



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DE CAXIAS DO SUL  
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular

# CERTIDÃO

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, neste Registro de Imóveis, encontrei no livro 2 Registro Geral, a matrícula de INTEIRO TEOR seguinte:



Cartório de Registros de Imóveis 2.ª Zona  
Caxias do Sul - RS  
LIVRO N.º 2 - Registro Geral  
VASCO ALCEU BAHLEN - Oficial

MATRÍCULA 32.175  
FLS. 01

Data: 26 de abril de 1988.-  
Imovel: UMA FRAÇÃO DE TERRAS DE CULTURA Sem benfeitorias, com a área de 145.000,00m2, ou sejam 14,5 ha, sita na localidade denominada Tunas Baixas, zona rural do distrito de Vila Oliva, neste município com as seguintes confrontações: ao Norte, com terras a quem de direito; ao Sul, com terras de Juracy José Daneluz; a Leste, com o Rio Santa Cruz e a Oeste, ainda com terras de Juracy José Daneluz; INCRA 854.042.047.341-2, área 14,5, F.M.P.2,0, mod.12,0, nº de mod.0, 83.-

Proprietários: BALDUINO ALVES DA SILVA, agricultor, e sm ELSA CARMELINDA CARDOSO DA SILVA, doméstica, casados pelo regime da comunhão de bens, CPF 277.511.200/53, r/d n/município, representados nesta ato / por seu procurador Fiorindo Lize, casado, do comércio, CPF 202.150.450.68, r/d n/município, conforme procuração bastante lavrada no // cart. Dist.de Santa Lucia do Piaí, Lº 20, fls.19 e vº, em data de/ 17.08.70.-

Anterior: nº 33.095, fls.16, Lº 3-AI, desta 2ª zona.-

Esc.: *[Signature]* Oficial:  
Emol.: Cz\$127,20

R.1/32.175 em 26 de abril de 1988.-

Título: Compra e Venda

Transmitente: Balduino Alves da Silva e sm acima qualificada.-

Adquirente: MIGUEL CATUZZO, casado pelo regime da comunhão de bens/ com dona Neiva Regina Daneluz Catuzzo, técnico agrícola, CPF 311.749.140/68, r/d n/município, todos brasileiros.-

Forma do título: Esc.pub.lav. em 27.04.87, pelo Of. Dist.de Santa Lucia do Piaí, Alfredo Thadeu Frizzo, Lº 14, fls.53 a 54, nº de ordem 2.302.-

Valor: Cz\$10.000,00

Valor Fiscal: Cz\$70.000,00

Condições: As da escritura.- GI. 0765, GA. 00654, IBDF 196.142, IN/S RF/129-80.- Que fica reservado ao comprador o direito de livre passagem por uma estrada geral existente em todo seu percurso, até o acesso do glêba ora adquirida, bem como fica desde já subrogado na / posse direta de toda a sobra de terras que eventualmente venha a existir dentro dos limitrofes acima demarcados e investido de todos/ os poderes necessários e assecuratórios desses mesmos direitos, transmitindo-lhe a posse que sejam detentores, sem limitação alguma como procurador em causa própria.-

Esc.: *[Signature]* Oficial:  
Emol.: Cz\$846,00

R.2/32175 em 15 de julho de 1996.

Título: Hipoteca cedular.

Devedor: Miguel Catuzzo, acima qualificado.

CONTINUA no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HDLUP-K7UVR-3ZPXF-2VHTW>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital

continua no verso->



Valide aqui este documento

uação->.....

MATRÍCULA 32175

**Anuente:** Neiva Regina Daneluz Catuzzo, brasileira, casada, maior, - CPF:311.749.140/68, r/d nesta cidade.  
**Credor:** BANCO DO BRASIL S/A, com sede em Brasília-DF, por sua Agência Ana Rech-Caxias do Sul-RS, CGCMF.00.000.000/3874-10.  
**Forma do título:** Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 96/7014 6-3, emitida nesta cidade em 09.07.96, e aqui registrada sob nº 458 1, Lº 3, nesta data, e arquivada neste Cartório.  
**Valor:** R\$33.632,21  
**Vencimento:** 31 de outubro de 2002.  
**Encargos financeiros:** Sobre o valor deste Título incidirão, a partir de 30.11.95, juros à taxa efetiva de 3% ao ano, calculados e exigidos juntamente com as amortizações de principal, O valor de cada prestação exigível- principal mais juros- será atualizado pela variação que ocorrer no valor do preço mínimo básico do produto retro estipulado, a partir de 30.11.95 até a data do seu respectivo pagamento.  
**Condições:** Às da cédula. EM HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS. Que continua em vigor as condições do título anterior.

Escrev.: Oficial:   
 Emol.: R\$132,71 = 16,44 URES  
 Prot. nº 79746, Lº 1-E em 15.07.96

Av.3/32175 em 07 de dezembro de 1998.  
 Certifico que foi averbado sob Av.1/4581, Lº 03-RA, o aditivo de Re-Ratificação à Cedula Rural Pignoratícia e Hipotecária com hipoteca cedular antes registrada sob nº R.3/32175. Tudo de acordo com o Aditivo de Re-Ratificação a Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, emitido nesta cidade em 25.11.98, ficando uma via arquivada neste Registro de Imóveis.

Escrev.: Oficial:   
 Emol.: R\$1,90 = 0,20 URE.  
 Prot. nº 91708, Lº 1-F, em 02.12.98. NF. 5373

Av.4/32175 em 10 de janeiro de 2000.  
 CERTIFICO que, foi averbado sob Av.2/4581, Lº 3-RA, o aditivo de re-ratificação a cédula rural hipotecária, com hipoteca cedular, antes registrada sob R.2/32175 e aditivo averbado sob Av.3/32175. Tudo de acordo com aditivo de re-ratificação, emitido nesta cidade, em 22.12.99, ficando uma via arquivada neste Cartório.

Escrev.: Oficial:   
 Emol.: R\$1,90 = 0,20 URE.  
 Prot.: nº 97762, Lº 1-G em 30.12.99.

Av.5/32.175, em 29 de abril de 2015. - **ADITIVO DO R.2** -  
 Certifico que as partes, ou seja, emitente, credor e anuente, já qualificados, resolvem rerratificar a cédula rural pignoratícia e hipotecária registrada sob **R.2** desta matrícula, nos seguintes termos e condições: **FINALIDADE** - O(s) devedor (es), já qualificado, ressalvadas quaisquer outras obrigações aqui não incluídas, reconhecem a sua condição de devedores da(o) **UNIÃO** da importância nesta data de **R\$36.026,60. FORMA DE**

CONTINUA A FOLHAS 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/HDLUP-K7UVR-3ZPXF-2VHTW

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 folha seguinte



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DE CAXIAS DO SUL  
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular

# CERTIDÃO

Valide aqui este documento

continuação->.....



**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 2.ª ZONA**  
CAXIAS DO SUL - RS

MATRÍCULA ..... **32.175**  
FLS. .... **02**

## Livro N.º 2 - Registro Geral

**PAGAMENTO:** O(s) DEVEDOR(ES) pagará(ão) a dívida em 24 (vinte e quatro) prestações anuais, iguais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 31 de outubro de 2002 e a última em **31 de outubro de 2025**. Assim, por estarem justas e contratadas, sem ânimo de novar, as partes ratificam o instrumento de crédito ora aditado, em todos os seus termos, cláusulas e condições não expressamente alterados neste Instrumento, para que produza seus efeitos legais. Tudo de acordo com Termo Aditivo de Retificação e Ratificação à Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária passado nesta cidade em 20/06/2002, que fica arquivado neste Registro de Imóveis.

Escrev.: Oficial Desig. ou Substº: Jacqueline Baien  
Prot.nº222107, Lº1-AF em 09/04/2015 Oficial Designada **C: 68/8**  
Emol.: R\$30,40 + Processamento Eletrônico: R\$3,60 + Selos: 0133.03.1500011.02572 R\$0,55;  
0133.01.1500015.03474 R\$0,30

Av.6/32.175, em 06 de abril de 2017. - **CANCELAMENTO DO R.2** -  
Certifico que de acordo com o Despacho-Ofício nº710003842384 extraído dos autos do processo de Execução Fiscal nº5010042-68.2015.4.04.7107/RS, pelo Dr.Rafael Farinatti Aymone, Juiz Federal da 5ª Vara Federal desta Comarca, que fica arquivado neste Registro de Imóveis, **fica cancelado o R.2** desta matrícula.

Escrev.: Oficial Desig. ou Substº: Tatiane F. Cassini  
Prot.nº242474, Lº1-AM, em 17/03/2017 Oficial Substituta **C: 76/8**  
Emol.: R\$33,70 + Processamento Eletrônico: R\$4,50 + Selos: 0133.03.1700003.08366 R\$2,70;  
0133.01.1700011.04170 R\$1,40

Av.7/32.175, em 06 de abril de 2017. - **CANCELAMENTO DA Av.3** -  
Certifico que de acordo com o Despacho-Ofício citado na Av.6 desta matrícula, que fica arquivado neste Registro de Imóveis, **fica cancelada a Av.3** desta matrícula.

Escrev.: Oficial Desig. ou Substº: Tatiane F. Cassini  
Prot.nº242474, Lº1-AM em 17/03/2017 Oficial Substituta **C: 76/8**  
Emol.: R\$33,70 + Processamento Eletrônico: R\$4,50 + Selos: 0133.03.1700003.08368 R\$2,70;  
0133.01.1700011.04174 R\$1,40

Av.8/32.175, em 06 de abril de 2017. - **CANCELAMENTO DA Av.4** -  
Certifico que de acordo com o Despacho-Ofício citado na Av.6 desta matrícula, que fica arquivado neste Registro de Imóveis, **fica cancelada a Av.4** desta matrícula.

Escrev.: Oficial Desig. ou Substº: Tatiane F. Cassini  
Prot.nº242474, Lº1-AM em 17/03/2017 Oficial Substituta **C: 76/8**  
Emol.: R\$33,70 + Processamento Eletrônico: R\$4,50 + Selos: 0133.03.1700003.08370 R\$2,70;  
0133.01.1700011.04180 R\$1,40

Av.9/32.175, em 06 de abril de 2017. - **CANCELAMENTO DA Av.5** -

CONTINUA NO VERSO

.....

continua no verso->

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HDLUP-K7UVR-3ZPXF-2VHTW>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

Continuação->.....

MATRÍCULA ..... 32.175 .....

Certifico que de acordo com o Despacho-Ofício citado na Av.6 desta matrícula, que fica arquivado neste Registro de Imóveis, **fica cancelada a Av.5** desta matrícula.

Escrev.: *[Assinatura]* Oficial Desig. ou Substº: *Tatiane F. Cassini*  
Prot.nº242474, Lº1-AM em 17/03/2017  
Emol.: R\$33,70 + Processamento Eletrônico: R\$4,50 + Selos: 0133.03.170003.08372 R\$2,70;  
0133.01.1700011.04185 R\$1,40

Av.10/32.175, em 22 de agosto de 2017. - **PACTO ANTENUPCIAL** -  
Certifico que em virtude do regime de casamento adotado pelo casal MIGUEL CATUZZO e NEIVA REGINA DANELUZ CATUZZO ser o da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº6515/77, foi efetuado o registro da Escritura Pública de Pacto Antenupcial, sob nº 14.816, Lº3-RA, em 22/08/2017, neste Registro de Imóveis.

Escrev.: *[Assinatura]* Oficial Desig. ou Substº: *Alexandre Balen*  
Prot.nº246677, Lº1-AO, em 15/08/2017  
Emol.: R\$33,70 + Processamento Eletrônico: R\$4,50 + Selos: 0133.03.1700028.02305 R\$2,70;  
0133.01.1700029.00045 R\$1,40

Av.11/32.175, em 22 de agosto de 2017. - **ALTERAÇÃO DO INCRA** -  
Certifico que o imóvel desta matrícula acha-se cadastrado atualmente junto ao INCRA sob nº854.042.047.341-2; nº MF: 1,2083; FMP: 2,00; AT:14,5000. Tudo de acordo com a escritura pública lavrada em 14/08/2017, pela Tabeliã do Tabelionato de Notas de Nova Petrópolis/RS, e CCIR 2015/2016 que fica arquivado neste Registro de Imóveis.

Escrev.: *[Assinatura]* Oficial Desig. ou Substº: *Alexandre Balen*  
Prot.nº246677, Lº1-AO, em 15/08/2017  
Emol.: R\$33,70 + Processamento Eletrônico: R\$4,50 + Selos: 0133.03.1700028.02308 R\$2,70;  
0133.01.1700029.00051 R\$1,40

R.12/32.175, em 22 de agosto de 2017.  
Título: Dação em pagamento.  
Transmitentes: 1)MIGUEL CATUZZO, agricultor, já qualificado, e sua esposa, NEIVA REGINA DANELUZ, brasileira, do lar, CPF nº376.655.290-20, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade.  
Adquirente: **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO SICREDI PIONEIRA RS - SICREDI PIONEIRA RS**, CNPJ nº91.586.982/0001-09, com sede na cidade de Nova Petrópolis/RS, neste ato representada por Eduardo Spier, CPF nº641.569.660-20 e, Paulo Cezar Schüller Selzler, CPF nº469.249.900-10.  
Forma do Título: Escritura pública citada na Av.11 desta matrícula.  
Valor: R\$272.800,00.  
Valor Fiscal: R\$272.800,00 em 12/06/2017.  
Condições: As da Escritura. GA/GI nº7349/2017. Emitida DOI conforme IN/SRF. INCRA nº854.042.047.341-2, CCIR 2015/2016; CND/SRF nº26AE.856E.15A5.8997 emitida em 10/08/2017, NIRF nº2.558.798-6, referente ao ITR. *Continua em pleno vigor as condições constantes no R.1 desta matrícula.*

Escrev.: *[Assinatura]* Oficial Desig. ou Substº: *Alexandre Balen*  
-Continua fls. 03-

CONTINUA A FOLHAS 03

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/HDLUP-K7UVR-3ZPXF-2VHTW

.....

continua na folha seguinte



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DE CAXIAS DO SUL  
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular

# CERTIDÃO

Valide aqui este documento

continuação->:-----  
:-----  
:-----

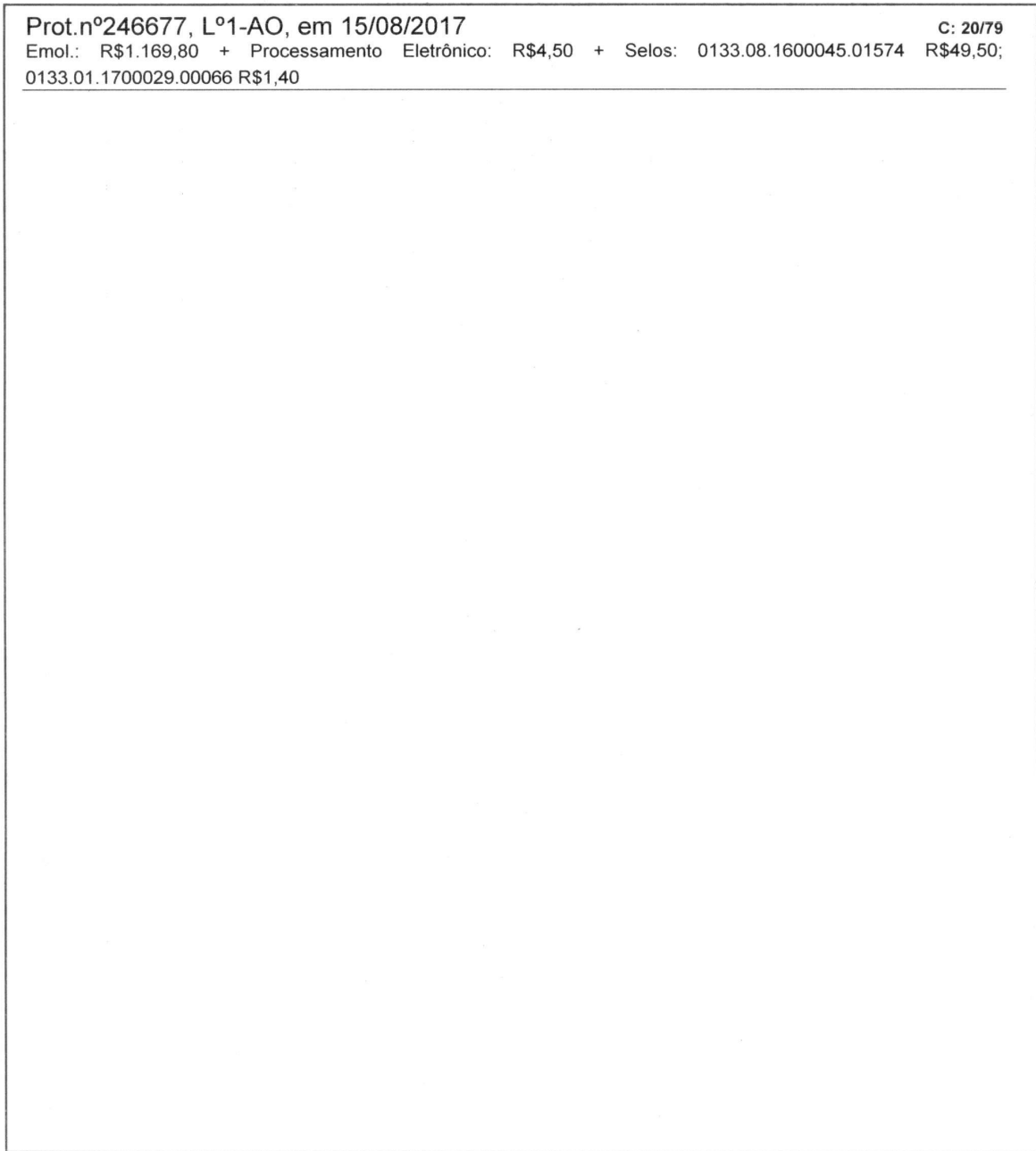


**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 2.ª ZONA**  
CAXIAS DO SUL - RS

MATRÍCULA ..... **32.175**  
FLS. .... **03**

**Livro N.º 2 - Registro Geral**

Prot.nº246677, Lº1-AO, em 15/08/2017 C: 20/79  
Emol.: R\$1.169,80 + Processamento Eletrônico: R\$4,50 + Selos: 0133.08.1600045.01574 R\$49,50;  
0133.01.1700029.00066 R\$1,40



CONTINUA NO VERSO



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:

099259 53 2025 00101576 60

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. CAXIAS DO SUL, 29 DE AGOSTO DE 2025.

certidão digital R\$ 72,70 (Selo TJ-RS: 0133.04.2500002.04476)

**Protocolo SAEC/ONR: S25080937378D**

Total -----> R\$ 72,70

Nota de Entrega: C2025 08 02917

Rua Sinimbu, 1205 - Centro - Whatsapp (54) 9176.9325 - CEP: 95020-510 - Caxias do Sul/RS - [www.sistemamv.com.br](http://www.sistemamv.com.br)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HDLUP-K7UVR-3ZPXF-2VHTW>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

