



CERTIDÃO INTEIRO TEOR

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: 097691.2.0041123-39



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

Matrícula

41.123 -Fls.01

Santa Rosa, 22 de agosto de 20 18

Matrícula
41.123

IMÓVEL: Um (01) terreno urbano, com a área de 220,00m² (duzentos e vinte metros quadrados), situado no perímetro urbano desta cidade, com frente para a Rua das Guajuviras, pelo lado ímpar da numeração, distante 77,00 metros da Rua dos Louros, dito terreno pela denominação administrativa municipal é constituído de **LOTE URBANO Nº 08 DA QUADRA Nº 1575**, do Loteamento Residencial Caminho das Águas, no Bairro Cruzeiro, na cidade de Santa Rosa, localizado em um quarteirão definido pelas Ruas dos Marmeleiros, dos Louros, das Guajuviras e por terras rurais, com as seguintes confrontações: ao Norte, com a Rua das Guajuviras, onde mede 11,00 metros; ao Sul, com o lote urbano nº 19, onde mede 11,00 metros; a Leste, com o lote urbano nº 09, onde mede 20,00 metros; a Oeste, com o lote urbano nº 07, onde mede 20,00 metros, sem benfeitorias.- **PROPRIETÁRIA:** **COOPERATIVA DE CRÉDITO RURAL COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA DE SANTO CRISTO**, inscrita no C.N.P.J. sob nº 06.031.727/0001-12, com sede social na Rua Olavo Bilac, nº 855, na cidade de Santo Cristo-RS.- **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 40.924, em 16 de agosto de 2018, do Livro 2, deste Ofício.-Protocolado o título sob nº. 176.336, em 19 de julho de 2018. Dou fé. Noeli Haas Bazzanella, Escrevente Autorizada.
Emolumentos: R\$ 19,00. Selo Digital: 0536.03.1800006.01833 - R\$ 2,70.

R-1-41.123.- 04 de dezembro de 2018.- COMPRA E VENDA.- TRANSMITENTE: **COOPERATIVA DE CRÉDITO RURAL COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA DE SANTO CRISTO**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.031.727/0001-12, com sede na Rua Olavo Bilac, nº 855, na cidade de Santo Cristo-RS, representada por seu procurador Cristiano Felipe Bastos, CPF nº 007.579.440-35.- **ADQUIRENTE:** **MOHAMAD HAMOUI**, brasileiro, empresário, portador da Carteira de Identidade nº 1024360123 SSP/RS e CPF nº 471.900.350-87, casado pelo Regime da Comunhão Parcial de Bens, com **FATEN GEBARA**, brasileira, administradora de empresa, portadora da Carteira de Identidade nº 8119626854 SSP/RS e CPF nº 844.666.850-53, residente e domiciliado na Avenida Rio Branco, nº 641, Aptº 01, na cidade de Santa Rosa/RS; ele, na qualidade de proprietário da empresa individual **MOHAMAD HAMOUI**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.004.393/0001-37.- **IMÓVEL:** o descrito na matrícula.- **VALOR:** R\$12.000,00.- **AVALIACÃO FISCAL:** R\$32.553,40, conforme guia nº 1511/2018.- **TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 09 de novembro de 2018 (Livro nº 432 de Transmissões, folhas nº197/198/199/199A/199B/199C/199/D), pelo Tabelionato desta cidade.- Protocolado o título sob nº. 177.887, em 09.novembro.2018.- Dou fé. Neidete Maria Knebel, Registradora Substituta.
Emolumentos: R\$ 289,20. Selo Digital: 0536.06.1400002.08706 - R\$ 24,50.

R-2-41.123.- 10 de maio de 2019.- COMPRA E VENDA. TRANSMITENTES: **MOHAMAD HAMOUI**, CPF nº 471.900.350-87, e sua mulher **FATEN GEBARA**, CPF nº 844.666.850-53, ambos brasileiros. residentes e domiciliados nesta cidade, ele, na qualidade de proprietário da empresa individual **MOHAMAD HAMOUI**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.004.393/0001-37.- **ADQUIRENTE:** **CLADINEI MORAES**, brasileiro, auxiliar administrativo, portador da CNH nº 03045878008, expedida pelo DETRAN/RS e CPF nº 005.422.190-00, maior, solteiro, residente e domiciliado na Rua João Luiz Fortes Rodrigues, nº 45, Bairro Cruzeiro, na cidade de Santa Rosa/RS.- **IMÓVEL:** o descrito no R-1-41.123, com a área de 220,00m².- **VALOR:** R\$ 42.000,00.- **AVALIACÃO**

Maria Pinto Malcá- Registradora

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui

este documento: 0041123-39

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

Matrícula

41.123**Verso**

Santa Rosa,

de

01

de 20

Matrícula
41.123

FISCAL: R\$42.000,00, conforme guia nº 345/2019-. **TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 05 de abril de 2019 (Livro nº 436 de Transmissões, folhas nº015/016), pelo Tabelionato desta cidade-.

Protocolado o título sob nº. 179.610, em 16.abril.2019-. Dou fé. Neidete Maria Knebel, Registradora Substituta. *Neidete Maria Knebel*

Emolumentos: R\$ 305,50. Selo Digital: 0536.06.1400002.09461 - R\$ 24,50.

R-3-41.123. 11 de agosto de 2020. COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE: CLADINEI MORAES, brasileiro, nascido em 25/08/1985, administrador, solteiro, que declarou não manter união estável, portador da CNH nº 03045878008-Detran/RS e do CPF nº 005.422.190-00, filho de Leopoldo da Silva Moraes e Teresinha Cordeiro Moraes, residente e domiciliado na Rua Joao Luiz Fortes Rodrigues, nº 45, bairro Cruzeiro, na cidade de Santa Rosa/RS, sem endereço eletrônico. **ADQUIRENTE:** **CELI TERESINHA MATOS**, brasileira, nascida em 20/11/1999, auxiliar de escritório e assemelhados, solteira, que declarou não manter união estável, portadora da CNH nº 07292814787-Detran/RS e do CPF nº 045.851.840-90, filha de Gilberto Matos e Rosani Fabriz, residente e domiciliada na Rua Ns Aparecida, nº 701, Ca 1, bairro Cruzeiro, nesta cidade de Santa Rosa/RS, com endereço eletrônico: mattosceli49@gmail.com. **IMÓVEL:** **TODO o imóvel constante da presente matrícula;** **VALOR:** R\$ 58.500,00 (cinquenta e oito mil e quinhentos reais). **AVALIACÃO FISCAL:** O imóvel foi avaliado pela Prefeitura Municipal em R\$ 58.500,00 (cinquenta e oito mil e quinhentos reais), tendo sido o imposto incidente sobre o ato recolhido no valor de R\$ 543,02, conforme guia informativa nº 837-2020 apresentada e arquivada nesta Serventia. **TÍTULO:** Contrato de venda e compra de terreno, mútuo para obras com obrigações e alienação fiduciária em garantia – carta de crédito individual FGTS/Programa Minha Casa Minha Vida – CCFGTS/PMCMV, contrato nº 8.4444.2314683-2, firmado pelas partes e testemunhas, em 05 de junho de 2020. O vendedor declarou, para os efeitos da Lei nº 8.212/91, não estar vinculado à Previdência Social como empregador e que não é contribuinte do INSS, na qualidade de produtor rural, estando, portanto, dispensado da apresentação da CND-INSS. As partes declararam estar cientes da possibilidade de obtenção prévia da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas. Foram verificadas as indisponibilidades de bens em nome da contratante. Será emitida a DOI no prazo regulamentar. Demais condições: as constantes do contrato que ora se registra do qual uma via fica arquivada nesta Serventia. Protocolado o título em 30/07/2020 sob nº. 184.825. Emolumentos: R\$ 191,00. Selo Digital: 0536.07.1600010.07182 - R\$ 36,60. Dou fé. Mateus Antonio Ripplinger Groders - Oficial Substituto. *Mateus Antonio Ripplinger Groders*

R-4-41.123. 11 de agosto de 2020. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DEVEDORA/FIDUCIANTE: **CELI TERESINHA MATOS**, qualificada no registro anterior. **CREDORA/FIDUCIÁRIA:** **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede social no Setor Bancário Sul, em Brasília-DF, sendo, no ato, representada por seu procurador Nelson Pedro Fuhr, CIC nº 482.923.540-34, conforme procuração pública lavrada aos 03/05/2019, às fls. 129/130 do Livro 3375-P, substabelecimento de procuração pública lavrado aos 07/11/2019, às fls. 154/155 do Livro 3407-P, sendo ambos do 2º Tabelionato de Notas e Protestos de Brasília/DF, e substabelecimento de procuração pública lavrado aos 27/12/2019, às fls. 157/159 do Livro 837 do Segundo Tabelionato de Passo Fundo/RS. **Título:** Idem ao contrato que deu origem ao registro anterior. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 87.303,49 (oitenta e sete mil, trezentos e três reais e quarenta e nove centavos); **Prazo total de amortização:** 360 meses; **Taxa de Juros Contratada:**

Maria Pinto Maicá- Registradora

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui

este documento 0041123-39

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

Matrícula

41.123 -Fls.02

Santa Rosa, 11 de agosto de 2020

Matrícula
41.123

nominal de 5.0000% a.a. e efetiva de 5.6407% a.a.; Vencimento do primeiro encargo mensal: 03/07/2020; Valor do Encargo Mensal: R\$ 513,54; Valor destinado à construção: R\$ 58.500,01; Valor da Garantia: avaliado para fins do disposto no artigo 24, VI, da Lei nº 9.514/97 em R\$ 125.000,00. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** todo o imóvel constante da presente matrícula, uma construção de alvenaria com a área de 40,35m² que será edificada e oportunamente averbada na presente matrícula, bem como as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. Com o presente registro efetiva-se o desdobramento da posse, tornando a devedora possuidora direta e a CEF, possuidora indireta do imóvel. A alienante declarou para os efeitos da Lei nº 8.212/91, não estar vinculada a Previdência Social como empregadora e que não é contribuinte do INSS. Foram atendidas as exigências legais previstas na Lei nº 7.433/85, além das legislações vigentes. Foi verificada a inexistência de indisponibilidade de bens em nome da alienante perante a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. Demais condições no contrato do qual fica neste ofício arquivada. Protocolado o título em 30/07/2020 sob nº 184.825. Emolumentos: R\$ 258,30. Selo Digital: 0536.07.1600010.07183 - R\$ 36,60. Dou fé. Mateus Antonio Ripplinger Groders - Oficial Substituto

AV-5-41.123. 02 de maio de 2022. Averbação Premonitória. Nos termos do requerimento da credora, instruído com a certidão expedida em 25/04/2022, via sistema E-Proc do Tribunal de Justiça Gaúcho, faço constar a existência da ação denominada Procedimento do Juizado Especial Cível, que recebeu o nº 5009049-02.2021.8.21.0028, distribuído ao Juizado Especial Cível - JEC, desta comarca de Santa Rosa/RS, em que é autora Schossler Comércio de Materiais de Construções Ltda, inscrita no CNPJ nº 03.743.728/0001-00 e ré Celi Teresinha Matos, inscrita no CPF sob nº 045.851.840-90. Valor da causa: R\$ 15.676,02. Protocolado o título em 26/04/2022 sob nº 192.901. Emolumentos: R\$ 117,60. Selo Digital: 0536.06.2000009.02024 - R\$ 32,30. Dou fé. Mateus Antonio Ripplinger Groders - Oficial Substituto

AV-6-41.123. 09 de outubro de 2023. CONSTRUÇÃO. Nos termos do requerimento da parte interessada, instruído com os competentes documentos, apresentados e arquivados nesta Serventia, faço constar que foi edificada sobre o imóvel constante da presente matrícula uma residência em alvenaria, com 01 pavimento, com a área construída de **quarenta metros e trinta e cinco decímetros quadrados (40,35m²)**, a qual recebeu o nº 285 Foi atribuído à edificação o valor de R\$ 58.600,00 (cinquenta e oito mil e seiscentos reais). Documentos apresentados e arquivados nesta Serventia: a) carta de habitação nº 484/2023 e certidão de existência nº 485/2023, ambas expedidas pela Prefeitura Municipal desta cidade em 28/09/2023; e, b) certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos a tributos federais e à dívida ativa da União com nº de aferição 90.003.13231/62-001, emitida em 02/10/2023 e válida até 30/03/2024. Protocolado o título em 04/10/2023 sob nº 199.806. Emolumentos: R\$ 101,00. Selo Digital: 0536.07.2100021.01196 - R\$ 48,30. Dou fé. Mateus Antonio Ripplinger Groders - Oficial Substituto

Data: 17 de agosto de 2026. - Prenotado sob nº 215580 no Livro nº 1-W, em 11/08/2026.

Av 7/41.123 - TRANSICÃO DE SISTEMA - PROV. 44/2024 - CGJ/RS

Procede-se a esta averbação de ofício para o fim de noticiar que os próximos atos registraes serão

Continua no verso

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui

este documento 0041123-39

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

Matrícula

41.123

FL. 02v

097691.2.0041123-39

Matrícula
41.123

eletrônicos, encerrando-se a escrituração física, com base no art. 464-A da CNNR/RS. Dou fé.

Emolumentos: Nihil (0536.04.2600005.07752 = Nihil) - AGNR

Processamento Eletrônico: Nihil (0536.01.2600005.09401 = Nihil) - AGNR

Rosângela Wohlenberg - Registradora

Continua na página 3

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui

este documento 0041123-39

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Rosângela Wohlenberg - Registradora

CNM: 097691.2.0041123-39

Santa Rosa, 17 de agosto de 2026

Fls.	Matrícula
03	- 41.123 -

Data: 17 de agosto de 2026. - Prenotado sob nº 215580, do Livro 1-W, em 11/08/2026.**Av 8/41.123 - CADASTRO IMOBILIÁRIO / INSCRIÇÃO MUNICIPAL / CEP**

Conforme Guia Informativa para fins de ITBI 1254-2026, expedida pela Prefeitura Municipal de Santa Rosa/RS, em 04/08/2026, faço constar que o imóvel desta matrícula: 1) está cadastrado neste Município sob nº **90662008**, com inscrição imobiliária nº **01.15.030.0308**; e 2) possui o seguinte Código de Endereçamento Postal - CEP: **98.790-698**. Dou fé.

Emolumentos: R\$55,10 (0536.04.2600005.07753 = R\$5,50)

Processamento Eletrônico: R\$7,30 (0536.01.2600005.09402 = R\$2,20)

Averbação nato digital assinada pela Registradora **Rosângela Wohlenberg** em 17/08/2026 às 13:02:01. O hash SHA256 do documento é **D1C11B863D8EF7EADBB6EF28A4372888851153A22AA8FF491FDFFFC87ED747245**.**Data:** 17 de agosto de 2026. - Prenotado sob nº 215580, do Livro 1-W, em 11/08/2026.**Av 9/41.123 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**

Conforme requerimento, datado de 11/08/2026, faço constar que, nos termos do art. 26 da Lei nº 9.514/1997 e após os procedimentos legais, em razão do **R-4**, a propriedade do imóvel objeto desta matrícula foi consolidada em favor da credor fiduciária **Caixa Econômica Federal**, tendo sido avaliado o imóvel em **R\$134.035,31**, de acordo com a guia nº 1254-2026. Sobre a propriedade ora consolidada incide a restrição de disponibilidade decorrente do art. 27 da mencionada lei. Dou fé.

Emolumentos: R\$382,40 (0536.07.2500021.01658 = R\$59,80)

Processamento Eletrônico: R\$7,30 (0536.01.2600005.09403 = R\$2,20)

Averbação nato digital assinada pela Registradora **Rosângela Wohlenberg** em 17/08/2026 às 13:02:29. O hash SHA256 do documento é **035AB663FF5D6DCA8A9CC0B5B26328122701B0BF01C3A2D096601C306E391E99**.

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé. Santa Rosa-RS,
segunda-feira, 17 de agosto de 2026, às 13:31:28.

Total: R\$ 83,07

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 41.123: R\$ 47,60 (0536.04.2600005.07761 = R\$ 5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0536.03.2600005.04847 = R\$ 4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0536.01.2600005.09413 = R\$ 2,20)

ISS: R\$ 2,07 (3%)

Certidão assinada eletronicamente por:

Maísa Alves Fernandes - 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 2026 00034028 55

Documento expedido de forma digital nos termos do art. 464-A, da CNRR/RS.

Para fins do Provimento nº 04/2026, art. 426 da CNRR/RS, prazo de validade de 20 (vinte) dias úteis.