



Valide aqui  
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



REGISTRO DE IMÓVEIS  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE IJUÍ



## CERTIDÃO

LENISA BUTIGNOL, Oficial do REGISTRO DE IMÓVEIS desta Comarca de Ijuí, Estado do Rio Grande do Sul.  
CERTIFICO, em razão de meu cargo e a pedido verbal da parte interessada, que revendo neste cartório o fichário do REGISTRO GERAL,  
verifiquei constar a matrícula do teor seguinte:



**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**COMARCA DE IJUÍ**  
RIO GRANDE DO SUL - BRASIL  
REGISTRO GERAL

Número 41203

(Livro N.º 2)

Folha 1

CRM: 156604.2.0041203-73

**Matrícula número 41203**

**Ijuí, 22 de novembro de 2004**

**IMÓVEL** – UMA FRAÇÃO de terras de cultura, com a área de cinquenta mil metros quadrados (50.000m<sup>2</sup>), situada no lugar denominado Capão Bonito, distrito de Mauá, neste município, confrontando ao norte, com terras de sucessores de Carlos Guilherme Erig; ao sul com terras de Fernando Soares; ao leste com terras de Osnir Gilberto Genz; e ao oeste com terras de Henrique Soares.

**Cadastro no INCRA:** Código nº 815 241 062 243-6; área de 20,0 has; nº de módulos fiscais:1,00.

**PROPRIETÁRIOS** – **SILVIO SOARES**, brasileiro, agricultor, separado consensualmente, CI nº 1016760272, CPF nº 274 418 140-49, residente e domiciliado na rua Alagoas, nº 107, nesta cidade; e **ROSANI SOARES**, brasileira, comerciária, separada consensualmente, CI nº 1025734524, CPF nº 392 039 130-68, residente e domiciliada na Avenida Coronel Alfredo Steglich, nº 118, bairro São José, nesta cidade. **ORIGEM** – Matrícula nº 23.681. Matrícula feita de acordo com a escritura a seguir registrada. R\$8,00. A Oficial: Lenisa Butignol

**Av.1/41.203** - O imóvel constante da matrícula, acha-se gravado com **Usufruto Vitalício**, em favor de **ABILIA ANICETA SOARES**, conforme R.2/23.681. Protocolado no livro 1-N, sob nº 170.044. Ijuí, 22 de novembro de 2.004. A Oficial: Lenisa Butignol

**R.2/41.203** – A nua-propriedade sobre o imóvel constante da matrícula, foi **vendida** por Silvio Soares e por Rosani Matter, acima qualificados, separados, para **MARCELO DA SILVA SOARES**, brasileiro, estudante, CPF nº 013 538 480-00, solteiro, menor impúbere, nascido em 26 de fevereiro de 1.993, residente e domiciliado no lugar denominado Capão Bonito, distrito de Mauá, neste município, pelo preço de vinte e dois mil e quinhentos reais (R\$22.500,00), conforme escritura pública de compra e venda lavrada a 08 de novembro de 2.004 no Tabelionato desta cidade. Compareceu ao ato, Abília Aniceta Soares, na qualidade de usufrutuária, concordando com a venda do imóvel, permanecendo inalterado o **Usufruto Vitalício**, registrado sob nº 2/23.681, referido na Av.1/41.203. Foram apresentadas e ficam arquivados neste cartório, as Certidões Negativas do IBAMA, datadas de 05 de novembro de 2.004. Os vendedores não industrializam seus produtos, nem efetuam vendas diretamente no varejo ao consumidor, nem a adquirente domiciliado no exterior, não sendo responsáveis pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social, como empregadores (Lei nº 8.212/91). O imóvel foi avaliado para efeitos de tributação por R\$33.000,00. R\$161,60. Protocolado no livro 1-N, sob nº 170.044. Ijuí, 22 de novembro de 2.004. A Oficial: Lenisa Butignol

**Av.3/41.203** - Certifico que foi **cancelado o usufruto** registrado sob nº 2/23.681, referido na **Av.1/44.203**, sobre o imóvel desta matrícula, conforme averbação nº 11, feita hoje na matrícula nº 23.681. Emolumentos: R\$ 44,40. Selo digital TJ nº 0283.04.2100006.09544 (R\$ 4,40). Protocolado no Livro 1-X, sob nº 284.110, em 17/05/2022. Ijuí, 26 de maio de 2022. O substituto: Igor Butignol

**Av.4/41.203** - Certifico em virtude de requerimento do interessado, datado de 15 de junho de 2022,

- continua no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7EPGG-ZLF8L-E43P9-7MH6V>

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

onr



Valide aqui  
este documento

- continuação do anverso -

CNM: 156604.2.0041203-73

uído com CCIR (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural), exercício 2021, arquivados neste  
ção Registral, que a área constante da matrícula, encontra-se assim cadastrada no INCRA:  
Código do imóvel: 950.084.220.744-0; Área total: 5,0000ha; Módulo rural: 16,6666ha; Número de  
módulos rurais: 0,18; Módulo fiscal: 20,0000; Número de módulos fiscais: 0,2500; Fração mínima  
de parcelamento: 2,00ha; Dados do declarante: Marcelo da Silva Soares; CPF: 013.538.480-00;  
Nacionalidade: brasileira; CCIR nº 46150250221. Emolumentos: R\$98,00. Selo digital TJ nº  
0283.04.2100006.10451 (R\$4,40). Protocolado no Livro 1-X, sob nº 284.652, em 15/06/2022. Ijuí,  
21 de junho de 2022. A substituta: Maylara Avila da Silveira Gomes Maylara AN

**R.5/41.203** - O imóvel constante da matrícula foi alienado fiduciariamente por Marcelo da Silva  
Soares (R.2/41.203) para a credora VIA CERTA FINANCIADORA S/A -  
**CRÉDITO, FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO**, com sede social em Santos Cristo/RS, na  
Rua Tenente Jung, 366, 1º andar, sala quatro, inscrita no CNPJ sob nº 05.192.316/0001-46, ou à sua  
ordem, como garantia da dívida no valor de quarenta e sete mil, duzentos e cinquenta e oito reais e  
quatro centavos (R\$47.258,04), conforme Cédula de Crédito Bancário nº 11755873, emitida em 03  
de junho de 2022, nesta cidade. **Praça de Pagamento:** Santo Cristo/RS. **Vencimento:** 01/06/2023.  
**Forma de pagamento:** Em uma (01) única parcela, vencível em 01/06/2023. **Juros:** taxa de juros  
mensal de 2,99% e taxa de juros anual de 42,41%. **Encargos Moratórios:** Na falta de pagamento de  
qualquer quantia principal ou acessória, em seu vencimento, fica obrigado a pagar a quantia  
devidamente acrescida da comissão de permanência estipulado na cédula, pelos dias decorridos de  
atraso, além de juros de mora de 1%, capitalizados "pro tara die tempore" e multa moratória de 2%  
sobre o valor total devido. **Valor do imóvel para efeitos de venda em público leilão:**  
R\$339.080,00. **Condições:** as demais condições constam na cédula. Emolumentos: R\$376,10. Selo  
digital TJ nº 0283.06.2000001.03905 (R\$32,30). Protocolado no Livro 1-X, sob nº 284.430, em  
03/06/2022. Ijuí, 22 de junho de 2022. A substituta: Maylara Avila da Silveira Gomes Maylara AN

**Av.6/41.203** - Certifico em virtude **aditivo de retificação e ratificação** a Cédula de Crédito  
Bancário nº 11755873, assinado em 26 de junho de 2023, na cidade de Santo  
Cristo/RS, arquivado neste Serviço Registral, que as partes resolveram alterar a cédula que deu  
origem ao **R.5/41.203**, para **alterar o prazo de vencimento** da dívida, devendo o financiado pagá-la  
da seguinte forma: uma entrada no valor de R\$17.500,00 vencível em 29/06/2023, e o restante em  
três (03) parcelas, vencendo-se a primeira em 20/04/2024 e a última vencível em 20/06/2024, sendo  
cada uma no valor de R\$13.824,57. A cédula fica ratificada em todos os seus termos, cláusulas e  
condições. Emolumentos: R\$52,90. Selo digital TJ nº 0283.04.2300005.01438 (R\$4,40).  
Protocolado no Livro 1-X, sob nº 291.315, em 27/06/2023. Ijuí, 03 de julho de 2023. A escrevente  
autorizada: Anajara de Farias Bandeira Anajara AN

**Av.7/41.203** - Certifico em virtude **de termo de quitação**, assinado em 06 de agosto de 2024,  
arquivado neste Serviço Registral, que a credora Via Certa Financiadora S/A -  
Crédito, Financiamento e Investimento, autorizou o **cancelamento da alienação fiduciária**  
**constante do R.5/41.203**, em face a quitação da dívida, por essa razão declaro **cancelado** o citado  
registro para todos os efeitos de direito. Emolumentos: R\$209,10. Selo digital TJ nº  
0283.06.2000001.07079 (R\$35,90). Protocolado no Livro 1-Y, sob nº 299.340, em 13/08/2024. Ijuí,  
27 de agosto de 2024. A substituta: Maylara Ávila da Silveira  
Gomes Maylara NR

- continua na folha 2 -

## REGISTRO DE IMÓVEIS DE IJUÍ

Lenisa Butignol - Oficial  
Fábio Israel Butignol Mariani - Substituto  
Maylara Avila da Silveira Gomes - Substituta  
Anajara de Farias Bandeira - Escrevente Autorizada  
Marlova Bardini Klohn - Escrevente Autorizada  
Vitor Mateus Huber - Escrevente Autorizado

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7EPGG-ZLF8L-E43P9-7MH6V>

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

ri digital



Valide aqui  
este documento



**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
COMARCA DE IJUÍ  
RIO GRANDE DO SUL - BRASIL

**REGISTRO GERAL**

**LIVRO 2**

**CNM: 156604.2.0041203-73**

Número: **41203**

Folha: **2**

continuação da folha 1

**R.8/41.203** - O imóvel constante da matrícula foi alienado fiduciariamente por Marcelo da Silva Soares (R.2/41.203) para a credora **VIA CERTA FINANCIADORA S/A - CRÉDITO, FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO**, com sede social em Santos Cristo/RS, na Rua Tenente Jung, 366, 1º andar, sala quatro, inscrita no CNPJ sob nº 05.192.316/0001-46, ou à sua ordem, como garantia da dívida no valor de quarenta e seis mil, quinhentos e noventa e dois reais e quarenta e quatro centavos (R\$46.592,44), conforme Cédula de Crédito Bancário nº 14311430, emitida em 21 de agosto de 2024, na cidade de Cruz Alta/RS. **Praça de Pagamento:** Cruz Alta/RS. **Vencimento:** 20/08/2025. **Forma de pagamento:** Em uma (01) única parcela, vencível em 20/08/2025. **Juros:** juros a taxa de 2,99% ao mês e 42,41% ao ano. **Encargos Moratórios:** Na falta de pagamento de qualquer quantia principal ou acessória, em seu vencimento, fica obrigado a pagar a quantia devidamente acrescida dos juros remuneratórios calculados pelos dias decorridos de atraso, além de juros de mora de 1%, capitalizados "pro rata die tempore" e multa moratória de 2% sobre o valor total devido. **Valor do imóvel para efeitos de venda em público leilão:** trezentos e trinta e nove mil e oitenta reais (R\$339.080,00). **Condições:** as demais condições constam na cédula. Emolumentos: R\$418,10. Selo digital TJ nº 0283.06.2000001.07200 (R\$35,90). Protocolado no Livro 1-Y, sob nº 299.817, em 05/09/2024. Ijuí, 19 de setembro de 2024. A substituta: Maylara Ávila da Silveira Gomes \_\_\_\_\_ NR

**Av.9/41.203** - TRANSIÇÃO DE SISTEMA - Prov. 44/2024-CGJ/RS - Proceda-se a esta averbação de ofício, a fim de noticiar que os próximos atos registrares serão eletrônicos, encerrando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNR/RS. Emolumentos: Nihil. Selo digital TJ nº 0283.04.2600002.41737 (Nihil). Ijuí, 03 de março de 2026. O escrevente autorizado: Vitor Mateus Huber \_\_\_\_\_ VH

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE IJUÍ**

Lenisa Butignol - Oficial  
Fábio Israel Butignol Mariani - Substituto  
Maylara Ávila da Silveira Gomes - Substituta  
Anajara de Farias Bandeira - Escrevente Autorizada  
Marlova Bardini Klohn - Escrevente Autorizada  
Vitor Mateus Huber - Escrevente Autorizado

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7EPGG-ZLF8L-E43P9-7MH6V>



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



# REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE IJUÍ  
RIO GRANDE DO SUL - BRASIL

Número: **41203**

Folha: **2-V**

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

CNM: 156604.2.0041203-73

continuação do anverso

**Av.10/41.203** - Certifico em virtude do art. 440-AQ, §1, "a", do Código Nacional de Normas – CNJ (Provimento 149 de 30/08/2023), que o imóvel constante da matrícula possui **Código de Endereçamento Postal – CEP nº 98700-000**. Emolumentos: Nihil. Selo digital TJ nº 0283.04.2600002.01738 (Nihil). Ijuí, 03 de março de 2026. Assinado digitalmente pelo escrevente autorizado: Vitor Mateus Huber.

Hash: 59e95945308b8d61295dfbd8507ef6d77557a6502cab56677cd5715fbda3c0e2

**Av.11/41.203** - Certifico em virtude de requerimento da interessada, datado de 28 de janeiro de 2026, acompanhado de guia de recolhimento do ITIV, arquivados neste Serviço Registral, que tendo havido a intimação do devedor fiduciante Marcelo da Silva Soares (R.2/41.203), para pagamento dos encargos vencidos e não pagos, relativos a Cédula de Crédito Bancário nº 14311430, registrada conforme R.8/41.203 e tendo decorrido o prazo de 15 dias a que alude § 1º, do art. 26, da Lei 9.514/97, estes deixaram de purgar a mora, ficando **consolidada** a propriedade plena do imóvel constante da matrícula, nos termos do § 7º, do art. 26, da Lei 9.514/97, em favor da credora fiduciária **VIA CERTA FINANCIADORA S/A - CRÉDITO, FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO**, qualificada no R.8/41.203. Avaliação fiscal: R\$ 339.080,00. ITIV pago. Emolumentos: R\$ 756,15. Selo digital TJ nº 0283.09.2300004.03231 (R\$ 100,20). Protocolado no Livro 1-Z, sob nº 310.381, em 06/02/2026. Ijuí, 03 de março de 2026. Assinado digitalmente pelo escrevente autorizado: Vitor Mateus Huber.

Hash: bda2ad4b8a7ce6c99cadd496ce7358ee3aab379de3e05a6e11dad9f10761b2b4

O referido é verdade e dou fé. Eu, Vitor Mateus Huber, Escrevente Autorizado, a autentico e assino. Ijuí, 03 de março de 2026.

Vitor Mateus Huber

Escrevente Autorizado

REGISTRO DE IMÓVEIS DE IJUÍ

Lenisa Butignol - Oficial

Fábio Israel Butignol Mariani - Substituto

Maylara Avila da Silveira Gomes - Substituta

Anajara de Farias Bandeira - Escrevente

Autorizada

Marlova Bardini Klohn - Escrevente Autorizada

Vitor Mateus Huber - Escrevente Autorizado



A consulta estará disponível em até 24h  
No site [Tribuna de Justiça do RS](http://tribuna.tjrs.jus.br)  
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>  
Chave de autenticidade para consulta  
156604 53 2026 00008425 07

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7EPGG-ZLF8L-E43P9-7MH6V>

certidão R\$ 47,60.  
Selo Digital TJ nº 0283.04.2600002.01749. R\$ 5,50.  
Taxa de registro R\$ 14,00.  
Selo Digital TJ nº 0283.03.2600003.02915. R\$ 4,40.  
Processamento eletrônico de dados R\$ 7,30.  
Selo Digital TJ nº 0283.01.2600001.04913. R\$ 2,20.  
ISQN: R\$ 3,45  
Valor Total dos Emolumentos: R\$ 84,45

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

