



Valide aqui
a certidão.



REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE SANTA ROSA LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

44.983 -Fls.01

Santa Rosa, 29 de abril

de 20 22

Matrícula
44.983

IMÓVEL: Fração do Lote Rural nº 86, da 3ª Secção Santo Cristo, com a área superficial de **70.953,00m² (SETENTA MIL, NOVECENTOS E CINQUENTA E TRÊS METROS QUADRADOS)**, localizada neste município de Santa Rosa/RS: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **FB0-M-0499**, de coordenadas (Longitude: -54°28'51,369" , Latitude -27°55'16,664"); deste, segue confrontando com AFLUENTE LAJEADO PAULINO/PAULO SERGIO THOMAS, com os seguintes azimutes e distâncias: 112°46' e 5,25 m até o vértice **FB0-P-0768**, (Longitude: -54°28'51,192" , Latitude - 27°55'16,730"); 170°27' e 15,01 m até o vértice **FB0-P-0769**, (Longitude: -54°28'51,101" , Latitude -27°55'17,211"); 269°59' e 13,97 m até o vértice **FB0-P-0770**, (Longitude: - 54°28'51,612" , Latitude -27°55'17,211"); 242°08' e 30,31 m até o vértice **FB0-P-0771**, (Longitude: -54°28'52,592" , Latitude -27°55'17,671"); 167°43' e 13,64 m até o vértice **FB0-P-0772**, (Longitude: -54°28'52,486" , Latitude -27°55'18,104"); 92°46' e 15,85 m até o vértice **FB0-P-0773**, (Longitude: -54°28'51,907" , Latitude -27°55'18,129"); 140°44' e 11,45 m até o vértice **FB0-P-0774**, (Longitude: -54°28'51,642" , Latitude -27°55'18,417"); 238°22' e 30,06 m até o vértice **FB0-P-0775**, (Longitude: -54°28'52,578" , Latitude -27°55'18,929"); 173°27' e 2,88 m até o vértice **FB0-P-0776**, (Longitude: -54°28'52,566" , Latitude -27°55'19,022"); 225°49' e 19,79 m até o vértice **FB0-P-0777**, (Longitude: -54°28'53,085" , Latitude -27°55'19,470"); 223°45' e 13,68 m até o vértice **FB0-P-0778**, (Longitude: -54°28'53,431" , Latitude -27°55'19,791"); 233°19' e 21,34 m até o vértice **FB0-M-0500**, (Longitude: -54°28'54,057" , Latitude - 27°55'20,205"); deste, segue confrontando com TREVOSUL COMERCIAL AGRICOLA LTDA, com os seguintes azimutes e distâncias: 271°44' e 758,32 m até o vértice **FB0-M-0501**, (Longitude: -54°29'21,777" , Latitude -27°55'19,458"); deste, segue confrontando com ESTRADA MUNICIPAL, com os seguintes azimutes e distâncias: 352°08' e 19,58 m até o vértice **FB0-P-0779**, (Longitude: -54°29'21,875" , Latitude -27°55'18,828"); 351°39' e 14,50 m até o vértice **FB0-P-0780**, (Longitude: -54°29'21,952" , Latitude -27°55'18,362"); 354°50' e 11,84 m até o vértice **FB0-P-0781**, (Longitude: -54°29'21,991" , Latitude -27°55'17,979"); 358°28' e 20,60 m até o vértice **FB0-P-0502**, (Longitude: -54°29'22,011" , Latitude - 27°55'17,310"); deste, segue confrontando com AURI FRANCISCO NEVES BRUM, com os seguintes azimutes e distâncias: 88°38' e 838,11m até o vértice **FB0-M-0499**, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central nº 57°00', fuso -21, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M. **BENFEITORIAS.** uma residência mista medindo 117,12m² (sendo 80,00m² em alvenaria e 37,12m²), Gargem em madeira medindo 35,00m², Residência em alvenaria medindo 80,00m², Residência mista medindo 103,80m² (sendo 80,00m² em alvenaria e 23,80m² em madeira), Garagem em madeira medindo 18,24m², Caixa d Água em alvenaria medindo 60,00m², Balança em concreto e estrutura metálica medindo 93,46m², Escritório em alvenaria medindo 40,95m², Vestuários em alvenaria medindo 70,00m², Transformador em alvenaria medindo 3,42m², Galpão Metálico, estrutura metálica medindo 175,89m², Fábrica de Ração em alvenaria e estrutura metálica medindo 425,82m², Galpão em Madeira medindo 41,00m², Pavilhão Terminação em alvenaria medindo 915,20, Pavilhão Maternidade em alvenaria com a área de 924,20m², Pavilhão Gestaçao em alvenaria com a área de 548,86m². Em complementação à descrição acima, bem como a fim de descrever corretamente este imóvel, colaciono, a seguir, as características do imóvel desta matrícula, conforme descrição georreferenciada e certificada junto ao Incra. A referida certificação será averbada posteriormente.

CONTINUA NO VERSO



Valide aqui
a certidão.



REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE SANTA ROSA
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

44.983

Verso

01

Matrícula
44.983

DESCRIÇÃO DA PARCELA

VÉRTICE				SEGMENTO VANTE			
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Dist. (m)	Confrontações
FB0-M-0499	-54°28'51.389"	-27°55'16.664"	289.36	FB0-P-0768	112°46'	5,25	AFLUENTE LAJEADO PAULINO/PAULO SERGIO THOMAS
FB0-P-0768	-54°28'51.192"	-27°55'16.730"	285.82	FB0-P-0769	170°27'	15,01	AFLUENTE LAJEADO PAULINO/PAULO SERGIO THOMAS
FB0-P-0769	-54°28'51.101"	-27°55'17.211"	300.43	FB0-P-0770	269°59'	13,97	AFLUENTE LAJEADO PAULINO/PAULO SERGIO THOMAS
FB0-P-0770	-54°28'51.612"	-27°55'17.211"	284.92	FB0-P-0771	242°08'	30,31	AFLUENTE LAJEADO PAULINO/PAULO SERGIO THOMAS
FB0-P-0771	-54°28'52.592"	-27°55'17.671"	286.27	FB0-P-0772	167°43'	13,64	AFLUENTE LAJEADO PAULINO/PAULO SERGIO THOMAS
FB0-P-0772	-54°28'52.486"	-27°55'18.104"	282.83	FB0-P-0773	92°46'	15,85	AFLUENTE LAJEADO PAULINO/PAULO SERGIO THOMAS
FB0-P-0773	-54°28'51.907"	-27°55'18.129"	288.65	FB0-P-0774	140°44'	11,45	AFLUENTE LAJEADO PAULINO/PAULO SERGIO THOMAS
FB0-P-0774	-54°28'51.642"	-27°55'18.417"	287.7	FB0-P-0775	238°22'	30,06	AFLUENTE LAJEADO PAULINO/PAULO SERGIO THOMAS
FB0-P-0775	-54°28'52.578"	-27°55'18.929"	289.22	FB0-P-0776	173°27'	2,88	AFLUENTE LAJEADO PAULINO/PAULO SERGIO THOMAS
FB0-P-0776	-54°28'52.568"	-27°55'19.022"	283.48	FB0-P-0777	225°45'	19,79	AFLUENTE LAJEADO PAULINO/PAULO SERGIO THOMAS
FB0-P-0777	-54°28'53.085"	-27°55'19.470"	296.26	FB0-P-0778	223°45'	13,68	AFLUENTE LAJEADO PAULINO/PAULO SERGIO THOMAS
FB0-P-0778	-54°28'53.431"	-27°55'19.791"	293.84	FB0-M-0500	233°19'	21,34	AFLUENTE LAJEADO PAULINO/PAULO SERGIO THOMAS
FB0-M-0500	-54°28'54.057"	-27°55'20.205"	288.81	FB0-M-0501	271°44'	758,32	CNS: 09.769-1 Mat. 5401 TREVOSUL COMERCIAL AGRICOLA LTDA
FB0-M-0501	-54°29'21.777"	-27°55'19.458"	334.68	FB0-P-0779	352°08'	19,58	ESTRADA MUNICIPAL
FB0-P-0779	-54°29'21.875"	-27°55'18.828"	335.14	FB0-P-0780	351°39'	14,5	ESTRADA MUNICIPAL
FB0-P-0780	-54°29'21.952"	-27°55'18.362"	335.43	FB0-P-0781	354°50'	11,84	ESTRADA MUNICIPAL
FB0-P-0781	-54°29'21.991"	-27°55'17.979"	335.57	FB0-M-0502	358°28'	20,6	ESTRADA MUNICIPAL
FB0-M-0502	-54°29'22.011"	-27°55'17.310"	335.68	FB0-M-0499	88°38'	838,11	CNS: 09.769-1 Mat. 10029 AURI FRANCISCO NEVES BRUM

O imóvel está cadastrado no INCRA sob o código nº 951.145.571.245-6, com área total 5,8600(há), cadastrada em nome do detentor Macro Assessoria e Fomento Comercial Ltda, CNPJ nº 04.322.984/0001-88, contendo a denominação matrícula nº 5.400 e localização como sendo Rincão dos Rochas – Lote nº 86, neste município de Santa Rosa/RS e inscrito na Receita Federal do Brasil -NIRF nº 9.152.806-2.

PROPRIETÁRIA: MACRO ASSESSORIA E FOMENTO COMERCIAL LTDA, inscrita no C.N.P.J. sob nº 04.322.984/0001-88, com sede na Avenida Rio Branco, nº 16, nesta cidade de Santa Rosa/RS.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 5.400, do Livro 2, desta Serventia. Protocolado o título em 12/04/2022 sob nº.192.764. Emolumentos: R\$ 24,80. Selo Digital: 0536.03.2100024.03834 - R\$ 3,60. Dou fé. Noeli Haas Bazzanella, Escrevente Autorizada. *N. Bazzanella*

AV-1-44.983. 29 de abril de 2022. Certificação do INCRA. Nos termos do § 5º do art. 176 da Lei 6.015/73, faço constar que a poligonal constante do quadro acima "descrição da parcela" mencionado na inicial desta matrícula foi certificada pelo INCRA sob nº f3360b82-db0e-4934-b95c-ccc75ee0e6c9, na data de 25.03.2022, restando certificado que a mesma não se sobrepõe a nenhuma outra poligonal constante do cadastro do georreferenciamento do INCRA. Protocolado o título em 12/04/2022 sob nº.192.764. Emolumentos: R\$ 44,40. Selo Digital: 0536.04.2100024.00966 - R\$ 4,40. Dou fé. Noeli Haas Bazzanella, Escrevente Autorizada. *N. Bazzanella*

AV-2-44.983. 27 de maio de 2022. Notícia de Ação. Revendo os atos que deram origem a presente matrícula, em consulta ao álbum imobiliário desta Serventia, faço constar a existência da ação denominada Execução de Título Extrajudicial, notificada sob a Av.9 da matrícula 5.400, Livro 2, deste Ofício (registro anterior), que recebeu o nº 028/1.16.0003770-0 (CNJ:0007776-49.2016.8.21.0028) e fora distribuída ao juízo da 3ª Vara Cível desta comarca de Santa Rosa/RS, em 18/07/2016, tendo como

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/96PS2-QGLL9-FPKXZ-XB985>



Valide aqui
a certidão.



REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE SANTA ROSA
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

44.983 -Fls.02

Santa Rosa, 27 de maio de 2022

Matrícula
44.983

exequente José Dinon & Cia Ltda e como executado Edson Ricardo Gross. Valor da Ação R\$112.308,88. Protocolado o título em 17/05/2022 sob nº.193.166. Emolumentos: Isento. Selo Digital: 0536.01.2200007.01365 - Isento. Dou fé. Grasiela Ramme Machado - Escrevente Autorizada *GRM*

AV-3-44.983, 27 de maio de 2022. Cancelamento de Notícia de Ação. Nos termos do Ofício nº 438/2018, expedido aos 18 de abril de 2018, pela Exma. Sra. Dra. Miroslava do Carmo Mendonça, Juíza de Direito, nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial nº 028/1.16.0003770-0 da 3ª Vara Cível desta comarca de Santa Rosa/RS, apresentado, conferido e arquivado nesta Serventia, **CANCELO** a notícia de ação constante da **Av.2** da presente matrícula. Protocolado o título em 17/05/2022 sob nº.193.166. Emolumentos: R\$ 308,70. Selo Digital: 0536.07.2000013.01425 - R\$ 48,30. Dou fé. Grasiela Ramme Machado - Escrevente Autorizada *GRM*

R-4-44.983, 24 de agosto de 2023, COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE: MACRO ASSESSORIA E FOMENTO COMERCIAL LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 04.322.984/0001-88, com sede social na Avenida Rio Branco, nº 16, Sala 223, Centro, nesta cidade de Santa Rosa/RS, sendo, no ato, representada por seus sócios Aldair José Holz, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 01850868403-Detran/RS, inscrito no CPF nº 612.460.930-49, e Valdir Turra Carpenedo, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 00397655162-Detran/RS, inscrito no CPF nº 285.051.400-44, conforme contrato social apresentado e arquivado nesta Serventia. **ADQUIRENTE: EDUARDO MATEUS GROSS**, brasileiro, empresário sócio, solteiro, maior e capaz, que declarou não manter união estável, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 05968842950-Detran/RS, inscrito no CPF nº 032.654.740-11, residente e domiciliado no Rincão dos Rochas, nº 195, neste município de Santa Rosa/RS. **IMÓVEL: TODO o imóvel e benfeitorias constantes da presente matrícula. VALOR:** R\$ 1.451.991,69 (um milhão, quatrocentos e cinquenta e um mil, novecentos e noventa e um reais e sessenta e nove centavos). **AVALIAÇÃO FISCAL:** O imóvel foi avaliado pela Prefeitura Municipal em R\$ 1.451.991,69 (um milhão, quatrocentos e cinquenta e um mil, novecentos e noventa e um reais e sessenta e nove centavos), tendo sido o imposto incidente sobre o ato recolhido no valor de R\$ 29.039,83, conforme guia informativa nº 1135-2023, com a devida autenticação mecânica referente ao pagamento datada de 11/08/2023, apresentada e arquivada digitalmente nesta Serventia. **TÍTULO:** Instrumento particular de compra e venda de bens imóveis, através de recursos oriundos de fundo comum de grupo de consórcios e pacto adjeto de constituição e alienação da propriedade fiduciária em garantia, firmado pelas partes e testemunhas, em 31 de julho de 2023, encaminhada eletronicamente via ONR em 14 de agosto de 2023, identificador da solicitação nº AC002709488, sendo, inclusive, confirmada sua autenticidade por esta Serventia. **Documentos apresentados e arquivados nesta Serventia:** a) CCIR exercício 2023, código nº 951.145.571.245-6, declarante Macro Assessoria e Fomento Comercial Ltda, de nacionalidade brasileira; Denominação: Matrícula nº 44.983, Lote 86; Localização: Rincão dos Rochas, neste município; b) certidão negativa de débitos relativos ao imposto sobre a propriedade territorial rural (ITR), incidente sobre o imóvel, NIRF nº 9.152.806-2; c) certidões ambientais em nome da vendedora, para as esferas Municipal, Estadual e Federal; d) certidões negativas de débitos trabalhistas em nome das partes; e, e) certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União em nome da vendedora, com código de controle A92C.B565.115D.E140. Foram verificadas as indisponibilidades de bens em nome do contratante. Será emitida a DOI no prazo regulamentar. Demais condições: as constantes do contrato que ora se registra

CONTINUA NO VERSO



Valide aqui
a certidão.



REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE SANTA ROSA
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

44.983

FL. 02 v

097691.2.0044983-02

Matrícula
44.983

do qual uma via fica arquivada nesta Serventia. Protocolado o título em 14/08/2023 sob nº.199.018. Emolumentos: Isento. Selo Digital: 0536.09.1000007.04937 - Isento. Dou fé. Grasiela Ramme Machado - Escrevente Autorizada *g m*

R-5-44.983. 24 de agosto de 2023. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DEVEDOR FIDUCIANTE: EDUARDO MATEUS GROSS, devidamente qualificado no registro anterior. **DEVEDORES SOLIDÁRIOS** **1) PATRICK JONATAN KERKHOFF**, brasileiro, empresário sócio, solteiro, maior e capaz, que declarou não manter união estável, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 01100003321-Detran/RS, inscrito no CPF nº 000.510.870-57, residente e domiciliado na Rua São Francisco, nº 180, Apartamento 1001, Centro, nesta cidade de Santa Rosa/RS; e **2) EDGAR SAUSEN**, brasileiro, empresário sócio, divorciado, capaz, que declarou não manter união estável, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 02986612900-Detran/RS, inscrito no CPF nº 008.792.650-43, residente e domiciliado na Rua Padre Maximiliano, nº 755, Apartamento 302, Centro, nesta cidade de Santa Rosa/RS. **CREDORA FIDUCIÁRIA: HS ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**, brasileira, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob nº 73.516.106/0001-16, com sede e domicílio na Rodovia BR 116, km 224, nº 7070, bairro Portal da Serra, na cidade de Dois Irmãos/RS, sendo, no ato, representada por seu procurador Cícero Scholl Arnold, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 04257667241-Detran/RS, inscrito no CPF nº 022.212.400-81, conforme procuração pública lavrada aos 26/10/2022, à folha 08 do Livro nº 129 no Tabelionato de Notas de Dois Irmãos/RS, apresentada e arquivada nesta Serventia. **Título:** Idem ao contrato que deu origem ao registro anterior. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 1.722.745,57 (um milhão, setecentos e vinte e dois mil, setecentos e quarenta e cinco reais e cinquenta e sete centavos), originária das **COTAS 1344 e 1241 do GRUPO 1062** e da **COTA 1483 do GRUPO 1050**; **FORMA DE PAGAMENTO:** todos os pagamentos deverão ser efetuados na forma convencionada no contrato de consórcio, em pagamentos mensais e consecutivos, reajustáveis na forma prevista pelo Banco Central do Brasil e pelo contrato de adesão ao grupo de consórcio, ou seja, corrigidos pela variação do INCC/DI; **TAXA DE JUROS:** sem incidência; **Vencimento do primeiro encargo mensal:** dia 10 de cada mês sendo que o vencimento da última parcela ocorrerá em 10/09/2035; **Valor da Garantia:** avaliado para fins do disposto no artigo 24, VI, da Lei nº 9.514/97 em R\$ 3.573.754,46. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: TODO o imóvel constante da presente matrícula, bem como as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações.** Com o presente registro efetiva-se o desdobramento da posse, tornando o devedor possuidor direto e a Administradora, possuidora indireta do imóvel. Foram apresentadas e se encontram arquivadas nesta Serventia as certidões positivas com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União em nome do alienante e do devedor solidário Patrick, respectivamente, com código de controle 200B.2390.294B.2FD2 e B67F.8B26.E752.B847, e certidão negativa do devedor solidário Edgar, com código de controle DB6B.FDE8.FE53.1AF4. Foram atendidas as exigências legais previstas na Lei nº 7.433/85, bem como nas demais legislações vigentes. Foi verificada a inexistência de indisponibilidade de bens em nome do alienante perante a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. **Demais condições:** as constantes no contrato, do qual fica uma via neste ofício arquivada. Protocolado o título em 14/08/2023 sob nº.199.018. Emolumentos: R\$ 4.752,80. Selo Digital: 0536.09.1000007.04938 - R\$ 81,00. Dou fé. Grasiela Ramme Machado - Escrevente Autorizada *g m*

Continua

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/96PS2-QGILL9-FPKXZ-XB985>



Valide aqui a certidão.



REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE SANTA ROSA-RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Santa Rosa, 24 de agosto de 2023.

Matrícula
44.983

FL. 03

Código Nacional de Matrícula
097691.2.0044983-02

Matrícula
44.983

AV-6-44.983. 24 de agosto de 2023. Patrimônio de Afetação: Nos termos do § 5º, da lei 11.795 de 08/10/2.008, o imóvel descrito no R-4-5-44.983, Livro 02, está sujeito as seguintes restrições: I- não integra o ativo da administradora; II- não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; III- não compões o elenco de bens e direitos da administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV – não podem ser dados em garantia de débito da administradora. Protocolado o título em 14/08/2023 sob nº.199.018. Emolumentos: Isento. Selo Digital: 0536.04.2300010.00254 - Isento. Dou fé. Grasiela Ramme Machado - Escrevente Autorizada *Gr*

Certidão: R\$ 35,40.
Selo: 0536.04.2300010.00275.
Busca: R\$ 12,10.
Selo: 0536.02.2300014.01081.
Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,40.
Selo: 0536.01.2300014.02470.
Valor Total dos Emolumentos: R\$ 62,60

CERTIDÃO

CERTIFICO que esta cópia é reprodução fiel da ficha original, arquivado neste Ofício.
Santa Rosa, 25 de agosto de 2023.

Joice Both Liesenfeld Groders
Registradora Designada
Mateus Antonio Ripplinger Groders
Oficial Substituto
Neidete Maria Knebel
Oficial Substituta
Noeli Haas Bazzanella
Escrevente Autorizada
Grasiela Ramme Machado
Escrevente Autorizada



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
097691 53 2023 00026443 83

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org/docs/96PS2-QGILL9-FPKXZ-XB985>

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

onr