Valide aqui
este documento

CERTIDÃO

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

CNM: 097915.2.0020228-47

Matrícula

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE FELIZ

Livro N.º 02 - Registro Geral

FLS. 1

Matrícula Nº 20.228

Feliz, 01 de julho de 2021

UMA ÁREA URBANA, sem benfeitorias, com a superfície de 5.902,64m² (cinco mil, novecentos e dois metros e sessenta e quatro decímetros quadrados), situado a 91,41m da **Rodovia ERS 452, Centro, na cidade de Vale Real-RS**, pelo alinhamento oeste da Rua Carlos Müller, com as seguintes medidas e confrontações: partindo do ponto de interseção formado pelo alinhamento Oeste da Rua Carlos Müller e linha de divisa Norte da mesma, segue em sentido LESTE, numa extensão de 7,00m, confrontando ao Sul com a Rua Carlos Müller, até chegar no próximo vértice, onde inflecte em direção Norte por um ângulo interno de 108°05'30", e segue numa extensão de 92,37m confrontando-se ao LESTE com terras de Carlos Müller; até chegar no próximo vértice, onde inflecte em direção OESTE por um ângulo interno de 75º54'52", numa extensão de 70,88m, confrontando-se ao Norte com a área do Espólio de João Carlos Noll; até chegar no próximo vértice, onde inflecte em direção SUL por um ângulo interno de 104°05'08" e segue numa extensão de 77,29m, confrontando-se ao Oeste com o imóvel de Clothilde Maria Weber; até chegar no próximo vértice, onde inflecte em direção LESTE por um ângulo interno de 90°00'00" e segue numa extensão de 61,77m, confrontando-se ao Sul com o imóvel de propriedade de Robert Mendonça Rauber e Carem Müller; até chegar no ponto do início da descrição e fechar o polígono com um ângulo interno de 161°54'30". **Quarteirão** incompleto entre a Rodovia ERS 452 e a Rua Carlos Müller.
REGISTRO ANTERIOR: **Matrícula nº 9.186 Lº 02 Regº Geral**, em 28 de dezembro de 2001.
PROPRIETÁRIOS: **ROBERT MENDONÇA RAUBER**, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, portador da CI RG nº 2040770071, expedida pela SJS/RS, inscrito no CPF nº 759.503.240-72, residente e domiciliado na Rua Santa Catarina, nº 363, apto. 403, Centro, nesta cidade; e **CAREM MÜLLER**, brasileira, solteira, maior, enfermeira, portadora da CI RG nº 9076114256, expedida pela SJTC/RS, inscrita no CPF nº 817.799.920-68, residente e domiciliada na Rua Rio Branco, nº 672, Centro, na cidade de Vale Real-RS.
Arquivamento: nº 2.210. Valor dos emolumentos: R$21,90. Valor do selo dos emolumentos: R$2,70. Selo: 0221.03.2000005.03624. Valor do processamento eletrônico de dados: R$5,30. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R$1,40. Selo: 0221.01.2100004.01024. **PROTOCOLO**: nº 61440, Livro 1-L, em 10/06/2021.
O OFICIAL/SUBSTITUTO:

Av - 1 - 20.228 - **SERVIDÃO** - Conforme consta na **Av-2-9.186 Lº 02 Regº Geral**, **o imóvel descrito na presente matrícula** é beneficiado por uma **servidão de trânsito**, para que o mesmo tenha acesso à Rodovia ERS 452, pelo imóvel matriculado sob nº 9.185 Lº 02 RG, com uma área superficial de **639,87m²** (seiscentos e trinta e nove metros e oitenta e sete decímetros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: na frente su-sudeste, mede 7,00m e confronta com a Rodovia ERS 452; nos fundos nor-noroeste, mede 7,00m e confronta com a área de terras do imóvel dominante; no lado les-nordeste, mede 91,41m e confronta com terras de propriedade de Carlos Müller; e, no lado oes-sudoeste, mede 91,44m e confronta com a área de terras do imóvel serviente. Valor dos emolumentos: R$39,25. Valor do selo dos emolumentos: R$3,30. Selo: 0221.04.1800004.01043. Valor do processamento eletrônico de dados: R$5,30. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R$1,40. Selo: 0221.01.2100004.01025. O referido é verdade e dou fé. FELIZ-RS, 01 de julho de 2021.
O OFICIAL/SUBSTITUTO:

Av - 2 - 20.228 - **SERVIDÃO** - Conforme consta no **R-3-9.186 Lº 02 Regº Geral**, sobre parte do imóvel descrito na presente matrícula, ou seja, a **área de 646,59m²** (seiscentos e quarenta e seis metros e cinquenta e nove decímetros quadrados), foi instituída **servidão de trânsito em benefício do imóvel de propriedade do Espólio de João Carlos Noll**, para que o mesmo tenha acesso à Rodovia ERS 452, com as seguintes medidas e confrontações: ao su-sudeste, mede 7,00m e confronta com terras de propriedade do Espólio de Heine Victor Persh; ao nor-noroeste, mede 7,00m e confronta com a área de terras do imóvel dominante; ao les-nordeste, mede 92,37m e confronta com terras de propriedade de Carlos Müller; e, ao

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QW8GV-MXZ7J-AQU6C-6SQ67

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Endereço: Rua João Fridolino Bennemann, nº 503, Centro, Feliz-RS - CEP: 95.770-000 - Telefone: (51) 2747-1391
E-mail: registrofeliz@gmail.com

Valide aqui
este documento

CERTIDÃO

Continuação da Página Anterior

CNM: 097915.2.0020228-47

1v 20.228
FLS. Matrícula

oes-sudoeste, mede 91,44m e confronta com a área de terras do imóvel dominante. Valor dos emolumentos: R$39,25. Valor do selo dos emolumentos: R$3,30. Selo: 0221.04.1800004.01044. Valor do processamento eletrônico de dados: R$5,30. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R$1,40. Selo: 0221.01.2100004.01026. O referido é verdade e dou fé. FELIZ-RS, 01 de julho de 2021.
O OFICIAL/SUBSTITUTO:

Av - 3 - 20.228 - **CANCELAMENTO DE SERVIDÃO** - Conforme requerimento datado de 01 de setembro de 2021, assinado e com firmas reconhecidas, fica **cancelada** a **servidão de passagem** constante na **Av-1**, por ser desnecessária em virtude da abertura de via pública - Rua Carlos Müller, ficando o imóvel descrito na presente matrícula com acesso direto ao atual sistema viário. **ARQUIVAMENTO**: nº 2.426. Valor dos emolumentos: R$39,25. Valor do selo dos emolumentos: R$3,30. Selo: 0221.04.1800004.02205. Valor do processamento eletrônico de dados: R$5,30. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R$1,40. Selo: 0221.01.2100004.06504. **PROTOCOLO**: nº 62286, Livro 1-L, em 22/09/2021. O referido é verdade e dou fé. FELIZ-RS, 23 de setembro de 2021.
O OFICIAL/SUBSTITUTO:

AV - 4 - 20.228: Protocolo nº 69.217, em 17 de julho de 2024.
PACTO PATRIMONIAL: Conforme requerimento firmado na Escritura Pública de Compra e Venda, que será objeto do R-5, desta matrícula, instruído com certidão do registro do pacto patrimonial, aqui apresentados e arquivados, faço constar que **ROBERT MENDONÇA RAUBER** convive em união estável com a **LETICIA CALDEIRA DE ARRUDA**, brasileira, divorciada, arquiteta e urbanista, inscrita no CPF sob nº 951.096.410-72, pelo regime da SEPARAÇÃO TOTAL DE BENS, com pacto parimonial devidamente registrado sob **nº 6.630 no Livro 03 - Registro Auxiliar, deste Serviço de Registro de Feliz/RS**.
Arquivamento: nº 4868.
Feliz-RS, 31 de julho de 2024.
A Oficial Substituta: Luana Clavijo Teixeira
Emolumentos: Averbação sem valor declarado: R$49,40 (0221.04.2300002.09148 = R$4,90).
Processamento eletrônico de dados: R$6,60 (0221.01.2300004.07221 = R$2,00) - B

R - 5 - 20.228: Protocolo nº 69.217, em 17 de julho de 2024.
TÍTULO: COMPRA E VENDA.
TRANSMITENTE: **ROBERT MENDONÇA RAUBER** convivente em união estável com LETICIA CALDEIRA DE ARRUDA, já qualificados.
ADQUIRENTE: **CARLOS ROBERTO KOLING**, brasileiro, empresário, portador da CNH nº 01313704310, expedida pelo DETRAN/RS, inscrito no CPF nº 512.745.150-68, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **FABIANA CRISTINA BETTO KOLING**, brasileira, empresária, portadora da CNH nº 04302591243, expedida pelo DETRAN/RS, inscrita no CPF nº 751.314.470-20, residentes e domiciliados na Rua Sady

CONTINUA

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QW8GV-MXZ7J-AQU6C-6SQ67

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

Endereço: Rua João Fridolino Bennemann, nº 503, Centro, Feliz-RS - CEP: 95.770-000 - Telefone: (51) 2747-1391
E-mail: registrofeliz@gmail.com

Valide aqui
este documento

CERTIDÃO

Continuação da Página Anterior

CNM: 097915.2.0020228-47

OFÍCIO DE REGISTROS PÚBLICOS
REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE FELIZ - ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 097915.2.0020228-47

Feliz-RS, 31 de julho de 2024.

FLS.	MATRÍCULA
2	20.228

Cantergiani, nº 212 apartamento 502, Bairro Sanvitto, na cidade de Caxias do Sul/RS.

IMÓVEL: **O imóvel objeto da presente matrícula**.

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 12 de junho de 2024, no Livro de Transmissões nº 216, às folhas 019/020v, sob nº 20.796/008, pela Escrevente Autorizada do Tabelião, Márcia de Fátima Bitencourt de Oliveira Vieira, do Tabelionato de Notas deste município de Feliz-RS.

VALOR: R$ 70.000,00 (setenta mil reais); **AVALIAÇÃO**: R$ 235.000,00 (duzentos e trinta e cinco mil reais); **ITBI**: R$ 4.700,00, conforme Guia de Avaliação nº 058/2024, quitada em 07/06/2024.

Feliz-RS, 31 de julho de 2024.

A Oficial Substituta: Luana Clavijo Teixeira

Emolumentos: Registro com valor declarado: R$1.178,50 (0221.08.2200005.00765 = R$72,60).

Processamento eletrônico de dados: R$6,60 (0221.01.2300004.07222 = R$2,00) - B

R - 6 - 20.228: Protocolo nº 69.219, em 17 de julho de 2024.

TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

EMITENTE/DEVEDOR FIDUCIANTE: **KOLING PRE FABRICADOS DE CONCRETO LTDA**, pessoa jurídica, empresa brasileira, inscrita no CNPJ sob nº 02.791.370/0001-10, com sede na Estrada Arziro Galafassi, nº 632, Bairro Samuara, na cidade de Caxias do Sul-RS.

INTERVENIENTES GARANTIDORES: CARLOS ROBERTO KOLING e sua esposa **FABIANA CRISTINA BETTO KOLING**, já qualificados.

CREDORA FIDUCIÁRIA: **COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO UNICRED INTEGRAÇÃO LTDA - UNICRED INTEGRAÇÃO**, pessoa jurídica de direito privado, brasileira, inscrita no CNPJ sob nº 73.750.424/0001-47, com sede na Rua Vinte de Setembro, nº 2304, Sala 301, Bairro Centro, na cidade de Caxias do Sul-RS.

FORMA DO TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário - CCB, nº 2024190029, emitida em 12 de julho de 2024, na cidade de Caxias do Sul/RS, acompanhado do Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel Garantia Vinculada à Cédula de Crédito Bancário, emitido em 12 de julho de 2024, na cidade de Caxias do Sul/RS

VENCIMENTO: 15 de agosto de 2027.

CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO:

VALOR TOTAL RENEGOCIADO/FINANCIADO: R$ 580.567,83 (quinhentos e oitenta mil, quinhentos e sessenta e sete reais e oitenta e três centavos).

continua no verso

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QW8GV-MXZ7J-AQU6C-6SQ67

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Endereço: Rua João Fridolino Bennemann, nº 503, Centro, Feliz-RS - CEP: 95.770-000 - Telefone: (51) 2747-1391
E-mail: registrofeliz@gmail.com

Valide aqui
este documento

CERTIDÃO

Continuação da Página Anterior

CNM: 097915.2.0020228-47

OFÍCIO DE REGISTROS PÚBLICOS
REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE FELIZ - ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Feliz-RS, 07 de agosto de 2024.
CNM: 097915.2.0020228-47

FLS.	MATRÍCULA
2v VERSO	20.228

NÚMERO DE PARCELAS: 36.
VENCIMENTO DA PRIMEIRA PARCELA: 15/09/2024.
VENCIMENTO DA ÚLTIMA PARCELA: 15/08/2027.
PRAÇA DE PAGAMENTO: CAXIAS DO SUL-RS.
ENCARGOS REMUNERATÓRIOS: Básicos - Juros Remuneratórios: 1,88 % a.m / 25,05 % a.a. **acrescido** de 100,00% do CDIPAD - CDI PADRÃO UBR.
ENCARGOS DE INADIMPLÊNCIA: a) Juros Remuneratórios: 1,88 % a.m / 25,05 % a.a. **acrescido** de 100,00% do CDIPAD - CDI PADRÃO UBR; b) Juros Moratórios: 1,00 % a.m / 12,00% a.a.; c) Multa: 2,00% sobre o valor do saldo devedor.
CET: 1,92 % a.m. / 26,08% a.a.
FINALIDADE DA OPERAÇÃO: RENEGOCIAÇÃO.
SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Sistema de Amortização Constante - SAC.
GARANTIA: O interveniente garantidor entrega em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, **o imóvel objeto desta matrícula**, juntamente com o imóvel objeto da matrícula nº 21.489, deste Ofício, em face da GARANTIA oferecida, ficará constituída a propriedade fiduciária superveniente sobre o imóvel referido na cláusula segunda, em favor da COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA, motivo pelo qual O(s) EMITENTE(S)/DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)/ALIENANTE(S) E/OU TERCEIRO(S) GARANTIDOR(ES) ALIENANTE(S) FIDUCIANTE(S), cede(m) e transfere(em) à CREDORA, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta do imóvel.
AVALIAÇÃO DO BEM DADO EM GARANTIA PARA FINS DE LEILÃO: R$ 392.802,77 (trezentos e noventa e dois mil, oitocentos e dois reais e setenta e sete centavos).
CONDIÇÕES: As demais cláusulas e condições constam em uma das vias da cédula **arquivada** neste Serviço de Registro.
Feliz-RS, 07 de agosto de 2024.
A Oficial Substituta: Luana Clavijo Teixeira
Emolumentos: Registro com valor declarado: R$1.367,10 (0221.08.2200005.00774 = R$72,60)
Processamento eletrônico de dados: R$6,60 (0221.01.2300004.07429 = R$2,00) - V

AV - 7 - 20.228: Protocolo nº 71.851, em 28 de agosto de 2025.
CADASTRO MUNICIPAL: Nos termos do artigo 213, I, "d", da Lei nº 6.015/73, atendendo o princípio da especialidade objetiva disposto no artigo 416, IX, da CNNR/RS e conforme Guia de ITBI nº 91/2025, expedida aos 12 de agosto de 2025, pela Prefeitura Municipal de Vale Real/RS, apresentados e arquivados neste Serviço de Registro, faço constar que o imóvel objeto da presente

continua na folha seguinte

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QW8GV-MXZ7J-AQU6C-6SQ67

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Endereço: Rua João Fridolino Bennemann, nº 503, Centro, Feliz-RS - CEP: 95.770-000 - Telefone: (51) 2747-1391
E-mail: registrofeliz@gmail.com

Valide aqui
este documento

CERTIDÃO

Continuação da Página Anterior

CNM: 097915.2.0020228-47

20.228 - Matrícula -

OFÍCIO DE REGISTROS PÚBLICOS
REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE FELIZ - ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 097915.2.0020228-47

Fls. 3 | Matrícula 20.228

Feliz, 01 de outubro de 2025

matrícula encontra-se inscrito no cadastro imobiliário municipal sob o nº **530547001**.
Feliz-RS, 01 de outubro de 2025.
Emolumentos: Averbação sem valor declarado: R$52,00 (0221.04.2300007.07004 = R$5,20).
Processamento eletrônico de dados: R$6,90 (0221.01.2500001.09644 = R$2,10) - V
A Escrevente Autorizada: Renata Coimbra Flores

AV - 8 - 20.228: Protocolo nº 71.851, em 28 de agosto de 2025.
CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Conforme requerimento firmado pela credora COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO UNICRED INTEGRAÇÃO LTDA, datado de 18 de agosto de 2025, assinado digitalmente por Maraleize Patrine Peris Frainer, instruído com prova de intimação por inadimplemento dos devedores fiduciantes do R-6, juntamente com a certidão de decurso do prazo sem purgação da mora e com o comprovante do pagamento do imposto de transmissão, averbo a **consolidação da propriedade** do imóvel descrito na presente matrícula em favor da credora fiduciária **COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO UNICRED INTEGRAÇÃO LTDA.**, já qualificada, em virtude do não cumprimento da obrigação. **VALOR**: R$ 392.802,77 (trezentos e noventa e dois mil, oitocentos e dois reais e setenta e sete centavos). **AVALIAÇÃO**: R$ 392.802,77 (trezentos e noventa e dois mil, oitocentos e dois reais e setenta e sete centavos). **ITBI**: R$ 7.856,06, conforme guia de avaliação nº 91/2025, quitada em 14 de agosto de 2025. **CONDIÇÕES**: Em conformidade com o artigo 27 da Lei nº 9.514/97, a credora/proprietária deverá promover a averbação dos leilões negativos a fim de configurar no álbum imobiliário a consolidação da propriedade plena, de tal forma que a mesma possa dispor livremente do imóvel.
Feliz-RS, 01 de outubro de 2025.
Emolumentos: Averbação com valor declarado: R$902,75 (0221.09.2200008.00650 = R$94,70).
Processamento eletrônico de dados: R$6,90 (0221.01.2500001.09645 = R$2,10) - V
A Escrevente Autorizada: Renata Coimbra Flores

AV - 9 - 20.228: Protocolo nº 72.353, em 05 de novembro de 2025.
LEILÕES NEGATIVOS: Nos termos do requerimento datado de 04 de novembro de 2025, firmado pela credora **COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO UNICRED INTEGRAÇÃO LTDA.**, já qualificada, neste ato representada por Maraleize Patrine Peris Frainer, conforme cadeia de procurações aqui apresentadas e arquivadas, instruído com as Atas de 1º e 2º Leilão, nas quais constam que os leilões públicos foram realizados em 27 de outubro de 2025 e 28

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QW8GV-MXZ7J-AQU6C-6SQ67

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Endereço: Rua João Fridolino Bennemann, nº 503, Centro, Feliz-RS - CEP: 95.770-000 - Telefone: (51) 2747-1391
E-mail: registrofeliz@gmail.com

Valide aqui
este documento

CERTIDÃO

Continuação da Página Anterior -:-

CNM: 097915.2.0020228-47

OFÍCIO DE REGISTROS PÚBLICOS
REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE FELIZ - ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Feliz, 28 de novembro de 2025

CNM: 097915.2.0020228-47

Fls.	Matrícula
3v	20.228

de outubro de 2025, respectivamente, ambos pelo Leiloeiro Oficial, Vicente de Paulo Albuquerque Costa Filho, apresentados e arquivados neste Ofício, averbo que, em conformidade com o artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/1997, a credora/proprietária promoveu os leilões previstos na referida Lei, sem que houvesse lances ou arrematação, tornando-se a propriedade plena, livre de qualquer condição.
Feliz-RS, 28 de novembro de 2025.
Emolumentos: Averbação sem valor declarado: R$52,00 (0221.04.2300007.08425 = R$5,20). Processamento eletrônico de dados: R$6,90 (0221.01.2500004.02219 = R$2,10) - R
A Substituta: Renata Coimbra Flores ____________________

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
FELIZ-RS, 28 de novembro de 2025
Emitida em: 28/11/2025 16:14:13.
Total: R$76,40
Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 20.228: R$44,80 (0221.04.2300007.08447 = R$5,20)
Busca em livros e arquivos: R$13,20 (0221.03.2500003.02169 = R$4,20)
Processamento eletrônico de dados: R$6,90 (0221.01.2500004.02244 = R$2,10)

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
097915 53 2025 00013462 11

Ass:____
Bruna Camili Altenhofen - Escrevente Autorizada

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QW8GV-MXZ7J-AQU6C-6SQ67

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
.onr
ri digital — Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Endereço: Rua João Fridolino Bennemann, nº 503, Centro, Feliz-RS - CEP: 95.770-000 - Telefone: (51) 2747-1391
E-mail: registrofeliz@gmail.com