



CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Serviço Registral, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula (CNM - 099523.2.0026980-36) o teor seguinte:

CNM: 099523.2.0026980-36

26980

Matrícula Nº

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ
LIVRO Nº 2 - Registro Geral

fls. 1 matrícula

26.980

São Sebastião do Caí, 15 de setembro

de 2009

IMÓVEL: Um terreno rural com área de **122.887,05m²**, sem benfeitorias, neste município, com as seguintes medidas e confrontações: ao LESTE, é constituído por dois segmentos, a saber: partindo de um ponto na divisa com propriedade do Instituto Estadual de Educação Paulo Freire, o primeiro segmento faz ângulo de 72°17'05" e segue no sentido sudeste-noroeste, na extensão de 98,60 metros, confrontando-se com propriedade do Instituto Estadual de Educação Paulo Freire e com propriedade de Lilian Lecy Wolff; o segundo segmento faz ângulo de 196°09'30" com o primeiro e segue na direção Sudeste - Noroeste na extensão de 45,41 metros, confrontando-se com propriedade de Lilian Lecy Wolff; a divisa NORTE é composta por dois segmentos: o primeiro faz ângulo de 91°43'07" com o segundo segmento da divisa LESTE, e segue no sentido Leste - Oeste, na extensão de 57,22 metros; o segundo segmento faz ângulo de 178°53'30" com o primeiro e segue no sentido Leste - Oeste, na extensão de 891,76 metros; todos os segmentos descritos na divisa NORTE dividem-se com propriedade de Frederico Felck; a divisa OESTE é composta por um único segmento que faz ângulo de 65°43'09" com o terceiro segmento da divisa NORTE, e segue no sentido Noroeste - Sudeste, na extensão de 148,95 metros, fazendo divisa com o Rio Caí; a divisa SUL é composta por três segmentos: o primeiro faz ângulo de 111°49'08", com o segmento único da divisa OESTE, e segue no sentido Oeste - Leste, na extensão de 144,98 metros, o segundo segmento faz ângulo de 183°15'47" com o primeiro e segue no mesmo sentido, na extensão de 542,60 metros; o terceiro segmento faz ângulo de 180°08'44" com o segundo segmento e segue ainda no sentido Oeste - Leste na extensão de 229,29 metros até encontrar o ponto inicial desta descrição, dividindo-se ao SUL com propriedade de Cláudio Griebler.

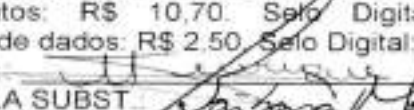
PROPRIETÁRIA: **LILIAN LECY WOLFF**, brasileira, solteira, maior, do lar, inscrita no CPF sob o nº 059.286.647-53, residente e domiciliada na Praça Conde de Porto Alegre, na cidade de Porto Alegre/RS.

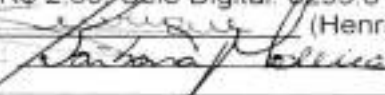
PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 17.045, fls. 01, do Livro 2-RG, deste Ofício.

INCRA: Nº 950.025.759.104-8; Área Total: 16,6 ha; Mód. Fiscal: 18,0 ha; Nº Mód. Fiscal: 0,9; F.M.P.: 3,0 ha.

PROTOCOLO: Nº 51.474, de 17/08/2009.

Emolumentos: R\$ 10,70. Seló Digital: 0295.02.0700005.04149. Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,50. Seló Digital: 0295.01.0800001.77932.

ESC. AUT.  (Henrique Piovesan Schaeffer)

A OFICIALA SUBST.  (Bárbara Madeira Quaranta)

R-1-M-26.980:

Em 15 de setembro de 2009

COMPRA E VENDA

(continua no verso)



fls. 1 verso

(continua na folha 2)

Continua na Próxima Página -



fig. 2 matricula
26.980

26.980

de 2009

26.980

A OFICIALA SUBST. *Barbara Madeira Quaranta* (Bárbara Madeira Quaranta)

A OFICIALA SUBST. Bárbara Madeira (Bárbara Madeira Quaranta)

(continua no verso)

Continua na Próxima Página -

Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-

CNM: 099523.2.0028980-36



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ
LIVRO Nº 2 - Registro Geral

fls. 2 verso

ESC. AUT.: (Henrique Piovesan Schaeffer)
 A OFICIALA SUBST.: (Bárbara Madeira Quaranta)

AV-5-M-26.980: Em 13 de outubro de 2011 CANCELAMENTO DE CLÁUSULA RESOLUTIVA

Por requerimento da parte interessada, datado de 05 de outubro de 2011, acompanhado de declaração de quitação, aqui apresentados e arquivados, fica constando o cancelamento da cláusula resolutiva, objeto do R-1 desta matrícula. VALOR: R\$ 550.000,00.

PROTOCOLO: Nº 57.823, de 5/10/2011.

Emolumentos: R\$ 1.034,80. Selo Digital: 0295.09.0700005.00161. Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,70. Selo Digital: 0295.01.1000007.79921.

O OFICIAL SUBST.: (Henrique Piovesan Schaeffer)

AV-6-M-26.980: Em 19 de fevereiro de 2013 CADASTRO DO INCRA

A requerimento da parte interessada, efetuado na escritura pública que será objeto do R-7 desta matrícula, acompanhado da fotocópia autenticada do CCIR 2006/2007/2008/2009, aqui apresentados e arquivados, fica constando que o imóvel descrito nesta matrícula encontra-se cadastrado no INCRA sob o nº 950.025.759.104-8; Área Total: 16,6 ha; Módulo Rural: 0,00 ha; Nº de Módulos Rurais: 0,00; Módulo Fiscal: 18,0 ha; Nº de Módulos Fiscais: 0,92; F.M.P.: 3,0 ha.

PROTOCOLO: Nº 62.432, de 30/01/2013.

Emolumentos: R\$ 52,20. Selo Digital: 0295.04.0700005.12066. Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,10. Selo Digital: 0295.01.1300001.04440.

O OFICIAL SUBST.: (Henrique Piovesan Schaeffer)

R-7-M-26.980: Em 19 de fevereiro de 2013 PARTILHA EXTRAJUDICIAL POR DIVÓRCIO

ADQUIRENTE: ALEXANDRE KLASSMANN, já qualificado.

TRANSMITENTE: CARINE NONNEMACHER KLASSMANN, que, após o divórcio, voltou a usar o nome de solteira, ou seja, **CARINE NONNEMACHER**, já qualificada.

ASSISTENTE JURÍDICO: TATIANA LAUERMANN DE SOUZA, brasileira, solteira, advogada, inscrita no CPF sob o nº 002.257.660-60 e na OAB/RS sob o nº 74.355, estabelecida com escritório profissional na Rua A.J. Renner, nº 128, no município de Alto Feliz/RS.

IMÓVEL: A fração ideal correspondente a **61.443,5250m²**, sem benfeitorias, dentro da

(continua na folha 3)

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-



São Sebastião do Cal. 15 de setembro

da 2009

26.980

O OFICIAL SUBST.: Henrique (Henrique Piovesan Schaeffer)

O OFICIAL SUBST: Henrique Piovesan (Henrique Piovesan Schaeffer)

A requerimento da parte interessada, efetuado na escritura pública que será objeto do R.2 da matrícula nº 30.289, deste Ofício, acompanhado de mapa e memorial descritivo, aprovados pela Prefeitura Municipal de São Sebastião do Cai/RS, aqui apresentados e arquivados, procede-se ao desmembramento de 03 áreas, a saber: 1º) área de **1.348,51m²**, a qual será objeto da Matrícula nº 30.289, Livro 2RG deste Ofício; 2º) área de **4.076,13m²**, a qual será objeto da Matrícula nº 30.290, Livro 2RG deste Ofício; e 3º) área de **50.000,00m²**, a qual será objeto da Matrícula nº 30.291, Livro 2RG deste Ofício; permanecendo uma área remanescente assim descrita: Um terreno urbano com área de **67.462,41m²** sem benfeitorias, situado no município de São Sebastião do Cai/RS, com as seguintes medidas e confrontações: ao OESTE, partindo do limite com a Rua Estrada dos Berwanger, no sentido norte-sul, inflecte um ângulo de 76°58'59", na extensão de 138,26 metros, divide com a Rua Estrada dos Berwanger (Matrícula nº 30.289, deste

1. *Journal of Management Studies*, 1997, 34, 1, 1-14.

Continua na Próxima Página -

Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-

CNM: 099523.2.0026980-36



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ
LIVRO Nº 2 - Registro Geral

fls. 3 verso

Ofício); ao SUL, no sentido oeste-leste, inflecte um ângulo de $100^{\circ}33'18''$, na extensão de 119,98 metros, deste ponto, inflecte um ângulo de $183^{\circ}15'47''$, na extensão de 542,60 metros, seguindo, inflecte um ângulo de $180^{\circ}08'44''$, na extensão de 71,28 metros, divide nestes trechos, com propriedade de Cláudio Griebler; seguindo, ao SUDESTE, no sentido sudoeste-nordeste, inflecte um ângulo de $110^{\circ}17'17''$, na extensão de 76,51 metros, divide com propriedade de Elcio Miguel Sebastiany e outros (Matrícula nº 30.291, deste Ofício); seguindo, ao NORTE, no sentido leste-oeste, inflecte um ângulo de $68^{\circ}45'55''$, na extensão de 500,00 metros, divide com propriedade de Elcio Miguel Sebastiany e outros (Matrícula nº 30.291, deste Ofício); novamente ao LESTE, no sentido sul-norte, inflecte um ângulo de $270^{\circ}02'16''$, na extensão de 67,00 metros, divide com propriedade de Elcio Miguel Sebastiany e outros (Matrícula nº 30.291, deste Ofício); e ao NORTE, no sentido leste-oeste, inflecte um ângulo de $89^{\circ}57'44''$, na extensão de 291,67 metros, divide com propriedade de Frederico Felck.

PROTOCOLO: Nº 63.279, de 2/5/2013.

Emolumentos: R\$ 23,60. Selo Digital: 0295.03.1200004.06668. Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,10. Selo Digital: 0295.01.1300001.19237.

O OFICIAL SUBST.  (Henrique Piovesan Schaeffer)

AV-10-26.980:

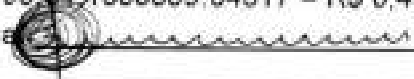
Em 21 de dezembro de 2015

CADASTRO MUNICIPAL

A requerimento da parte interessada, datado de 15 de dezembro de 2015, acompanhado da Guia de Arrecadação – ITBI, nº 135/2015, expedida aos 15 de dezembro de 2015, pela Prefeitura Municipal de São Sebastião do Caí-RS, aqui apresentados e arquivados, procede-se à esta averbação para fazer constar que o imóvel objeto desta matrícula está inscrito no cadastro imobiliário municipal sob o nº 10302100.

PROTOCOLO: Nº 72.297, do Livro 1-G, de 15/12/2015.

Emolumentos: R\$ 63,90. Selo Digital: 0295.04.1500008.01877 = R\$ 0,90. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.1500009.04317 = R\$ 0,40.

A Escrevente Autorizada  (Kelen Coimbra Rodrigues).

R-11-26.980:

Em 21 de dezembro de 2015

COMPRA E VENDA

ADQUIRENTES: ELCIO MIGUEL SEBASTIANY e sua mulher IVANI MARIA NIENOV SEBASTIANY, já qualificados.

TRANSMITENTE: ALEXANDRE KLASSMANN, já qualificado.

(continua na folha

4

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

Continua na Próxima Página -



4v verso

Continua na pág. 5

Continua na Próxima Página -



fls

fig. 5 matricula

São Sebastião do Cai, 15 de setembro

de 2009

26.980

Nº 26.980

Conforme ofício nº 213/2018, extraído dos autos do processo de nº 068/1.15.0000506-0, documento eletrônico assinado digitalmente pela Exma. Sra. Dra. Debora Sevik, MM. Juíza de Direito, faço constar que tramita na 1ª Vara Judicial desta Comarca de São Sebastião do Cai/RS, Ação Civil Pública, movida pelo Autor **MINISTÉRIO PÚBLICO**, em desfavor do réu **ELCIO MIGUEL SEBASTIANY**, já qualificado.

Emolumentos: NIHL. Selo Digital: 0295.04.1600006.06711 = NIHL. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.1700005.13870 = NIHL.

Escrevente Autorizada _____ (Kelen Coimbra Rodrigues)

Conforme Ofício nº 619/2020, expedido aos 03 de novembro de 2020, nos autos do processo de nº 068/1.15.0000506-0, assinado pela MMA. Juíza de Direito da 1ª Vara da Comarca de São Sebastião do Cai/RS, Dra. Carolina Ertel Weirich, aqui apresentado e arquivado, fica cancelada a averbação de **EXISTÊNCIA DE AÇÃO** objeto da **AV-13**, desta matrícula.

OBSERVAÇÃO: Averbação efetuada nos termos do artigo 11 do Provimento nº 94/2020-CNJ - COVID-19.

PROTOCOLO: Nº 87.011, do Livro 1-I, de 25/09/2020.

Emolumentos: R\$ 81,40. SeloDigital: 0295.04.2000005.02708 = R\$ 3,30. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.1700005.91998 = R\$ 1,40.

O Oficial Substituto: (Bel. Henrique Piovesan Schaeffer)

Nos termos do Provimento nº 143/2023 do CNJ, fica constando que a presente matrícula possui o seguinte Código Nacional de Matrículas - CNM: **099523.2.0026980-36**.

Emolumentos: NIHL. SeloDigital: 0295.04.2200003.13196 = NIHL. Processamento

January 20, 1980

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-



fls. 5v verso

Código Nacional da Matricula - 099523.2.0026980-36

A Oficial Substituta: Roberta Liell (Bel. Roberta Liell)

AV-16-26.980: Em 02 de outubro de 2023 ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL

PROTOCOLO: Nº 98.659, do Livro 1-K, de 12/09/2023.

Emolumentos: R\$ 111,60. SeloDigital: 0295.04.2200003.13197 = R\$ 4,40

Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2100001.76738 = R\$ 1,80.

A Oficial Substituta: Roberta Liell (Bel. Roberta Liell)

AV-17-26.980: Em 01 de março de 2024 **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA**

A requerimento da Cooperativa de Crédito Maxi Alfa de Livre Admissão de Associados - Sicoob Maxi crédito, inscrita no CNPJ sob nº 78.825.270/0001-29, datado de 19 de janeiro de 2024, representada por Gustavo Henrique Andreatta Costella, conforme procuração apresentada e arquivada, faço constar, nos termos do art. 828 do Código de Processo Civil, que foi admitida e tramita no Juízo da 2ª Vara Judicial da Comarca de São Sebastião do Cai-RS, Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 5006232-68.2023.8.21.0068, movida pela exequente **COOPERATIVA DE CREDITO MAXI ALFA DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS - SICOOB MAXICREDITO**, acima qualificada, em desfavor de **ELCIO MIGUEL SEBASTIANY, IVANI MARIA NIENOV SEBASTIANY** e outros. Valor da Ação: R\$ 791.532,72 (setecentos e noventa e um mil, quinhentos e trinta e dois reais e setenta e dois centavos).

PROTOCOLO: N° 100.184, do Livro 1-K, de 21/02/2024.

Emolumentos: R\$ 864,20. SeloDigital: 0295.09.2300002.00351 = R\$ 90,00

Processamento eletrônico de dados: 0295 01.2100001.89085 = R\$ 2,00

A Oficial: Eliana Toshie Morita Okamura (Dra. Eliana Toshie Morita Okamura)

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

YamQ

São Sebastião do Cai, 15 de setembro de 2009

Código Nacional da Matrícula - 099523.2.0026980-36

Nos termos do requerimento, datado de 21 de agosto de 2024, documento eletrônico passado pela credora fiduciária MAC INVESTIMENTOS S.A., já qualificada, representada por Volnei Copetti, brasileiro, divorciado, advogado, inscrito no CPF sob nº 250.361.060-91, conforme procuração apresentada e arquivada neste Ofício, instruído com certidão do decurso do prazo, fica constando que os devedores fiduciantes ÉLCIO MIGUEL SEBASTIANY e IVANI MARIA NIENOV SEBASTIANY, já qualificados, deixaram de purgar a mora, conforme certificação passada por Bruno Klein Rodrigues, Escrevente Autorizado deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Cai-RS, aos 10 de janeiro de 2024, cumprindo assim o previsto na legislação, **consolidando-se a propriedade** em nome da credora fiduciária **MAC INVESTIMENTOS S.A.**, já qualificada, em virtude do não cumprimento da obrigação, nos termos do art. 26 § 7º da Lei nº 9.514/97. Foi apresentado o Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, conforme guia nº 205/2024, expedida pela Prefeitura Municipal de São Sebastião do Cai-RS. Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais).

PROTOCOLO: Nº 102.779, do Livro 1-K, de 01/10/2024.

Emolumentos: R\$ 2.466,70. SeloDigital: 0295.09.2400002.00146 = R\$ 90,00.

Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2300005.09351 = R\$ 2,00.

A Oficial: Eliana Toshie Morita Okamura (Dra. Eliana Toshie Morita Okamura).

PREMONITÓRIA
Conforme requerimento da Cooperativa de Crédito Maxi Alfa de Livre Admissão de Associados - Sicoob Maxi crédito, já qualificada, datado de 19 de outubro de 2024, expedido na cidade de Chapecó-SC, representada por Gustavo Henrique Andreatta Costella, fica **cancelada a averbação premonitória** objeto da **AV-17**, desta matrícula.

PROTOCOLO: Nº 103.466, do Livro 1-L, de 21/11/2024.

Emolumentos: R\$ 1.781,70. SeloDigital: 0295.09.2400002.00193 = R\$ 90,00.

Processamento eletrônico de dados: 0295/01.2300005.13519 = R\$ 2,00.

A Substituta da Registradora: Roberta Liell (Bel. Roberta Liell)

Continua na Próxima Página



Código Nacional da Matricula - 099523.2.0026980-36

AV-20-26,980:

Em 05 de novembro de 2025

LEILÃO NEGATIVO

Conforme Requerimento datado de 05 de maio de 2025, assinado por Volnei Copetti, representante legal da MAC INVESTIMENTOS S.A., já qualificada, acompanhado dos autos de leilão, procedo esta averbação para constar que foi realizado o 1º Leilão em 30 de junho de 2025, às 10:00 horas, data da abertura e dia 14 de julho de 2025; e o 2º Leilão em 15 de julho 2025 às 10:00 horas, data da abertura e dia 29 de julho de 2025, ambos na cidade de Araraquara-SP, conduzidos pelo Leiloeiro Oficial Euclides Maraschi Júnior, inscrito na JUCESP, sob nº 819, nos termos do art. 27 da Lei 9.514/97, sem que houvesse lances e/ou arrematação, ficando livre o imóvel para alienação.

PROTOCOLO: Nº 107.213, de 09/10/2025

Emolumentos: R\$ 58,90. SeloDigital: 0295.04.2300005.24190 = R\$ 5,20. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2300005.39658 = R\$ 2,10.

A Oficial: Eliana Toshie Morita Okamura (Dra. Eliana Toshie Morita Okamura)

AV-21-26.980: Em 05 de novembro de 2025 CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Conforme Termo de Quitação, datado de 05 de agosto de 2025, assinado por Volnei Copetti, representante legal da MAC INVESTIMENOS S.A., já qualificada, conforme procuração apresentada e arquivada nesta Serventia, procede-se a presente averbação para constar que fica **cancelada a alienação fiduciária** objeto do R-12 desta matrícula.

PROTOCOLO: Nº 107.213, do Livro 1-L, de 09/10/2025.

Emolumentos: R\$ 1.640,20. SeloDigital: 0295.09.2400002.00645 = R\$ 94,70.
Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2300005.39659 = R\$ 2,10.

A Oficial: Eliana Toshie Morita Okamura (Dra. Eliana Toshie Morita Okamura)

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

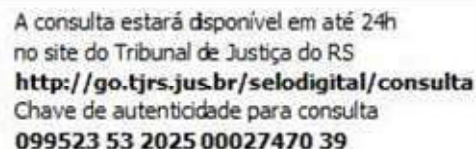
São Sebastião do Caí-RS, quarta-feira, 5 de novembro de 2025, às 15:19:52.

Certidão Matrícula 26.980 - 12 páginas: R\$ 83,20 (0295.04.2300005.24204 = R\$ 5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$ 13,20 (0295.03.2300005.46373 = R\$ 4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0295.01.2300005.39703 = R\$ 2,10)

Total: R\$ 114,80



Samuel Fernandes Watthier - Escrevente Autorizado