



Operador Nacional
do Sistema de Registro
de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AUGUSTO PESTANA
Município de Augusto Pestana
RIO GRANDE DO SUL - BRASIL
REGISTRO GERAL

(Livro Nº 2)

Número 3173

Folha 1

Matrícula número 3173 Augusto Pestana, 03 de Agosto de 1.989.

IMÓVEL - UMA FRAÇÃO de terras de cultura, com a área de cento e vinte e dois mil oitocentos e dezoito metros quadrados (122.818m²), situada no lugar denominado "Linha São João", distrito sede deste município de Augusto Pestana, confrontando ao norte, sul e leste, com terras de Balbino da Silva Jardim; e, ao oeste, com terras de Romaldo Schünemann, cadastrada no INCRA sob nº870 021 001 201; área de 12,5 ha; número de módulos - 0,50 e fração mínima de parcelamento 3,0 ha.

PROPRIETÁRIO - DANIEL SCHNEIDER, agricultor, CPF nº030 152 700/87, CI nº1021376131, casado com Amelia Carré Schneider, do lar, CI nº3011330986, brasileiros, residentes e domiciliados neste distrito.

ORIGEM - Matrícula nº1.252, do Registro de Imóveis de Iguaçu. Matrícula feita de acordo com a escritura referida no R.1/3.173. NCZ\$4,36. O Oficial designado

R.1/3.173 - O imóvel constante da matrícula foi vendido pelo casal de Daniel Schneider, acima qualificado, para **ROMEO SCHMITT**, agricultor, CPF nº126 301 790/87, CI nº5020240544, casado pelo regime da comunhão de bens, com Gertrud Schünemann Schmitt, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados neste distrito, pelo preço de trinta mil cruzados novos (NCZ\$30.000,00), conforme escritura pública de compra e venda, lavrada a 31 de julho de 1.989, no Tabelionato desta cidade. NCZ\$111,84. Augusto Pestana, 03 de Agosto de 1.989. O Oficial designado

R. 2/3.173, 02 de julho de 1.997. **HIPOTECA. DEVEDORES: ROMEO SCHMITT e sua esposa GERTRUD SCHÜNEMANN SCHMITT**, acima qualificados (R. 1/3.173). **CREDOR: BANCO DO BRASIL S/A.**, com sede em Brasília (DF), inscrito no CGC/MF sob nº 00 000 000/0001-91, por sua Agência nesta cidade, inscrito no CGC/MF sob nº 00 000 000/3263-80. **VALOR DA DÍVIDA: R\$ 6.048,50** (seis mil, dezoito reais e cinquenta centavos). **ENCARGOS FINANCEIROS:** Os valores lançados na conta vinculada ao presente financiamento, bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de juros correspondente a 50% do resultado obtido com a soma da Taxa de Juros de Longo Prazo - TJLP, ou outro indicador econômico que venha substituí-la, com a taxa de juros de 6% ao ano. **VENCIMENTO:** Vencível em 15 de julho de 2.001. **FORMA DE PAGAMENTO:** Em quatro (04) prestações anuais e consecutivas - após o período de carência fixado em 12 (doze) meses, a contar de 15/07/97 - vencendo-se a primeira em 15/07/98 e as demais nos dias 15 do mesmo mês do ano subsequente, correspondendo cada uma delas ao valor do principal vincendo da dívida, acrescido dos encargos financeiros debitados e capitalizados mensalmente, dividido pelo número de prestações de amortização ainda não vencidas. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 97/00231-3, emitida em 26 de junho de 1.997, nesta cidade, registrada sob nº 6.128, no Livro nº 3-Registro Auxiliar, da qual fica uma via arquivada neste Cartório.

-Continua no verso-

-Continuação do anverso-

OBJETO DA GARANTIA: Em hipoteca cédular de 1º grau: A área de cento e vinte e dois mil e oitocentos metros quadrados (122.800m²), em condomínio na área da matrícula (R. 1/3.173). **CONDICÕES:** As constantes da cédula. Emols. R\$ 9,10. O Oficial: [Assinatura]. Protocolo nº 15.239, Livro nº 1 - O, em 02.07.1.997.

AV. 3/3.173. 22 de agosto de 2.001. **ADITIVO.** Certifico, em virtude de aditivo de retificação e ratificação, assinado a 15 de junho de 2.001, arquivado hoje neste Cartório, que as partes resolveram alterar a cédula que deu origem ao **R. 2/3.173**, para declarar que sobre os valores lançados na conta vinculada ao presente financiamento, bem como o saldo devedor daí decorrente, incidirão, a partir de 10/11/1.999, juros de 3,00% efetivos ao ano, calculados por dias corridos, ano de 365 dias, debitados mensalmente e exigidos juntamente com as parcelas de principal, que a data do vencimento fica prorrogada para 15 de julho de 2.003, devendo o pagamento ser feito em duas (02) prestações anuais, vencendo-se a primeira em 15/07/2.002 e a última em 15/07/2.003. Ratificaram os demais termos, cláusulas e condições. O Oficial: [Assinatura]. Protocolo n.º 21.409, Livro n.º 1 - C, em 22.08.2.001. Emols. R\$ 20.

AV. 4/3.173. 13 de dezembro de 2010. **CANCELAMENTO.** O Banco credor em carta datada de 07 de dezembro de 2010, arquivada hoje neste Cartório, autorizou o cancelamento da hipoteca constante do **R. 2/3.173**, motivo por que declaro **cancelado** o citado registro para todos os efeitos de direito. O Oficial: [Assinatura]. Protocolo n.º 44.567, Livro n.º 1 - F, em 13.12.2010. Emols. R\$ 21,90. Selo n.º 0022.03.1000001.02033.

R. 5/3.173. 11 de janeiro de 2011. **DOAÇÃO. DOADORES:** Romeo Schmitt e sua esposa Gertrud Schünemann Schmitt, já qualificados (R. 1/3.173). **DONATÁRIA:** **DAIANE SCHÜNEMANN SCHMITT FELIPIN**, agricultora, CPF n.º 017 530 170/09, CI n.º 6084415048-SJS/RS., casada pelo regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à Lei n.º 6.515/77, com **Jeder Aloisio Felipin**, agricultor, CPF n.º 001 677 240/70, CI n.º 4080022199-SSP/RS., brasileiros, residentes e domiciliados na localidade de Rincão dos Müller, neste município. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Doação, lavrada a 17 de dezembro de 2010, à fls. 096/097, do Livro n.º 83, sob n.º 4.928, no Serviço Notarial desta cidade. **VALORES:** Entre as partes - R\$ 49.000,00 (Quarenta e nove mil reais), e Fiscal - R\$ 122.400,00 (Cento e vinte e dois mil e quatrocentos reais). **IMÓVEL:** O imóvel objeto desta matrícula. **CONDIÇÕES:** A presente doação destina-se a sair da metade disponível dos doadores, que comporta essa liberalidade, sem excedê-la, ficando a donatária isenta de colação no inventário dos doadores, tudo nos termos do Artigo 2005 do Código Civil Brasileiro, conforme disposições da escritura. Consta da escritura que os doadores estão dispensados da apresentação da Certidão Negativa de Débito - CND do INSS. Foram apresentadas Certidões Negativas de Débito: do IBAMA sob n.ºs 2036589 e 2036593; da Secretaria da Fazenda - Receita Estadual sob n.ºs 03532168 e 03532171; e, da Secretaria Municipal deste município, sob n.º 577/2010. O Oficial: [Assinatura]. Protocolo n.º 44.759, Livro n.º 1 - F em 11.01.2011. Emols. R\$ 571,00. Selo n.º 0022.07.0900001.00434.

-Continuação na folha dois (2)-


OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE AUGUSTO PESTANA - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Augusto Pestana, 26 de abril de 2023.

FOLHA

MATRÍCULA

02

3.173

R. 6/3.173. 26 de abril de 2023.

TÍTULO: HIPOTECA.

DEVEDOR: JEDER ALOISIO FELIPIN, inscrito no CPF nº 001.677.240-70.

HIPOTECANTE: DAIANE SCHÜNEMANN SCHMITT FELIPIN, inscrita no CPF nº 017.530.170-09, assistida por seu esposo JEDER ALOISIO FELIPIN, inscrito no CPF nº 001.677.240-70, já qualificados (R. 5/3.173).

CREDORA: COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO REGIÕES DAS CULTURAS - SICREDI DAS CULTURAS RS/MG, com sede na Rua Quinze de Novembro, nº 217, salas 202 e 203, 2º andar, bairro centro, na cidade de Ijuí/RS, inscrita no CNPJ sob nº 90.729.369/0001-22.

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 445.432,71 (quatrocentos e quarenta e cinco mil, quatrocentos e trinta e dois reais e setenta e um centavos).

VENCIMENTO: Vencível em 20 de maio de 2028.

ENCARGOS FINANCEIROS: Os constantes da cédula.

FORMA DE PAGAMENTO: Em cinco (05) parcelas, conforme cronograma: em 20/05/2024, em 20/05/2025, em 20/05/2026, em 20/05/2027, em 20/05/2028, acrescidos dos encargos remuneratórios pactuados, cada uma correspondente a uma parcela fixa do principal, acrescida dos encargos do período sobre o saldo devedor.

FORMA DO TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário n.º C30520732-2, emitida em 18 de abril de 2023, nesta cidade, da qual fica uma via arquivada neste Ofício.

OBJETO DA GARANTIA: Em HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU. O imóvel objeto desta matrícula (R. 5/3.173).

CONDICÕES: As constantes da cédula. Dou fé. Protocolo n.º 72.405, Livro n.º 1 - N, em 26 de abril de 2023. Emol: R\$2.139,50.

Selo TJ/RS: 0022.09.1900001.00247 = R\$81,00 - 0022.01.1900001.33593 = R\$1,80

Registrador: (Leonel Assmann).

R. 7/3.173. 31 de maio de 2023.

TÍTULO: HIPOTECA.

DEVEDOR: JEDER ALOISIO FELIPIN, inscrito no CPF n.º 001.677.240-70.

HIPOTECANTE: DAIANE SCHÜNEMANN SCHMITT FELIPIN, inscrita no CPF n.º 017.530.170-09, assistida por seu esposo JEDER ALOISIO FELIPIN, inscrito no CPF n.º 001.677.240-70, já qualificados (R. 5/3.173).

CREDORA: COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO REGIÕES DAS CULTURAS - SICREDI DAS CULTURAS RS/MG, com sede na Rua Quinze de Novembro, n.º 217, salas 202 e 203, 2º andar, Centro, na cidade de Ijuí/RS., inscrita no CNPJ sob n.º 90.729.369/0001-22.

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 280.000,00 (Duzentos e oitenta mil reais).

VENCIMENTO: Vencível em 20 de abril de 2027.

ENCARGOS FINANCEIROS: Os constantes da cédula.

continua no verso

FOLHA	MATRÍCULA
02	3.173
VERSO	

FORMA DE PAGAMENTO: Em quatro (04) parcelas, iguais e sucessivas, no valor de cento e trinta e nove mil, duzentos e setenta e seis reais e treze centavos (R\$ 139.276,13) cada uma, conforme o cronograma: 20/04/2024, 20/04/2025, 20/04/2026, 20/04/2027, parcelas essas que incluem o principal e os encargos contratados.

FORMA DO TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário n.º C30520988-0, emitida em 22 de maio de 2023, nesta cidade, da qual fica uma via arquivada neste Ofício.

OBJETO DA GARANTIA: Em HIPOTECA CEDULAR DE SEGUNDO GRAU: O imóvel objeto desta matrícula (R. 5/3.173).

CONDICÕES: As constantes da cédula. Dou fé. Protocolo n.º 72.580, Livro n.º 1 - N, em 31 de maio de 2023. Emol: R\$1.317,40.

Selo TJ/RS: 0022.08.1900001.00286 = R\$65,30 - 0022.01.1900001.34699 = R\$1,80

Registrador: _____ (Leonel Assmann).

AV. 8/3.173. 16 de dezembro de 2024. **INCRA.** Em conformidade com o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, arquivado hoje neste Ofício, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se cadastrado no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) sob n.º 870 021 001 201 0; com a área total de 12,2000 ha; módulo fiscal 20,0000; número de módulos fiscais - 0,6100; e, fração mínima de parcelamento 2,00 ha. Dou fé. Protocolo n.º 75.652, Livro n.º 1 - O, em 02 de dezembro de 2024. Emol: R\$56,00.

Selo TJ/RS: 0022.04.2400001.03525 = R\$4,90 - 0022.01.2000001.04304 = R\$2,00

Registrador: _____ (Leonel Assmann).

AV. 9/3.173. 16 de dezembro de 2024. **CANCELAMENTOS.** Certifico, em virtude da Escritura Pública de Dação em Pagamento, lavrada a 29 de novembro de 2024, à fls. 183/185v., do Livro n.º 361-A, sob n.º 77.357, no Tabelionato de Notas da cidade de Ijuí, neste Estado, fica constando que a credora **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO REGIÕES DAS CULTURAS - SICREDI DAS CULTURAS RS/MG**, autorizou o cancelamento das hipotecas constantes dos R. 6/3.173 e R. 7/3.173, motivo por que declaro cancelados os citados registros para todos os efeitos de direito. Dou fé. Protocolo n.º 75.653, Livro n.º 1 - O, em 02 de dezembro de 2024. Emol: R\$204,20.

Selo TJ/RS: 0022.04.2400001.03527 = R\$4,90 - 0022.01.2000001.04305 = R\$2,00;
0022.04.2400001.03526 = R\$4,90

Registrador: _____ (Leonel Assmann).

R. 10/3.173. 16 de dezembro de 2024.

TÍTULO: DACÃO EM PAGAMENTO.

TRANSMITENTE: DAIANE SCHÜNEMANN SCHMITT FELIPIN, inscrita no CPF n.º 017.530.170-09, assistida por seu esposo **JEDER ALOISIO FELIPIN**, inscrito no CPF

continua na folha nº3.....

**OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS**
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE AUGUSTO PESTANA - RS

CNM: 097386.2.0003173-18

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FOLHA

MATRÍCULA

Augusto Pestana, 16 de dezembro de 20 24.

03

3.173

n.º 001.677.240-70, já qualificados na folha um (R. 5/3.173).

ADQUIRENTE: COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO REGIÕES DAS CULTURAS - SICREDI DAS CULTURAS RS/MG, com sede na rua Quinze de Novembro, n.º 217, salas 202 e 203, 2º andar, Centro, na cidade de Ijuí, neste Estado, inscrita no CNPJ sob n.º 90.729.369/0001-22.**FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Dação em Pagamento, lavrada a 29 de novembro de 2024, à fls. 183/185v., do Livro n.º 361-A, sob n.º 77.357, no Tabelionato de Notas da cidade de Ijuí, neste Estado.**VALORES:** Entre as partes - R\$ 1.168.000,00 (um milhão e cento e sessenta e oito mil reais); e, Fiscal - R\$ 1.168.000,00 (um milhão e cento e sessenta e oito mil reais).**IMÓVEL:** O imóvel objeto desta matrícula (R. 5/3.173).**CONDIÇÕES:** A presente transação é em solução do Acordo Judicial, firmado em 27 de novembro de 2024, referente aos autos dos processos eletrônicos do sistema E-Proc n.ºs 5001135-04.2024.8.21.0149/RS; 5001260-69.2024.8.21.0149/RS; 5001136-86.2024.8.21.0149/RS; 5001262-39.2024.8.21.0149/RS; e, 5001261-54.2024.8.21.0149/RS, que tramitam na Vara Cível desta Comarca de Augusto Pestana, conforme disposições da escritura. As demais condições constam da escritura. Consta da escritura que a dadora está dispensada da apresentação da Certidão Negativa de Débito - CND do INSS. Emitida DOI Dou fe. Protocolo n.º 75.653, Livro n.º 1 - O, em 02 de dezembro de 2024. Emol: R\$4.926,70.

Selo TJ/RS: 0022.09.1900001.00639 = R\$90,00 - 0022.01.2000001.04306 = R\$2,00

Registrador: (Leonel Assmann).

AV. 11/3.173 31 de março de 2025. **RETIFICAÇÃO DE ÁREA E****GEORREFERENCIAMENTO.** A requerimento da Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento, Regiões das Culturas - Sicredi das Culturas RS/MG (R. 10/3.173), datado de 27 de novembro de 2024, instruído com mapa e memorial descritivo elaborados pelo Técnico em Agrimensura, Sandro Bau Dalmas - CREA SC n.º 1236002, acompanhado da CRT/RS n.º CFT2404075430, Certificação n.º 0aff7f0e-5fc7-4ba0-a139-961617e483e6, feita em 27 de novembro de 2024, pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, e Declarações de Reconhecimento de Limites da proprietária, do Responsável Técnico e dos Confrontantes: **WALMIR ANTONIO ZARDIN**, CPF n.º 196.486.500-04; e, **CARLOS SCHÜNEMANN**, CPF n.º 530.541.130-00, fica constando que foi feita a medição do imóvel objeto desta matrícula, resultando em um aumento da área superficial de onze mil, seiscentos e trinta e cinco metros quadrados (11.635,00m²) e na inserção das medidas do perímetro, nos termos do inciso II e seu parágrafo 14, do Artigo 213, da Lei n.º 6.015/73 - Lei dos Registros Públicos, alterada pela Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004, o qual passou a ter a área total de cento e trinta e quatro mil, quatrocentos e cinquenta e três metros quadrados (134.453,00m²),

continua no verso

CNM: 097386.2.0003173-18

FOLHA	MATRÍCULA
03	3.173
VERSO	

ou seja, 13 ha. 4.453,00m², e, em decorrência o imóvel foi descrito e caracterizado na Matrícula n.º 11.623, no Livro n.º 2 - Registro Geral, neste Ofício, ficando encerrada a presente matrícula. Dou fé. Protocolo n.º 76.315, Livro n.º 1 - O, em 31 de março de 2025. Emol: R\$177,50.

Selo TJ/RS: 0022.04.2400001.05343 = R\$5,20 - 0022.01.2000001.07613 = R\$2,10

Registrador: Leonel Assmann (Leonel Assmann).

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

continua na folha nº