



Valide aqui
este documento

CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Página 1 de 11

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		DATA	
-13.952-		01		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 *Reguini* 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 *Reguini* 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



Continuação da Página Anterior

Valide aqui

este documento

Matrícula

-13.952

folha

Olv.

Nú-proprietário:- Dr. Heron Schutz Teixeira, casado com Marta Marchiori Teixeira. Usufrutuários:- Dr. JOSÉ PACHECO TEIXEIRA e s/m. JULIA SCHUTZ TEIXEIRA, todos qualificados no anverso / desta matrícula. Valor estimativo:- Cz\$500.000,00; dou fé. O suboficial [assinatura] Emol. Cz\$2.927,00.-

Av.03-13.952.- 31 Janeiro 1994. Conforme escritura pública de renúncia de Usufruto vitalício de 31 de janeiro de 1994 (Livro nº32 fls.161) 2º Tabelionato., a usufrutuária Julia Schutz Teixeira, renúncia ao usufruto vitalício, constante do R02 desta matrícula. Foi pago o ITCD, o imóvel foi avaliado. pela Exatoria Estadual em CR\$8.000.000,00. Dou fé. Escrevente autorizada Bila Feldberg. Emol. CR\$15.070,00.-

Av.04-13.952.- 31 Janeiro 1994. Conforme requerimento de 31 de janeiro de 1994, instruído com certidão de óbito, de José Pacheco Teixeira, fica cancelado o usufruto vitalício constante do R.02 desta matrícula. Dou fé. Escrevente autorizada Bila Feldberg. Emol. CR\$1.559,00.-

Av.05-13.952.- 20 abril 1994. Conforme mandado de cancelamento de 14 de abril de 1994, assinado pelo Exma. Sra. Dra. Mara Lucia C. Martins, Juíza de Direito substituta da 2ª Vara desta Comarca, ficam canceladas as cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade, constante do R.01 desta matrícula. Dou fé. O Oficial Ajud [assinatura] CR\$4.403,00

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.

Continua na Próxima Página



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 Andradass, 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 Juares 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/C5ESU-BBM8D-N3AY5-LFJ9K>

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

Continúa na Próxima Páxina -



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

Continua na Próxima Página -



CNM: 099192 2 0013952-49

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

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

Continua na Próxima Página -



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 -



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 **quartirão 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

Av.18-13.952. 15 de setembro de 2026. **TÍTULO:** CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. **FORMA DO TÍTULO:** Nos termos do requerimento datado de 24/08/2026, em Papanduva/SC, assinado digitalmente por Ana Paula Furtado, inscrita no CPF nº 058.100.909-66 e Hugo Avila Pereira, inscrito no CPF nº 049.580.519-02, representantes da credora fiduciária **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS DO PLANALTO**

Continua no verso

Continúa na Próxima Páxina -



CNM: 099192 2 0013952-49

São Borja, 15 de setembro de 2026

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

Continua na ficha nº 6

Continúa na Próxima Páxina -



13.952 - Matrícula -



REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO BORJA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL CN
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099192.2.0013952-49

São Borja, 15 de setembro de 2026

Fls. 006	Matrícula 13.952
-------------	---------------------

nº193.874 do livro 1-Q de 24/08/2026. Dou fé. Averbação nato digital assinado pela
Escrevente Autorizada **Rosália Kucera Piccoli** em 15/09/2026 às 15:13:55. O hash
SHA256 do documento é **47AD1389265C08F313FB70726EF03F6EC8B184255805B04DEDB0FC9940140317**.
Emol. R\$1.978,10. (Selo: 0585.09.2600001.00281 = R\$100,20). p.e. R\$7,30. (Selo:
0585.01.2600002.01903 = R\$2,20) = Total: R\$2.087,80

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C5ESU-BBM8D-N3AY5-LFJ9K>

Nada mais constava. O referido é verdade e dou fé.
São Borja-RS, 15 de setembro de 2026, às 15:31:28.

Rosália Kucera Piccoli - Escrevente Autorizada

RKP

Total: RS81,00

Certidão digital (Provimto CNJ 127/2022): R\$47.60 (0585.04.2500004.05|91 = R\$5.50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0585.03.2600002.02301 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0585.01.2600002.01908 = 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 00024802 02