



Valide aqui
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE TEUTÔNIA
REGISTRO DE IMÓVEIS
PAULO RICARDO DE AVILA

CERTIDÃO INTEIRO TEOR - CNM: 104083.2.0010184-32

Página 1 de 6

CNM: 104083.2.0010184-32

MATRÍCULA



OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS

REGISTRO DE IMÓVEIS

CIDADE DE TEUTÔNIA - RS

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

Teutônia, 24 de agosto de 1998.

FICHA

MATRÍCULA

-1-

-10184-

IMÓVEL - UM TERRENO, com a superfície de 321,20m² (Trezentos e vinte e um vírgula vinte metros quadrados), localizado numa Rua Projetada, Vila Schmidt, nesta cidade, lado par, distante 35,00m da esquina com outra Rua Projetada, confrontando-se: Pela frente, ao LESTE, com a largura de 11,00m, com uma Rua Projetada; ao OESTE, com igual largura, com terras de Alfredo Dahmer; ao NORTE, com a extensão de 29,20m, com o quarto lote; e ao SUL, com igual extensão com o segundo lote.

BENFEITORIAS - Uma casa de alvenaria, com 56,00m², construída no ano de 1980.

QUARTEIRAO - É formado pelas Ruas: Duas Ruas Projetadas, Rua Sem denominação e uma passagem particular integrante do imóvel industrial da Cooperativa.

PROPRIETARIOS - ELOI SULZBACH, CPF 153.233.400/10, aposentado, e sua mulher ILGA HORST SULZBACH, do lar, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Vila Schmidt, nesta cidade.

TÍTULO AQUISITIVO - Matrícula 08, fls.01, Livro 2-RG, de 07 de janeiro de 1976, do Registro de Imóveis de Estrela.

PROTOCOLO - Título apontado sob nº 8.297.

Eu, Paulo Ricardo de Avila, Oficial, a datilografei.

O OFICIAL:

Emolumentos: R\$4,70=0,50UREs

Av-1/10184 (Av-um/Dez mil, cento e oitenta e quatro), em 08 de setembro de 1998.

CONSTRUÇÃO - Certifico que averbei hoje o requerimento datado de 08 de setembro de 1998, carta de habitação nº214/98 da Prefeitura Municipal, CND do INSS nº190059, Série I, de 08 de setembro de 1998, ART nº2598987-6, para fazer constar que ELOI SULZBACH, edificou um prédio residencial de alvenaria, com 40,50m²(ampliação). Sendo o valor da construção de R\$8.000,00.

PROTOCOLO - Título apontado sob nº8.372.

Eu, Paulo Ricardo de Avila, Oficial, a datilografei.

O OFICIAL:

Emolumentos: R\$30,50=3,30UREs.

R-2/10184 (R-dois/Dez mil, cento e oitenta e quatro), em 20 de outubro de 1998.

TÍTULO - Compra e Venda.

TRANSMITENTES - ELOI SULZBACH, C.I.RG. nº5012559463-SSP/RS, e sua mulher ILGA HORST SULZBACH, CPF 623.825.940/08.

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/46Z5G-2AVAS-VSACV-JK2KA>

Bel. Paulo Ricardo de Avila - Oficial

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

Valide aqui
este documento

CNM: 104083.2.0010184-32

FICHA MATRÍCULA
-1- -10184-

VERSO

ADQUIRENTES - ALEXANDRE ELIAS SULZBACH, CPF 686.886.870/72, C.I.RG. nº8054753952-SSP/RS, empresário e sua mulher **NADIA LIANE SULZBACH**, CPF 702.803.200/00, C.I.RG. nº7054544874-SSP/RS, empresária, ambos brasileiros, casados pelo regime da Comunhão Universal de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Vila Schmidt, nesta cidade.

INTERVENIENTE - CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira com sede em Brasília - DF, CGCMF n. 00.360.305/0001-04, representada por Edilson Zanatta, conforme procuração e substabelecimento lavrados, respectivamente no 2º Ofício de Notas de Brasília/DF, Livro 1.883, fls. 159 e Ofício de Novo Hamburgo, Livro 299, fls. 157.

FORMA DO TITULO - Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda com Utilização dos Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, para pagamento do preço total do imóvel, datado de 16 de outubro de 1998, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº5.049, de 29 de agosto de 1966.

IMÓVEL - O imóvel objeto desta matrícula.

VALOR - R\$18.008,20.

VALOR FISCAL - R\$18.008,20, guia nº537/98.

CONDIÇÕES - VALOR DE COMPRA E VENDA E FORMA DE PAGAMENTO: O preço da venda é de R\$18.000,00, que os VENDEDORES, neste ato, declaram ter recebido do seguinte modo: R\$9.500,00 (Nove mil e quinhentos reais) diretamente dos compradores, em moeda corrente nacional, e R\$8.500,00 (Oito mil e quinhentos reais) da CEF, por conta e ordem dos COMPRADORES, importância esta correspondente ao valor debitado na conta vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS dos COMPRADORES, operação essa realizada na conformidade das instruções pertinentes ao Sistema Financeiro de Habitação - SFH, bem como as demais constantes do contrato.

PROTOCOLO - Título apontado sob nº8.684.

Eu, Paulo Ricardo de Avila, Oficial, o datilografei.

O OFICIAL:

Emolumentos: R\$90,90=9,80UREs

Av-3/10184 (Av-três/Dez mil, cento e oitenta e quatro), em 20 de outubro de 1998.

PACTO ANTENUPCIAL - Certifico que averbei hoje a escritura nº249, fls. 062v/063, Livro 2 de Contratos, do Tabelionato desta cidade, devidamente registrada sob nº298, Livro 3-PA, deste Ofício, para

CONTINUA NA FICHA Nº

Continua na Próxima Página

Valide aqui
este documento

CNM: 104083.2.0010184-32

MATRÍCULA



OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS
REGISTRO DE IMÓVEIS
CIDADE DE TEUTÔNIA - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Teutônia, 20 de outubro de 1998.

FICHA

MATRÍCULA

-2-

-10184-

fazer constar que os nubentes ALEXANDRE ELIAS SULZBACH e NADIA LIANE FRITZEN, adotaram o regime da Comunhão Universal de Bens, passando ela a assinar-se: **NADIA LIANE SULZBACH**.

Eu, **Paulo Ricardo de Ávila**, Oficial, a datilografei.

O OFICIAL:

Emolumentos: R\$9,40=1URE

Av-4/10184 (Av-quatro/Dez mil, cento e oitenta e quatro), em 29 de setembro de 1999.

SEPARAÇÃO - Certifico que averbei hoje o requerimento datado de 29 de setembro de 1999 e certidão extraída do termo nº 196, fl.98v, Livro B-1, deste Ofício, constando no verso desta, a averbação de Separação Consensual do casal ALEXANDRE ELIAS SULZBACH e NADIA LIANE SULZBACH, conforme sentença em 19 de março de 1998, assinada pelo Exmo. Sr. Dr. Sandro Luz Portal, Juiz de Direito Substituto desta Comarca, sendo que ela voltará a usar o nome de solteira, ou seja: **NADIA LIANE FRITZEN**.

Eu, **Paulo Ricardo de Ávila**, Oficial, a datilografei.

O OFICIAL:

Emolumentos: R\$9,40=1URE

R-5/10184 (R-cinco/Dez mil, cento e oitenta e quatro), em 28 de outubro de 1999.

TÍTULO - Compra e Venda.

TRANSMITENTES - ALEXANDRE SULZBACH e NADIA LIANE FRITZEN, separados judicialmente.

ADQUIRENTE - **HILDEGARD GERDA SULZBACH**, CPF 590.075.910/53, C.I.R.G.6018749751-SSP/RS, brasileira, viúva, industriária, residente e domiciliada na Rua Henrique Uebel, nº 942, nesta cidade.

FORMA DO TÍTULO - Contrato por instrumento particular de compra e venda de unidade isolada e mútuo com obrigações e hipoteca - carta de crédito individual - FGTS, com caráter de escritura pública na forma do Art.61, seus parágrafos da Lei 4.380 de 21.08.1964, alterada pela Lei nº5049 de 29.06.1966, datado de 26 de outubro de 1999.

IMÓVEL - O imóvel objeto desta matrícula.

VALOR - R\$17.043,20.

VALOR FISCAL - R\$17.043,20, guia nº651/99.

CONDIÇÕES - Não constam.

Eu, **Paulo Ricardo de Ávila**, Oficial, o datilografei.

O OFICIAL:

Emolumentos: R\$88,00=9,40UREs

R-6/10184 (R-seis/Dez mil, cento e oitenta e quatro), em 28 de outubro de 1999.

TÍTULO - Hipoteca.

DEVEDORA - **HILDEGARD GERDA SULZBACH**, já qualificada.

CONTINUA NO VERSO

Bel. Paulo Ricardo de Ávila - Oficial

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/46Z5G-2AVAS-VSACV-JK2KA>

Continua na Próxima Página

Valide aqui
este documento

CNM: 104083.2.0010184-32

FICHA MATRÍCULA

-2-

-10184-

VERSO

CREDORA - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CGC/MF sob nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, quadras 3/4, lote 34.

FORMA DO TÍTULO - Contrato por instrumento particular de compra e venda de unidade isolada e mútuo com obrigações e hipoteca - carta de crédito individual - FGTS, com caráter de escritura pública na forma do Art.61, seus parágrafos da Lei 4.380 de 21.08.1964, alterada pela Lei nº5049 de 29.06.1966, datado de 26 de outubro de 1999.

VALOR DA DÍVIDA - R\$6.908,95 (Seis mil, novecentos e oito reais e noventa e cinco centavos).

TAXA ANUAL DE JUROS - NOMINAL: 8,0000%, EFETIVA: 8,2999%.

PRAZOS EM MESES - AMORTIZAÇÃO: 212 (duzentos e doze); RENEGOCIAÇÃO: 00 (zero).

FORMA DE PAGAMENTO - De acordo com a cláusula sexta.

OBJETO DA GARANTIA - Em **primeira e especial hipoteca** o imóvel objeto desta matrícula.

VALOR DA GARANTIA - R\$17.043,20.

CONDIÇÕES - As constantes do contrato.

PROTOCOLO - Título apontado sob nº10.722.

Eu, **Paulo Ricardo de Ávila**, Oficial, o datilografei.

O OFICIAL:

Emolumentos: R\$6,00=0,73URES

Av-7/10184 (Av-sete/Dez mil, cento e oitenta e quatro), em 24 de agosto de 2001.

CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Certifico que averbei hoje o instrumento particular de autorização de cancelamento de hipoteca, datado de 21 de agosto de 2001, assinado pela gerente da Caixa Econômica Federal - CEF, Maria Lisete Schwade, para fazer constar a baixa da hipoteca, autorizando o **cancelamento** do R-6/retro.

PROTOCOLO - Título apontado sob nº 14.715.

Eu, **Paulo Ricardo de Ávila**, Oficial, a datilografei.

O OFICIAL:

Emolumentos: R\$22,70=2URES.

R-8/10.184 (R-oito/dez mil, cento e oitenta e quatro), em 01 de agosto de 2011.

ÔNUS - Alienação Fiduciária.

DEVEDOR - HILDEGARD GERDA SULZBACH (R-5), aposentada.

CREDORA/FIDUCIÁRIA - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, representada por Denise Ariane Black, CPF 533.572.800-00.

FORMA DO TÍTULO - Contrato por instrumento particular de mútuo de dinheiro com obrigações e alienação fiduciária, com caráter de escritura pública na forma do Art. 38 da Lei 9.514 de 20/11/1997, datado de 27 de julho de 2011 em Teutônia-RS.

CONTINUA NA FICHA Nº.....

Continua na Próxima Página

Valide aqui
este documento

CNM: 104083.2.0010184-32

10.184

--MATRÍCULA--



OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS

REGISTRO DE IMÓVEIS

CIDADE DE TEUTÔNIA - RS

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

Teutônia, 01 de agosto de 2011.

FICHA	MATRÍCULA
3	10.184

VALOR DA DÍVIDA - R\$23.500,00 (Vinte e três mil e quinhentos reais).**TAXA DE JUROS** - 18,9600% ao ano, proporcional a 1,5800% ao mês.**PRAZOS EM MESES** - AMORTIZAÇÃO: 180 (cento e oitenta).**LOCAL E FORMA DE PAGAMENTO** - De acordo com a cláusula sétima.**OBJETO DA GARANTIA** - Em caráter fiduciário o imóvel objeto desta matrícula.**VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA** - R\$94.000,00.**PRAZO DE CARÊNCIA** - De acordo com a cláusula vigésima sexta consta que para fins previstos no parágrafo 2º, Art. 26 da Lei 9.514/97, fica estabelecido o prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago.**CONDIÇÕES** - As constantes do contrato.**PROTOCOLO** - Título apontado sob nº 41669, Livro 1-D, em 27/07/2011.Eu, **Paulo Ricardo de Ávila**, Oficial, conferi e assino.(L)**Oficial**

Emolumentos: R\$ 175,80. Selo: 0669.06.1100006.00348 - R\$ 4,00

Av-9/10.184 (Av-nove/dez mil, cento e oitenta e quatro), em 17 de outubro de 2022.**CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM** - Procede-se a presente averbação, nos termos do Provimento 89, de 18 de dezembro de 2019 do CNJ, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula possui o código nacional de matrícula nº 10408.2.0010184-67.Eu, **Paulo Ricardo de Ávila**, Oficial, conferi e assino.(V)**Oficial**

Emolumentos: Nihil. Selo: 0669.01.2200010.00110 - Nihil - AGNR

Av-10/10.184 (Av-dez/dez mil, cento e oitenta e quatro), em 17 de outubro de 2022.**RETIFICAÇÃO/ÁREA DO CONFRONTANTE** - Procede-se a presente averbação para constar que foi retificada a área constante da matrícula nº 34.039, de propriedade de NAIR DAHMER, CPF 368.455.400-63, JANETE DAHMER, CPF 578.050.830-53 e HEITOR DAHMER, CPF 396.745.170-49, a qual é confrontante da presente matrícula (atualmente matriculada sob nº 37.560), nos termos do Art. 213, inciso II, da Lei 6.015 e Lei 10.931 de 02 de agosto de 2004.**PROTOCOLO** - Título apontado sob nº 82220, Livro 1-M, em 13/09/2022.Eu, **Paulo Ricardo de Ávila**, Oficial, conferi e assino.(V)**Oficial**

Emolumentos: Nihil. Selo: 0669.04.2200008.02132 - Nihil - AGNR

Av-11/10.184 (Av-onze/dez mil, cento e oitenta e quatro), em 27 de janeiro de 2025.**TRANSIÇÃO DE ESCRITURAÇÃO** - Nos termos do artigo 464-A da CNNR-CGJ/RS, procede-se à esta averbação de ofício para noticiar que os próximos atos registrares, lançados a partir da próxima folha, serão realizados de forma eletrônica, encerrando assim a escrituração em formato físico.

Emolumentos: Nihil. Selo: 0669.04.2400012.03036 - Nihil - AGNR (LE)

Eu, **Leticia Oleiro Soares**, Escrevente Autorizada, conferi e assino.

Escrevente Autorizada -

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

Bel. Paulo Ricardo de Ávila - Oficial

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Valide aqui
este documento

CNM: 104083.2.0010184-32

FICHA	MATRÍCULA
3	10.184
VERSO	

Av-12/10.184 (Av-doze/dez mil, cento e oitenta e quatro), em 13 de fevereiro de 2025.

RETIFICAÇÃO DE LOCALIZAÇÃO - Procede-se a presente averbação de retificação, feita com base no artigo 213, inciso I, letra "c", da Lei nº 6.015/73, para constar que o imóvel objeto desta matrícula está localizado na **Rua Alfredo Dahmer**, Bairro Germânia, Município de **Westfália-RS. CADASTRO MUNICIPAL - Lote 46, Quadra 22. QUARTEIRÃO** - Formado pela Rua Alfredo Dahmer, Rua Adolfo Hollmann, Rua Henrique Uebel, Rua Carlos Schröer Filho e Avenida Enio Grave, conforme certidão nº 58/2023 da Prefeitura Municipal de Westfália-RS emitida em 12/07/2023, que instrui o requerimento datado de 09/01/2025.

PROTOCOLO - Título apontado sob nº 91835, Livro 1-O, em 10/01/2025.

Emolumentos: R\$114,60. Selo: 0669.04.2400012.04207 - R\$5,20 (LE)

Averbação nato digital assinado pela escrevente autorizada **GISELI RUGGERI:01403254095** em 13/02/2025 às 11:45:28. O hash SHA256 do documento é **DE548D9A4A68FDE396E4FCEA8D1944D70A83D414E2F6B74A43C8BBA7296ED8EE**

Av-13/10.184 (Av-treze/dez mil, cento e oitenta e quatro), em 13 de fevereiro de 2025.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Procede-se a presente averbação para constar que **fica consolidada a propriedade definitiva do imóvel objeto desta matrícula**, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ 00.360.305/0001-04, conforme certidão do decurso do prazo sem purga da mora, com a prova da intimação por inadimplemento da devedora fiduciante **HILDEGARD GERDA SULZBACH**, CPF 590.075.910-53 e requerimento datado de 09/01/2025, tendo sido o imóvel avaliado em R\$184.000,00, sendo pago o imposto de transmissão, nos termos da guia do ITBI nº 65/2023 de 25/09/2023, a qual fica arquivada neste Ofício. Por força do disposto no art. 27 da Lei nº 9.514/97, o imóvel objeto desta matrícula deverá ser oferecido em públicos leilões. Emitida a DOI.

PROTOCOLO - Título apontado sob nº 91835, Livro 1-O, em 10/01/2025.

Emolumentos: R\$502,70. Selo: 0669.08.2200009.00660 - R\$76,40 (LE)

Averbação nato digital assinado pela escrevente autorizada **GISELI RUGGERI:01403254095** em 13/02/2025 às 11:45:32. O hash SHA256 do documento é **F3E1CAA3D394FD461C134932E054906BF08886AEFCE33413EA21CF0B88632BA0**

Av-14/10.184 (Av-quatorze/dez mil, cento e oitenta e quatro), em 13 de fevereiro de 2025.

PENDÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO - Procede-se a presente averbação para constar que no imóvel objeto desta matrícula encontra-se **pendente de regularização registral uma ampliação com 52,32m²**, conforme requerimento datado de 07/02/2025, assinado pela representante da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** e guia de ITBI nº 65/2023 emitida pela Prefeitura Municipal de Westfália-RS.

PROTOCOLO - Título apontado sob nº 91835, Livro 1-O, em 10/01/2025.

Emolumentos: R\$52,00. Selo: 0669.04.2400012.04208 - R\$5,20 (LE)

Averbação nato digital assinado pela escrevente autorizada **GISELI RUGGERI:01403254095** em 13/02/2025 às 11:45:36. O hash SHA256 do documento é **78114D7BADDC1C5A89E6469466D9179DBC7868B36F87E700E440F4F613D334FBA**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/46Z5G-2AVAS-VSACV-JK2KA>

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE TEUTÔNIA
REGISTRO DE IMÓVEIS

CERTIDÃO

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

CERTIFICO que esta certidão reproduz fielmente a ficha nº 10.184 deste Serviço Registral, com 6 página(s), do que dou fé.

Certidão elaborada digitalmente por Eduarda Luiza Spellmeier

Teutônia(RS), 13 de fevereiro de 2025.

Emitida: 13/02/2025 13:33:46
Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 10.184 - 1 página: R\$44,80 (0669.04.2400012.04241 = R\$5,20)
Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0669.03.2500001.00674 = R\$4,20)
Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0669.01.2400009.04259 = R\$2,10)
Total: R\$76,40



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
104083 53 2025 00003519 96