



Desde 1.880

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA  
Ricardo Anderson Rios de Souza Martins  
Registrador



CNM: 098178.2.0019409-93

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Serviço Registral, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

CNM: 098178.2.0019409-93



CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
SANTA MARIA - RS

MATRÍCULA 19.409

FIS. 01.

LIVRO N.º 2 — Registro Geral

CONFERIDO

14/09/88

UM LOTE DE TERRENO, designado sob número sete(07), situado na zona urbana desta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: 10m45 ao NORTE, com a continuação da rua "G"; 10m45 ao SUL, com os lotes nºs 16 e 17; 30m00 ao CESTE, com o lote nº 06; 3, 30m00 ao LESTE, com o lote nº 08.

Proprietários: OSWALDO FRANCISCO DE SOUZA, comerciante em firma coletiva e sua esposa EUNICE CASSEL DE SOUZA, de afazeres domésticos, brasileiros, residentes - nesta cidade, CPF 004.905.390/68.

Procedência: Reg. nº 52.004 Lº 3-BC.

Em 12/09/1979.

O Oficial:

Antonio Augusto Estim Ferrares

R. 1 - 19.409. Compra e venda. Transmitentes: OSWALDO FRANCISCO DE SOUZA e sua esposa EUNICE CASSEL DE SOUZA. Adquirente: ALCIBIDES ALVES DOS SANTOS, brasileiro, casado, aposentado, residente nesta cidade, - CPF nº 137.816.959/34. Valor: Cr\$120.000,00. Forma: Escritura pública lavrada em 07/07/1980, no 1º Tabelionato desta cidade.

Em 07/07/1980.

O Oficial Apte.:

Waldyr Azambuja Garcia

Cr\$468,00

Av. 2 - 19.409. Conforme consta da certidão fornecida pela Prefeitura Municipal desta cidade e requerimento aqui arquivados, o imóvel desta matrícula dista 66m35 da rua João Brunhauser, estando localizado no semi-quarteirão formado pela continuação da rua G, Rua Professor Fontoura Ilha, Rua João Brunhauser e propriedade de quem de direito.

Em 05/11/1980.

O Oficial Apte.:

João Edson Machado Martins

Cr\$100,00

R. 3 - 19.409. Compra e venda. Transmitentes: ALCIBIADES ALVES DOS SANTOS, industrial aposentado e sua esposa CORINA MICHELLE DOS SANTOS, de afazeres domésticos, brasileiros, residentes nesta cidade, CPF nº 137.816.959/34. Adquirente: IVONE MARIA GOMES DE OLIVEIRA, brasileira, viúva, contadora, residente nesta cidade, CPF nº 357.126.940/34. Valor: Cr\$215.000,00. Forma: Escritura pública lavrada em 05/02/1981, no 2º Tabelionato desta cidade.

Em 10/03/1981.

O Oficial Apte.:

João Edson Machado Martins

Cr\$545,00

Cont. no verso

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

CNM: 098178.2.0019409-93

**R. 4 - 19.409. Compra e venda. Transmitente:** IVONE MARIA GOMES DE OLIVEIRA. **Adquirente:** NADIR MARIA DA SILVA, brasileira, de afazeres domésticos, casada com LUIZ CARLOS COSTA DA SILVA, residente nesta cidade, CPF por dependência nº 303.578.530/91. **Valor:** Cr\$300.000,00. **Forma:** Escritura pública - lavrada em 05/02/1982, no 2º Tabelionato desta cidade.

Em 11/02/1982. O Oficial Apte. João Edson Machado Martins Cr\$1.344,00

**Av. 5 - 19.409. Construção. Edificado sobre o terreno desta -** matrícula um prédio de alvenaria nº 65, com a área de 58,30m<sup>2</sup>, lotado a partir de 18/04/1985, pelo valor de Cz\$137.005,00, e a rua denominada atualmente Rua Jaguari, conforme certidão fornecida pela Prefeitura Municipal desta cidade e requerimento que ficam arquivados neste Cartório.

Em 19/09/1988 O Oficial Apte. João Edson Machado Martins Cz\$662,00.

JOÃO EDSON MACHADO MARTINS

**R. 6 - 19.409. Compra e venda. Transmitedores:** LUIZ CARLOS COSTA DA SILVA, que também costuma assinar-se LUIS CARLOS COSTA DA SILVA, chapeador e sua mulher NADIR MARIA DA SILVA, do lar, brasileiros, residentes nesta cidade, CPF 303.578.530/91. **Adquirentes:** ROZANE WINCH, economizadora, CPF 314.384.900/20 e seu marido SERGIO RENA WINCH, bancário, CPF sob nº 395.173.900/25, brasileiros, residentes nesta cidade. **Valor:** Cz\$3.480.000,00. **Forma:** Instrumento particular, emitido em 18/10/1988, arquivado em Cartório.

SR.

Em 20/10/1988. O Oficial Apte. João Edson Machado Martins Cz\$11.866,50

JOÃO EDSON MACHADO MARTINS

**R. 7 - 19.409. Hipoteca. Credora:** CAIXA ECONOMICA ESTADUAL DO RIO GRANDE DO SUL, com sede em Porto Alegre-RS, CGC/MF 92.818.400/0001-27. **Devedores:** ROZANE WINCH e seu marido SERGIO RENA WINCH, já qualificados. **Valor da dívida:** Cz\$3.130.000,00. **Prazo:** 300 meses, vencendo-se a primeira prestação em 18/11/1988. **Juros:** Taxa nominal de 4,6% ao ano e taxa efetiva de 4,698% ao ano. Os valores das prestações e dos acessórios, não pagos nos seus respectivos vencimentos, serão atualizados monetariamente com base nos mesmos índices aplicáveis para a correção dos saldos de depósitos em cadernetas de poupança, ou por qualquer índice que vier a ser adotado, para a finalidade desta cláusula - continua na fls. 02 -

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

CNM: 098178.2.0019409-93



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
SANTA MARIA - RS

MATRÍCULA...19.409.....  
FLS. 02.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

<p>SR.</p>	<p>desta cláusula, pelo órgão competente do Governo Federal, com vigência nas épocas de vencimento - de cada prestação, desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento. Juros de mora - Sobre os valores reajustados das prestações e dos acessórios, pagos com atraso, incidirão juros moratórios de 1% ao mês. <u>Avaliação:</u> Para os efeitos de registro da hipoteca o imóvel fica avaliado - pelo valor de Cz\$3.500.000,00. Para os efeitos do Art. 818 do Código Civil Brasileiro, a avaliação do imóvel será aquela correspondente ao saldo devedor calculado à data da praça. <u>Pena convencional:</u> 10% de multa, em caso de inadimplemento. <u>Título:</u> Primeira e especial hipoteca, sem concorrência de terceiros. <u>Forma:</u> Instrumento particular, emitido em 18/10/1988, arquivado em Cartório.</p> <p>Em 20/10/1988 <u>Oficial Ato:</u> <i>João Edson</i> Cz\$10.816,50 JOÃO EDSON MACHADO MARTINS</p>
<p>SR.</p>	<p><u>Av. 8 - 19.409. Cédula Hipotecária.</u> Emitida Cédula Hipotecária Integral, em data de 18/10/1988, no valor de - - Cz\$3.130.000,00 em favor da CAIXA ECONÔMICA ESTADUAL DO RIO GRANDE DO SUL.</p> <p>Em 20/10/1988 <u>Oficial Ato:</u> <i>João Edson</i> Cz\$142,65 JOÃO EDSON MACHADO MARTINS</p>
<p>DR.</p>	<p><u>Av. 9 - 19.409. CESSÃO DE CRÉDITO HIPOTECÁRIO:</u> De conformidade com instrumento particular datado de 29/11/2002 e Termo de Convênio nº 02/7/050 Processo nº 035221-14.00/01-9, datado de 18/09/2002, a Credora Caixa Econômica Estadual do Rio Grande do Sul, cedeu e transferiu à Caixa Econômica Federal - CEF, o crédito hipotecário desta matrícula. <u>Protocolo 162813 Lº 1-X, em 06/12/2002.</u></p> <p>Em 09/12/2002. R\$40,80</p> <p><i>João Edson</i> JOÃO EDSON M. MARTINS Substituto</p>
<p>MF.</p>	<p><u>AV. 10 - 19.409 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:</u> De conformidade com o instrumento particular datado de 20/03/2008, arquivado neste Ofício, fica cancelada a hipoteca constante do R.7, bem como a cédula hipotecária constante do AV.8, liberando o imóvel desta matrícula.</p> <p><u>Protocolo nº 209.120 em 27/03/2008.</u></p> <p>Em 09/04/2008.</p>

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

CNM: 098178.2.0019409-93

Emolumentos: R\$38,80.

*João Edson*  
**JOÃO EDSON MACHADO MARTINS**

**OFICIAL DESIGNADO**

Selo: 0528.04.0800006.00056 R\$ 0,50

**R. 11 - 19.409 - COMPRA E VENDA**

**TRANSMITENTES:** SERGIO RENÂ WINCH, CPF n° 395.173.900-25, bancário, e sua esposa ROZANE WINCH, CPF n° 314.384.900-20, economiária, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade.

**ADQUIRENTE:** ANDERSON GIMENES KULMANN, CPF n° 245.546.458-00, brasileiro, divorciado, empresário, residente e domiciliado em São Paulo/SP.

**OBJETO:** A totalidade do imóvel desta matrícula.

**VALOR E AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$45.000,00 conforme guia de ITIVBI n° 060618 expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade.

**FORMA DE PAGAMENTO:** Recursos próprios: R\$13.700,00; Financiamento concedido pela credora: R\$31.300,00.

**FORMA:** Contrato por instrumento particular de compra e venda de imóvel residencial quitado, mútuo e alienação fiduciária em garantia, carta de crédito com recursos do SBPE no âmbito do SFH n° 105010000373, emitido em 07/08/2008, arquivado neste Ofício.

**Protocolo** 213.138 em 07/08/2008.

Em 08/08/2008.

R\$212,20.

*João Edson*  
**JOÃO EDSON MACHADO MARTINS**  
**OFICIAL DESIGNADO**

Selo: 0528.06.0800002.04872 R\$ 4,00

**R. 12 - 19.409 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

**CREDORA/FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ n° 00.360.305/0001-04.

**DEVEDOR/FIDUCIANTE:** ANDERSON GIMENES KULMANN, já qualificado.

**OBJETO:** A totalidade do imóvel desta matrícula.

**VALOR DA DÍVIDA:** R\$31.300,00.

**PRAZO DE AMORTIZAÇÃO:** 240 meses.

**TAXA ANUAL DE JUROS (%):** NOMINAL: 9,0178; EFETIVA: 9,4000.

**VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:** R\$52.593,16.

**VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO:** R\$52.593,16.

Prazos, juros, demais cláusulas e condições são as constantes do contrato que fica arquivado neste Ofício.

**FORMA:** Contrato por instrumento particular de compra e venda de imóvel residencial quitado, mútuo e alienação fiduciária em garantia, carta de crédito com recursos do SBPE no âmbito do

**CONTINUA NA FOLHA 3**

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

CNM: 098178.2.0019409-93



REGISTRO DE IMÓVEIS  
SANTA MARIA - RS  
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA.....**19.409**.....  
FLS.....**03**.....

SFH nº 105010000373, emitido em 07/08/2008, arquivado neste Ofício.

**Protocolo** 213.138 em 07/08/2008.

Em 08/08/2008.

R\$180,50.

**JOÃO EDSON MACHADO MARTINS**  
**OFICIAL DESIGNADO**

Selo: 0528.06.0800002.04873 R\$ 4,00

**Av. 13 - 19.409 - INDISPONIBILIDADE DE BENS:** Pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB - Em 23/06/2015, Protocolo nº 201506.2317.00061271-IA-650, referente ao processo nº 00003163520135150092 da Tribunal Regional do Trabalho da 15E REG - Campinas-SP, foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos de: **ANDERSON GIMENES KULMANN**, CPF: 245.546.458-00, com relatório arquivado neste Ofício.

**Protocolo** nº 304443 do Livro 1-BL em 24/06/2015.

Em 26 de junho de 2015.

Emol.: R\$27,30. Selo: 0528.03.1500009.00632 - R\$0,55 - IF

**Jorgina Pedra Dallabrida**  
**Oficial Substituta**

**Av. 14 - 19.409 - INDISPONIBILIDADE DE BENS:** Pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB - Em 24/08/2016, Protocolo nº 201608.2413.00178583-IA-070, referente ao processo nº 00011815020135090084 da 22ª Vara do Trabalho de Curitiba/PR, foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos de: **ANDERSON GIMENES KULMANN**, inscrito no CPF sob número 245.546.458-00, com relatório arquivado neste Ofício.

**Protocolo** nº 318905 do Livro 1-BP em 25/08/2016.

Em 31 de agosto de 2016.

Emol.: NIHIL. Selo: 0528.03.1600011.05789 - NIHIL - CA

**Jorgina Pedra Dallabrida**  
**Designada**

**Av. 15 - 19.409 - ACRÉSCIMO DE CONSTRUÇÃO:** Conforme o requerimento datado aos 06/09/2017, Certidão expedida aos 29/08/2017 pela Prefeitura Municipal desta cidade e Certidão

**CONTINUA NO VERSO**

Continua na Próxima Página

MATRÍCULA **19.409**

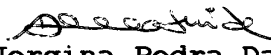
FLS **03v**

negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros nº 001812017-88888022 expedida aos 11/08/2017 pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, arquivados neste Ofício, no prédio de alvenaria constante desta matrícula, foi feito um aumento em alvenaria com a área de **100,64m<sup>2</sup>**, com valor venal de construção estimado em R\$114.330,58, perfazendo uma área construída de **158,94m<sup>2</sup>**; prédio esse localizado à Rua Jaguari, sob nº 65. Cadastro Técnico Imobiliário - IPTU nº 4586200-0.

**Protocolo nº 332788** do Livro 1-BU em 21/09/2017.

Em 04 de outubro de 2017.

Emol.: R\$ 295,10. Selo: 0528.07.1700003.02790 - R\$ 36,60 - EK

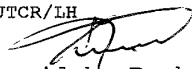
  
**Jorgina Pedra Dallabrida**  
**Designada**

**AV.16/19.409 - PENHORA:**


Em conformidade com o Mandado de Penhora e Avaliação expedido aos 16/03/2017 pela 1ª Vara do Trabalho de Santa Maria - RS, nos autos do processo número 0020082-57.2017.5.04.0701, procede-se a penhora do imóvel constante desta matrícula para assegurar o pagamento da dívida de Anderson Gimenes Kulmann ao autor Ricardo Antonio Ribeiro, CPF 825.294.859-68, no valor de R\$542.492,37.

Protocolo nº 343092, Livro 1-BX, em 10/07/2018.

Santa Maria, 20 de julho de 2018.- JTCR/LH

  
 Zenildo Bodnar - Registrador

Emol.: NIHIL. Selo: 0528.09.1500005.04372 - NIHIL

**AV.17/19.409 - INDISPONIBILIDADE DE BENS** - Pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, em 14/06/2024, Protocolo nº 202406.1417.03391016-IA-320, referente ao processo nº 00013285220135070013, da 13ª Vara do Trabalho da Comarca de Fortaleza/CE, foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos de **ANDERSON GIMENES KULMANN**, inscrito no CPF sob nº 245.546.458-00. Protocolo nº 434053, Livro 1-DA, em 17/06/2024. Santa Maria, 25 de junho de 2024. Emol.: R\$ 49,40. Selo: 0528.00.2400001.07149 - R\$ 4,90 - PERO. IMMS. Natyelli de Vargas Barao - Escrevente Autorizada: .


Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-

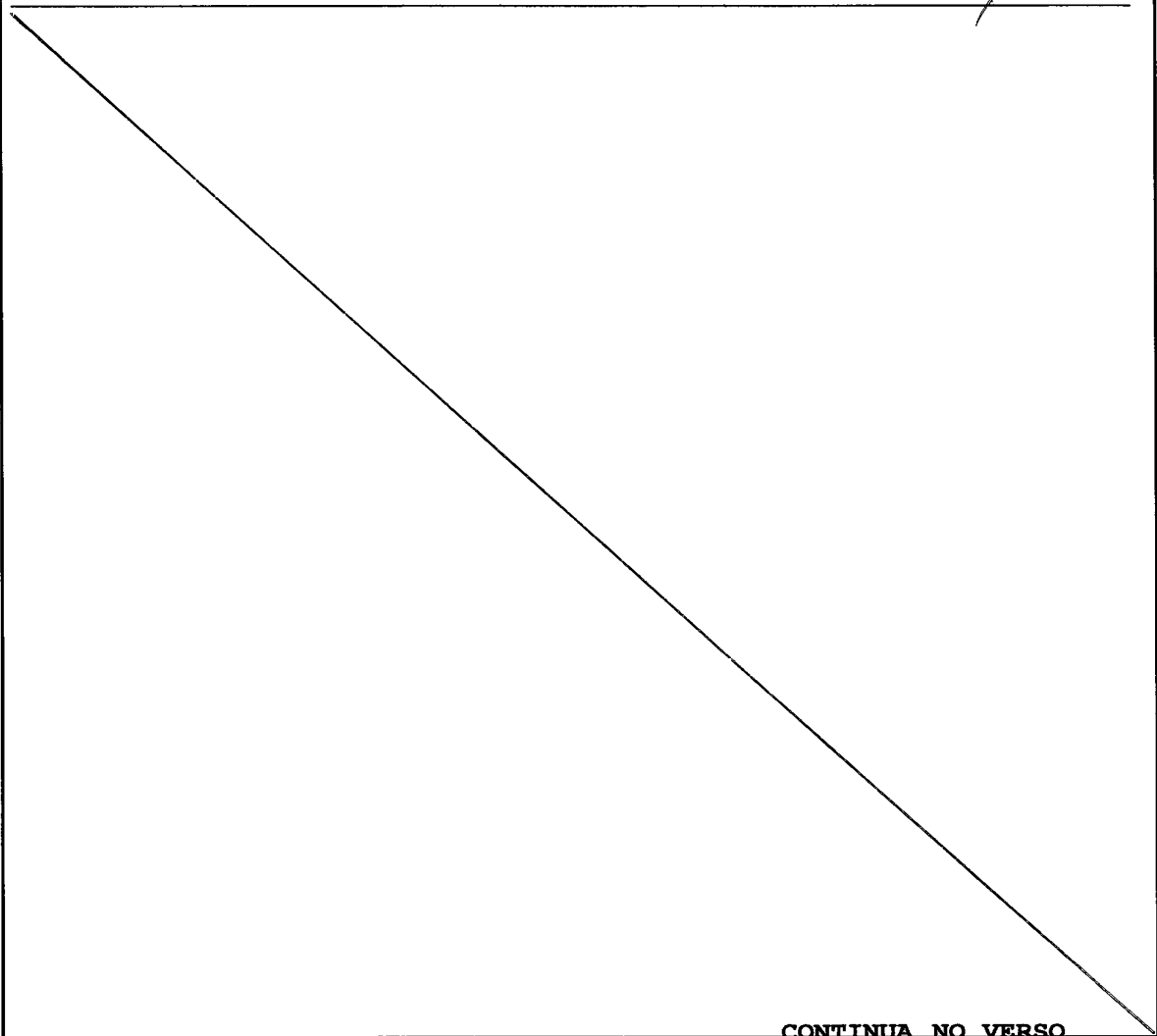
CNM: 098178.2.0019409-93



REGISTRO DE IMÓVEIS  
SANTA MARIA - RS  
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA...19.409.....  
FLS.....04.....

**AV.18/19.409 - TRANSIÇÃO DE SISTEMA - Prov. 44/2024-CGJ/RS -**  
Procede-se a esta averbação de ofício, a fim de noticiar que os próximos atos registrais serão eletrônicos, encerrando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNNR/RS. Santa Maria, 21 de outubro de 2025. Emol.: NIHIL. Selo: 0528.00.2500001.47406 - NIHIL - AGNR. MCB. Jorge Alberto Moretti dos Santos Junior - Escrevente Autorizado: 



**CONTINUA NO VERSO**

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-  
-:-:-:-:-  
-:-:-:-:-  
-:-:-:-:-  
-:-:-:-:-  
-:-:-:-:-  
-:-:-:-:-  
-:-:-:-:-  
-:-:-:-:-  
-:-:-:-:-  
-:-:-:-:-  
-:-:-:-:-

Continuação da Página Anterior

CNM: 098178.2.0019409-93


Fls. 04v	Matrícula 19.409
-------------	---------------------

**AV.19/19.409 - CONSOLIDACÃO DA PROPRIEDADE** - Nos termos do requerimento, datado de 09/09/2025, em virtude do decurso do prazo sem purgação da mora por parte do devedor fiduciante constante do **R.12** desta matrícula, houve a consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04. Foi Pago ITBI sobre a avaliação de R\$301.500,00, conforme guia nº 162825. Protocolo nº 455959, Livro 1-DH, em 26/09/2025. Emol.: R\$721,20. Selo: 0528.00.2500001.47407 - R\$96,80 . Averbação nato digital assinado pela esc. substituta **JANAINA MELLO CABRIOLI:01845595025** em 24/10/2025 às 12:49:48. O hash SHA256 do documento é **441C2026DBAF83A68F789895D4483A4C777DC4F500A2A5AFDA8356AB07648DAA**.

Santa Maria-RS, 24 de outubro de 2025.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE

Total: R\$ 76,40 -  
 Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 19.409: R\$ 44,80 (0528.00.2500001.47483 = R\$ 5,20)  
 Busca em livros e arquivos: R\$ 13,20 (0528.00.2500001.47483 = R\$ 4,20)  
 Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0528.00.2500001.47483 = R\$ 2,10)



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  
**098178 53 2025 00145854 11**