



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
 COMARCA DE FREDERICO WESTPHALEN  
 MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ESPECIAIS**



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

CNM: 099408.2.0035890-87

35.890 MATRÍCULA		<b>Ofício de Registro de Imóveis</b>		FLS. <b>1</b>	MATRÍCULA <b>35.890</b>
		LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL			
Frederico Westphalen, 08 de agosto de 2022					

**CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 09940.2.0035890-07.**

**IMÓVEL:** LOTE URBANO Nº 13 da QUADRA "896", com a área de 312,50m<sup>2</sup> (trezentos e doze metros e cinquenta decímetros quadrados), sem edificações, distante 26,90 metros da esquina com a Rua do Vale, no lado par na Rua dos Pinheiros, situado no "Loteamento Residencial Valle do Sol", no quarteirão formado pelas Ruas do Vale, do Lago, dos Pinheiros e a Travessa São Cristóvão, no Bairro São Cristóvão, nesta cidade de FREDERICO WESTPHALEN - RS., confrontando: ao NORTE, com o lote urbano nº 12, onde mede 25,00 metros; ao SUL, com o lote urbano nº 14, onde mede 25,00 metros; ao LESTE, com a Rua dos Pinheiros, onde mede 12,50 metros; e, ao OESTE, com o lote urbano nº 03, onde mede 12,50 metros.-

**PROPRIETÁRIA:** D. DUARTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Rua Miguel Couto, nº 503, Sala 03, Bairro Centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob nº 20.475.789/0001-44, sendo neste ato, representada por seu sócio administrador, o Sr. Diogo José Duarte, inscrito no CPF sob o nº 013.778.700-65.-

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula 35.057 do Livro 2-RG, em 08 de dezembro de 2021.-

Eu, Bel. Vinicius Chiele, procedi a presente abertura de matrícula.  
 Eu, Bel. Juliano Ricardo Soares - Registrador Substituto: \_\_\_\_\_ DOU FÉ.-  
 Emol.:R\$ 24,80.- SDFNR nº 0226.03.1900003.12976 = R\$ 3,60.- PED: R\$ 6,00 -  
 0226.01.2100001.40319= R\$ 1,80.

**R.1 - 35.890 - Em 19 de janeiro de 2024 - COMPRA E VENDA:**

**TRANSMITENTE:** D. DUARTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Rua Miguel Couto, nº 503, Sala 03, Bairro Centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob nº 20.475.789/0001-44, sendo neste ato, representada por seu sócio administrador, o Sr. Diogo José Duarte, inscrito no CPF sob o nº 013.778.700-65.

**ADQUIRENTE:** VANESSA MARTINAZZO, brasileira, separada consensualmente, que declara não conviver em união estável, advogada, inscrita no CPF nº 808.181.020-04, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 03380322822 expedida pelo DETRAN/RS em 08/09/2022, inscrita na OAB sob o nº 74.006, residente e domiciliada na Rua Alfredo Haubert, nº 370, apto. 102, Bairro Centro, nesta cidade.

**FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 17 de janeiro de 2024, sob o nº 33.567/014/24, fls. 045 à 046-V, Livro nº 287, pela 1ª Substituta da Tabelião desta cidade, Francielle Zeni Cerutti.

**VALOR:** R\$ 90.000,00, importância essa que a outorgante vendedora declara, por seu representante legal, já ter recebido da outorgada compradora, em moeda corrente nacional, anteriormente a este ato, por meio de dinheiro em espécie, pelo que lhe dá plena, rasa, geral e irrevogável quitação do referido valor.

**AV.FISCAL:** R\$ 90.000,00.

ITBI recolhido no valor de R\$ 1.800,00, conforme processo nº 25/2024, arquivado neste Ofício.

**IMÓVEL:** O imóvel objeto desta matrícula, com a área de 312,50m<sup>2</sup>.  
 Protocolo nº 92.207 de 17/01/2024.

continua no verso

Continua na Próxima Página - - - - -



Continuação da Página Anterior - - - - -

CNM: 099408.2.0035890-87

35.890



**Ofício de Registro de Imóveis**

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM : 099408.2.0035890-87

FLS

MATRÍCULA

**35.890**

Eu, Bel. Lucas Wilhelm, lavrei o presente ato.  
 Eu, Bel. Juliano Ricardo Soares – Registrador Substituto: \_\_\_\_\_ DOU FÉ.-  
 Emol.:R\$ 596,70 - 0226.07.1600001.08683 = R\$ 48,30.- PED: R\$ 6,60 -  
 0226.01.2200001.26818 = R\$ 1,80.- SDFNR nº 0226.07.1600001.08683 = R\$ 48,30.-

**R.2 – 35.890 – Em 8 de fevereiro de 2024 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:**

**CREatora:** 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.

**DEVEDORA FIDUCIANTE:** VANESSA MARTINAZZO, filha de Herminio Martinazzo e de Jaqueline Mahi Martinazzo, brasileira, separada consensualmente, advogada, inscrita no CPF nº 808.181.020-04, portadora da Carteira de Identidade nº 5070242184-SSP/RS, residente e domiciliada na Rua Brasília, nº 212, apto. 3-A, Bairro Itapagá, nesta cidade.

**AVALISTAS:** VALNEI LUIZ RUBERT, filho de Valdeir Ilário Rubert e de Leonilda Baratto Rubert, técnico em enfermagem, inscrito no CPF nº 002.860.800-36 e sua esposa PATRICIA BADKE MALHEIROS RUBERT, filha de Josino Severo Malheiros e de Cleusa de Lourdes Badke Malheiros, técnica em laboratório, inscrita no CPF nº 008.215.200-40, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua Guararapes, nº 901, Bairro Boa Esperança, nesta cidade; e THALES WALDOMIRO BORILE DA SILVEIRA, filho de Derli Zorzi da Silveira e de Izair Saete Borile da Silveira, brasileiro, solteiro, maior, organizador de evento, inscrito no CPF nº 004.097.180-50, portador da Carteira de Identidade nº 5060311262-SSP/RS, residente e domiciliado na Rua Júlio de Castilhos, nº 60, Bairro Centro, na cidade de Passo Fundo-RS.

**FORMA DO TÍTULO:** Cédula de Crédito Bancário nº C42520436-3, emitida em 24 de janeiro de 2024, neste Município de Frederico Westphalen - RS.

**Valor da Dívida/Financiamento:** R\$ 447.000,00 (quatrocentos e quarenta e sete mil reais).

**Forma de Pagamento:** 114 parcelas, vencendo a primeira prestação em 20 de junho de 2024.

**Encargos Financeiros:** Nas datas de amortização, ao saldo devedor serão acrescidos encargos calculados com base na remuneração acumulada da taxa referencial DI-Cetip Over (Extra-Grupo), calculada e divulgada pela B3 com base nas operações de emissão de depósitos interfinanceiros, ou, no caso de interrupção da sua divulgação, por outra taxa referencial de juros com base equivalente que venha substituí-la, acrescida dos juros à taxa efetiva de 5,535675% ao ano (0,450000% ao mês), capitalizados mensalmente.

**Vencimento:** 20 de novembro de 2033.

**Praça de pagamento:** Os pagamentos serão efetuados na Agência da Cooperativa neste Município de Frederico Westphalen - RS.

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Em garantia do pagamento da dívida, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, a devedora 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.1 desta matrícula, com a área de 312,50m². Avaliação do imóvel: R\$ 134.813,29; cede e transfere ao Credor, sem reserva alguma, a propriedade

continua a folhas

Continua na Próxima Página - - - - -



Continuação da Página Anterior

CNM: 099408.2.0035890-87

35.890	MATRÍCULA	<b>Ofício de Registro de Imóveis</b>		CNM : 099408.2.0035890-87	
			LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	FLS.	MATRÍCULA
		Frederico Westphalen, 08	fevereiro	2	35.890
		de	de 20		

fiduciária, reservando-se a posse direta, 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 102, Pasta nº 07 (Cédula de Crédito Bancário).

Protocolo nº 92.283 de 26/01/2024.

Eu, Bel. Lucas Wilhelm, lavrei o presente ato.

Eu, Bel. Juliano Ricardo Soares – Registrador Substituto: \_\_\_\_\_ DOU FÉ.-  
 Emol.:R\$ 2.208,20 - 0226.09.1900001.00573 = R\$ 90,00.- PED: R\$ 6,60 -  
 0226.01.2200001.28198 = R\$ 2,00.- SDFNR nº 0226.09.1900001.00573 = R\$ 90,00.-

**AV.3 – 35.890.- Em 22 de maio de 2025.- ADITIVO DE RERRATIFICAÇÃO:**

Procede-se esta averbação para constar que, conforme Aditivo de Retificação e Ratificação datado de 15 de abril de 2025, referente a Cédula de Crédito Bancário nº C42520436-3, cuja **Alienação Fiduciária encontra-se registrada no R.2 desta matrícula**, as partes resolvem alterar o seguinte:

1º) As partes resolvem **ALTERAR** o vencimento das parcelas da Cédula ora aditada, passando o vencimento da parcela nº 009 para **20/05/2025** e da parcela nº 114 para **20/02/2034**.

2º) O vencimento final da cédula passa a ser **20/02/2034**.

3º) O valor das parcelas e de eventuais tributos incidentes na cédula pode ser alterado devido a mudança na data de vencimento e do recálculo do saldo devedor do título.

4º) O presente aditivo em nada altera as disposições sobre eventuais garantias constituídas sob a cédula ou outro instrumento, permanecendo válidas e vigentes, nos termos contratados, liberadas somente após a liquidação da operação, conforme o caso.

Os signatários ratificam o título em todos os seus termos, itens e condições não expressamente alterados por este documento, que àquela se integra, formando um todo único e indivisível para todos os efeitos.

Fica uma via do Aditivo, assinado digitalmente, arquivada neste Ofício, sob o nº 010, Pasta nº 03 (Aditivos).

Protocolo nº 95.584 de 29/04/2025.

Eu, Giovani Ribeiro, lavrei o presente ato.

Eu, Juliano Ricardo Soares – Registrador Substituto: \_\_\_\_\_ DOU FÉ.- Emol.:R\$  
 52,00 - 0226.04.1900003.11056 = R\$ 5,20.- PED: R\$ 6,98 - 0226.01.2200001.61020 = R\$  
 2,10.-

**AV-4 - 35.890. Em 11 de novembro de 2025. - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:**

Procede-se esta averbação para constar que, conforme cláusula décima terceira da escritura pública de dação em pagamento, lavrada em 17 de Outubro de 2025, sob o nº

continua no verso

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior - - - - -

CNM: 099408.2.0035890-87

35.890



**Ofício de Registro de Imóveis**

CNM : 099408.2.0035890-87

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

02V

MATRÍCULA  
35.890

34.776/550/25, fls. 007 a 010-V, livro nº 304, pela 1ª Substituta da Tabelião desta cidade.

Francielle Zeni Cerutti, a credora **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO CONEXÃO - SICREDI CONEXÃO**, autoriza o cancelamento da alienação fiduciária objeto do R.2 desta matrícula.-.

Arquivado sob o nº 266, pasta (Cancelamento de Ônus).-.

Protocolo nº 97048 de 17/10/2025.-

Eu, Juliano Ricardo Soares, lavrei o presente ato. - Eu, Juliano Ricardo Soares – Registrador Substituto: \_\_\_\_\_ DOU FÉ.- Emol.:R\$ 997,40 - 0226.09.1900001.01629 = R\$ 94,70.- PED: R\$ 6,90 - 0226.01.2200001.75471 = R\$ 2,10.-

**R.5 - 35.890 - Em 10 de novembro de 2025 - DAÇÃO EM PAGAMENTO:**

**TRANSMITENTES:** VANESSA MARTINAZZO, brasileira, separada consensualmente, advogada, inscrita no CPF nº 808.181.020-04, declara não conviver em união estável, residente e domiciliada na rua Brasília, nº 212, apto. 3-A, bairro Itapagé, nesta cidade.-.

**ADQUIRENTE:** 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; representada por Vanderlei Argenta, inscrito no CPF nº 000.260.350-06, e Jessica Cristina Busatto, inscrita no CPF nº 025.617.450-40.-.

**FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Dação em Pagamento, lavrada em 17 de Outubro de 2025, sob o nº 34.776/550/25, fls. 007 a 010-V, livro nº 304, pela 1ª Substituta da Tabelião desta cidade, Francielle Zeni Cerutti.-.

**VALOR:** R\$95.000,00 e **AV.FISCAL:** R\$95.000,00.-

ITBI recolhido no valor de R\$1.900,00, conforme processo nº 15997/2025, arquivado neste Ofício.

**IMÓVEL:** o constante do R.1 desta matrícula, com a área de 312,50m².-.

E demais cláusulas e condições constantes da escritura.-.

Protocolo nº 97048 de 17/10/2025.

Eu, Juliano Ricardo Soares, lavrei o presente ato.

Eu, Juliano Ricardo Soares – Registrador Substituto: \_\_\_\_\_ DOU FÉ.- Emol.:R\$ 628,10 - 0226.07.1600001.10669 = R\$ 56,50.- PED: R\$ 6,90 - 0226.01.2200001.75472 = R\$ 2,10.-

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
 Rua Rui Barbosa, nº 650, Centro  
 FONE: (55) 3744 -1369  
 98400-000 - Frederico Westphalen/RS.

Rita de Cassia Teixeira de Oliveira - Registradora/Tabelião  
 Juliano Ricardo Soares - Registrador Substituto  
 Vinicius Chiele - Registrador Substituto  
 Leni Fátima Fabris - Escrevente Autorizada

continua a folhas

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

Frederico Westphalen-RS, 11 de novembro de 2025.

Validade : 11/12/2025

Total: R\$ 62,60 - JRS

Certidão Matrícula 35.890 - 4 páginas: R\$ 32,00 (0226.03.2400002.28839 = R\$ 4,20)

Busca em livros e arquivos: R\$ 13,20 (0226.03.2400002.28838 = R\$ 4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0226.01.2200001.75491 = R\$ 2,10)

Juliano Ricardo Soares - Registrador Substituto



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 2025 00024468 13