



# CERTIDÃO

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

Página 1 de 4

Eva Catharina Lampert da Silva - Registradora

Endereço: Rua Borges de Medeiros, 1096 - CEP: 95.680-814 - Canela/RS - Fone: (54)

Valide aqui este documento

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: 099556.2.0016104-07

16.104

MATRÍCULA



## REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CANELA, 19 de maio de 2009

FLS.

1

MATRÍCULA

16.104

**IMÓVEL:** A Casa 10, do Condomínio Villagio Di Roma, situado nesta cidade, na Rua BORGES DE MEDEIROS, número 759, localizada junto a fachada externa sul, no alinhamento da respectiva fachada externa, a décima de oeste para leste a partir da fachada externa sul; constituída de lavanderia, cozinha, estar, jantar, dormitório, suíte, lavabo, banho social e espaço para estacionamento, com área real total de 78,19 m<sup>2</sup>, área real de uso comum de 0,00 m<sup>2</sup>, área real privativa de 78,19 m<sup>2</sup>, com a fração ideal de terreno de 0,04599 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício, correspondendo-lhe o espaço de estacionamento nº 10, descoberto, localizado em frente e oblíquo à mesma unidade, sendo o décimo de oeste para leste..... O terreno respectivo, designado como parte do Lote 01-B, e Lote 02-B, oriundo do Lote 01A, situado na zona urbana desta Cidade, com a área de 2.286,08m<sup>2</sup>, medindo e confrontando: 20,00m de frente, ao oeste, no alinhamento da rua Borges de Medeiros, lado dos números ímpares; no fundo, ao leste, por três linhas retas, medindo sucessivamente 16,97m de norte a sul, 4,00m de leste a oeste, e 20,00m novamente de norte a sul, com os Lotes 01-A e 02-A, da Mitra da Diocese de Novo Hamburgo; ao norte, por três linhas retas, medindo sucessivamente, a partir da frente, 20,00m de oeste a leste, 16,97m de sul a norte, e 64,00m novamente de oeste a leste, com o terreno do prédio nº 10, de Hélio Luiz Grubel, e com o remanescente do Lote 01-B, da Mitra da Diocese de Novo Hamburgo, e 60,00m pelo outro lado, ao sul, da frente ao fundo, com os terrenos dos prédios de nº 620, de Ereda Hoffmann, e de nº 771, este de propriedade de Pedro Bolognesi. Quarteirão: Praça da Matriz e ruas Visconde de Mauá, Coronel Diniz e Borges de Medeiros.

**PROPRIETÁRIOS:** **PAULO FRANCISCO SULZBACH**, separado judicialmente, empresário, portador da carteira de identidade nº. 2002480991 SSP/RS, inscrito no CPF sob nº. 130.657.500-15, residente e domiciliado nesta cidade; e **RICARDO ALBERTO SULZBACH**, empresário, portador da carteira de identidade nº. 8015537775 SSP/RS, inscrito no CPF sob nº. 230.180.620-00, casado com **ELIZABETE HENZ SULZBACH**, fotógrafa, portadora da carteira de identidade nº. 8032099197 SSP/RS, inscrita no CPF sob nº. 433.712.210-91, pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados em Gramado, RS, todos brasileiros

**REGISTROS ANTERIORES:** M-16054, de 17.02.2009 e R-1-15369, de 28.02.2008, livro 2-RG, folha 01, desta Serventia.

REGISTRADORA Eva Catharina Lampert da Silva R\$13,20.  
Selo: 0093.01.0900002.05503 - R\$0,20; 0093.02.0700016.02729 - R\$0,30

Av-1-16104 de 19 de maio de 2009 Prot.34179

**CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Foi registrada no livro 3-Registro Auxiliar, sob nº 1235 a Convenção de Condomínio do Condomínio "Villagio Di Roma", em 17.07.2008.

REGISTRADORA Eva Catharina Lampert da Silva R\$22,40.  
Selo: 0093.01.0900002.05564 - R\$0,20; 0093.01.0900002.05505 - R\$0,20; 0093.03.0700016.03148 - R\$0,40

Av-2-16104 de 11 de abril de 2012 Prot.38690

**PACTO ANTENUPCIAL:** Conforme se verifica do Registro nº 11504, do livro 3-Registro Auxiliar, datado de 18.10.2005, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Gramado, RS, foi registrado o pacto antenupcial, no qual RICARDO ALBERTO SULZBACH e ELIZABETE HENZ SULZBACH, convencionaram o regime da comunhão universal de bens, para vigorar na

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2VH3R-9ETFE-HDD42-GLFAS>

ONR

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



Continuação da Página Anterior

Valide aqui este documento

CNM: 099556.2.0016104-07



**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

CANELA, 19 de maio de 2009 FLS. 1v MATRICULA 16.104

constância de seu casamento, cujos documentos ficam arquivados nesta Serventia.  
REGISTRADORA: Carla J. de S. Silva R\$52,70.  
Selo: 0093.01.1000002.91469 - R\$0,25; 0093.01.1000002.91470 - R\$0,25; 0093.04.0700016.03678 - R\$0,60

R-3-16104 de 11 de abril de 2012 Prot.38690

**COMPRA E VENDA:** Escritura Pública lavrada no Tabelionato de Notas desta Comarca, no livro 229, fls. 148/149, sob nº 21437, em 10.04.2012, pelo Tabelião de Notas, José Hildor Leal.

**TRANSMITENTES:** PAULO FRANCISCO SULZBACH, separado judicialmente, sócio empresário, Cédula de Identidade RG 2002480991 SSP/RS, CPF 130.657.500-15, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida Júlio de Castilhos, nº 897, Apartamento 25, Centro, e RICARDO ALBERTO SULZBACH, sócio empresário, Cédula de Identidade RG 8015537775 SSP/RS, CPF 230.180.620-00, e ELIZABETE HENZ SULZBACH, fotógrafa, Cédula de Identidade RG 8032099197 SSP/RS, CPF 433.712.210-91, casados entre si pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados na cidade de Gramado, RS, na Rua Acácia Negra, nº 90, Avenida Central, todos brasileiros.

**ADQUIRENTE:** MARCELO VOGES, brasileiro, assistente administrativo, solteiro, maior, portando Cédula de Identidade RG 5043433597 SSP/RS, CPF 564.569.640-91, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Visconde de Mauá, nº 773, Apartamento 203, no Centro.

**VALOR:** R\$100.000,00 - Avaliação R\$129.374,33. Pago ITBI, conforme guia nº 526/12, em 10.04.2012.

REGISTRADORA: Carla J. de S. Silva R\$613,30.  
Selo: 0093.01.1000002.91471 - R\$0,25; 0093.01.1000002.91472 - R\$0,25; 0093.07.0700016.03716 - R\$7,25

Av-4-16104 de 25 de julho de 2013 Prot.41023

Procede-se esta averbação nos termos do requerimento assinado por Marcelo Voges, datado de 22.07.2013, para fazer constar que contraiu matrimônio com Priscila Satiko Matsukawa Carvalho, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, conforme documento hábil arquivado nesta Serventia.

REGISTRADORA SUBSTITUTA: Carla J. de S. Silva R\$ 56,30.  
Selo: 0093.01.1200001.59797 - R\$0,30; 0093.01.1200001.59798 - R\$0,30; 0093.04.0700016.05188 - R\$0,70

Av-5-16104 de 30 de setembro de 2013 Prot.41424

Procede-se esta averbação nos termos do requerimento assinado por Marcelo Voges, datado de 23.09.2013, para fazer constar que, sua esposa Priscila Satiko Matsukawa Carvalho, é portadora da Cédula de Identidade nº 46011192-9 SSP/RS, inscrita no CPF sob nº 339.931.028-51, conforme documentos hábeis arquivados nesta Serventia

REGISTRADORA SUBSTITUTA: Carla J. de S. Silva R\$ 55,30.  
Selo: 0093.01.1200001.71712 - R\$ 0,30; 0093.04.0700016.05462 - R\$ 0,70

R-6-16104 de 30 de setembro de 2013 Prot.41424

**COMPRA E VENDA:** Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial Quitado,

CONTINUA A FOLHAS 2

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2VH3R-9ETFE-HDD42-GLFAS>

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



ONR



Continuação da Página Anterior

Valide aqui este documento

CNM: 099556.2.0016104-07

16.104

MATRICULA



**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

CANELA, 19 de maio de 2009

FL. 2

MATRICULA 16.104

Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito com Recursos do SBPE no Âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, assinado nesta cidade, em 30.08.2013.

**TRANSMITENTES:** MARCELO VOGES, outros, portador da carteira de identidade RG nº 5043433597 SSP/RS, e do CPF sob nº 564.569.640-91, e seu cônjuge PRISCILA SATIKO MATSUKAWA CARVALHO, do lar, portadora da carteira de identidade RG nº 460111929 SSP/RS, e do CPF 339.931.028-51, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Tenente Manoel Correa, 511, Casa 10, Vila Suzana, nesta cidade.

**ADQUIRENTE:** ANA CRISTINA MACEDO MARTINS, brasileira, solteira, maior, agente de viagem e guia de turismo, portadora da carteira de identidade RG nº 5036463874 SSP/RS, e do CPF 625.500.710-34, residente e domiciliada na Rua Emilio Sorgetz, 267, Ap 304, Centro, na cidade de Gramado, RS.

**VALOR:** R\$ 360.000,00. Pago ITBI, conforme guia nº 1172/2013, em 17.09.2013.

REGISTRADORA SUBSTITUTA: *Caixa de Bima Base* R\$ 1.275,70.  
Selo: 0093.01.1200001.71713 - R\$ 0,30; 0093.09.0700016.00972 - R\$ 13,55

R-7-16104 de 30 de setembro de 2013

Prot.41424

**TÍTULO:** Alienação Fiduciária.

**DEVEDORA FIDUCIANTE:** ANA CRISTINA MACEDO MARTINS, qualificada no R-6-16104 desta matrícula.

**CREDORES FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04.

**FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular, mencionado no R-6-16104 desta matrícula.

**VALOR DO FINANCIAMENTO:** R\$ 320.000,00.

**JUROS:** Taxa de Juros ao ano Nominal de 8,5101% e Efetiva de 8,8500%.

**PRAZO:** 420 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira prestação em 30.09.2013.

**GARANTIA FIDUCIÁRIA:** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, a devedora fiduciante aliena à CAIXA, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula com todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas.

**CONDIÇÕES:** Todas as demais cláusulas e condições constam do texto do referido Instrumento.

REGISTRADORA SUBSTITUTA: *Caixa de Bima Base* R\$ 1.062,30.  
Selo: 0093.01.1200001.71714 - R\$ 0,30; 0093.01.1200001.71715 - R\$ 0,30; 0093.09.0700016.00973 - R\$ 13,55

Av-8-16104 de 30 de setembro de 2013

Prot.41424

Procede-se esta averbação nos termos do Instrumento Particular mencionado no R-6-16104 desta matrícula, datado de 30.09.2013, a credora fiduciária emitiu uma cédula de crédito imobiliário nº 1.4444.0395165-0, série 0813 a custodiante CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3/4, bairro Asa Sul, Brasília - DF. Valor do crédito em 30.08.2013; R\$ 320.000,00, pelo prazo de 420 meses, tendo a data inicial de 30.09.2013, à taxa de juros nominal de 8,0000% a.a.; e efetiva de 8,3000% a.a.

REGISTRADORA SUBSTITUTA: *Caixa de Bima Base* R\$ 27,70.

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2VH3R-9ETFE-HDD42-GLFAS>



Continuação da Página Anterior

Valide aqui este documento

CNM: 099556.2.0016104-07



**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

CANELA, 19 de maio de 2009

FL. 2v  
MATRICULA 16.104

Selo: 0093.01.1200001.71716 - R\$ 0,30; 0093.01.1200001.71717 - R\$ 0,30; 0093.03.0700016.15794 - R\$ 0,55

Av-9-16104 de 17 de janeiro de 2023.

**CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA:** Procede-se esta averbação para fazer constar nesta matrícula o número do Código Nacional de Matrícula, qual seja, 09955.2.0016104-42.

**PROTOCOLO:** 61492, de 16/01/2023.

**REGISTRADORA SUBSTITUTA:** *Janice Ione Kiewel*

**NIHIL. Selo:** 0093.01.2200005.34045 - NIHIL; 0093.04.2200002.53488 - NIHIL

Av-10-16104 de 17 de janeiro de 2023.

**INDISPONIBILIDADE:** Procede-se esta averbação nos termos do Ofício da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, para fazer constar a **INDISPONIBILIDADE** sobre os direitos reais de aquisição sobre o imóvel desta matrícula, de propriedade de Ana Cristina Macedo Martins, CPF 625.500.710-34, extraído dos autos do Processo 00212551220145040026, Protocolo 202301.1316.02512217-IA-609, emitido pela 26ª Vara do Trabalho de Porto Alegre, RS, figurando como autor Marcela Medina Dias.

**PROTOCOLO:** 61492, de 16/01/2023.

**REGISTRADORA SUBSTITUTA:** *Janice Ione Kiewel*

R\$ 54,10. Selo: 0093.01.2200005.34046 - R\$ 1,80; 0093.04.2200002.53489 - R\$ 4,40

Av-11-16.104 de 11 de abril de 2025.

**TRANSIÇÃO DE SISTEMA - Prov. 44/2024-CGJ/RS:** Procede-se esta averbação de ofício, para fazer constar que os próximos atos constantes do imóvel desta matrícula serão eletrônicos, finalizando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNNR/RS.

**PROTOCOLO:** 67790, de 21/03/2025.

**NIHIL. Selo:** 0093.04.2400003.29064 - NIHIL

Averbação nato digital assinado(a) pelo(a) registradora/substituto(a) **JANICE IONE KIEWEL:82569240044** em 11/04/2025 às 10:10:11. O hash SHA256 do documento é **31621A95C4BB233BCA7C76E48B73C9ECAB41A06BE0C7C31BFF29EC5C4ADAB94A**

Av-12-16.104 de 11 de abril de 2025.

**CONSOLIDAÇÃO:** De acordo com o ofício assinado pelo Gerente da Caixa Econômica Federal, Na cidade de Bauru, SP, datado de 21/03/2025, em virtude da não purgação da mora, pela devedora fiduciante **ANA CRISTINA MACEDO MARTINS**, anteriormente qualificada, e apresentada a guia de recolhimento do ITBI, nos termos do artigo 26 § 7º, da Lei 9.514/97, fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em favor da credora fiduciante, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, qualificada no R-7 desta matrícula. Guia de ITBI nº 16171, valor R\$ 393.791,58, tendo o imóvel sido avaliado em R\$ 680.000,00, em 19/03/2024.

**PROTOCOLO:** 67790, de 21/03/2025.

R\$ 1.640,20. Selo: 0093.01.2400003.31634 - R\$ 2,10; 0093.09.1700003.08418 - R\$ 94,70

Averbação nato digital assinado(a) pelo(a) registradora/substituto(a) **JANICE IONE KIEWEL:82569240044** em 11/04/2025 às 10:10:38. O hash SHA256 do documento é **7F08EBBB87670092D1B4FAAF08AE23A8494B042E4BAF8206343D2428FA23B9C5** (B.C.: R\$715.836,00)

CONTINUA A FOLHAS

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.

Canela-RS, segunda-feira, 14 de abril de 2025.

Total: R\$ 76,40

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) 1 página: R\$ 44,80 (0093.04.2400003.29242 = R\$ 5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$ 13,20 (0093.03.2300005.01955 = R\$ 4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0093.01.2400003.31896 = R\$ 2,10)

O uso, divulgação, distribuição e/ou cópia não autorizados são estritamente proibidos e sujeitos a penalidades legais cabíveis, conforme prevê a Lei nº 13.709/2021 - LGPD e Provimento 028/2021 CGJ.



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  
099556 53 2025 00022128 65

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2VH3R-9ETFE-HDD42-GLFAS>

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

