



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: 099994.2.0010049-08

CNM: 099994.2.0010049-08



Ofício de Registro de Imóveis

Comarca de Tapejara - RS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Tapejara, 28.-

de Setembro.-

Fls.

01

Matrícula

Nº

10.049

de 1995.-

IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, da quadra nº 5, sem benfeitorias, com frente na Rua Luís Caus, na cidade de Charrua, com a --- área superficial de 294-m2 (duzentos e noventa e quatro metros -- quadrados), confrontando: ao NORTE, com terrenos da Cooperativa -- Agrícola Charrua Ltda, onde mede 11,50 metros; ao SUL, com a Rua - Luiz Caus, antiga estrada geral, Charrua à Getulio Vargas, onde me de 3,20 metros; ao LESTE, com terrenos da Cooperativa Agrícola --- Charrua Ltda, onde mede 42 metros; e, ao OESTE, com área remanes-- cente de Augusto Salvador e s/m. Santana Caus Salvador, onde mede 38 metros.

PROPRIETÁRIOS: AUGUSTO SALVADOR e s/m. SANTINA CAUS SALVADOR, -- brasileiros, aposentados, casados pelo regime da comunhão universal de bens antes da lei 6515/77, ele CIC.307.065.2 10-72, ela CIC.729.704.560-87, res. e domic. na cidade de Charrua. **REG. ANT.:** Livro 3-8, fls.152, sob nº2.169, d/Cartório.

Substituto:

R\$.3.80

R.1-10.049 em 28.09.95 Protoc.32.487

COMPRA E VENDA. A área de 294-m2. TRANSMITENTES: AUGUSTO SALVADOR e SANTINA CAUS SALVADOR, já qualificados. ADQUIRENTES: -- COOPERATIVA AGRÍCOLA CHARRUA LTDA., com sede à Rua Alcides Mario - Tefilli, na cidade de Charrua-RS, inscrita no CGC/MF nº 91.649.079 /0001-31, representada pelo presidente Sr. Ari Dalastra, bras., -- cas., agric., CIC.030.966.020-34, res. e domic. na localidade de - São Valentim, no município de Charrua. VALOR: CR\$.235.489,62 (ava-- liado p/fins fiscais por CR\$.295.000,00, atualizado p/fins de co-- brança de emolumentos por R\$.340,97, cfe. prov. 62/94 da CGJ). FOR MA: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Lº33, fls.001 e 002, sob nº 1.504, do Ofício de Sede Municipal de Charrua-RS, em 18 de maio de 1994.

Substituto:

R\$.30.40

R.2-10049 em 02.08.2001 Protoc. 42.764

HIPOTECA DE 1º GRAU. A área de 294-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 Getulio Vargas, ou, em caso extinto, o indexador que vier a ser definido para atualização dos Certificados do Tesouro Nacional - CTN, de

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/GK5CK-A4JTA-E4JLV-NDDVN

MATRÍCULA

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 099994.2.0010049-08

CNM: 099994.2.0010049-08



Ofício de Registro de Imóveis
Comarca de Tapejara - RS
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Fls.

Vº 01

Matrícula

Nº 10049

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\$. 10.000,00. 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, 2-8335 e 16-3129, do Lº2, deste Ofício.

Registrador Subst.:

R\$.267,40

R.3-10049 em 28.08.2013.

Protoc.82526 em 26.08.2013

PENHORA - EXECUÇÃO FISCAL. A área de **294,00-m²**. **CREDOR: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.** **DEVEDORA: COOPERATIVA AGRÍCOLA CHARRUA LTDA**, anteriormente já qualificada. **FIEL DEPOSITÁRIO: VILCEU FERRON**, representante legal da devedora. **VALOR DA CAUSA: R\$.13.458,63** (treze mil quatrocentos e cinquenta e oito reais e sessenta e três centavos), atualizado até 08.07.2013. **FORMA: Mandado de Citação, Penhora, Registro e Avaliação, Execução Fiscal**, expedido em 23 de julho de 2013, pela Exma. Sra. Dra. Daniela Conceição Zorzi, Juíza de Direito desta Comarca, instruído com **Auto de Penhora e Depósito**, datado de 22 de agosto de 2013. **Processo nº 135/1.13.0002151-6. Emolumentos: NIHIL.** Selo: 0644.01.1300001.19936 - NIHIL; 0644.06.1100003.02903 - NIHIL.

Registrador Substituto:

Gelso José Felini

RD

Av.4-10049 em 31.05.2017.

Protoc.93641 em 31.05.2017.

INDISPONIBILIDADE. Conforme ordem recebida através da Central 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 **294,00-m²**, objeto do registro nº 1 da presente matrícula, pertencente a Cooperativa Agrícola Charrua Ltda,

(continua na folha n.º 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GK5CK-A4JTA-E4JLV-NDDVN>

MATRÍCULA

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: 099994.2.0010049-08

**Ofício de Registro de Imóveis**

Comarca de Tapejara - RS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Tapejara, 31 de maio de 2017

CNM: 099994.2.0010049-08

Fls.

2

Matrícula

10.049

está indisponível. A presente indisponibilidade, foi averbada também nos imóveis matriculados sob nºs 779, 3013, 3129, 8335, 8703, 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: 0644.01.1500006.84482 - NIHIL; 0644.03.1500006.10917 - NIHIL.

Registrador Designado _____ Gelso José Felini

RD

Av.5-10049 em 22 de agosto de 2018.

PENHORA. A fração ideal de **294,00-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\$.44.100,00 (quarenta e quatro mil e cem 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 8335 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: 0644.01.1700001.60969 - R\$1,40; 0644.06.1500006.02624 - R\$24,50.

Registrador Designado: _____ Gelso José Felini

RD

Av.6-10049 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 4 da presente matrícula. Dou fé. **Protocolo** 97207, livro 1-AA, as fls. 111 em 19/09/2018. **Emolumentos:** NIHIL. Selo: 0644.01.1700001.65843 - NIHIL; 0644.04.1500006.10861 - NIHIL.

Registrador Substituto _____ Bel. Fabio Cavichioli

RD

Av.7-10049 em 26 de outubro de 2018.

PENHORA. A área de **294,00-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:**

(Continua no Verso)

MATRÍCULA

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/GK5CK-A4JTA-E4JLV-NDDVN

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: 099994.2.0010049-08

**Ofício de Registro de Imóveis**

Comarca de Tapejara - RS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099994.2.0010049-08

Fls.

Matrícula

2v

10.049

MATRÍCULA

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\$44.100,00** (quarenta e quatro mil e cem 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 8335, 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: 0644.01.1700001.70353 - R\$1,40; 0644.07.1500006.02341 - R\$36,60.

Registrador Designado: _____ Gelso José Felini

RD

Av.8-10049 em 26 de outubro de 2018.

PENHORA - EXECUÇÃO FISCAL. A área de **294,00-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\$52.920,00** (cinquenta e dois mil e novecentos e vinte reais). **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, 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: 0644.01.1700001.70354 - NIHIL; 0644.06.1500006.02789 - NIHIL. **(Pagamento de Emolumentos a Posteriori)**.

Registrador Designado: _____ Gelso José Felini

RD

Av.9-10049 em 03 de outubro de 2024.

PENHORA - EXECUÇÃO FISCAL. A área de **294,00-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\$70.500,00** (setenta mil e quinhentos reais). **FORMA: Ofício nº 710020385124**, expedido e assinada digitalmente em 22 de agosto de 2024, pelo Exmo. 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, 8335 e 8703, do Livro 2, desta Serventia. Dou fé. **Protocolo 113061**, livro

(Continua na folha Nº **03**)Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GK5CK-A4JTA-E4JLV-NDDVN>

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: 099994.2.0010049-08

**Ofício de Registro de Imóveis****Comarca de Tapejara - RS****LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

Tapejara, 03 de outubro de 2024

CNM : 099994.2.0010049-08

Fls.

3

Matrícula

10.049

1-AE, as fls. 44, em 30/09/2024. **Emolumentos: NIHIL.** Selo: 0644.01.2300002.32674 - NIHIL; 0644.07.1500006.07762 - NIHIL. (**Pagamento de Emolumentos a Posteriori**).
Registrador Designado: _____ Gelso José Felini

RD

Av.10-10.049 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: 0644.01.2300002.57996 - NIHIL; 0644.04.2400002.11639 - NIHIL.
Registrador: _____ Flávio Cassel Júnior

FCJ

MATRÍCULA

(Continua no Verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GK5CK-A4JTA-E4JLV-NDDVN>

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui

este documento

CNM: 099994.2.0010049-08

Fls. 3v	Matrícula 10.049
------------	---------------------

Av.11-10.049 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: 0644.01.2300002.57997 - NIHIL; 0644.04.2400002.11640 - NIHIL. Averbação nato digital assinado pelo registrador **FLAVIO CASSEL JUNIOR:69715203000** em 30/09/2025 às 10:06:29. O hash SHA256 do documento é **06D0F278CBE6B52CF26EC26B7193157394B728755591A4573D7086B4DB04A1D4**.

FCJ

Av.12-10.049 em 30 de setembro de 2025.

PENHORA - EXECUÇÃO FISCAL. A área de **294,00m²-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\$44.100,00 (quarenta e quatro mil e cem 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 8335, 3129 e 779. Dou fé. **Protocolo 115867**, livro 1-AE, as fls. 171, em 24/09/2025. **Emolumentos:** NIHIL. Selo: 0644.01.2300002.57998 - NIHIL; 0644.06.1500006.07876 - NIHIL. **(Pagamento de Emolumentos a Posteriori)**. Averbação nato digital assinado pelo registrador **FLAVIO CASSEL JUNIOR:69715203000** em 30/09/2025 às 10:06:33. O hash SHA256 do documento é **1B13D32E7175712C6DBF1876AD9A80B42240A2FA3C3C9555B87762627E369237**.

FCJ

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.
Tapejara, RS. 20 de julho de 2026, às 10:11:47.

Total: NIHIL ()

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): NIHIL (0644.04.2600002.00238 = NIHIL)
Busca em livros e arquivos: NIHIL (0644.03.2500002.24804 = 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 00013214 62

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital