



REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE LAJEADO - RS
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

-25.186-

Lajeado, 08 de fevereiro de 1988

-25.186-
Matrícula

Luiz Egon Richter

IMÓVEL: BOX DE ESTACIONAMENTO nº 15, com a área útil de 22,80000m²; área de condomínio de 1,81807m²; área total de 24,61807m², localizado no 1º pavimento, na frente, o terceiro da esquerda para a direita, no lado direito de quem olha o edifício da Av. 7 de Setembro, no Edifício Residencial VENEZA, situado à Av. 7 de Setembro, nº 375, esquina com a Rua Carlos Jacob Kielling, Bairro Florestal, no quarteirão formado pelas ruas Carlos Jacob Kielling, Felipe Mallmann, Zélia Maria Abichequer e Av. 7 de Setembro, nesta cidade, considerado como Setor 06, Quadra 60, Lote 240, Sublote 31, com uma fração ideal de 0,0054954%, correspondendo a uma área ideal de 6,23073m², no terreno urbano com a área de 1,133,81m². (hum mil e cento e trinta e três metros e oitenta e um decímetros quadrados) confrontando-se ao LESTE, na extensão de 41,60 metros com a Av. 7 de Setembro; ao OESTE, na extensão de 42,73 metros com propriedade de Helmut Alfredo Fluckseder; ao SUL, na extensão de 26,89 metros com o acesso sem nome e ao NORTE, na extensão de 26,89 metros com a Rua Carlos Jacob Kielling. - PROPRIETÁRIOS: HELMUTH ALFREDO FLUCKSEDER, aposentado e s/m IDA FLUCKSEDER, do lar, CIC nº 021.192.260-91; NESTOR SERGIO CATTOI, médico e s/m EUNICE FERNANDES CATTOI, do lar, CIC nº 007.525.840-49; ANTONIO JOÃO FLUCKSEDER, arquiteto, CIC nº 160.763.890-87 e s/m MARIA HELENA FLUCKSEDER arquiteta, CIC nº 231.464.000-49; ANGELO ARRUDA, advogado, CIC nº 240.785.570-15 e s/m LIGIA ARENHARDT ARRUDA, do lar, CIC nº 562.967.890-68; RUDI INACIO BECKER DELVING, industrial, CIC nº 021.116.750-91 e s/m SONIA HELENA BECKER DELVING, do lar, CIC nº 527.633.660-15; ANTONIO CLAUDIR WEIAND, diretor industrial, CIC nº 167.892.290-00 e s/m LOUISE MARIA LAMPERT WEIAND, arquiteta, CIC nº 440.086.270-49; NILTON PEDRO GEREVINI, comerciante, CIC nº 067.289.700-63 e s/m JULIANA GEREVINI, do lar, CIC nº 532.918.320-00; RIZZIERI BORTOLINI, do comércio, CIC nº 008.099.000-25 e s/m FREDEZINA ORVELINDA BARBIERI BORTOLINI, do lar, CIC nº 403.877.390-68, todos brasileiros, casados, domiciliados nesta cidade; JORGE KASPER, brasileiro solteiro, maior, auditor contábil, CIC nº 085.125.580-91, domiciliado em Porto Alegre, RS; ELMAR WALLERIUS, administrador de empresa, CIC nº 137.788.890-87 e s/m RENATA IRIS TRENTINI WALLERIUS, professora, CIC nº 179.860.010-20, brasileiros, casados, domiciliados em Arroio do Meio, RS; GILBERTO VOLKEN, CIC nº 281.504.900-78 e s/m DENISE MARIA BRATTI VOLKEN, CIC nº 397.468.790-49, brasileiros, casados, bancários, domiciliados em Três Passos, RS; CLAUDINEI FRACARO, industrial, CIC nº 294.123.310-53 e s/m IDALaura DAHLEM FRACARO, estudante, CIC nº 464.181.720-00, brasileiros casados, domiciliados em Sapiranga, RS; MARCO ANTONIO FONTANA, gerente industrial, CIC nº 154.522.200-20 e s/m VERA LUCIA DE SOUZA FONTANA, advogada, CIC nº 151.931.440-04, brasileiros, casados, domiciliados em Teutônia, RS; ERVINO JOSÉ SCHEEREN, autônomo, CIC nº 121.262.680-04 e s/m EZOL DE THEREZINHA SCHEEREN, do lar, CIC nº 214.408.750-49, brasileiros, casados, domiciliados em Novo Hamburgo, RS; MARLI STEIN CENCI, industrialista, CIC nº 390.489.420-04 e MARIA CRISTINA SARAIVA MORANDI, relações públicas, CIC nº 139.079.800-63, ambas brasileiras, viúvas, domiciliadas nesta cidade. - MATª ORIGª 24.599. (fls. 01/03. Liv. 02), de 04. novembro. 1987. - Eu, Oficial Ajudante, procedi a abertura d/Matrícula. - DOU FÉ.

Emol. Cz\$ 127,20.-

Luiz Egon Richter

R.1-25.186.-08.fevereiro.1988.-DIVISÃO - Por Escritura Pública de Ins-
tituição, Especificação e Convenção de Condomínio, lavrada em
03.fevereiro.1988.(fls.147/154.Liv.005 de Contratos), pelo Tabelião de
Roca Sales.RS e Escritura Pública de Re-Ratificação, lavrada em 24.fe-
vereiro.1988.(fls.158/160.Liv.005), pela Oficial Ajudante do Tabelião
de Roca Sales.RS, o imóvel retro descrito, avaliado em Cz\$ 18.000.000,
00 juntamente com as demais unidades do edifício, coube ao condômino,
MARLI STEIN CENCI, retro qualificada, a título de divisão.-Protocolos
nº 49.859 e 50.075, sendo o título reapresentado em 01.março.1988.-
DOU FÉ.- Oficial Ajudante: Luiz Egon Richter Emol.Cz\$ 2.323,50.-

Av.2-25.186.-08.fevereiro.1988.-CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Procede-se
esta averbação para constar que, o imóvel objeto da presente
matrícula, passou a ser regido por Convenção de Condomínio, devidamen-
te registrado sob nº 4.525.Liv.03, Auxiliar, neste Ofício.-DOU FÉ.-O-
ficial Ajudante: Luiz Egon Richter Emol.Cz\$ 63,60.-

R-3-25.186.-28.abril.1988.-compra e venda - Transmitedores: Marli Stein Cenci.-ADQUI-
RENTES: LINDOR BARON e s/m.MARIA ELAINE BARON, brasileiros, casados, comerciante e do-
lar respectivamente, CIC nº 213.980.382-91, domiciliados nesta cidade.-VALOR: Cz\$ 2.089
982,22, sendo Cz\$ 600.000,00 como utilização do FGTS e, o restante mediante financia-
mento, com garantia hipotecária.-AVALIAÇÃO FISCAL: Idem.-TÍTULO-Contrato Particular -
de compra e venda, com força de escritura pública, na forma do art.61 e seus §§ da -
lei nº 4.380/64, alterada pela Lei nº 5049/66, lavrado em 28.abril.1988, firmado pelas
partes e testemunhas, do qual uma via fica arquivada neste Ofício.-O Imposto de Trans-
missão "Inter Vivos", foi recolhido pela Guia nº 1168, no valor de Cz\$ 19.449,92.-Pro-
tocolo nº 50.884.-DOU FÉ.- Oficial Ajudante: Luiz Egon Richter Emol.Cz\$ 3.770,97

R-4-25.186.-28.abril.1988.-HIPOTECA - Devedores: Lindor Baron e s/m. Maria Elaine Ba-
ron, acima qualificados.-CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, inscrita no
CGC MF sob nº 00.360.305/0001-04, neste ato por Ivan Lopes Craide, CIC nº 006.140.200
-91.-VALOR: Cz\$ 1.489.982,22, equivalente na data do contrato a 1.565,48559 OTNs.-
PRAZO: 180(cento e oitenta) meses.-VENCIMENTO DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO: 28.maio.1988.-
VALOR DO ENCARGO INICIAL: Cz\$ 17.146,99(dezessete mil, cento e quarenta e seis cruza-
dos e noventa e nove centavos).-JUROS: Taxa Nominal de 6,5%a.a., correspondendo a uma
taxa efetiva de 6,6971%a.a.-PLANO DE REAJUSTE/SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: PES/PRICE.-ÉPO-
CA DE REAJUSTE DAS PRESTAÇÕES: Cfe. Cláusula 15ª do Contrato.-GARANTIA: Em Primeira
e Especial Hipoteca, o imóvel objeto da presente matrícula.-AVALIAÇÃO DA GARANTIA: Cz\$
3.000.066,05, equivalente na data do contrato a 3.152,08091 OTNs, tudo em conjunto
com o imóvel matriculado sob nº 25.169.-TÍTULO: Contrato Particular de Compra e Ven-
da e Mútuo com Garantia Hipotecária, com força de escritura pública, lavrado em 28.a-
bril.1988, firmado pelas partes e testemunhas.-Protocolo nº 50.884.-DOU FÉ.-Oficial
Ajudante: Luiz Egon Richter Emol.Cz\$ 2.870,97

Av.5-25.186.- 04.fevereiro.1999.-CANCELAMENTO/HIPOTECA - Procede-se



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO - RS

REGISTRO GERAL

LIVRO N.º2
FLS.

Matrícula

-25.186-

Lajeado, 04.fevereiro.1999

-02-

Matrícula
-25.186-

esta averbação para constar que, nos termos do Instrumento Particular de Autorização de Cancelamento de Hipoteca e Outras Avenças, emitido aos 30.dezembro.1996, devidamente assinado por Valmir Gerhardt, pela Caixa Econômica Federal - CEF, Agência Lajeado (RS), e ainda pelos devedores e testemunhas, fica cancelada a hipoteca objeto do R.4-25.186.- Protocolo nº 93.766, Liv.1-F, de 03.fevereiro.1999.- DOU FÉ.- Registrador Público(Carlos Fernando Westphalen Santos): Emol: R\$ 18,70

R.6-25.186.- 09.fevereiro.1999.- COMPRA E VENDA - Transmitentes: Lindor Baron e s/m Maria Elaine Baron, do lar, CIC nº 205.083.600-72, retro qualificados.- ADQUIRENTE: JOSIANE BARON, brasileira, solteira, maior, emancipada, estudante, CIC nº 660.006.100-68, domiciliada na Avenida Sete de Setembro nº 375, apto.402, Bairro Moinhos, nesta cidade.RS.- PREÇO: R\$ 5.000,00(cinco mil reais).- AV.FISCAL: IDEM.- TÍTULO - Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 04.fevereiro.1999.(fls.059/060.Liv.138-A, de Transmissões), pelo Substituto do Tabelião desta cidade e Comarca de Lajeado.RS.- Pelos vendedores foi declarado que não são equiparados à empresa para os fins da Lei nº 8.212/91.- Protocolo nº 93.808, Livro 1-F, de 08.fevereiro.1999.- DOU FÉ.- Registrador Público (Carlos Fernando Westphalen Santos): Emol: R\$ 51,90

AV-7-25.186.- 16.Mai.2005.- CASAMENTO.- Procede-se a esta averbação para constar que, a requerimento datado de 13 de maio de 2005, instruído com cópia reprográfica autenticada da Certidão de Casamento extraída da folha 250, do Livro nº B-18, pela 1ª Registradora-Substituta do Ofício do Registro Civil das Pessoas Naturais desta Cidade e Comarca de Lajeado(RS), Josiane Baron casou-se aos 12 de março de 2004, com Tiago Sulzbach Rodrigues, a qual, em virtude do casamento, adotou o nome de Josiane Baron Rodrigues, tendo sido adotado o regime da comunhão parcial de bens.- Protocolo nº 129.759, Liv.1-I, de 13 de maio de 2005.- DOU FÉ.- Registradora-Substituta (Bernadete Lazzeron): Emol: R\$ 16,60-

AV-8-25.186.- 19.Mai.2005.- INSCRIÇÃO/CPF - Procede-se a esta averbação para constar que, "ex vi" artigo 213, I, "g", da Lei federal nº 6.015/73, e com base no Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo com Alienação Fiduciária em Garantia - Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI - Carta de Crédito Caixa, nos termos do artigo 38 da Lei Federal nº 9.514, de 20.novembro.1997, lavrado aos 13 de maio de 2005, devidamente assinado pelas partes e testemunhas, do qual uma via fica arquivada neste Ofício, Tiago Sulzbach Rodrigues está inscrito no CPF sob nº 765.447.880-15.- Protocolo nº 129.758, Livro 1-I, de 13 de maio de 2005.- DOU FÉ.-

Registradora-Substituta (Bernadete Lazzeron):

Emol.R\$ 16,60

R-9-25.186.- 19.Maio.2005.- COMPRA E VENDA - Transmittente: Josiane Baron Rodrigues, brasileira, arquiteta, CPF nº 660.006.100-68, assistida por seu esposo Tiago Sulzbach Rodrigues, brasileiro, representante comercial, CPF nº 765.447.880-15, residentes e domiciliados na Rua Mariano Mario Sudbrack, 52, Ap. 302, no Bairro Moinhos, Lajeado-RS.- ADQUIRENTES: Lindor Baron, brasileiro, aposentado, CPF nº 213.980.380-91, e sua esposa Maria Elaine Baron, brasileira, do lar, CPF nº 205.083.600-72, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados à Avenida Sete de Setembro, 375, A 402, Moinhos, em Lajeado-RS.- PREÇO: R\$ 100.000,00 (cem mil reais), sendo composto mediante a integralização das parcelas: Recursos próprios: R\$ 70.000,00 (setenta mil reais); Financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal- CEF: R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), sendo que os recursos serão pagos em conformidade com o disposto da cláusula quinta do contrato, em conjunto com o R-9-25.169.- AV.PISCAL: R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), tendo sido recolhido o ITBI consoante Guia nº 996191, no valor de R\$ 300,00 (trezentos reais).- FORMA DO TÍTULO: Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo com Alienação Fiduciária em Garantia - Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI - Carta de Crédito Caixa, nos termos do artigo 38 da Lei Federal nº 9.514, de 20.novembro.1997, lavrado aos 13 de maio de 2005, devidamente assinado pelas partes e testemunhas, do qual uma via fica arquivada neste Ofício.- A vendedora declara, sob as penas da Lei, não estar vinculada à Previdência Social quer como contribuinte na qualidade de empregadora, quer como produtora rural.- Protocolo nº 129.758, Livro 1-I, de 13 de maio de 2005.- DOU FÉ.- Registradora-Substituta (Bernadete Lazzeron):

Emol.R\$ 110,40

R-10-25.186.- 19.Maio.2005.- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Devedores/Fiduciantes: Lindor Baron e sua esposa Maria Elaine Baron, anteriormente qualificados.- CREDORA FIDUCIÁRIA: Caixa Econômica Federal - CEF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por Naide Regina Heemann, Agência Lajeado-RS.- ORIGEM DOS RECURSOS: CAIXA.- NORMA REGULAMENTADORA: HH SUHAB/GECRI-008906.- VALOR DA DÍVIDA: R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).- VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA R\$ 105.000,00 (cento e cinco mil reais).- SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC.- PRAZOS em meses amortização: 80.- TAXA ANUAL DE JUROS(%): TR + (12,5% a.a., Nominal proporcional a 1,041667% a.m.).- ENCARGO INICIAL: R\$ 828,68 (oitocentos e vinte e oito reais e sessenta e oito centavos).-



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO - RS

REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2

FLS.

Matrícula
25.186

Matrícula

25.186

Lajeado, 19.Maio.2005.

03

VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 13/06/2005.- ÉPOCA DE RECÁLCULO DOS ENCARGOS: De acordo com a cláusula décima primeira.- GARANTIA: Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, os devedores/fiduciários alienam à CEF, em caráter fiduciário, o imóvel objeto da presente matrícula, mais o imóvel matriculado sob nº 25.169, bem como todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, permanecendo íntegra até que os devedores/fiduciários cumpram integralmente todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio.- FORMA DO TÍTULO: Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo com Alienação Fiduciária em Garantia - Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI - Carta de Crédito Caixa, nos termos do artigo 38 da Lei Federal nº 9.514, de 20.novembro.1997, lavrado aos 13 de maio de 2005, devidamente assinado pelas partes e testemunhas, do qual uma via fica arquivada neste Ofício.- Os devedores declaram sob as penas da Lei não estarem vinculados a Previdência Social quer como contribuintes na qualidade de empregadores, quer como produtores rurais.- Protocolo nº 129.758, Livro 1-I, de 13 de maio de 2005.- DOU FÉ.- Registradora-Substituta (Bernadete Lazzeron):

Emol.R\$ 110,40

AV-11-25.186.- 20.março.2018.- CANCELAMENTO/ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Procede-se a esta averbação para constar que fica cancelada a alienação fiduciária em garantia - propriedade fiduciária, objeto do R-10-25.186, tendo em vista a quitação da dívida, nos termos do Instrumento Particular de Autorização para Cancelamento da Propriedade Fiduciária - Financiamento de Crédito Imobiliário, emitido em 03 de junho de 2014, Lajeado(RS), devidamente assinado por Ivanete Teresinha Dalmoro Costa, CPF n.º 368.802.640-34, na qualidade de gerente de atendimento PF da Caixa Econômica Federal.- Protocolo n.º 243335, Livro 1, de 27/02/2018.- Eu, Suélem Roberta dos Santos, Auxiliar, digitei.- DOU FÉ.- Registradora (Juliana Follmer Bortolin Lisboa):

Emol:R\$96,40 Selo:0350.06.1500002.13233 PED:R\$4,60 Selo:0350.01.1700007.42996

AV-12-25.186.- 19 de dezembro de 2024.- CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM - Procede-se a presente averbação, nos termos do Provimento nº 33/2023-CGJ/RS, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula possui o código nacional de matrícula nº 097261.2.0025186-50.- Protocolo nº 329952, Livro 1-Z, de 18/12/2024.- Eu, Suélem Roberta dos Santos, Escrevente Autorizada, digitei. - DOU FÉ.- Escrevente Autorizada

CONTINUA NO VERSO

(Isabel Cristina Haas):

Emol: nihil Selo: 0350.04.2200003.31780 = nihil - Ato gratuito não ressarcível ISS: NIHIL - Conforme provimento 49/2023 - CGJ-RS

AV-13-25.186.- 19 de dezembro de 2024.- INDISPONIBILIDADE - Procede-se a esta averbação para constar que, em virtude da ordem de indisponibilidade sobre bens e direitos de **MARIA ELAINE BARON**, inscrita no CPF sob nº 205.083.600-72, datada de 31/08/2021, cujo protocolo de indisponibilidade é 202108.3114.01795885-IA-209, nos termos do Provimento nº 39/2014-CNJ, fica gravado com indisponibilidade o imóvel objeto da presente matrícula, por determinação do MM. Juiz Federal Substituto da 1ª Vara Federal de Passo Fundo/RS, Dr. Ricardo Soriano Fay, expedida nos autos do processo nº 5008431-16.2020.4.04.7104, em que são partes **UNIÃO - FAZENDA NACIONAL**, na qualidade de exequente, e **MARIA ELAINE BARON** e outra, na qualidade de executadas, cujo valor da causa é de R\$549.082,21 (quinhentos e quarenta e nove mil, oitenta e dois reais e vinte e um centavos).- Protocolo nº 329952, Livro 1-Z, de 18/12/2024.- Eu, Suélem Roberta dos Santos, Escrevente Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Escrevente Autorizada (Isabel Cristina Haas):

Emol: R\$49,40 Selo: 0350.04.2200003.31781 = R\$4,90 PED: R\$6,60 Selo PED: 0350.01.2400001.20782 = R\$2,00 - Pagamento de emolumentos a posteriori ISS: R\$1,40 - Conforme provimento 49/2023 - CGJ-RS

AV-14-25.186.- 21 de fevereiro de 2025.- PENHORA - Procede-se a esta averbação para constar que nos termos do Mandado de Penhora nº 710019602376, assinado digitalmente em 08/07/2024, pela Diretora de Secretaria Substituta, por ordem do MM. Juiz Federal Substituto da 1ª Vara Federal de Passo Fundo/RS, Dr. Ricardo Soriano Fay, expedido nos autos do processo de execução fiscal nº 5006491-25.2016.4.04.7114/RS, que **UNIÃO - FAZENDA NACIONAL** move em face de **M. E. BARON**; e Auto de Penhora, Avaliação e Depósito, lavrado em 05 de dezembro de 2024; foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula, conforme despacho exarado pelo Magistrado anteriormente nomeado, cujo valor da causa é de R\$130.217,71. O imóvel foi avaliado em R\$46.512,90.- Foi nomeada depositária, **JOSIANE BARON RODRIGUES**, inscrita no CPF sob nº 660.006.100-68.- Procede-se à averbação da penhora, independentemente da continuidade registral, em virtude de expressa determinação judicial.- Protocolo nº 329363, Livro 1-Z, de 05/12/2024, reapresentado em 17/02/2025, mantendo-se a eficácia da prenotação, em face do §2º do artigo 437 da CNNR/RS.- Eu, Gabriele Alves da Cunha, Auxiliar Escrevente, digitei.- DOU FÉ.- Escrevente Autorizada (Isabel Cristina Haas):

Emol: R\$209,10 Selo: 0350.06.2000001.04247 = R\$35,90 PED: R\$6,60 Selo PED: 0350.01.2400001.36149 = R\$2,00 - Pagamento de emolumentos a posteriori ISS: R\$5,39 - Conforme provimento 49/2023 - CGJ-RS

CONTINUA NA FOLHA SEGUINTE