



Valide aqui este documento



# CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIOS DE ESTRELA E COLINAS  
REGISTRO DE IMÓVEIS  
Paulo Ricardo de Avila - Oficial Interino  
CNM: 099911.2.0028916-48

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: 099911.2.0028916-48

MATRÍCULA



## REGISTRO DE IMÓVEIS CIDADE DE ESTRELA - RS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL Estrela, 02 de fevereiro de 2011.

- FICHA -

01

- MATRÍCULA -

28916

**Imóvel:** . . . . . **LOTE 08 - UM TERRENO URBANO**, com a superfície de **318,537m<sup>2</sup>** (trezentos e dezoito metros e quinhentos e trinta e sete centímetros quadrados), localizado na **rua Amália Olinda Sulzbach, bairro Boa União**, distante 67,6259 metros da esquina com a rua Roca Sales, quadra nº 34, 4ª zona urbana desta cidade; quarteirão incompleto formado pelas ruas Roca Sales, Amália Olinda Sulzbach, Edmundo Müller e terras de Osvaldo Pedro Sulzbach; medindo e confrontando-se: pela **frente**, na extensão de 10,00 metros, confronta-se com a rua Amália Olinda Sulzbach ao **sudoeste**, seguindo pelo sentido anti-horário; deflete-se à esquerda num ângulo de 90° na extensão de 31,8537 metros, com o lote 09 a **sudeste**; deflete-se à esquerda num ângulo de 90° na extensão de 10,00 metros com o lote administrativo 484 ao **nordeste**; deflete-se à esquerda num ângulo de 90° na extensão de 31,8537 metros, com o lote 07 ao **noroeste**; deflete-se à esquerda num ângulo de 90°, fechando o perímetro.

**Proprietários:** **VALDIR ADEMAR ROSCHILDT**, CPF nº 361.441.180-04, CIRG nº 5031011892 SSP/RS em 21/02/1983, casado pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, consoante registro de pacto antenupcial, sob nº 9.244, livro 3-RA, em 29/07/1997, deste Serviço Registral, com **RENI MARIA ROSCHILDT**, CPF nº 216.448.100-34, CIRG nº 7007257558 SJS/RS em 07/08/2003; brasileiros, residentes e domiciliados na rua João Lino Braun, nº 300, bairro Boa União, nesta cidade.

**Registro Anterior:** Matrícula nº 19.552-1, fl. 01, livro 02RG, datada de 09/08/2010.

**Em 02 de fevereiro de 2011.**

E.:R\$11,60, Selo 0207.02.1000006.00583 - R\$0,30; PED R\$2,70, Selo PED 0207.01.1000005.21188, R\$0,20.

*Sandra Helena Pretto Horn*  
Sandra Helena Pretto Horn  
Registradora Substituta

**Anot.1:** . . . . . A presente matrícula foi aberta à vista de petição do proprietário, datada de 28/01/2011, devidamente acompanhada de planta, memorial descritivo, ART, certidão de nº 100-03/2011, datada de 26/01/2011, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade, que ficam arquivadas neste Serviço Registral. (Prot. 093399, livro 11, de 28/01/2011). Em 02 de fevereiro de 2011. E.:Nihil.

*Sandra Helena Pretto Horn*  
Sandra Helena Pretto Horn  
Registradora Substituta

**AV.1/28.916:** . . . . . **CONSTRUÇÃO:** A requerimento datado de 05/07/2013, carta de "habite-se" nº 8124 de 12/06/2013 e certidão nº 482-01/2013 de 19/06/2013, expedidas pela Prefeitura Municipal desta cidade; averba-se a construção de um **prédio residencial em alvenaria com 96,75m<sup>2</sup>**, em 01 pavimento, localizado na **Rua Amália Olinda Sulzbach, nº 438, bairro Boa União**, distante 67,62 metros da esquina com a Rua Roca Sales, lado par, parte da quadra nº 34, lote administrativo nº 383, 4ª zona urbana desta cidade; quarteirão incompleto formado pelas Ruas Roca Sales, Amália Olinda Sulzbach, Edmundo Müller e terras de Osvaldo Pedro Sulzbach; confrontando-se: pela **frente**, com a Rua Amália Olinda Sulzbach; pelos **fundos**, com o lote administrativo nº 484; por **um lado**, com o lote administrativo nº 372; e, pelo **outro lado**, com o lote administrativo nº 394, no valor de R\$50.000,00. CND do INSS nº 382013-19029739 de 04/07/2013. (Prot. 099906, livro 1L, de

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/43ZTA-JKH5C-T228P-NELQQ

Continua na Próxima Página

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br





Continuação da Página Anterior

Valide aqui

este documento

CNH: 0999112.0028916-48

- FICHA -	- MATRÍCULA -
01	28.916
VERSO	

10/07/2013). Em 29 de julho de 2013. E.:R\$121,60, Selo 0207.06.1100002.02969 - R\$5,40; PED R\$3,10, Selo PED 0207.01.1200006.48137, R\$0,30.

Sandra Helena Pretto Horn  
Registradora Substituta

**R.2/28.916: . . . . COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular de compra e venda de imóvel residencial quitado, mútuo e alienação fiduciária em garantia, carta de crédito com recursos do SBPE no âmbito do sistema financeiro da habitação - SFH, com caráter de escritura pública (Lei 4.380/64) datado de 18/11/2013, os proprietários **VALDIR ADEMAR ROSCHILDT**, nascido em 20/10/1959, e sua esposa **RENI MARIA ROSCHILDT**, nascida em 03/03/1957; residentes e domiciliados na Rua João Lino Braun, nº 720, bairro Boa União, nesta cidade, com demais qualificações supra mencionadas; venderam a **LUCIANO FRIEDRICH**, nascido em 18/04/1982, CPF nº 001.011.880-21, CNH nº 01814579839 DETRAN/RS em 20/04/2010, servidor público estadual, e sua esposa **MONIA ALINI DE VARGAS FRIEDRICH**, nascida em 07/12/1985, CPF nº 009.129.370-76, CIRG nº 3080175981 SSP/RS em 23/02/2011, servidora pública estadual; brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua das Safiras, nº 637, bairro Cristo Rei, nesta cidade; com a interveniência da **Caixa Econômica Federal**, agência desta cidade; o imóvel objeto da presente matrícula, pelo preço de R\$185.000,00; aceito para efeitos fiscais. (Prot. 100979, livro 1M, de 25/11/2013). Em 09 de dezembro de 2013. E.:R\$650,50, Selo 0207.08.1300003.00005 - R\$10,85; PED R\$3,10, Selo PED 0207.01.1300002.16276, R\$0,30.

Sandra Helena Pretto Horn  
Registradora Substituta

**R.3/28.916: . . . . ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pelo instrumento particular de compra e venda de imóvel residencial quitado, mútuo e alienação fiduciária em garantia, carta de crédito com recursos do SBPE no âmbito do sistema financeiro da habitação - SFH, com caráter de escritura pública (Lei 4.380/64) datado de 18/11/2013, os proprietários **LUCIANO FRIEDRICH** e sua esposa **MONIA ALINI DE VARGAS FRIEDRICH**, qualificados no R.2; deram o imóvel objeto da presente matrícula em alienação fiduciária à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, representada pelos administradores da agência desta cidade; em garantia de uma dívida de **R\$166.500,00** (cento e sessenta e seis mil e quinhentos reais); origem dos recursos: SBPE; norma regulamentadora: HH.200.030 - 11/11/2013 - GEMPF; valor da garantia fiduciária: R\$185.000,00; sistema de amortização SAC; pagável por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, com taxa anual de juros nominal de 8,5101% e efetiva de 8,8500%, com a opção pela taxa de juros reduzida, mediante condições estabelecidas no contrato, ou seja, taxa de juros nominal reduzida de 7,5343% a.a. e taxa de juros efetiva reduzida de 7,8000% a.a., sendo o valor do encargo inicial de R\$1.577,20; mais prêmios de seguros de R\$39,75; e taxa de administração de R\$25,00; totalizando R\$1.641,95; vencimento do primeiro encargo mensal: em 18/12/2013; reajuste dos encargos: de acordo com a cláusula quinta do contrato. Demais cláusulas e condições constantes do título. (Prot.

CONTINUA NA FICHA Nº 02.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/43ZTA-JKH5C-T228P-NELQQ

V

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui

este documento

MATRÍCULA



**REGISTRO DE IMÓVEIS  
CIDADE DE ESTRELA - RS**

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL  
Estrela, 09 de dezembro de 2013.

- FICHA -	- MATRÍCULA -
02	28.916

100979, livro 1M, de 25/11/2013). Em 09 de dezembro de 2013. E.:R\$564,80, Selo 0207.08.1300003.00006 - R\$10,85; PED R\$3,10, Selo PED 0207.01.1300002.16323, R\$0,30.

*Sandra Helena Pretto Horn*  
Sandra Helena Pretto Horn  
Registradora Substituta

**AV 4/28.916: . . . . CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO:** Nos termos do artigo 18, parágrafo 5º da Lei 10.931 de 02 de agosto de 2004, procede-se a presente averbação para constar que foi emitida Cédula de Crédito Imobiliário Integral número 1.4444.0438207-2, série 1113, datada aos 18 de novembro de 2013; tendo como Instituição Custodiante, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, supra qualificada. (Prot. 101098, livro 1M, de 09/12/2013). Em 09 de dezembro de 2013. E.:Nihil. Selo 0207.03.1200001.07245, R\$0,55, PED Nihil, Selo PED 0207.01.1300002.16327, R\$0,30.

*Sandra Helena Pretto Horn*  
Sandra Helena Pretto Horn  
Registradora Substituta

**AV-5-28.916 - 25/05/2022 - (Protocolo 125319, em 25/05/2022). BAIXA DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO:** Fica averbado o campo 11 da cédula de crédito Imobiliário nº 1.4444.0438207-2, série 1113, datado de 10/05/2022, para fazer constar que a credora: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, no ato representada por sua procuradora, Alexandra Grahl, matrícula nº 078153-0, autorizou a baixa da cédula, objeto da AV-4 desta matrícula; tudo conforme e demais condições, dos documentos registrados e arquivados. Emol: R\$44,40, Selo: 0207.04.1900001.01100 - R\$4,40; PED: R\$6,00, Selo PED: 0207.01.1900001.47739 - R\$1,80 = Total: R\$56,60. Gundela Tischer Schafer - Registradora Substituta.

**AV-6-28.916 - 25/05/2022 - (Protocolo 125319, em 25/05/2022). CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Fica averbado o instrumento particular de venda e compra de bem imóvel, financiamento imobiliário com garantia de alienação fiduciária e outras avenças e emissão de CCI nº 250078437, firmado em 03/05/2022, para fazer constar que a interveniente quitante: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, no ato representada por sua procuradora, Alexandra Grahl, portadora da CIRG nº 1067222206-SJS/RS, inscrita no CPF sob nº 990.315.900-53, autorizou o cancelamento da alienação fiduciária, objeto do R-3, desta matrícula, tendo em vista a quitação do saldo devedor, no valor de R\$128.016,35; tudo conforme e demais condições, dos documentos registrados e arquivados. Emol: R\$348,90, Selo: 0207.07.1900001.00338 - R\$48,30; PED: R\$6,00, Selo PED: 0207.01.1900001.47740 - R\$1,80 = Total: R\$405,00. Gundela Tischer Schafer - Registradora Substituta.

**R-7-28.916 - 25/05/2022 - (Protocolo 125319, em 25/05/2022). COMPRA E VENDA:** Por instrumento particular de venda e compra de bem imóvel, financiamento imobiliário com garantia de alienação fiduciária e outras avenças e emissão de CCI nº 250078437, firmado

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/43ZTA-JKH5C-T228P-NELQQ

Continua na Próxima Página

Documento gerado oficialmente pelo  
 Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br  
 Testes: Registros de Imóveis  
 do Brasil em um só lugar  
 ri digital







Continuação da Página Anterior

Valide aqui

este documento

- FICHA -	- MATRÍCULA -
03	28.916

**IMOBILIÁRIO:** Fica averbada a cédula de crédito imobiliário nº 250078437, série: 2022, emitida em 03/05/2022, na qual constam como devedores: **JUAREZ CARDOSO NUNES**, nascido em 15/01/1970, filho de Miguelino Nunes Filho e de Ana Irma Cardoso Nunes, diretor geral de empresa e organizações, portador da CIRG nº 5039926653-SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 463.398.410-15, e sua mulher, **VILMA MOURA NUNES**, nascida em 23/12/1973, filha de Jovino Leite de Moura e de Leonita Alves de Borba, diarista, portadora da CIRG nº 2050816343-SSP/RS, inscrita no CPF sob nº 592.283.000-78, com endereço eletrônico: goffice39@gmail.com, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, desde 03/11/2017, residentes e domiciliados na Rua Piauí nº 145, bairro dos Estados, nesta cidade de Estrela/RS, e, como credora: **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DA REGIÃO DOS VALES - SICREDI REGIÃO DOS VALES RS**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 89.126.130/0001-89, com sede na Rua Heitor Alexandre Peretti nº 385, bairro Vila Amazonas, na cidade de Encantado/RS, no ato representada por seus procuradores, Jair de Almeida, portador da CIRG nº 6058240059-SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 734.151.030-72, e, Marcos Paulo Blanger, portador da CIRG nº 1059590214-SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 670.563.000-06, sendo o valor do crédito: R\$315.000,00; prazo de amortização: 300 meses; data de vencimento da primeira prestação: 10/06/2022; taxa de juros: efetiva: 8,90% a.a.; tudo conforme e demais condições, dos documentos registrados e arquivados. Emol: NIHIL, Selo: 0207.09.1800019.00470 - NIHIL; PED: , Selo PED: - = Total: NIHIL. Gundela Tischer Schafer - Registradora Substituta.

**AV-10-28.916 - 25/05/2022 - (Protocolo 125319, em 25/05/2022). PACTO ANTENUPCIAL:** Fica averbado o registro nº 13.488, fls. 01, do Livro 3-Registro Auxiliar, deste Ofício, para fazer constar que **JUAREZ CARDOSO NUNES** e **VILMA DE BORBA MOURA** contraíram matrimônio pelo regime da **comunhão universal de bens**, nos termos do artigo 1.667 do Código Civil Brasileiro, passando ela a assinar-se: **VILMA MOURA NUNES**; tudo conforme e demais condições, dos documentos registrados e arquivados. Emol: R\$44,40, Selo: 0207.04.1900001.01101 - R\$4,40; PED: R\$6,00, Selo PED: 0207.01.1900001.47743 - R\$1,80 = Total: R\$56,60. Gundela Tischer Schafer - Registradora Substituta.

V

CONTINUA NA FICHA Nº .....

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/43ZTA-JKH5C-T228P-NELQQ

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ri digital



Continuação da Página Anterior

Valide aqui

este documento

CNNR 099911.2.0028916-48

28.916  
- Matrícula -



**REGISTRO DE IMÓVEIS DE ESTRELA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

CNM: 099911.2.0028916-48

Estrela, 03 de outubro de 2025

Fls. 04	Matrícula 28.916
------------	---------------------

**Av-11/28.916** (Av-onze/vinte e oito mil e novecentos e dezesseis), em 03 de outubro de 2025.  
**TRANSIÇÃO DE ESCRITURAÇÃO** - Nos termos do artigo 464-A da CNNR-CGJ/RS, procede-se à esta averbação de ofício para noticiar que deste ato registral, lançados a partir desta folha, serão realizados de forma eletrônica, encerrando assim a escrituração em formato físico.

Emol: NIHIL. Selo: 0207.04.2400005.12426 - NIHIL AGNR. JF. Documento assinado por **PAULO RICARDO DE AVILA:27250717049**. O hash SHA256 do documento é **B79CFA16BA8E421E1ECA2804293448223DF53EAC01A6F304E4FDBB7CE412FD69**. Paulo Ricardo de Avila - Oficial Interino.

**Av-12/28.916** (Av-doze/vinte e oito mil e novecentos e dezesseis), em 03 de outubro de 2025.  
**CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Procede-se a presente averbação para constar que **fica consolidada a propriedade definitiva do imóvel objeto desta matrícula**, em favor da COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DA REGIÃO DOS VALES – SICREDI REGIÃO DOS VALES, conforme certificação do decurso do prazo sem purgação da mora, com a prova da intimação por inadimplemento do devedor fiduciante e requerimento datado de 08/09/2025, tendo sido o imóvel avaliado em R\$370.000,00, sendo pago o imposto de transmissão, nos termos da Declaração de Quitação de ITBI nº 740-2025 de 05/09/2025, a qual fica arquivada neste Ofício. Por força do disposto no art. 27 da Lei nº 9.514/97, o imóvel objeto desta matrícula deverá ser oferecido em públicos leilões. DOI/RFB: Emissão nos termos de legislação.

**PROTOCOLO** - Título apontado sob nº 134195, Livro 1-V, em 09/09/2025.  
Emol: R\$815,50. Selo: 0207.01.2500001.06727 - R\$2,10; 0207.09.2400005.00659 - R\$94,70 . JF. Documento assinado por **PAULO RICARDO DE AVILA:27250717049**. O hash SHA256 do documento é **B152D8C1A1D74F3B3EE41C35C1065F5EF244F05B3CB8DCA25121798AC42B2D1D**. Paulo Ricardo de Avila - Oficial Interino.

**Av-13/28.916** (Av-treze/vinte e oito mil e novecentos e dezesseis), em 02 de janeiro de 2026.  
**REALIZAÇÃO DE LEILÃO NEGATIVO** - Procede-se a presente averbação para constar que foram realizados dois leilões negativos, sem oferta de lances, conforme exigência contida no art. 27 da Lei nº 9.514/97, ficando encerrado o regime jurídico da Lei Federal 9.514/97, podendo a COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DA REGIÃO DOS VALES – SICREDI REGIÃO DOS VALES dispor livremente do imóvel conforme Atas de Leilão público, fornecidas pelo Leiloeiro Luciano Scheid, tendo sido o primeiro Leilão realizado em 28.10.2025 e o segundo em 10.11.2025. Averbação realizada com base no requerimento datado de 24.12.2025, e demais documentos comprobatórios, que instruem o procedimento, cujos documentos recepcionados eletronicamente.

**PROTOCOLO** - Título apontado sob nº 135045, Livro 1-V, em 26/12/2025.  
Emol: R\$58,90. Selo: 0207.01.2500003.03283 - R\$2,20; 0207.04.2500003.01693 - R\$5,50 . TB. Documento assinado por **PAULO RICARDO DE AVILA:27250717049**. O hash SHA256 do documento é **16AF8C0899B3627F54E1F130A2B618DEB41B57145A400D5AE05FF61518A49A65**. Paulo Ricardo de Avila - Oficial Interino.

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/43ZTA-JKH5C-T228P-NELQQ>

Documentos gerados eletronicamente 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

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.

Estrela/RS, Estrela, 02 de abril de 2026

TB

Total: R\$81,00

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$47,60 (0207.04.2500003.04939 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0207.03.2500001.08136 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0207.01.2500003.08755 = R\$2,20)

Tainara Bauermann - Oficial Substituta

CERTIDÃO VÁLIDA POR VINTE (20) DIAS ÚTEIS - PROV Nº04/2026



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  
**099911 53 2026 00004848 71**