na Próxima Página -----



Continuação da Página Anterior -----
Valide aqui
este documento

matrícula

-13.952-

folha

02

verso

Av.09-13.952.- 17 Novembro 2009. Conforme Termo de Liberação de Hipoteca de 04/11/2009, em São Paulo/SP, assinado pelo representante da credora, fica cancelada a hipoteca constante do **R.07** desta matrícula. Protocolo nº129.078 do livro 1-F. Dou fé. A Regist. Substituta Dela R. Lazaro. Emol.R\$38,10 + p.e. R\$2,50 + selos 0585.01.0900012.04669 - R\$0,20 e 0585.04.0900003.01740 - R\$0,50 = R\$41,30

R.10-13.952.- 26 Novembro 2009. **Título:-** Compra e Venda. **Forma do Título:-** Escritura Pública nº7.603/09 de 25 de Novembro de 2009, lavrada no livro nº78, fls.064, do 1º Tabelionato desta Comarca. **Transmitente:-** Vera Fatima Giacomelli Garcez, já qualificada. **Adquirente:-** ELSA DA SILVA RODRIGUES, viúva, do lar, CPF nº762.093.770-68, brasileira, residente em São José Velho, no 2º distrito do município de Garruchos/RS. **Interveniente-Anuente:** Francisco Honorato Oliveira Bolacel. **Objeto:-** O imóvel descrito nesta matrícula. **Valor:-** R\$70.000,00. **Avaliação:-** R\$85.000,00. Protocolo nº129.192 do livro 1-F. Dou fé. A Regist. Substituta Dela R. Lazaro. Emol.R\$369,70 + p.e. R\$2,50 + selos 0585.01.0900012.05645 - R\$0,20 e 0585.07.0900012.00030 - R\$6,00 = R\$378,40

R.11-13.952.- 27 Janeiro 2023. **Título:-** Herança. **Forma do Título:-** Escritura Pública de Inventário, Cessões Onerosa e Gratuita de Direitos Hereditários e Partilha Amigável nº4792 de 24 de Novembro de 2022, lavrada no livro nº74, fls.193/197 do 2º Tabelionato de Notas desta Comarca. **Transmitente:-** Herança de Elsa da Silva Rodrigues, já qualificada. **Adquirente:-** JOSUÉ LUIS DA SILVA RODRIGUES, brasileiro, nascido em 30/10/1975, advogado, solteiro, maior, portador da carteira de identidade nº5034561539 - SSP/RS em 11/05/2010, inscrito no CPF sob nº900.126.070-53, filho de Julio Nunes Rodrigues e de Elza da Silva Rodrigues, residente na Rua Andradas, nº2432, centro, nesta cidade, herdeiro-filho e cessionário. **Pagamento:-** O imóvel descrito nesta matrícula, havido pelo **R.10**. **Valor/Avaliação:-** R\$350.000,00 (trezentos e cinquenta mil Reais). Protocolo nº179.994 do livro 1-N de 18/01/2023. Dou fé. Registrador Substituto Juarez Vizzotto. Emol. R\$1.656,80. (Selo: 0585.09.2200008.00002 = R\$81,00). p.e. R\$6,40. (Selo: 0585.01.2200001.18296 = R\$1,80) = Total: R\$1.746,00

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/27DE8-HHPRZ-QQGBR-RTWPE>

Continua na Próxima Página -----



13.952
- Matrícula -



CNM: 099192.2.0013952-49

São Borja, 29 de setembro de 2025

Fls. 003	Matrícula 13.952
-------------	---------------------

Av.12-13.952: 29 de setembro de 2025. **AVERBAÇÃO DE TRANSIÇÃO DE SISTEMA - PROVIMENTO 44/2024 - CGJ/RS**: Proceda-se a esta averbação de ofício para o fim de noticiar que os próximos atos registrares serão eletrônicos, encerrando-se a escrituração física, fulcro no art. 464-A da CNRR/RS. **PROTOCOLO**: 190397/149/1-P, em 16/09/2025. Vladson dos Santos Ajala - 3º Substituto do Oficial _____, Emol.: NIHIL. Proc. Dados: NIHIL. Selos: 0585.01.2500002.17379 - NIHIL; 0585.01.2500002.17380 - NIHIL. Total: NIHIL.

Continua no verso

Continua na Próxima Página



13.952 - Matrícula -



CNM: 099192 2 0013952-49

São Borja, 29 de setembro de 2025

Fls. 003v	Matrícula 13.952
--------------	---------------------

Av.13-13.952: 29 de setembro de 2025. **CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA**:
Procede-se a esta averbação para fazer constar que o imóvel objeto da presente matrícula encontra-se cadastrado no **CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM)** sob nº **099192.2.0013952-49**, nos termos do art. 235-A da Lei nº 6.015/73 c/c art. 3º do Provimento 89/2019 do CNJ. **PROTOCOLO**: nº 190.397 do livro 1-P de 16/09/2025. Dou fé. Averbação nato digital assinado pelo 3º Substituto do Oficial **Vladson dos Santos Ajala** em 29/09/2025 às 11:22:56. O hash SHA256 do documento é **FF3D37AF5FF8D25BCF84B93677B9EDBE9B1FF6F10FB77E43EB806DB6671CF52E**. Emol. NIHIL. (Selo: 0585.01.2500002.17382 = NIHIL). p.e. NIHIL. (Selo: 0585.01.2500002.17381 = NIHIL) = Total: NIHIL

Av.14-13.952.- 29 de setembro de 2025. **CADASTRO IMOBILIÁRIO URBANO.** Certifico, conforme elementos constantes no Formal de Partilha, datado de 11/06/2025, extraído dos autos do processo nº 5003228-06.2024.8.21.0030/RS, da 2ª Vara Cível desta Comarca de São Borja/RS, e de acordo com o art. 440-AQ, inciso IV, alínea "a", item 1, do Provimento nº 149/2023 do CNJ; que o imóvel objeto desta matrícula está **cadastrado no Município de São Borja sob a matrícula nº 6204 - Setor / Lote / Quadra: 0001 / 0006 / 0181. PROTOCOLO: nº 190.397 do livro 1-P de 16/09/2025.** Dou fé. Averbação nato digital assinado pelo 3º Substituto do Oficial **Vladson dos Santos Ajala** em 29/09/2025 às 11:23:22. O hash SHA256 do documento é **C124BADFACDDBADC2013620720387A8BF372F71050AC9EBE8B539F3C2133641E.** Emol. R\$170,60. (Selo: 0585.04.2400006.09310 = R\$5,20). p.e. R\$6,90. (Selo: 0585.01.2500002.17383 = R\$2,10) = Total: R\$184,80

Av.15-13.952: 29 de setembro de 2025. **UNIÃO ESTÁVEL E RETIFICAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO PESSOAL**. Certifico, conforme elementos constantes no Formal de Partilha, datado de 11/06/2025, extraído dos autos do processo nº 5003228-06.2024.8.21.0030/RS, assinado pela Exma. Sra. Dra. Barbara Pereira Saraiva, Juíza de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca de São Borja/RS, sentença de homologação de acordo proferida em 30/04/2025, e nos termos do art. 213, I, "g", da Lei nº 6.015/73, que foi **reconhecida a união estável** entre **Josué Luis da Silva Rodrigues**

Continua na ficha nº 4

Continúa na Próxima Páxina -



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/27DE8-HHPRZ-QQGBR-RTWPE>

13.952 - Matrícula -



CNM: 099192 2 0013952-49

São Borja, 29 de setembro de 2025

Fls. 004	Matrícula 13.952
-------------	---------------------

e **Lenita Machado Gonçalves**, e ato contínuo, nesse mesmo processo, **reconhecida a dissolução da união estável**, tendo assim o relacionamento existido no período **de janeiro de 2011 a janeiro de 2024**; as partes passaram a ter a seguinte qualificação pessoal: **JOSUÉ LUIS DA SILVA RODRIGUES**, brasileiro, corretor de imóveis, solteiro, portador da carteira de Identidade nº 5034561539, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 900.126.070-53, residente e domiciliado na Rua dos Andradas, nº 2.432, Centro, nesta cidade de São Borja/RS; e **LENITA MACHADO GONÇALVES**, brasileira, professora, solteira, portadora da carteira de identidade nº 5066575175, expedida pela SSP/RS, inscrita no CPF sob nº 893.952.470-53, residente e domiciliada na Rua Cel. Aparício Mariense da Silva, nº 2.520, nesta cidade de São Borja/RS; conviventes em união estável de janeiro de 2011 a janeiro de 2024. **PROTOCOLO**: 190397/149/1-P, em 16/09/2025. Dou fé. Averbação nato digital assinado pelo 3º Substituto do Oficial **Vladson dos Santos Ajala** em 29/09/2025 às 11:24:31. O hash SHA256 do documento é **06C8810BB40DEF66336821731C6DC70B62973587D25EF21B6239F1F88797DC11**. Emol.: R\$114,60. Proc. Dados: R\$6,90. Selos: 0585.01.2500002.17384 - R\$2,10; 0585.04.2400006.09311 - R\$5,20. Total: R\$128,80.

R.16-13.952.- 29 de setembro de 2025. **TÍTULO:** PARTILHA POR DISSOLUÇÃO DE UNIÃO ESTÁVEL. **TRANSMITENTE:** LENITA MACHADO GONÇALVES, já qualificada. **ADQUIRENTE:** JOSUÉ LUIS DA SILVA RODRIGUES, já qualificado. **ADVOGADOS/PROCURADORES:** Dr. NAIRON BASTOS PEREIRA, OAB/RS 48.305, e outros. **FORMA DO TÍTULO:** Formal de Partilha, datado de 11/06/2025, extraído dos autos do processo nº 5003228-06.2024.8.21.0030/RS, assinado pela Exma. Sra. Dra. Barbara Pereira Saraiva, Juíza de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca de São Borja/RS, sentença de homologação de acordo proferida em 30/04/2025. **IMÓVEL TRANSMITIDO:** O terreno foreiro, parte do nº 03, do quarteirão nº 11, com área de 294,63m² (duzentos e noventa e quatro metros e sessenta e três decímetros quadrados), o prédio residencial, em alvenaria, coberto com telhas de barro, com área de 99,00m² (noventa e nove metros quadrados), com suas dependências, instalações e demais benfeitorias, e a ampliação de prédio residencial em alvenaria,

Continua no verso

Continúa na Próxima Páxina -



13.952

- Matrícula -



CNM: 099192 2 0013952-49

São Borja, 29 de setembro de 2025

Fls. 004v	Matrícula 13.952
--------------	---------------------

coberto de telhas de cimento amianto, com área de **41,76m²** (quarenta e um metros e setenta e seis decímetros quadrados), imóvel situado na Rua dos Andradas, nº 2.432, nesta cidade de São Borja/RS, objeto do **R.11** e descrito na **abertura** e na **Av.8** desta matrícula. **AVALIAÇÃO:** Atribuído no valor de R\$960.000,00 (novecentos e sessenta mil reais), e avaliado para efeitos fiscais em R\$1.044.530,00 (um milhão, quarenta e quatro mil e quinhentos e trinta reais), pela Secretaria da Fazenda / Receita Estadual do Rio Grande do Sul, em 10/07/2025, conforme Declaração de ITCD (DIT) nº 1.892.922, sendo o imposto de transmissão por cessão de direitos e/ou diferença de partilha quitado em 21/07/2025, de acordo com a Certidão de Quitação de ITCD nº 3.167.291, emitida em 15/09/2025, código de autenticação: 326705151892922. **OBSERVAÇÃO:** Foram realizadas consultas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens por meio do site <https://www.indisponibilidade.org.br>, nesta data, para fazer constar a INEXISTÊNCIA DE INDISPONIBILIDADE DE BENS em nome das partes. **CONDICÕES:** As demais constantes no título. **PROTOCOLO:** nº 190.397 do livro 1-P de 16/09/2025. Dou fé. Registro nato digital assinado pelo 3º Substituto do Oficial **Vladson dos Santos Ajala** em 29/09/2025 às 11:24:53. O hash SHA256 do documento é **59D1ABCDEF094517C5E60DFC44489D3C143882842E361B26C60209455583AD62**. Emol. R\$4.208,30. (Selo: 0585.09.2500001.00201 = R\$94,70). p.e. R\$6,90. (Selo: 0585.01.2500002.17386 = R\$2,10) = Total: R\$4.312,00

R.17-13.952.- 29 de setembro de 2025. **TÍTULO:** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. **FORMA DE TÍTULO:** CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - CCB - EMPRÉSTIMO - CRÉDITO PESSOAL nº 1044472. **EMIÇÃO:** São Borja/RS, em 19/09/2025. **EMITENTE/DEVEDOR/GARANTIDOR/FIDUCIANTE:** JOSUÉ LUÍS DA SILVA RODRIGUES, já qualificado. **CREDORA FIDUCIÁRIA:** COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS DO PLANALTO CATARINENSE - SICOOB CREDIPLANALTO SC/RS, inscrita no CNPJ sob nº 01.389.651/0001-88, com sede na Rua Nereu Ramos, nº 2549, Centro, na cidade de Papanduva/SC. **VALOR:** R\$155.326,88 (cento e cinquenta e cinco mil, trezentos e vinte e seis reais e oitenta e oito centavos). **JUROS:** Taxa efetiva de juros remuneratórios pré-fixada: 0,5000% a.m. / 6,1677% a.a. **PRACA E FORMA DE**

Continua na ficha nº 5

Continua na Próxima Página -



13.952 - Matrícula -



CNM: 099192.2.0013952-49

São Borja, 29 de setembro de 2025

Fls. 005	Matrícula 13.952
-------------	---------------------

PAGAMENTO: São Borja/RS. A dívida será paga em **96 (noventa e seis) parcelas mensais**, vencendo-se a primeira em 17/11/2025 e a última parcela em 17/10/2033, no valor correspondente ao saldo devedor do principal acrescidos dos encargos financeiros pactuados. **VENCIMENTO FINAL:** Em 17/10/2033. **GARANTIA:** Em **alienação fiduciária**, o **terreno foreiro**, parte do **nº 03**, do **quarteirão nº 11**, com área de **294,63m²** (duzentos e noventa e quatro metros e sessenta e três decímetros quadrados), o **prédio residencial**, em alvenaria, coberto com telhas de barro, com área de **99,00m²** (noventa e nove metros quadrados), com suas dependências, instalações e demais benfeitorias, e a **ampliação de prédio residencial** em alvenaria, coberto de telhas de cimento amianto, com área de **41,76m²** (quarenta e um metros e setenta e seis decímetros quadrados), imóvel situado na Rua dos Andradas, nº 2.432, nesta cidade de São Borja/RS, objeto do **R.16** e descrito na **abertura** e na **Av.8** desta matrícula. **VALOR DA GARANTIA:** R\$886.867,00 (oitocentos e oitenta e seis mil e oitocentos e sessenta e sete reais). **OBSERVAÇÃO:** Foram realizadas consultas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens por meio do site <https://www.indisponibilidade.org.br>, nesta data, para fazer constar a INEXISTÊNCIA DE INDISPONIBILIDADE DE BENS em nome do devedor fiduciante e da credora fiduciária. **CONDICÕES:** As demais constantes da cédula, cuja "via não negociável" fica arquivada neste CRI. **PROTOCOLO:** nº 190.452 do livro 1-P de 19/09/2025. Dou fé. Registro nato digital assinado pelo 3º Substituto do Oficial **Vladson dos Santos Ajala** em 29/09/2025 às 15:12:18. O hash SHA256 do documento é **6391752495CB2A359A28D86E6BB12BC09E54C2C85210697493011216FADE6D4C**. Emol. R\$816,70. (Selo: 0585.08.2400003.00366 = R\$76,40). p.e. R\$6,90. (Selo: 0585.01.2500002.17430 = R\$2,10) = Total: R\$902,10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/27DE8-HHPRZ-QQGBR-RTWPE>

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

Nada mais constava. O referido é verdade e dou fé.
São Borja-RS, 29 de julho de 2026, às 11:53:35.
Simone Ritiele Fonseca - Escrevente Autorizada

Total: R\$81,00
 Certidão digital (Proveniente CNJ 127/2022): R\$47,60 (0585.04.2500004.02600 = R\$5,50)
 Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0585.03.2600001.08292 = R\$4,40)
 Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0585.01.2600001.06729 = R\$2,20)



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
099192 53 2026 00019342 01