CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, no cartório a meu cargo, o Lº 2 - Registro Geral, encontrei a matrícula do teor seguinte:

CNM: 099408.2.0018654-94

Ofício de Registro de Imóveis

MATRÍCULA 18.654

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
01	18.654

04 de fevereiro de 2003

IMÓVEL: **SOBRADO Nº 08,** destinado à residência, com a área privativa de 68,78 m² (sessenta e oito metros e setenta e oito decímetros quadrados), com dois pavimentos, do conjunto denominado **"SOBRADO DA DUQUE II"**, localizado na rua Duque de Caxias nº 19, correspondendo a área ideal de 33,00 m² e a área de uso comum de 18,04 m² do **LOTE URBANO Nº 1-A DA QUADRA "14",** situado nesta cidade de FREDERICO WESTPHALEN-RS, com a área de 306,25 m² (trezentos e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados), medindo 12,25 metros na Rua Duque de Caxias, distante 12,25 metros da esquina com a Rua Santo Cerutti, no quarteirão formado pelas ruas Santo Cerutti, Duque de Caxias, João Ruaro e Av. João Muniz Reis, bairro Barril, confrontando: ao **NORTE**, com o lote nº 2, onde mede 12,25 metros; ao **SUL**, com a rua Duque de Caxias, onde mede 12,25 metros; a **LESTE**, com o lote urbano nº 1-B, onde mede 25,00 metros; e a **OESTE**, com o lote nº 2, onde mede 25,00 metros.-

PROPRIETÁRIO: **ILDEFONSO CERUTTI RIZATTI e sua mulher MARY ELIZABETH CERUTTI RIZATTI,** inscritos no CPF sob os nºs 246.509.600-10 e 422.299.100-78, respectivamente, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme Escritura Pública de Pacto Antenupcial registrada sob o nº 8.154, Livro 3, deste Ofício, ele comerciante, sócio de empresa, ela professora, residentes e domiciliados nesta cidade.-

REGISTRO ANTERIOR: Desmembrado da matrícula nº 15.414, livro 2 deste Ofício.-

Eu, (Zita Maria Sisti), Oficial, procedi a abertura desta matrícula. C.R$7,00.-

Av.1-18.654. Em 04.fevereiro.2003.- CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.- Procede-se esta averbação para constar que a Convenção De Condomínio do **"SOBRADOS DA DUQUE II"**, está registrada sob o nº 12.109, Livro 3 deste Ofício. P.48.568 de 04.02.2003.DOU FÉ e assino. A Oficial.Bel.: (Zita Maria Sisti).C.R$14,00.-

R.2 - 18.654.- Em 27.março.2003.- COMPRA E VENDA: Transmitente: - ILDEFONFO CERUTTI RIZZATTI e sua mulher MARY ELIZABETH CERUTTI RIZZATTI, já qualificados, sendo neste ato ela representada por ele.- ADQUIRENTE: ADILSON BRIZOLA DA SILVA, brasileiro, comerciário, solteiro, maior, inscrito no CIC sob o nº 938.776.410-91, residente e domiciliado nesta cidade.- TÍTULO: Escritura pública de compra e venda, lavrada em 06 de fevereiro de 2003, fls.102 a 103, livro nº 135, sob o nº 20.713/965/03, pela Substituta do Tabeliao desta ci-

continua no verso

Continua na Próxima Página -

Continuação da Página Anterior

CNM: 099408.2.0018654-94

Ofício de Registro de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL | FLS. | MATRÍCULA

dade, Daniela Mara Poncio.- VALOR: R$15.000,00.- AV.FISCAL: R$18.-000,00.- IMÓVEL: O constante desta matrícula.- P.48.782 de 27.março.2003.- Eu, Jean Carlo Sisti o datilografei.- DOU FÉ e assino. A Oficial.Bel.: (Zita Maria Sisti).C.R$110,60.-

R.3 - 18.654.- EM 30.ABRIL.2007.- COMPRA E VENDA: Transmitente: **ADILSON BRIZOLA DA SILVA**, já qualificado, sendo neste ato, representado por seu bastante procurador sr. MIGUEL GONÇALVES DE AZEVEDO.- **ADQUIRENTE: JOSÈ OLMIRO GONÇALVES DE AZEVEDO**, brasileiro, solteiro, maior, motorista, inscrito no CPF sob n. 482.782.031-72, residente e domiciliado nesta cidade.- **TITULO:** Escritura Pública de compra e venda, lavrada em 27 de abril de 2007, fls. 077 a 078, Livro n. 160, sob n. 22.975/182 07, pela substituta do tabelião desta cidade, Rosa Maria Dos Santos.- **VALOR:** R$17.500,00 **e AV.FISCAL:**R$27.000,00.- **IMÓVEL:** O constante desta matrícula.- P.56.221 de 30.04.07.- mEu, Magali B.C.Copatti, datilografei.- DOU FÉ e assino.- A Oficial: Bel. (Zita Maria Sisti).C.R$143,00.-

R.4 – 18.654 – Em 4 de junho de 2024 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:
CREDORA: COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO CONEXÃO - SICREDI CONEXÃO, com sede na Avenida Do Comércio, nº 618, Bairro Centro, na cidade de Rodeio Bonito-RS, inscrita no CNPJ sob nº 87.733.770/0001-21.
DEVEDOR SOLIDÁRIO: 09.097.782 JOSE OLMIRO GONÇALVES DE AZEVEDO, com sede na Rua Duque de Caxias, nº 19, Bairro Barril, nesta cidade, inscrito no CNPJ sob nº 09.097.782/0001-01, neste ato representado por seu titular, o Sr. JOSE OLMIRO GONÇALVES DE AZEVEDO, abaixo qualificado.
DEVEDOR FIDUCIANTE: JOSE OLMIRO GONÇALVES DE AZEVEDO, filho de Julio Gonçalves de Azevedo, brasileiro, solteiro, maior, não convivente em união estável, produtor agropecuário, inscrito no CPF nº 482.782.031-72, portador da Carteira de Identidade nº 9070345732-SSP/RS, residente e domiciliado na Rua Santo Cerutti, nº 590, Bairro Centro, nesta cidade.
FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular de Contrato de Limite de Crédito, nos termos da Lei nº 13.476, de 2017, com pacto adjeto de Alienação Fiduciária de Imóvel para Garantia de Obrigações "em ser" e futuras, emitido em 22 de abril de 2024, neste Município de Frederico Westphalen - RS.
Valor do Limite Total de Crédito: R$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).
Prazo do Limite: 3.600 dias.
Encargos Remuneratórios: Serão determinados a cada saque deste Limite, de acordo com o pactuado nas operações derivadas.
Encargos de Inadimplência: **a) Encargos Moratórios:** Serão aqueles ajustados a remunerar o Credor nos termos do que estabelece o item "Encargos Remuneratórios", acrescidos de 1% a.m. ou 12,68% a.a. - **b) Multa:** 2%.

continua a folhas

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior -:-

CNM: 099408.2.0018654-94

18.654 MATRÍCULA

Ofício de Registro de Imóveis

CNM : 099408.2.0018654-94

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Frederico Westphalen, 04 de junho de 2024 | FLS. 2 | MATRÍCULA 18.654

Vencimento do Limite: 01 de março de 2034.
Taxas das Operações Derivadas: **Taxa Mínima:** 0,20% a.m.; **Taxa Máxima:** 30,00% a.m.
Forma de Celebração das Operações Derivadas: Todas as formas admitidas em direito para a contratação de crédito, tais como Aditivos ao presente Contrato, emissão de CCB's, e CCR's derivadas deste Contrato, entre outras ajustadas entre as partes.
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Em garantia do pagamento da dívida, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, o devedor fiduciante **aliena à COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO CONEXÃO - SICREDI CONEXÃO**, **em caráter fiduciário**, nos termos e para efeitos do art. 22 e seguintes da Lei 9.514/97, **o imóvel objeto do R.3 desta matrícula, qual seja, o Sobrado nº 08, com a área real privativa de 68,78m²**; **Avaliação do Imóvel: R$ 255.000,00**; cede e transfere a Credora, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária, reservando-se a posse direita, até o pagamento final da dívida, e obriga-se, por si e por seus herdeiros e/ou sucessores, a manter esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção, tudo na forma da lei.
Condições: As demais cláusulas e condições constam no contrato, o qual foi assinado digitalmente e fica uma via arquivada neste Ofício, sob o nº 173, Pasta nº 07 (Cédula de Crédito Bancário).
Protocolo nº 92.998 de 16/05/2024.
Eu, Bel. Lucas Wilhelm, lavrei o presente ato.
Eu, Bel. João Miguel dos Santos – Oficial Designado:__________. DOU FÉ.-
Emol.:R$ 1.178,50 - 0226.08.1900001.00865 = R$ 72,60.- PED: R$ 6,60 - 0226.01.2200001.35100 = R$ 2,00.- SDFNR nº 0226.08.1900001.00865 = R$ 72,60.-

AV.5 – 18.654.- Em 12 de agosto de 2025.- PREMONITÓRIA:
Procede-se esta averbação para constar que, sobre o sobrado nº 08, com a área de 68,78m², constante do R.3 desta matrícula, de propriedade de JOSÉ OLMIRO GONÇALVES DE AZEVEDO, existe uma certidão para fins de averbação no registro de imóveis, registro de veículos ou registro de outros bens sujeitos a penhora ou arresto, conforme certidão extraída dos autos do processo nº 5005072-94.2025.8.21.0049, emitida pela 2ª Vara Cível desta Comarca de Frederico Westphalen, datada de 08 de julho de 2025, tendo como natureza da ação: Processo de Execução, **Valor da ação: R$ 82.649,37** e como **Exequente: Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Conexão, inscrito no CNPJ nº 87.733.770/0001-21 e como Executados: José O G de Azevedo, inscrito no CNPJ nº 09.097.782/0001-01, José Olmiro Gonçalves de Azevedo, inscrito no CPF nº 482.782.031-72**, nos termos do art. 828 do CPC.
Arquivado sob nº 691, pasta 03 (Ordens Judiciais).
Protocolo nº 96243 de 21/07/2025.- Eu, Vanessa Regina Pisoni, lavrei o presente ato. - Eu, Rita de Cassia Teixeira de Oliveira – Registradora e Tabeliã______. DOU FÉ.-
Emol.:R$ 267,10 - 0226.07.1600001.10414 = R$ 56,50.- PED: R$ 6,90 - 0226.01.2200001.67752 = R$ 2,10.-

AV.6 - 18.654 - Em 8 de outubro de 2025 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:

Continua na Próxima Página -:-

Procede-se esta averbação para constar que, conforme requerimento da credora, datado de 08 de setembro de 2025, instruído com prova da intimação, sem purgação da mora, que face ao inadimplemento de **JOSÉ OLMIRO GONÇALVES DE AZEVEDO ME**, inscrito no CNPJ sob nº 09.097.782/0001-01; e, **JOSÉ OLMIRO GONÇALVES DE AZEVEDO**, brasileiro, inscrito no CPF nº 482.782.031-72, residente e domiciliado na rua Santo Cerutti, nº 590, bairro Centro, nesta cidade de Frederico Westphalen-RS, **é consolidada a propriedade fiduciária do imóvel objeto do R.3 desta matrícula, com a área real privativa de 68,78m², de propriedade de José Olmiro Gonçalves de Azevedo**, em nome da credora fiduciária, **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO CONEXÃO - SICREDI CONEXÃO**, com sede na Avenida do Comercio, nº 618, Bairro Centro, na cidade de Rodeio Bonito-RS, inscrita no CNPJ sob nº 87.733.770/0001-21, pelo valor de R$ 255.000,00, avaliado para efeitos fiscais em R$ 255.000,00, sendo recolhido o imposto de transmissão no valor de R$ 5.100,00, conforme guia de pagamento do ITBI nº 556/2025, Município de Frederico Westphalen-RS, arquivada neste Ofício.
CONDIÇÕES: O imóvel ora consolidado, por força do disposto no artigo 27 da Lei 9.514/97, deverá ser oferecido em públicos leilões.
Arquivado sob o nº 036, Pasta 01 (Consolidação de Propriedade).
As demais condições, aqui expressamente transcritos, constam nos documentos arquivados neste Ofício de Registro de Imóveis.
Protocolo nº 96.693 de 11/09/2025.
Eu, Leni Fátima Fabris, lavrei o presente ato. - Eu, Rita de Cassia Teixeira de Oliveira – Registradora e Tabeliã: [signature]. DOU FÉ.- Emol.:R$ 620,30 - 0226.08.1900001.01941 = R$ 76,40.- PED: R$ 6,90 - 0226.01.2200001.72761 = R$ 2,10.

AV.7 – 18.654.- Em 4 de fevereiro de 2026.- PRIMEIRO LEILÃO NEGATIVO:
Procede-se esta averbação a requerimento para constar que, conforme Ata - Primeira Hasta negativa, Primeiro Leilão Extrajudicial, datada de 17 de dezembro de 2025, assinada pelo Leiloeiro Oficial do Estado do Rio Grande do Sul, Sr. Jorge Vinícius de Moura Corrêa - Matrícula nº 375/2018 e arquivada neste Ofício, o imóvel objeto desta matrícula foi oferecido em 1º Leilão, no dia 05 de dezembro de 2025, nos termos da Lei 9.514/97, **com resultado negativo, sem interessados**.
Arquivado sob o nº 100, pasta 14 (Averbações Gerais).
Protocolo nº 97890 de 13/01/2026.
Eu, Larissa da Silva Ganzer, lavrei o presente ato.
Eu, Rita de Cassia Teixeira de Oliveira – Registradora e Tabeliã [signature] DOU FÉ.- Emol.:R$ 55,10 - 0226.04.1900003.17877 = R$ 5,50.- PED: R$ 7,30 - 0226.01.2200001.82308 = R$ 2,20.

AV.8 – 18.654.- Em 4 de fevereiro de 2026.- SEGUNDO LEILÃO NEGATIVO:
Procede-se esta averbação a requerimento para constar que, conforme Ata - Segunda Hasta negativa, de Segundo Leilão Extrajudicial, datada de 17 de dezembro de 2025, assinada pelo Leiloeiro Oficial do Estado do Rio Grande do Sul, Sr. Jorge Vinícius de Moura Corrêa - Matrícula nº 375/2018 e arquivada neste Ofício, o imóvel objeto desta matrícula foi oferecido

Continua na Próxima Página -:-

Continuação da Página Anterior -:-

CNM: 099408.2.0018654-94

18.654 — MATRÍCULA

Ofício de Registro de Imóveis

CNM : 099408.2.0018654-94

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Frederico Westphalen, 04 de fevereiro de 20 26 | FLS. 3 | MATRÍCULA 18.654

em 2º Leilão, no dia 12 de dezembro de 2025, nos termos da Lei 9.514/97, **com resultado negativo, sem interessados**.
Arquivado sob o nº 100, pasta 14 (Averbações Gerais).
Protocolo nº 97890 de 13/01/2026.
Eu, Larissa da Silva Ganzer, lavrei o presente ato.
Eu, Rita de Cassia Teixeira de Oliveira – Registradora e Tabeliã: [assinatura]. DOU FÉ.-
Emol.:R$ 55,10 - 0226.04.1900003.17878 = R$ 5,50.- PED: R$ 7,30 - 0226.01.2200001.82309 = R$ 2,20.

AV.9 - 18.654. Em 4 de fevereiro de 2026. - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:
Procede-se esta averbação para constar que, conforme Termo de Quitação da credora Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Conexão - Sicredi Conexão, inscrita no CNPJ sob o n° 87.733.770/0001-21, datado de 12 de Janeiro de 2026, assinado eletronicamente por seu procurador Sr. Rodrigo Pereira Fortes - Advogado OAB/RS 59.486, e devidamente conferida a autenticidade da assinatura, **fica cancelada a alienação fiduciária objeto do R.4 retro.**
Arquivado sob o nº 100, pasta 14 (Averbações Gerais).
Protocolo nº 97890 de 13/01/2026.
Eu, Larissa da Silva Ganzer, lavrei o presente ato.
Eu, Rita de Cassia Teixeira de Oliveira – Registradora e Tabeliã: [assinatura] DOU FÉ.-
Emol.:R$ 656,70 - 0226.08.1900001.02210 = R$ 80,80.- PED: R$ 7,30 - 0226.01.2200001.82310 = R$ 2,20.-

AV.10 – 18.654.- Em 25 de fevereiro de 2026.- CANCELAMENTO DE PREMONITÓRIA:
Procede-se esta averbação para constar que, conforme requerimento da exequente, datado de 12 de Janeiro de 2026, e assinado digitalmente por seu Procurador Rodrigo Pereira Fortes, inscrito na OAB/RS 59.486, e devidamente conferida a autenticidade da assinatura, tendo o executado quitado a dívida, referente ao processo n° 5005072-94.2025.8.21.0049, **fica cancelada a premonitória objeto do Av.5 retro**.
Arquivado sob nº 259, pasta 11 (Cancelamento de Ônus).
Protocolo nº 98143 de 11/02/2026.
Eu, Larissa da Silva Ganzer, lavrei o presente ato.
Eu, Rita de Cassia Teixeira de Oliveira – Registradora e Tabeliã: [assinatura]. DOU FÉ.-
Emol.:R$ 282,80 - 0226.07.1600001.11044 = R$ 59,80.- PED: R$ 7,30 - 0226.01.2200001.83665 = R$ 2,20.-

---

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

Frederico Westphalen-RS, 26 de fevereiro de 2026.

Válida por 20 dias úteis.

Total: R$ 81,00 - VRP

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 18.654: R$ 47,60 (0226.04.1900003.18513 = R$ 5,50)
Busca em livros e arquivos: R$ 14,00 (0226.03.2400002.39211 = R$ 4,40)
Processamento eletrônico de dados: R$ 7,30 (0226.01.2200001.83754 = R$ 2,20)

Rita de Cassia Teixeira de Oliveira - Registradora e Tabeliã

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
099408 53 2026 00004761 38

Documento assinado por RITA DE CASSIA TEIXEIRA DE OLIVEIRA:64843858072. O hash SHA256 do documento é 67C01BC32F888AE93E436771274B3372C5E8634A7B298854CC6A7955C5EEE83C