



**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAÇAPAVA DO SUL/RS**  
**BEL. JONATAS ROLLA ESPINDOLA - REGISTRADOR DESIGNADO**  
**CERTIDÃO**

Valide aqui a certidão

1º) CERTIFICO E DOU FÉ que a presente cópia extraída digitalmente é a reprodução autêntica da Matrícula 27.909 do L.º 2-RG deste Ofício contendo 5 páginas, nos termos do Art. 19, § 1º da Lei Federal 6.015/73, cujo inteiro teor é o que segue:



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**COMARCA DE CAÇAPAVA DO SUL**  
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

*[Handwritten signature]*

Registro

Caçapava do Sul, 25 de março de 2022

Fis.

1

27.909

27.909

**M-27.909 IMÓVEL:** UM IMÓVEL RURAL, com área superficial de 713.001,00m² (setecentos e treze mil e um metro quadrado) de campos e matos, situado no lugar denominado Irapuá, no Município de Santana da Boa Vista/RS, perfazendo um perímetro de 3.424,26m (três mil, quatrocentos e vinte e quatro metros e vinte e seis centímetros), contendo as coordenadas dos vértices georreferenciados ao Sistema Geodésico Brasileiro



**CONFRONTAÇÕES:** ao NORTE: em 1.025,48m (mil, vinte e cinco metros e quarenta e oito centímetros) com terras de Ivone Oliveira Participações LTDA, ao LESTE: em 718,83m (setecentos e dezoito metros e oitenta e três centímetros) com terras de Neiva Maria Fideles Machado Alvez; ao SUL: em 906,80m (novecentos e seis metros e oitenta centímetros) com a Faixa de Domínio da SBV 203, e, ao OESTE: em 773,16m (setecentos e setenta e três metros e dezesseis centímetros) com terras de Ivone Oliveira Participações LTDA.

DESCRIÇÃO DA PARCELA	
VERTICE	SEGMENTO VANTE

Continua no verso...

continua na próxima página.

Valide a certidão clicando no link a seguir <https://assinador.web.onr.org.br/docs/PCKRH-CN2SM-CVJ6N-QWDM1>

onr

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec

Serviço de Assinatura  
 Eletrônica

Valide aqui  
a certidão.

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE CAÇAPAVA DO SUL  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Fls.

Registro

27.909

Continuação do anverso da ficha 1 Caçapava do Sul, 25 de março de 2022

1v

Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Dist. (m)	Confrontações
E6E-P-0169	-53°11'50,105"	-30°35'23,574"	158.533	E6E-P-0170	130°47'	1025,48	Ivone Oliveira Participações Ltda. - CNPJ:41.450.037/000 1-07 - INCRA:950.084.450.5 37-5
E6E-P-0170	-53°11'20,966"	-30°35'45,331"	150.666	FUK-M-008 1	232°12'	718,83	Neiva Maria Fideles Machado Alves: CPF nº 914.360.950-34-Incra:950.157.970 956-3
FUK-M-0081	-53°11'42,289"	-30°35'59,635"	158.189	E6E-P-0117	306°06'	94,39	Faixa de Dominio da SBV 203
E6E-P-0117	-53°11'45,151"	-30°35'57,829"	157.633	E6E-P-0118	305°38'	88,74	Faixa de Dominio da SBV 203
E6E-P-0118	-53°11'47,858"	-30°35'56,150"	164.587	E6E-P-0119	305°44'	82,51	Faixa de Dominio da SBV 203
E6E-P-0119	-53°11'50,372"	-30°35'54,585"	172.245	E6E-P-0120	305°53'	63,85	Faixa de Dominio da SBV 203
E6E-P-0120	-53°11'52,314"	-30°35'53,369"	174.934	E6E-P-0121	306°31'	75,66	Faixa de Dominio da SBV 203
E6E-P-0121	-53°11'54,596"	-30°35'51,908"	173.798	E6E-P-0122	305°37'	71,77	Faixa de Dominio da SBV 203
E6E-P-0122	-53°11'56,786"	-30°35'50,550"	174.452	E6E-P-0123	306°51'	15,68	Faixa de Dominio da SBV 203
E6E-P-0123	-53°11'57,257"	-30°35'50,244"	174.825	E6E-P-0124	307°22'	33,84	Faixa de Dominio da SBV 203
E6E-P-0124	-53°11'58,266"	-30°35'49,577"	174.605	E6E-P-0125	304°28'	28,46	Faixa de Dominio da SBV 203
E6E-P-0125	-53°11'59,147"	-30°35'49,054"	174.865	E6E-P-0126	307°19'	34,48	Faixa de Dominio da SBV 203
E6E-P-0126	-53°12'00,176"	-30°35'48,375"	175.151	E6E-P-0127	305°55'	124,66	Faixa de Dominio da SBV 203
E6E-P-0127	-53°12'03,965"	-30°35'46,001"	179.127	E6E-P-0128	306°54'	95,99	Faixa de Dominio da SBV 203
E6E-P-0128	-53°12'06,847"	-30°35'44,129"	183.044	E6E-P-0129	308°44'	37,36	Faixa de Dominio da SBV 203
E6E-P-0129	-53°12'07,941"	-30°35'43,370"	185.02	E6E-P-0130	308°15'	30,41	Faixa de Dominio da SBV 203
E6E-P-0130	-53°12'08,837"	-30°35'42,758"	185.975	E6E-P-0171	311°39'	29	Faixa de Dominio da SBV 203

Continua na ficha 2

continua na próxima página.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PCKRH-CN2SM-CVJ6N-QWDML>

e.ONR

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec

Sistema de Assinatura Eletrônica  
Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE CAÇAPAVA DO SUL  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Fls.

Registro

Continuação do verso da ficha 1

Caçapava do Sul, 25 de março de 2022

2

27.909

E6E-P-0171	-53°12'09,650"	-30°35'42,132"	185.653	E6E-P-0169	42°20'	773,16	Ivone Oliveira Participações Ltda. - CNPJ:41.450.037/000 1-07 - INCRA:950.084.450.5 37-5
------------	----------------	----------------	---------	------------	--------	--------	---

**DADOS CADASTRAIS:** Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) sob nº 950.084.450.537-5. Datado: 19/07/2021; Área Cadastrada: 486,5297ha; Módulo Rural: 32,9297ha; Número de Módulos Rurais: 14,38 ;Módulo Fiscal: 35,0000ha; Números de Módulos Fiscais: 13,9008; Fração Mínima de Parcelamento: 4,00. Nome do Declarante: Ivone Oliveira Participações LTDA. CNPJ do Declarante: 41.450.037/0001-07. Apresentado Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) 2021 quitado. **Receita Federal:** NIRF 7.280.491-2, (486,5ha - Fazenda Ausani III). Apresentada Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural (ITR), válida até 24/07/2022. **CERTIFICAÇÃO DO INCRA:** 6880dbe6-d772-461c-b44f-456e3e30147e de 15 de março de 2018. **PROPRIETÁRIA:** IVONE OLIVEIRA PARTICIPAÇÕES LTDA, Sociedade Empresária Limitada, brasileira, inscrita no CNPJ sob nº 41.450.037/0001-07, NIRE 4320896164-5, com sede na Rua Soeiro de Almeida, nº 153, Sala 01, Bairro Soares, na Cidade de Cachoeira do Sul, neste ato representado pelo Sócio Administrador, JACSON VOLNEI AUSANI, brasileiro, casado, produtor rural, portador da carteira de identidade sob nº 8040007554, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF sob número 773.002.890-53, residente e domiciliado na Rua Francisco José Moura, nº 308, Bairro Soares, na Cidade de Cachoeira do Sul/RS. **PROCEDÊNCIA:** Av-13 (Georreferenciamento) da matrícula 22.668 do Livro 2 - Registro Geral, deste Ofício. **PROTOCOLO:** 107058, fls. 138 do Livro 1-U. Data: 15/03/2022. Eu, Kalyna Morais Dutra, Escrevente Autorizada, digitei. Eu, Monscirrac Martins Nedeff, Registradora Designada, conferi, ato assinado e dou fé. Caçapava do Sul, sexta-feira, 25 de março de 2022. Emol: R\$ 24,80. Selo: 0056.03.0700011.76984 = R\$ 3,60. PE: R\$ 6,00. Selo: 0056.01.1900002.39528= R\$ 1,80.

*Monscirrac Martins Nedeff*  
Monscirrac Martins Nedeff

**Av-1-27.909. RETIFICAÇÃO.** Procede-se a esta averbação de ofício, nos termos do art. 213, I, a, da Lei dos Registros Públicos, para retificar que na abertura desta matrícula, onde constou: **PROCEDÊNCIA:** Av-13 (Georreferenciamento) da matrícula 22.668 do Livro 2 - Registro Geral, deste Ofício, o correto é: **PROCEDÊNCIA:** Av-10 (Georreferenciamento e Encerramento) da Matrícula 22.667 do Livro 2 - Registro Geral, deste Ofício. Eu, Kalyna Morais Dutra, Escrevente Autorizada, digitei. Eu, Bibiana Domeles

Continua na ficha 2

continua na próxima página.

Valide aqui  
a certidão.

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE CAÇAPAVA DO SUL  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Fls.

2

Registro

27.909

Continuação do verso da ficha 1

Caçapava do Sul, 31 de março de 2022

Valmarath, Escrevente Autorizada, conferi, dato, assino e dou fé. Caçapava do Sul, quinta-feira, 31 de março de 2022. Emol: NIHIL. Selo: 0056.01.1900002.39633 = NIHIL. PE: NIHIL. Selo: 0056.01.1900002.39632 = NIHIL.

  
Bibiana Dorneles Valmarath

**Av-2-27.909. TÍTULO: PENHOR.** Proceda-se a esta averbação nos termos do artigo 187, II, item 34 da Lei n. 6.015/73, para certificar que, conforme a Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária sob nº 1481291/4516/2022, emitida no dia 09 de junho de 2022, na Cidade de Ijuí/RS, na qual é Emitente Maiquel Jaison Ausani, inscrito no CPF sob nº 001.284.040-86, e Credora a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/5679-29, o produto dado em penhor cedular, o qual encontra-se registrado sob nº 21.567 do Livro 3 - Registro Auxiliar deste Ofício, ficará depositado no imóvel desta matrícula. Demais condições: as da Cédula. Protocolo: 108143, fls. 15 do Livro 1-V. Data: 20/06/2022. Eu, Kalyne Moraes Dutra, Escrevente Autorizada, digitei. Eu, Belª. Bibiana Dorneles Valmarath, Substituta do Registrador Designado conferi, dato, assino e dou fé. Caçapava do Sul, quarta-feira, 22 de junho de 2022. R\$ 44,40. Selo: 0056.04.0700011.45334 = R\$ 4,40. PE: R\$ 6,00. Selo: 0056.01.1900002.43108 = R\$ 1,80.

  
Belª. Bibiana Dorneles Valmarath

**Av-3-27.909. TÍTULO: INCRA.** Proceda-se a esta averbação, conforme Cédula Rural Hipotecária, sob nº 1468457/4516/2022, emitida no dia 18 de maio de 2022, na Cidade de Ijuí/RS, para certificar que o imóvel desta matrícula está cadastrado no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) sob nº 950.084.450.537-5 Área Total: 482,4207 ha; Módulo Rural: 32,7807 ha; Número de Módulos Rurais: 14,32; Módulo Fiscal: 35,0000 ha; Número de Módulos Fiscais: 13,7834; Fração Mínima de Parcelamento: 4,00 ha; Denominação: Fazenda Ausani III; Localização: Irapua; e, Nome do Declarante: Ivone Oliveira Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 41.450.037/0001-07. Apresentado Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) 2021 quitado. Protocolo: 108206, fls. 19 do Livro 1-V. Data: 21/06/2022. Eu, Ana Paula Paz Nunes Fortes, Escrevente Autorizada, digitei. Eu, Belª. Bibiana Dorneles Valmarath, Substituta do Registrador Designado, conferi, dato, assino e dou fé. Caçapava do Sul, sexta-feira, 8 de julho de 2022. Emol: R\$ 98,00. Selo: 0056.04.0700011.45736 = R\$ 4,40. PE: R\$ 6,00. Selo: 0056.01.1900002.43912 = R\$ 1,80.

Belª. Bibiana Dorneles Valmarath

**R-4-27.909. TÍTULO: HIPOTECA CEDULAR. FORMA DO TÍTULO: Cédula Rural Hipotecária nº**

Continua no verso...

continua na próxima página.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PCKRH-CN2SM-CVJ6N-QWDMML>

.ONR

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Sistema de Arquivos  
Eletrônicos do Cartório



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE CAÇAPAVA DO SUL  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação do verso da ficha 2 - Caçapava do Sul, 08 de julho de 2022

Fls.  
3:

Registro  
27.909

**1468457/4518/2022 - Datada de 18 de maio de 2022, emitida na Cidade de Ijuí/RS. EMITENTE/HIPOTECANTE IVONE OLIVEIRA AUSANI, brasileira, divorciada, produtora rural, portadora da carteira de identidade nº 2020980013, expedida pela SSP/RS, inscrita no CPF sob nº 568.025.280-53, residente e domiciliada na Rua 15 de Novembro, nº 242, Bairro Centro, na Cidade de Santo Augusto/RS. INTERVENIENTE/GARANTIDORA: IVONE OLIVEIRA PARTICIPAÇÕES LTDA., retro qualificada, neste ato, representada por Ivone Oliveira Ausani, retro qualificada, por Jacson Volnei Ausani, retro qualificado, e Maiquel Jaison Ausani, inscrito no CPF sob nº 001.284.040-86. CREDOR: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, empresa pública, com sede na Cidade de Brasília/DF, por sua agência na Cidade de Ijuí/RS, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/5679-29. VALOR DO CRÉDITO: R\$4.900.500,00 (quatro milhões, novecentos mil e quinhentos reais). VENCIMENTO FINAL: 11 de abril de 2032. PRAÇA DE PAGAMENTO: Ijuí/RS. FORMA DE PAGAMENTO: em 08 (oito) parcelas, vencíveis em: 11/04/2025, 11/04/2026, 11/04/2027, 11/04/2028, 11/04/2029, 11/04/2030, 11/04/2031 e 11/04/2032. ENCARGOS FINANCEIROS: Juros à taxa efetiva de 10,00% (dez por cento) ao ano. DESTINAÇÃO DO CRÉDITO: investimento agrícola/serviços profissionais técnicos. GARANTIAS: em HIPOTECA CEDULAR de primeiro grau, e sem concorrência de terceiros, o imóvel desta matrícula. REMIÇÃO: 100%. Apresentada Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural (ITR), válida até 28/11/2022. Protocolo: 108206, fls. 19 do Livro 1-V, Data: 21/06/2022. Eu, Ana Paula Paz Nunes Fortes, Escrevente Autorizada, digitei. Eu, Belª. Bibiana Dorneles Valmarath, Substituta do Registrador Designado, conferi, dato, assino e dou fé. Caçapava do Sul, sexta-feira, 8 de julho de 2022. Emol: R\$ 98,00. Selo: 0056.04.0700011.45737 = R\$ 4,40. PE: R\$ 6,00. Selo: 0056.01.1900002.43913 = R\$ 1,80.**

Belª. Bibiana Dorneles Valmarath

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PCKRH-CN2SM-CVJ6N-QWDMML>

**OBSERVAÇÕES:** Para fins de alienação esta Certidão tem validade de 30 (trinta) dias. Caçapava do Sul, quarta-feira, 26 de julho de 2023.

Juliana B. Marques Bernardes  
Escrevente Autorizada

EMOLUMENTOS: Certidão digital (Provimento CNU 127/2022) 1 página: R\$ 41,30 (0056.04.0700011.64254 = R\$ 4,40)  
Busca em livros e arquivos: R\$ 12,10 (0056.02.0700011.82577 = R\$ 2,00)  
Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,40 (0056.01.1900002.82072 = R\$ 1,80). Total: R\$ 63,60. Hora: 09:03 JBMB



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  
099093 53 2023 00010333 11

e.ONR

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Sistema de Assinatura  
e Autenticidade de Documentos