



CERTIDÃO

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:

23.157

MATRÍCULA



CNM: 099556.2.0023157-91
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CANELA, 04 de junho de 2019

FL.

1

MATRÍCULA

23.157

IMÓVEL: Lote urbano de meio de quadra, identificado pelo lote número 05 da quadra B, do Loteamento Residencial Morada do Sol, situado no Bairro São Lucas, zona urbana deste município, sem benfeitorias, localizado no lado dos números pares da Rua D, quarteirão formado pelas Ruas A, B, C e D do Loteamento Morada do Sol, distante 33,23m da esquina formada pelas Ruas A e D deste loteamento, com uma área superficial de 128,00m², com as seguintes medidas e confrontações: Pela frente, a nordeste, confronta-se com a Rua D na extensão de 8,00m formando o ângulo interno de 90°00'00"; A sudeste, confronta-se com o lote 06 da quadra B do Loteamento Morada do Sol, na extensão de 16,00m, formando o ângulo interno de 90°00'00"; A sudoeste, confronta-se com o lote 26 da quadra B do Loteamento Morada do Sol, na extensão de 8,00m, formando o ângulo de interno de 90°00'00"; A noroeste, confronta-se com o lote 04 da quadra B do Loteamento Morada do Sol, na extensão de 16,00m, formando o ângulo interno de 90°00'00", final dessa descrição.

PROPRIETÁRIOS: ARI RODRIGUES, topógrafo, portador da Cédula de Identidade nº 5016729708 SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 165.699.200-06 e sua mulher LUCIA MARIA RODRIGUES, do lar, portadora da Cédula de Identidade nº 1101921722 SSP/RS, inscrita no CPF sob nº 653.688.190-72, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6515/77, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Sete de Setembro, nº 432, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: R-6 da matrícula 18851, livro 2-RG, fl. 03v, de 04/06/2019, desta Serventia.

PROTOCOLO: 52470, de 03/06/2019.

REGISTRADORA: *Eva Catharina Lampert da Silva* R\$ 25,00.

Selo: 0093.01.1800003.42649 - R\$ 1,40; 0093.03.1800002.04422 - R\$ 2,70

Av-1-23157 de 28 de junho de 2019.

Procede-se esta averbação nos termos do requerimento assinado pelo representante legal da empresa I.T.A.H Empreendimentos Imobiliários Ltda, datado de 14.06.2019, para fazer constar que o imóvel desta matrícula fica gravado com o seguinte regime urbanísticos:

m²	IA	TO 45%	TP	APA	Recuo Frente	Recuo Lateral	Recuo Fundos
128,00	0,90	57,60	30%	10%	5,00	0,00	4,00

Altura máxima 7,50m, proibido uso do subtelhado.

Casa térrea isenção de vaga de automóvel, casa sobrado garagem/vaga de automóvel obrigatória.

PROTOCOLO: 52602, de 24/06/2019.

REGISTRADORA SUBSTITUTA: *Janice de Oliveira* R\$ 41,00.

Selo: 0093.01.1800003.44862 - R\$ 1,40; 0093.04.1700003.05792 - R\$ 3,30

Av-2-23157 de 16 de setembro de 2022.

Procede-se esta averbação para fazer constar nesta matrícula o número do Código Nacional de Matrícula, qual seja, 09955.2.0023157-29.

PROTOCOLO: 60502, de 01/09/2022.

REGISTRADORA SUBSTITUTA: *Janice de Oliveira*

NIHIL. Selo: 0093.04.2200002.17666 - NIHIL

R-3-23157 de 16 de setembro de 2022.

COMPRA E VENDA: Escritura Pública lavrada no Tabelionato e Ofício de Registros Públicos de

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA**
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099556.2.0023157-91

CANELA, 04 de junho de 2019

FL.
1vMATRICULA
23.157

Santa Maria do Herval, RS, Comarca de Dois Irmãos, RS, no livro 004, fls. 029/030, sob nº 287, em 30/08/2022, pelo Substituto da Tabelião de Notas, Tiago Hoffmann de Oliveira.

TRANSMITENTES: **ARI RODRIGUES**, topógrafo aposentado, portador da Cédula de Identidade nº 5016729708 SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 165.699.200-06 e sua esposa **LUCIA MARIA RODRIGUES**, do lar, portadora da Cédula de Identidade nº 1101921722 SJS/RS, inscrita no CPF sob nº 653.688.190-72, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6515/77, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua 7 de Setembro, nº 432, Bairro Centro, nesta cidade.

ADQUIRENTES: **ZILMAR MORAES DE SOUZA**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 6061702004 SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 810.752.510-87 e **BARBARA DOS SANTOS NYGAARD**, brasileira, solteira, maior, empresária, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 06290413973 DETRAN/RS, inscrita no CPF sob nº 010.909.340-25, residentes e domiciliados na Rua Jurgens Hans Hubbe, nº 83, Bairro Centro, nesta cidade.

VALOR: Avaliação R\$ 95.000,00. Pago ITBI, conforme guia nº 13045, em 15/08/2022.

OBJETO: O imóvel desta matrícula.

PROTOCOLO: 60502, de 01/09/2022.

REGISTRADORA SUBSTITUTA: *[Assinatura]*
R\$ 542,70. Selo: 0093.01.2200002.32035 - R\$ 1,80; 0093.07.1700003.04182 - R\$ 48,30

Av-4-23157 de 27 de agosto de 2024.

RECONHECIMENTO DE UNIÃO ESTÁVEL: Procede-se esta averbação nos termos do requerimento, datado de 22/08/2024, instruído com Declaração Particular de União Estável, datada de 19/08/2024, para fazer constar que Zilmar Moraes de Souza e Barbara dos Santos Nygaard são conviventes em união estável desde 22/05/2013.

PROTOCOLO: 66073, de 12/08/2024.

R\$ 115,50. Selo: 0093.01.2300003.81000 - R\$ 2,00; 0093.04.2400001.11078 - R\$ 4,90

REGISTRADORA/SUBSTITUTO (A): *[Assinatura]*

R-5-23157 de 27 de agosto de 2024.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Cédula de Crédito Bancário nº C43432250-0, assinada nesta cidade, em 09/08/2024.

EMITENTE/FIDUCIANTE: **BARBARA DOS SANTOS NYGAARD**, solteira, maior, empresária, portadora da Cédula de Identidade nº 3098745461 SSP/RS, inscrita no CPF sob nº 010.909.340-25, convivente em união estável com **ZILMAR MORAES DE SOUZA**, divorciado, diretor geral de empresa e organizações, portador da Cédula de Identidade nº 6061702004 SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 810.752.510-87, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Jurgens Hans Hubbe, nº 83, Bairro Centro, nesta cidade.

AVALISTA/FIDUCIANTE: **ZILMAR MORAES DE SOUZA**, já qualificado.

CREDORA FIDUCIÁRIA: **COOPERATIVA DE CREDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO SICREDI PIONEIRA RS - SICREDI PIONEIRA RS**, instituição financeira, com sede na Rua Sete de Setembro, nº 374, na cidade de Nova Petrópolis, RS, inscrita no CNPJ sob nº 91.586.982/0001-09.

VALOR DA CÉDULA: R\$ 384.112,73.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 160.000,00.

CONTINUA A FOLHAS

2

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A76TD-C4N77-T7VUF-9MBSV>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento23.157
MATRICULA**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA**
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099556.2.0023157-

CANELA,

04

de

junho

de

2019

FL.

2

MATRICULA

23.157

v

JUROS: Nas datas de amortização, ao saldo devedor serão acrescidos encargos calculados com base na remuneração acumulada, da taxa referencial DI-Cetip Over (Extra-Grupo), calculada e divulgada pela B3 com base nas operações de emissão de depósitos interfinanceiros, ou, no caso de interrupção da sua divulgação, por outra taxa referencial de juros com base equivalente que venha a substituí-la, acrescida dos juros à taxa efetiva de 11,350967% a.a., (0,900000% a.m.) capitalizados mensalmente..

PRAZO: 72 parcelas, vencendo-se a primeira em 15/02/2025.

VENCIMENTO: 15/01/2031.

PRACA DE PAGAMENTO: Os pagamento serão efetuados na Agência da Cooperativa neste município.

PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO: 30 dias, contados do vencimento da prestação em atraso.

GARANTIA FIDUCIÁRIA: Em garantia ao integral pagamento das obrigações assumidas na Cédula ora registrada, os fiduciários, alienam à CREDORA, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula.

CONDICÕES: Todas as demais cláusulas e condições constam do texto da referida Cédula.

PROTOCOLO: 66073, de 12/08/2024.

R\$ 1.721,70. Selo: 0093.01.2300003.81001 - R\$ 2,00; 0093.09.1700003.07622 - R\$ 90,00

REGISTRADORA/SUBSTITUTO (A): *Janice Ione Kiewel*

Av-6-23.157 de 11 de agosto 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: 68858, de 01/08/2025.

NIHIL. Selo: 0093.04.2500005.28455 - NIHIL

Averbação nato digital assinado(a) pelo(a) registradora/substituto(a) **JANICE IONE**

KIEWEL:82569240044 em 11/08/2025 às 16:56:21. O hash SHA256 do documento é **F2A7322407C9BFEEF3DF6A4591F6EF94D1D5ED076C30059EA0AB666E8CEC1244**.

Av-7-23.157 de 11 de agosto de 2025.

EXISTÊNCIA DE AÇÃO: Procede-se esta averbação para ficar constando que, nos termos do Artigo 828, do Código de Processo Civil, a **COOPERATIVA DE CRÉDITO MAXI ALFA DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS - SICOOB MAXICRÉDITO**, inscrita no CNPJ sob nº 78.825.270/0001-29, ajuizou em 03/07/2025, na 2ª Vara Judicial da Comarca de Gramado, RS, Ação de Execução de Título Executivo Extrajudicial - processo nº 5005091-41.2025.8.21.0101, contra **BARBARA DOS SANTOS NYGAARD**, inscrita no CPF sob nº 010.909.340-25, **BARBARA DOS SANTOS NYGAARD**, inscrita no CNPJ sob nº 27.416.872/0001-91 e **ZILMAR MORAES DE SOUZA**, inscrito no CPF sob nº 810.752.510-87, para cobrar a quantia de R\$ 118.952,40. Certidão comprobatória expedida em 01/08/2025.

PROTOCOLO: 68858, de 01/08/2025.

R\$ 368,10. Selo: 0093.01.2500005.37713 - R\$ 2,10; 0093.07.1700003.06370 - R\$ 56,50

Averbação nato digital assinado(a) pelo(a) registradora/substituto(a) **JANICE IONE**

KIEWEL:82569240044 em 11/08/2025 às 16:56:25. O hash SHA256 do documento é **C9C608FD4B7535FB79F131EA3FFC5FA340DD775E6C171DFEEFDC906D468DF6FC**.

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A76TD-C4N77-T7VUF-9MBSV>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documentoREGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA
LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099556.2.0023157-91

	FOLHA	MATRÍCULA
Canela, 01 de dezembro de 2025	2v	23.157

Av-8-23.157 de 01 de dezembro de 2025.

CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL: Procede-se esta averbação para fazer constar que o número do CEP do imóvel objeto desta matrícula é 95688-072.**PROTOCOLO:** 69845, de 21/11/2025.

NIHIL. Selo: 0093.01.2500005.64524 - NIHIL; 0093.04.2500005.41180 - NIHIL

Averbação nato digital assinado(a) pelo(a) registradora/substituto(a) **JANICE IONE KIEWEL:82569240044** em 01/12/2025 às 15:26:35. O hash SHA256 do documento é **244BECBA5B38274F3173CDDF185142D214F1BB5D4DE7186B4FA5C4F5744C1CC8**.

Av-9-23.157 de 01 de dezembro de 2025.

CONSOLIDAÇÃO: De acordo com o requerimento assinado pelo representante legal da credora, Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Sicredi Pioneira RS - Sicredi Pioneira RS, da cidade de Caxias do Sul, RS, datado de 19/11/2025, em virtude da não purgação da mora, pelos devedores **BARBARA DOS SANTOS NYGAARD** e **ZILMAR MORAES DE SOUZA**, já qualificados no R-5 desta matrícula, 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 **COOPERATIVA DE CREDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO SICREDI PIONEIRA RS - SICREDI PIONEIRA RS**, anteriormente qualificada. Pago ITBI, conforme guia nº 19065, em 18/11/2025, constando nela o valor de R\$ 160.000,00, tendo o imóvel sido avaliado em R\$ 382.000,00.**PROTOCOLO:** 69845, de 21/11/2025.

R\$ 909,70. Selo: 0093.01.2500005.64525 - R\$ 2,10; 0093.09.1700003.09277 - R\$ 94,70

Averbação nato digital assinado(a) pelo(a) registradora/substituto(a) **JANICE IONE KIEWEL:82569240044** em 01/12/2025 às 15:26:39. O hash SHA256 do documento é **FE5B9CBA6FDB1694DDC820BCAE8116E9FDCBD772A6129CEAC6C3AF8A04E07B9D**.

Av-10-23.157 de 09 de abril de 2026.

LEILÃO NEGATIVO: Procede-se esta averbação nos termos do requerimento, datado de 31/03/2026, para fazer constar que foram realizados o 1º Leilão em 25/02/2026 e o 2º Leilão em 27/02/2026, ambos sem arrematante, nos termos do art. 27 da lei nº 9.514/97.**PROTOCOLO:** 70865, de 01/04/2026.

R\$ 55,10 0093.04.2500006.00067 = R\$ 5,50

R\$ 7,30 0093.01.2500005.78964 = R\$ 2,20

Averbação nato digital assinado(a) pelo(a) registradora/substituto(a) **JANICE IONE KIEWEL:82569240044** em 09/04/2026 às 10:55:54. O hash SHA256 do documento é **99BB7B1B87CC3450C674F38C98803090EBF26AD27550A8D43B95538FF6A823A2**.**Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.**

Canela-RS, terça-feira, 18 de agosto de 2026.

Total: R\$ 81,00

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$ 47,60 (0093.04.2500006.22672 = R\$ 5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0093.03.2400003.12321 = R\$ 4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0093.01.2500006.31178 = R\$ 2,20)

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 2026 00038751 75Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A76TD-C4N77-T7VUF-9MBSV>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

