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 teor seguinte:

CNM: 099564.2.0002800-48

MATRÍCULA

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
CNM: 099564.2.0002800-48
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE VICTOR GRAEFF
COMARCA DE NÃO-ME-TOQUE - RS
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FICHA	MATRÍCULA
01	- 2.800-

VICTOR GRAEFF, **06** de **JULHO** de **2003**

IMÓVEL: ***UM TERRENO URBANO, com área de 1.055,00m² (um mil e cinqüenta e cinco metros quadrados), com uma casa de moradia, construção em madeira,*** situado nesta cidade, no lado ímpar da Av. Cochinho, distante 23,30 metros da esquina com a Rua Fridholdo Fischer, sendo o ***LOTE nº 44,*** da quadra não numerada, com as seguintes confrontações e dimensões: ao **NORTE,** na extensão de 50,00 metros, com o lote nº 24; ao **SUL,** na extensão de 50,20 metros, com o lote nº 64; ao **LESTE,** na extensão de 20,00, com a Av. Cochinho; e, ao **OESTE,** na extensão de 22,60 metros, com o lote nº 01.-

QUARTEIRÃO: ao NORTE, com a Rua Fridholdo Fischer; ao SUL, não delimitado; ao LESTE, com a Av. Cochinho; e, ao OESTE, não delimitado.

PROPRIETÁRIA: ***IRIA MARIA KAISER,*** brasileira, separada judicialmente, inscrita no CPF nº 594.095.250/04, residente e domiciliada em Posse Muller, neste município de Victor Graeff.-

REGISTRO ANTERIOR: **matrícula 1.805, Lº 2-RG., deste Ofício.**

FORMA DO TÍTULO: Havido em pagamento de sua meação, através do formal de partilha, passado em 02.09.92, extraído dos autos do processo nº 7147-281/91 do Juízo desta Comarca.

PROTOCOLO: sob nº 12772, Lº 1-C, fls. 243, em 23.06.2003.-

A OFICIALA: _____ ELAINE MARIA CHEROBINI ALFLEN.-

EMOLUMENTOS: R$ 7,50 - recibo nº 12859.-

AV-1/2.800: Em 31 de julho de 2003.-**DEMOLIÇÃO DE CONSTRUÇÃO:** A requerimento da proprietária do imóvel objeto desta matrícula, Iria Maria Kaiser, datado de 24 de julho de 2003, instruído com a certidão nº 094/2003, passada em 21/07/2003, pelo setor de Cadastramento Imobiliário da Prefeitura desta cidade, juntamente com a CND do INSS, emitida em 24.07.2003, sob nº 043622003-19025010, fica averbada a ***DEMOLIÇÃO*** da ***CASA de moradia, de madeira, coberta com telhas de barro, com área de 146,61m²;*** *cuja mesma fora demolida no decorrer do mês de junho de 2003.* **PROTOCOLO:** Sob nº 12.840, Lº 1-C, fls. 245, em 24.07.2003.-

A OFICIALA: _____ ELAINE MARIA CHEROBINI ALFLEN.-

EMOL: R$ 14,80 - RECIBO Nº 12949.-

R-2/2.800: EM 03 DE SETEMBRO DE 2004.-

TÍTULO: COMPRA E VENDA.-

TRANSMITENTE: ***IRIA MARIA KAISER,*** brasileira, separada judicialmente, agricultora aposentada, portadora da cédula de identidade RG nº 8027945388-SJTC/RS., e inscrita no CPF nº 594.095.250/04, residente e domiciliada em Posse Muller, neste município.-

ADQUIRENTE: ***ELSA HERTZER,*** brasileira, solteira, maior, agricultora, portadora da cédula de identidade RG nº 9037663714-SSP/RS., e inscrita no CPF nº 599.625.420/49, residente e domiciliada na localidade de Boa Vista do Guilherme, município de Lagoa dos Três Cantos.-

FORMA TÍTULO: Escritura Pública de compra e venda, lavrada em 20 de maio de 2004, no Tabelionato desta cidade, sob nº 3.049, Lº 021, fls. 174 e vº.-

IMÓVEL: ***O IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA, qual seja, UM TERRENO URBANO, com área de 1.055,00m²(um mil e cinqüenta e cinco metros quadrados), sem benfeitorias, situado nesta cidade de Victor Graeff, na Av. Cochinho, lado ímpar, distante 23,30 metros da esquina com a Rua Fridholdo Fischer, sendo o LOTE nº 044, da QUADRA não numerada,*** com as confrontações e dimensões descritas no início da matrícula. *Nada mais, sobrando, nesta matrícula em nome dos transmitentes.-*

continua no verso

REGISTRO DE IMÓVEIS Victor Graeff - RS

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

CNM: 099564.2.0002800-48

CNM: 099564.2.0002800-48

FICHA	MATRÍCULA
-01- VERSO	-2.800-

Continuação do anverso...

VALOR: R$ 10.000,00. E, para efeitos fiscais, fora avaliado, em data de 27/11/2003, pela Fazenda Pública Municipal desta cidade, através da guia nº 076/2003, em R$ 18.040,50. E, o ITBI, incidente, no valor de R$ 252,57, fora pago em data de 27/11/2003, na Tesouraria da Prefeitura desta cidade, através do conhecimento nº 38133, ficando uma cópia da guia e conhecimento, arquivados neste Ofício.-

CONDIÇÕES: nada consta.-

PROTOCOLO: Sob nº 13.552, Lº 1-C, fls. 288, em 20/08/2004.-

A OFICIALA: _____ ELAINE MARIA CHEROBINI ALFLEN.-

EMOLUMENTOS R$ 115,90 - RECIBO Nº 14393.- DOI PELO TABELIONATO

AV-3/2.800: EM 18 DE NOVEMBRO DE 2004.- ***EDIFICAÇÃO:*** A requerimento de parte interessada, datado de 17 de novembro de 2004, fica constando que a proprietária, Elsa Hertzer, mandou edificar no imóvel objeto desta matrícula, **UMA CASA DE MORADIA, construção mista (madeira e alvenaria), coberta com telhas de barro, tipo francesa, com área total de 97,53m² (noventa e sete metros e cinqüenta e três decímetros quadrados).** Edificação essa que tornou o nº 497, teve sua conclusão em 30 de outubro de 2003, e lhes é atribuído o valor de R$ 30.000,00. Tudo de conformidade com a certidão nº 035/2004 (HABITE-SE), passada em 22 de setembro de 2004, pelo Setor de Cadastramento Imobiliário da Prefeitura Municipal desta cidade, que juntamente com a CND do INSS, sob nº 060412004-19025010, emitida em 10 de novembro de 2004, e verificada sua validade na internet, ficam arquivadas neste Ofício.- ***PROTOCOLO:*** sob nº 13715, Lº 1-C, fls. 297, em 17/11/2004.- A OFICIALA: _____ ELAINE MARIA CHEROBINI ALFLEN.- EMOL. R$ 76,30 - REC. Nº 14653.-

---

R-4/2.800: Em 07 de janeiro de 2025. **TÍTULO: CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: DEVEDORA FIDUCIANTE: ELSA HERTZER,** brasileira, solteira, maior, produtora agropecuária, inscrita no CPF nº 599.625.420-49, residente no distrito de Boa Vista do Guilherme, município de Lagoa dos Três Cantos, com o aval de JOÃO ARNO HERTZER, brasileiro, solteiro, maior, produtor agropecuário, inscrito no CPF nº 018.123.970-11, e portador da carteira de identidade RG nº 1101783593-SSP/RS., residente e domiciliado no distrito de Boa Vista do Guilherme, interior, município de Lagoa dos Três Cantos/RS.. **CREDORA FIDUCIÁRIA:** A COOPERATIVA DE CRÉDITO ROTA DAS TERRAS - **SICREDI ROTA DAS TERRAS RS/MG.** Instituição financeira, estabelecida na Rodovia ERS-223, km 29, no município de Tapera/RS., inscrita no CNPJ/MF sob nº 87.510.475/0001-06, ou à sua ordem; **FORMA DO TÍTULO:** Cédula de Crédito Bancário nº **C40332615-6**, emitida em 03 de dezembro de 2024. **IMÓVEL: o imóvel constante desta matrícula, ou seja, o terreno urbano, com área de 1.055,00m² (hum mil e cinquenta e cinco metros quadrados) com uma casa de moradia, construção mista, coberta com telhas de barro, tipo francesa, com área total de 97,53m²,** situado, nesta cidade, na Av. Cochinho, lado ímpar, distante 23,30 metros da esquina com

continua na folha nº.....

Continua na Próxima Página

REGISTRO DE IMÓVEIS Victor Graeff - RS -

Continuação da Página Anterior

CNM: 099564.2.0002800-48

MATRÍCULA

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PODER JUDICIÁRIO **CNM: 099564.2.0002800-48**

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE VICTOR GRAEFF

COMARCA DE NÃO-ME-TOQUE - RS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

VICTOR GRAEFF, 07 de JANEIRO de 20 25	FICHA 02	MATRÍCULA - 2.800 -

Continuação da ficha 01vº...

a Rua Fridholdo Fischer, sendo o lote nº 044, com as confrontações descritas no início desta matrícula, **foi constituído em propriedade fiduciária**, pela proprietária, **Elsa Hertzer,** nos termos e para efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, juntamente com todas as acessões, construções a ele agregado, e transferida a sua propriedade resolúvel, à **CREDORA FIDUCIÁRIA,** com o escopo de GARANTIA do pagamento da dívida decorrente do crédito, por essa concedido à titulo de empréstimo. **VALOR DA DÍVIDA; ENCARGOS FINANCEIROS E FORMA DE PAGAMENTO: R$ 148.886,00** (cento e quarenta e oito mil, oitocentos e oitenta e seis reais), sobre o qual incidirá juros, à taxa efetiva de 25,783678% ao ano, (1,930000% ao mês), capitalizados mensalmente, calculados de acordo com a tabela PRICE. Pagável na praça de emissão, ou seja **Lagoa dos Três Cantos/RS.**, em **05 (cinco) parcelas, anuais, iguais e sucessivas**, cada uma delas, no valor de R$ 56.066,53, vencíveis em 15/11/2025; 15/11/2026; 15/11/2027; 15/11/2028; e **15/11/2029**, parcelas esses que incluem o principal e os encargos pactuados. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:** Atribuem para os efeitos do art. 24, VI, da Lei 9.514, o valor de R$ 460.000,00; **PRAZO DE CARÊNCIA**: para os fins previstos no § 2º, do artigo 26, da Lei 9.514/97, fica estabelecido o prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de vencimento da prestação, vencida e não paga, conferindo à CREDORA FIDUCIÁRIA, o direito de intimar a DEVEDORA FIDUCIANTE, na forma e para os efeitos do referido artigo. constante do título. **CONDIÇÕES:** Por força da citada Lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se a devedora fiduciante, possuida direta, e, a credora fiduciária, possuidora indireta, e, uma vez consolidada a propriedade, em nome da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, em decorrência da mora não purgada e transformada em inadimplemento absoluto, o imóvel será alienado à terceiros, na forma de leilão extrajudicial, com observância dos procedimentos previstos no artigo 27 e seus parágrafos, da Lei nº 9.514/97, com as alterações introduzidas. As demais condições constam do título, ficando uma via arquivada neste Ofício, de forma digital, juntamente com a certtidão negativa de débitos, relativos aos tributos federais e à dívida ativa de União, extraída em 13/12/2024, às 13:38:01, código de controle: 520A.3FBF.0B93.3BBE); negativa de tributos municipaos nº 09/2025, emitida em 07/01/2025, por este municípioo; e relatórios de consultas extraídos do site da CNIB, em nome da emitente na data do protocolo, e, nesta data, constando resultados negativos **PROTOCOLO**: Sob nº 29.218, Lº 1-G, em 13/12/2024. A REGISTRADORA: ELAINE MARIA CHEROBINI EMOL: R$ 775,80 + R$ 53,70 (SDF 0378.07.1700002.00722); PROCESSAMENTO ELETRÔNICO DE DADOS: R$ 6,60 + R$ 2,00 (SDF:0378.01.2100001.11054) REC. 18268

Av.5/2.800, em 14 de agosto de 2026.-

ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO SOCIAL DO CREDOR - Procede-se a esta

continua no verso

REGISTRO DE IMÓVEIS Victor Graeff - RS

Continua na Próxima Página

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

CNM: 099564.2.0002800-48

CNM: 099564.2.0002800-48

FICHA	MATRÍCULA
02 VERSO	-2.800-

averbação, nos termos do requerimento contido na Escritura Pública de Dação em Pagamento, lavrada em 31/07/2026, no Tabelionato desta cidade, no Livro nº 43, às fls. 152/155, sob nº 5.446, instruído com a ata da assembleia geral extraordinária, realizada em 18/11/2025, devidamente arquivada e registrada na JC deste Estado, sob nº 11592599, em 06/02/2026, para constar que a CREDORA, constante do **R-4 (registro quatro),** desta matrícula, teve sua denominação alterada, passando a denominar-se **"COOPERATIVA DE CREDITO ROTA DAS TERRAS - SICREDI ROTA DAS TERRAS".**

PROTOCOLO: Nº 30.352, Lº1-H, em 31/07/2026.-

EMOLUMENTOS: R$55,10. Selo Digital: 0378.04.2500005.02466 = R$5,50. Processamento eletrônico de dados: R$7,30. Selo Digital: 0378.01.2500005.05151 = R$2,20. **Total: R$70,10.**

Elaine Maria Cherobini - Registradora: _____.

R.6/2.800, em 14 de agosto de 2026.-

TÍTULO - DAÇÃO EM PAGAMENTO - Por Escritura Pública de Dação em Pagamento, lavrada em 31 de julho de 2026, no Tabelionato de Notas desta cidade, no Livro nº 043, às fls. 152/155, sob nº 5.446, a DEVEDORA e **OUTORGANTE/DADORA: ELSA HERTZER,** brasileira, solteira, maior, que declarou não conviver em união estável, agricultora, inscrita no CPF nº 599.625.420-49 e portadora da carteira de identidade RG nº 9037663714-SSP/RS., com a anuência expressa do Avalista, **JOÃO ARNO HERTZER,** brasileiro, solteiro, maior, que declarou não conviver em união estável, trabalhador agropecuário, inscrito no CPF sob nº 018.123.970-11 e portador da carteira de identidade RG nº 1101783593-SSP/RS., residentes e domiciliados na Linha Mantiqueira, município de Não Me Toque/RS. **TRANSMITIRAM, à CREDORA** e **OUTORGADA/TOMADORA, a COOPERATIVA DE CREDITO ROTA DAS TERRAS - SICREDI ROTA DAS TERRAS,** sociedade cooperativa, inscrita no CNPJ/MF., sob o nº 87.510.475/0001-06, e na Junta Comercial deste Estado, sob NIRE nº 43400001492, com sede na Rodovia ERS 223, Km 28, Distrito Industrial, do município de Tapera/RS., representada pelo Diretor de Operações, Cesar Luiz Ritter, brasileiro, casado, contador, inscrito no CPF sob nº 564.351.180-00 e portador da carteira de identidade RG nº 5035819142-SSP/RS., e, pelo Diretor Executivo, Luiz Fernando Scartezini, brasileiro, casado, diretor de cooperativa de crédito, inscrito no CPF sob nº 580.996.540-72 e portador da carteira de identidade RG nº 8055368602-SSP/RS., e, essa aceitou, conforme lhes faculta o § 8º do artigo 26, da Lei nº 9.514/1997, e alterações posteriores, a título de **DAÇÃO EM PAGAMENTO,** os direitos, ações e obrigações e da posse direta, ou seja, o direito eventual, que a

continua na ficha nº.....

Continua na Próxima Página -----------

REGISTRO DE IMÓVEIS Victor Graeff - RS -

Continuação da Página Anterior

CNM: 099564.2.0002800-48

MATRÍCULA

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PODER JUDICIÁRIO

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE VICTOR GRAEFF

COMARCA DE NÃO-ME-TOQUE - RS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FICHA	MATRÍCULA
03	-2.800-

VICTOR GRAEFF, 14 de agosto de 20 26

DADORA, possuí sobre o imóvel constante desta matrícula, ou seja, **o TERRENO URBANO, com área de 1.055,00m² (um mil e cinquenta e cinco metros quadrados), com uma casa de moradia, construção mista (madeira e alvenaria), coberta com telhas de barro, tipo francesa, com área total de 97,53m² (noventa e sete metros e cinquenta e três decímetros quadrados),** situado nesta cidade, no lado ímpar da Av. Cochinho, distante 23,30 metros da esquina com a Rua Fridholdo Fischer, sendo o **LOTE nº 44, da quadra não numerada,** com as confrontações descritas no início desta matrícula. Pelo valor **R$ 344.807,49 (trezentos e quarenta e quatro mil, oitocentos e sete reais e quarenta e nove centavos),** importância essa que **representou a totalidade das dívidas,** decorrente da seguintes operações: Cédula de Crédito Bancário, nº C40332615-6, registrada sob **R-4,** desta matrícula, com alienação fiduciária em garantia, que representou o montante de R$ 164.876,48; e, ainda, demais débitos existentes junto a Credora, quais sejam: saldo devedor na conta corrente nº 09506-9, no valor de R$ 816,41; CCB nº C40330904-9, no valor de R$ 63.656,83; CCB nº C40331112-4, no valor de R$ 3.592,40; CCB nº C40331433-6, no valor de R$ 108.446,02; CCB, nº C50330294-1, no valor de R$ 912,64 o saldo devedor da conta corrente nº 67370-6, no valor de R$ 1.473,78; e, o saldo devedor do cartão de crédito Mastercard Internacional, no valor de R$ 1.032,93. Pelo que foi dado quitação dos débitos, retro mencionados. E, para fins de ITBI, a Fazenda Pública Municipal desta cidade, em data de 10 de julho de 2026, através da guia nº 50/2026, atribuiu o valor de **R$ 400.473,50**; e, o ITBI incidente, no valor de R$ 8.009,47, foi pago no Banco do Brasil, em data de 23/07/2026, através da guia nº 050/2026. **ARQUIVAMENTOS**: de forma digital, a escritura, guia de ITBI e comprovante de pagamento; relatórios de consultas de indisponibilidade, extraídos da CND, em nome da dadora e tomadora, constando resultados negativos.

PROTOCOLO: Nº 30.352, Lº1-H, em 31/07/2026.-

EMOLUMENTOS: R$1.911,30. Selo Digital: 0378.09.2500005.00099 = R$100,20. Processamento eletrônico de dados: R$7,30. Selo Digital: 0378.01.2500005.05152 = R$2,20. **Total: R$2.021,00.**

Elaine Maria Cherobini - Registradora: _____

Av.7/2.800, em 14 de agosto de 2026.-

CANCELAMENTO DE REGISTRO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Fica cancelado o **R-4 (registro quatro)** retro, que constituiu a propriedade fiduciária do imóvel, tendo em vista a quitação da dívida, mediante a dação em pagamento do imóvel, constante desta matrícula, pela devedora, consolidando-se, assim a plena propriedade do imóvel,

continua no verso

Continua na Próxima Página

REGISTRO DE IMÓVEIS Victor Graeff - RS -

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

CNM: 099564.2.0002800-48

FICHA	MATRÍCULA
03 VERSO	-2.800-

em favor da CREDORA/TOMADORA, **COOPERATIVA DE CREDITO ROTA DAS TERRAS - SICREDI ROTA DAS TERRAS.** Este CANCELAMENTO é feito à vista da autorização para cancelamento, contida na escritura, objeto do R-6, retro, e, em decorrência do disposto no artigo 381 do Código Civil.
PROTOCOLO: Nº 30.352, Lº1-H, em 31/07/2026.-
EMOLUMENTOS: R$382,40. Selo Digital: 0378.07.2500005.00104 = R$59,80. Processamento eletrônico de dados: R$7,30. Selo Digital: 0378.01.2500005.05153 = R$2,20. **Total: R$451,70.**
Elaine Maria Cherobini - Registradora: _____.

continua na ficha nº.....

REGISTRO DE IMÓVEIS Victor Graeff - RS

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.
Victor Graeff-RS,
sexta-feira, 14 de agosto de 2026, às 13:57:38.
Total: R$81,00
Certidão Matrícula 2.800 - 6 páginas: R$47,60 (0378.04.2500005.02468 = R$5,50)
Busca em livros e arquivos: R$14,00 (0378.03.2500005.05491 = R$4,40)
Processamento eletrônico de dados: R$7,30 (0378.01.2500005.05155 = R$2,20)

Brenda Lenz - Registrador Substituta

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
099564 53 2026 00002656 99

Para fins do Decreto nº 93.240/86, art. 1º, IV, prazo de validade de 20 (vinte) dias úteis.