



CERTIDÃO

CNM:097790.2.0021680-70

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CERRO LARGO
REGISTRO DE IMÓVEIS

Rosilmar Targino Trede - Registrador

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 seguinte teor:

CNM: 097790.2.0021680-70

21.680



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE CERRO LARGO-RS
LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

CERRO LARGO, 21 de maio de 2020

MATRÍCULA 21.680
FOLHA : 1

IMÓVEL: O TERRENO URBANO, que é a Fração "A" do lote nº 18, da quadra "O", com a área de 330,00m² (trezentos e trinta metros quadrados), situado na Rua Sete de Setembro, lado ímpar, bairro Centro, no Município de Cerro Largo - RS, distante 30,00 metros da esquina formada com a Rua Helmuth Smidt, que confronta: ao Norte, em 30,00 metros com o lote nº 17 (uma fração dos lotes 06, 07, 08, 10, 14 e 15); ao Sul, em 30,00 metros com o lote nº 09; ao Leste, em 11,00 metros com o lote nº 17 (uma fração dos lotes 06, 07, 08, 10, 14 e 15); e, ao Oeste, em 11,00 metros com a Rua Sete de Setembro.

O quarteirão é formado pelas seguintes vias públicas: ao Norte, Rua Neco Januário; ao Sul, Rua Helmuth Smidt; ao Leste, Rua Marechal Floriano; e, ao Oeste, Rua Sete de Setembro.

EDIFICAÇÃO: Sem edificações.

PROPRIETÁRIOS: JOSÉ ALBERTO THEOBALD, CPF nº 078.847.020-53, RG nº 1023619883, SSP/RS em 07/04/1981, comerciário, filho de José Reinoldo Theobald e de Cecília Maria Jacobs Theobald, e sua esposa, MARLENE AMÁLIA THEOBALD, CPF nº 557.345.700-44, RG nº 1023620345, SSP/RS em 07/04/1981, professora, filha de Francisco Scher e de Irena Josefina Scher, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Padre Maximiliano Von Lassberg, 235, nesta Cidade.

ORIGEM: Matrícula 15.557 do Livro 2-RG, em 02 de julho de 2007, deste Ofício.

FORMA DO TÍTULO: Requerimento firmado pelos proprietários, em 17/04/2020, instruído com a Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Cerro Largo - RS, datada de 07/02/2020.

PROTOCOLO: 74.071/1771-M, em 08/05/2020.

Arquivamento: 4.073 geral. Dou fé.
Cerro Largo - RS, 22 de maio de 2020.

Marcelo Scherer - Registrador Substituto

Emol.: R\$ 20,70. P. E. D.: R\$ 5,00. Selos: 0140.04.1800002.37474 - R\$ 1,40; 0140.03.1100011.34122 - R\$ 2,70. Total: R\$ 29,80. (rwo)

Av.1-21.680. CONSTRUÇÃO/EDIFICAÇÃO. FORMA DO TÍTULO: Requerimento assinado por José Adalberto Theobald, em 27/07/2020. **OCORRÊNCIA:** Foi regularizada, em 23/06/2020, uma edificação comercial, em alvenaria, com 03 (três) pavimentos, com a área total de 731,05m² (setecentos e trinta e um metros e cinco decímetros quadrados), localizada na Rua Sete de Setembro, 935, bairro Centro, nesta Cidade, conforme a Carta de Habite-se sob nº 1470/2020, expedida pela Prefeitura Municipal de Cerro Largo - RS, em 23/06/2020, e o Alvará de Construção nº 1915/2020, expedido em 23/06/2020. **VALOR ATRIBUÍDO:** R\$ 1.377.500,00 (hum milhão, trezentos e setenta e sete mil e quinhentos Reais). **OBSERVAÇÕES:** Foi apresentada a CND do INSS sob o nº 001362020-88888613, emitida em 21/07/2020, válida até 17/01/2021. **PROTOCOLO:** 74.741/22/1-N, em 28/07/2020. Arquivamento: 4.536 geral. Dou fé.
Cerro Largo - RS, 04 de agosto de 2020.

Rosângela Wohlenberg - Registradora

Emol.: R\$ 1.851,60. P. E. D.: R\$ 5,00. Selos: 0140.01.1800002.40700 - R\$ 1,40; 0140.09.0700004.00447 - R\$ 61,40. Total: R\$ 1.919,40. (gos)

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior

CNM: 097790.2.0021680-70

21.680



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE CERRO LARGO-RS
LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 21.680

CERRO LARGO, 21 de setembro de 2020

FOLHA : 1v

R.2-21.680: Em 21/09/2020. - **TÍTULO - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.****FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular de Mútuo com Pacto de Alienação Fiduciária sobre Imóvel de Terceiro sob nº 2020002721, firmado na Cidade de Santo Ângelo - RS, em 17/09/2020.**VENCIMENTO FINAL:** 30/09/2035.**CREDORES FIDUCIÁRIA:** COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO UNICRED ELEVA LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 95.163.002/0001-08, com sede na Rua Antônio Manoel, 571, bairro Centro, na Cidade de Santo Ângelo-RS, representada por seus procuradores RICARDO LUIS GÖTZ, CPF nº 954.109.880-00, RG nº 1070829104-SSP/RS, e DIEGO MORAES GARCIA, CPF nº 821.338.400-87, RG nº 3069332397-SSP/RS.**DEVEDORES:** GUSTAVO LUIZ THEOBALD, CPF nº 991.660.970-53, C.N.H. nº 01308104376-DETRAN/RS em 11/07/2019, administrador, filho de José Alberto Theobald e de Marlene Amalia Theobald, e sua esposa, GERUZA ZAPELINI DA SILVA THEOBALD, CPF nº 034.993.849-06, C.N.H. nº 01208632886-DETRAN/RS, farmacêutica, filha de Mario Zedio da Silva e de Maria Gloria Zapelini Silva, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Padre Maximiliano Von Lassberg, 235, Centro, nesta Cidade.**INTERVENIENTES GARANTIDORES/FIDUCIANTES:** JOSÉ ALBERTO THEOBALD, CPF nº 078.847.020-53, RG nº 1023619883-SSP/RS em 07/04/1981, comerciante, filho de José Reinaldo Theobald e de Cecília Maria Jacobs Theobald, e sua esposa, MARLENE AMÁLIA THEOBALD, CPF nº 557.345.700-44, RG nº 1023620345-SSP/RS em 07/04/1981, professora, filha de Francisco Scher e de Irena Josefina Scher, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Major Antônio Cardoso, 531, bairro Centro, nesta Cidade.**VALOR:** R\$ 1.551.000,00 (um milhão e quinhentos e cinquenta e um mil reais).**FORMA DE PAGAMENTO:** 180 (cento e oitenta) parcelas mensais e sucessivas, vencendo a primeira em 30/10/2020 e a última em 30/09/2035.**ENCARGOS FINANCEIROS:** Juros de 6,0411% ao ano.**PRAÇA DE PAGAMENTO:** Santo Ângelo - RS.**GARANTIA:** Em caráter fiduciário, o imóvel retro matriculado, com a área de 330,00m² (trezentos e trinta metros quadrados), e a edificação medindo 731,05m².**VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE PÚBLICO LEILÃO:** R\$ 1.867.000,00.**PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO:** 24 (vinte e quatro) horas.**DEMAIS CONDIÇÕES E ENCARGOS:** Os constantes da Cédula arquivada neste Ofício.**PROTOCOLO:** 75.261/57/1-N, em 21/09/2020. Arquivamento: 4.880 cédulas. Dou fé.

Cerro Largo - RS, 21 de setembro de 2020.

Rosângela Wohfenberg - Registradora

Emol.: R\$ 3.703,20. P.E.D.: R\$ 5,00. Selos: 0140.01.1800002.42969 - R\$ 1,40; 0140.09.0700004.00457 - R\$ 61,40. Total: R\$ 3.771,00. (mva)

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

CNM: 097790.2.0021680-70

21.680



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE CERRO LARGO-RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 097790.2.0021680-70
MATRÍCULA: 21.680
FOLHA : 2

CERRO LARGO, 19 de março de 2025

Av.3-21.680: CÓDIGO NACIONAL DA MATRÍCULA. OCORRÊNCIA: Nos termos do disposto no artigo 235-A da Lei nº 6.015/73 e no artigo nº 330 do Provimento nº 149 do Conselho Nacional de Justiça, certifico que a numeração desta matrícula, em âmbito nacional, é a seguinte: **CNM nº 097790.2.0021680-70. PROTOCOLO 86.513/29/1-R, em 28/02/2025.** Dou fé
Cerro Largo - RS, 19 de março de 2025.

Micheli Dugato Ledesma
Micheli Dugato Ledesma - Registradora Substituta

Emol.: Nihil. Selo: 0140.01.2500001.03183- Nihil; 0140.04.2500001.00835- Nihil. Total: Nihil.

Av.4-21.680. ADITIVO. FORMA DO TÍTULO: Primeiro aditivo ao instrumento particular de mútuo com pacto adjeto de alienação fiduciária sobre imóvel e garantia por fiança nº 2020002721, emitido em 25/02/2025. **OCORRÊNCIA:** O presente aditamento é emitido sem o intuito de novar, mas tão somente para fins de retificar a condição em que uma das partes passa a integrar o instrumento ora aditado, consolidar o seu saldo devedor remanescente, fixar novas parcelas e datas vencimentos, alterando-se a forma de apuração dos valores correspondentes, tudo conforme ajustado entre as partes, sendo que contabilmente a ficha gráfica correspondente ao presente aditivo será emitido sob o número **2025000403**, conforme segue: **01)** Conforme se ajustou, passa a integrar o instrumento objeto do presente aditamento ora na condição de **FIADOR**, a senhora **GERUZA ZAPELINI DA SILVA THEOBALD**, inscrita no CPF sob nº 034.993.849-06, já qualificada; **02)** O devedor reconhece o valor de **R\$ 1.802.755,67 (um milhão, oitocentos e dois mil, setecentos e cinquenta e cinco reais e sessenta e sete centavos)**, como sendo o saldo devedor do crédito primitivamente deferido através do instrumento objeto do presente aditivo, apurado nesta data, admitindo-o como líquido, certo e exigível para todos os fins e efeitos de direito, com expressa anuência da fiadora e dos intervenientes fiduciários; **03)** O débito confessado na cláusula terceira será pago em novas **130 (cento e trinta)** mensais e sucessivas, vencíveis sempre nos dias **10 (dez)** de cada mês, a serem apuradas e acrescidas dos encargos financeiros na forma pactuada junto à cláusulas do instrumento aqui aditado, vencendo-sea primeira parcela em **10/05/2025** e a última em **10/02/2036**, observados os percentuais de amortização estabelecidos no presente aditivo. **DEMAIS CLÁUSULAS:** Conforme o título. **PROTOCOLO 86.513/29/1-R, em 28/02/2025.** Arquivamento: 11.378 geral.

Cerro Largo-RS, 19 de março de 2025.

Micheli Dugato Ledesma
Micheli Dugato Ledesma - Registradora Substituta

Emol.: R\$ 620,30. P. E. D.: R\$ 6,90. Selos: 0140.01.2500001.03184 - R\$ 2,10; 0140.08.2400002.00250- R\$ 76,40. Total: R\$ 705,70. (fgr)

Av.5-21.680: DESIGNAÇÃO CADASTRAL MUNICIPAL E CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL (CEP). FORMA DO TÍTULO: Requerimento contido no Instrumento Particular de Consolidação e Transferência da Propriedade Plena de Imóveis Objeto de alienação Fiduciária, adiante registrada, datado de 23/02/2026, instruído da certidão, expedida pela Prefeitura Municipal de Cerro Largo - RS, em 17/03/2026. **OCORRÊNCIAS: 01)** Procedo a presente averbação nos termos do artigo 176, §1º, item 3, "b", da Lei Federal nº 6.015/73, e artigo 440-AS, III "a" do Provimento n. 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) para fazer constar que o imóvel

Continua no Verso

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

CNM: 097790.2.0021680-70

Z/1.680



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE CERRO LARGO-RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CERRO LARGO, 06 de abril de 2026

MATRÍCULA: 21.680
FOLHA : 2v

retro matriculado está inscrito sob o número **5430 10; e 02** Nos termos do artigo 440-AQ, §1º, "a", do Provimento nº 195 de 03/06/2025, do Conselho Nacional de Justiça, certifico que, o CEP onde está localizado o imóvel da presente matrícula, em âmbito nacional, é **97.900-000**.

PROTOCOLO: 88.736/184/1-R, em 11/03/2026. Dou fé. Cerro Largo/RS, 06 de abril de 2026.

Fernando Griebeler - Escrevente - 2º Substituto

Emol.: R\$ 55,10. P. E. D.: R\$ 7,30. Selos: 0140.01.2600001.02479 - R\$ 2,20; 0140.04.2600001.00641 - R\$ 5,50. Total: R\$ 70,10. (fgr)

Av.6-21.680: CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. FORMA DO TÍTULO: Conforme Instrumento particular de consolidação e transferência, datado de 23/02/2026, a seguir registrado.

OCORRÊNCIA: Procedo a presente averbação nos termos do artigo nº 583 II do CNNR/RS, para fazer constar que fica totalmente **cancelada a alienação fiduciária** registrada sob nº **2 (R.2)** e averbação sob nº **4 (Av.4)**.

PROTOCOLO: 88.736/184/1-R, em 11/03/2026. Dou fé. Cerro Largo/RS, 06 de abril de 2026.

Fernando Griebeler - Escrevente - 2º Substituto

Emol.: R\$ 55,10. P. E. D.: R\$ 7,30. Selos: 0140.01.2600001.02480 - R\$ 2,20; 0140.04.2600001.00642 - R\$ 5,50. Total: R\$ 70,10. (fgr)

R.6-21.680: TÍTULO: DAÇÃO EM PAGAMENTO.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular de consolidação e transferência da propriedade plena de imóveis objeto de alienação fiduciária, mediante dação em pagamento de direitos, com força de escritura pública, datado de 23/02/2026.

TRANSMITENTES: **JOSÉ ALBERTO THEOBALD**, CPF nº 078.847.020-53, RG nº 1023619883, SSP/RS, comerciante, e sua esposa, **MARLENE AMÁLIA THEOBALD**, CPF nº 557.345.700-44, RG nº 1023620345, SSP/RS, professora, casados pelo **regime da comunhão universal de bens**, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Major Antônio Cardoso, 531, bairro Centro, nesta Cidade.

DEVEDOR: **GUSTAVO LUIZ THEOBALD**, CPF nº 991.660.970-53, CNH nº 01308104376, DETRAN/RS, brasileiro, administrador, casado pelo **regime da comunhão parcial de bens**, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **GERUZA ZAPELINI DA SILVA THEOBALD**, CPF nº 034.993.849-06, CNH nº 01208632886, DETRAN/RS, brasileira, farmacêutica, residente e domiciliado na Rua Padre Maximiliano, 235, bairro Centro, nesta Cidade.

ADQUIRENTE: **COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO UNICRED ELEVA LTDA**, Sociedade cooperativa de nacionalidade brasileira, com AF Bacem sob nº 9300151826, inscrita no CNPJ sob nº 95.163.002/0001-08, com sede na Rua Antônio Manoel, 571, bairro Centro, na Cidade de Santo Ângelo/RS.

IMÓVEL: **RETRO MATRICULADO**, com a área de **330,00m²**, e a edificação medindo **731,05m²**.

PREÇO: R\$ 2.432.400,00, tendo sido dada plena e geral quitação.

AVALIAÇÃO FISCAL: R\$ 2.432.400,00, conforme guia sob nº 37/2026, datada de 04/03/2026, tendo sido recolhido o ITBI, no valor de R\$ 48.648,00, em 11/03/2026.

Continua na Folha 3

Continua na Próxima Página

