



Valide aqui
este documento

OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS DE GRAMADO

Clarice Toledo De Campos Galvão - Titular Designada

Avenida das Hortênsias, nº 1287 - Sala 01 - CEP 95670-000 - Fone: (54) 3295-6700 - Gramado-RS

Página 1 de 7

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: 097519.2.0010997-02



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAMADO LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Gramado, 30 de Abril de 1992

FLS.

1

MATRÍCULA

10.997

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 406 (QUATROCENTOS E SEIS), localizado no 3º andar ou 4º pavimento e no subtelhado do Edifício Condomínio Montanhês, sito na Avenida Borges de Medeiros, nº 3.218, nesta cidade, de fundos, à direita de quem olha o prédio da referida Avenida, com sua entrada voltada para oeste, compreendendo hall, lavabo, sala de estar/jantar com sacada, banheiro social, cozinha, lavanderia, dependência de empregada com banheiro, circulação, dois dormitórios e escada caracol que dá acesso ao subtelhado, o qual compõe-se de mezanino, com a área real privativa de 146,31m² (cento e quarenta e seis metros quadrados e trinta e um decímetros quadrados), área de uso comum de 34,29m² (trinta e quatro metros quadrados e vinte e nove decímetros quadrados), perfazendo a área global de 180,60m² (cento e oitenta metros quadrados e sessenta decímetros quadrados) correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,052979, nas dependências e coisas de uso comum e fim proveitoso do Edifício, bem como no terreno onde assenta a construção e que possui a área superficial de 1.385,50m² (um mil, trezentos e oitenta e cinco metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados), localizado na zona urbana desta cidade, bairro centro, com as seguintes medidas e confrontações: frente, a oeste na extensão de 36,50m (trinta e seis metros e cinquenta centímetros) com a Avenida Borges de Medeiros, lado dos números pares; por um lado, ao norte, na extensão de 32,20m (trinta e dois metros e vinte centímetros), da frente aos fundos, divide com imóvel de propriedade de Eidel Rudi Schwingel; por outro lado, ao sul, na extensão de 44,80m (quarenta e quatro metros e oitenta centímetros) da frente aos fundos, divide com imóvel de propriedade da Comunidade Evangélica Luterana; aos fundos, a leste, na extensão de 9,00m (nove metros) divide com terras que são ou foram de Carlos Nelz; e, primeiramente na extensão de vinte e dois metros (22,00m) e após na extensão de 14,90m (quatorze metros e noventa centímetros) entesta com a fração vendida à Imobiliária Turismo Gramadense Ltda, sendo que nas duas medidas enunciadas nesta divisa a linha é inclinada no rumo noroeste-sudeste.-

PROPRIETÁRIA: INVERSORA INIEL SOCIEDAD ANONIMA, sociedade comercial uruguaia, com sede na República Oriental do Uruguai, na cidade de Montevidéo, na Calle Zabala, nº 1372, escritório nº 42.-

REGISTRO ANTERIOR: Matr. 10.702, R.11/10.702, AV.16 e R.18/10.702, fls. 01/04v, Lº 02. O OFICIAL (aa) Lourival Luiz Raymundi. E: CR\$ 4,849,00.-

Esta matrícula foi efetuada pelo OFICIAL Lourival Luiz Raymundi, em 30 de abril de 1992, e a original encontra-se arquivada neste Ofício.-

Digitada em 19.11.2010.- LCL

O REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: _____ E: Nihil.-

Natanael Valzenir Menezes

AV.1-10.997, de 17 de Junho de 1992.

CERTIFICO QUE, mediante Mandado Liminar, datado de 09 de junho de 1.992, expedido pelo Cartório Judicial local, ass. pelo Exmo. Sr. Dr. Édison Luis Corso - Juiz de Direito Substituto, extraído dos autos do processo nº 10.913-315/92, em que é requerente Planauto Administradora de Consórcios Ltda., em Liquidação Extrajudicial e requeridos Pedro Lindolfo Ruschel e outros, arquivado em Cartório; averbamos o seguintes: a INDISPONIBILIDADE do

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2C7DW-W6CLX-54Y85-CDGFA>

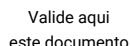
Continua na Próxima Página - - - - -

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

onr



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

CNM: 097519.2.0010997-02



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAMADO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Gramado, 27 de abril de 2015

- FLS

2

- MATRÍCULA

10.997

RESTRIÇÃO de indisponibilidade, constante da AV.1-10.997. Dou fe.

PROTOCOLLO: 58049 de 07/04/2015.-

EMOLUMENTOS: R\$27,30. Selo: 0250.00.1300001.5555,1 - R\$0,55.-

O REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: *WZ* SL

Natanael Valzenir Menezes

AV.5-10.997, de 21 de junho de 2017.

CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE E RESTRIÇÃO.-

CERTIFICO QUE, mediante Ofício nº 1429/2017, datado de 16 de junho de 2017, expedido pela 2ª Vara Judicial desta Comarca, referente ao processo nº 101/1.02.0004386-0, pela Exma. Sra. Dra. Aline Ecker Rissato, Juíza de Direito, arquivado neste Ofício; averbamos o seguinte: O CANCELAMENTO da Indisponibilidade, constante da AV.1 e AV.4, em virtude de determinação judicial. Dou fé.-

PROTOCOLLO: 63497 de 20/06/2017.-

EMOLUMENTOS: NIHIL. Selo: 0250.00.1600002.27832 - NIHIL.

A REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: *Patricius* . IVB

Patrícia da Rocha Gonçalves

AV.6-10.997, de 27 de julho de 2022.

PENHORA.-

CERTIFICO QUE, mediante Termo de Penhora - Imóvel, expedido pela 10ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre/RS, referente ao processo nº 001/1.05.0153833-3, datado de 13 de setembro de 2021, pelo Exmo. Sr. Dr. Luiz Augusto Guimarães de Souza, Juiz de Direito, arquivado neste Ofício; averbamos o seguinte: A PENHORA, sobre o imóvel objeto desta matrícula, em que configuram como **EXEQUENTES**: BANCO SISTEMA S.A., inscrito no CNPJ sob nº 76.543.115/0001-94; e ASSOCIAÇÃO POUPANÇA E EMPRÉSTIMO - POUPEX, inscrita no CNPJ sob nº 00.655.522/0001-21; **EXECUTADOS**: BARNES BARNES E CIA LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 91.904.417/0001-34; EDUARDO JOSE FERREIRA BARNES, inscrito no CPF sob nº 010.932.317-34; ESPÓLIO DE PEDRO LINDOLFO RUSCHEL, inscrito no CPF sob nº 007.536.020-91; JUDAHYBA LIED RUSCHEL, inscrita no CPF sob nº 954.409.920-49; MARIA HELENA RUSCHEL MICHAELSEN, inscrita no CPF sob nº 283.578.840-91; MARIA LUIZA RUSCHEL, inscrita no CPF sob nº 363.559.170-04; e ANA MARIA RUSCHEL, inscrita no CPF sob nº 190.931.790-04; **DEPOSITÁRIOS**: OS EXECUTADOS, no valor de R\$1.607.409,31 (um milhão, seiscentos e sete mil, quatrocentos e nove reais e trinta e um centavos), em conjunto com os imóveis matriculados sob nº 10.970, 10.977, 10.996 e 11.942, todos do Lº 02-RG, deste Ofício. Dou fé.-

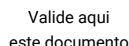
PROTOCOLO: 77720 de 27/06/2022.-

EMOLUMENTOS: R\$771,40. Selo: 0250.00.2200001.09277 - R\$81,00.

A OFICIAL DESIG. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: *am* CRA

CONTINUA NO VERSO

[illegible]



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

CNM: 097519.2.0010997-02



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAMADO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Gramado, 27 de julho de 2022

— FLS

 γ_V

- MATRÍCULA

10.997

201

Patrícia da Rocha Gonçalves

AV.7-10.997, de 07 de julho de 2025.

CPF E REGIME DE BENS.-

CERTIFICO QUE, a pedido da parte interessada, averbamos o seguinte: Que Pedro Lindolfo Ruschel é inscrito no CPF sob nº 007.536.020-91; que Judahyba Lied Ruschel é inscrita no CPF sob nº 954.409.920-49; e, que os mesmos são casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77. Tudo conforme documentos arquivados neste Ofício. Dou fé.-

PROTOCOLLO: 91299 de 23/06/2025.-

EMOLUMENTOS: Averbação sem valor declarado: R\$52,00 (0250.00.2500003.05303 = R\$5,20) - Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0250.00.2500003.05303 = R\$2,10).-

A REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: lucro Ap6 mD. FFM

Milena Alice Backes Lino

R.8-10.997, de 07 de julho de 2025.

TÍTULO: Meação.-

TRANSMITENTE: O espólio de PEDRO LINDOLFO RUSCHEL, com CPF sob número 007.536.020-91, falecido em 27/07/1996.-

ADQUIRENTE: Sucessão de JUDAHYBA LIED RUSCHEL, com CPF sob número 954.409.920-49, falecida em 21/01/20211.-

FORMA DO TÍTULO: Certidão da Escritura Pública de Sobrepartilha Amigável *Causa Mortis*, lavrada no 5º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, no Livro nº 12-H de Transmissões, às fls. 171, sob Número Geral: 211405, Número de Ordem: 039, Ficha nº D167778, aos 02 de outubro de 2020.-

IMÓVEL: A FRAÇÃO IDEAL DE 50% do imóvel objeto desta matrícula.-

VALOR: R\$435.000,00. **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$435.000,00, em 27/07/2020 (Valor Atualizado R\$577.937,42).-

Emitida a D.O.I.-

PROTOCOLO: 91299 de 23/06/2025.-

EMOLUMENTOS: Registro com valor declarado: R\$2.324,60 (0250.00.2500003.05304 = R\$94,70) - Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0250.00.2500003.05304 = R\$2,10).-

A REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: fls. 46-0. FFM

Milena Alice Backes Lino

R.9-10.997, de 07 de julho de 2025.

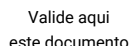
TÍTULO: Legítima Paterna.-

TRANSMITENTE: O espólio de PEDRO LINDOLFO RUSCHEL, com CPF sob número 007.536.020-91, falecido em 27/07/1996.-

ADQUIRENTES: MARIA HELENA RUSCHEL MICHAELSEN, brasileira, professora, inscrita no

CONTINUA NO VERSO

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



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

CNM: 097519.2.0010997-02



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAMADO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Gramado, 07 de julho de 2025

— FLS

3

- MATRICULA

10 997

CPF sob número 283.578.840-91, casada pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77, com **ROMEU MICHAELSEN**, brasileiro, aposentado, inscrito no CPF sob número 008.070.790-49, residentes e domiciliados na rua Wilma Dinnibier, nº 70, apartamento 403, nesta cidade; **ANA MARIA RUSCHEL**, brasileira, divorciada, bancária aposentada, inscrita no CPF sob número 190.931.790-04, residente e domiciliada na rua Dario Pederneiras, nº 328, apartamento 303, bairro Petrópolis, na cidade de Porto Alegre/RS; e, **MARIA LUIZA RUSCHEL**, brasileira, divorciada, aposentada, inscrita no CPF sob número 363.559.170-04, residente e domiciliada na avenida Juca Batista, nº 8000, casa 348, bairro Belém Novo, na cidade de Porto Alegre/RS.-

FORMA DO TÍTULO: A mesma do R.8.-

IMÓVEL: A FRAÇÃO IDEAL DE 50% do imóvel objeto desta matrícula.-

VALOR: R\$435.000,00. **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$435.000,00, em 27/07/2020 (Valor Atualizado R\$577.937,42).-

OBSERVAÇÃO: As outorgadas adquirentes recebem a fração ideal do referido imóvel em partes iguais.-

Emitida a D.O.I.-

PROTOCOLLO: 91299 de 23/06/2025.-

EMOLUMENTOS: Registro com valor declarado: R\$2.324,60 (0250.00.2500003.05305 = R\$94,70) - Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0250.00.2500003.05305 = R\$2,10).-

A REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: numero 276-0 . FFM

Milena Alice Backes Lino

R.10-10.997, de 07 de julho de 2025.

TÍTULO: Legítima Materna.-

TRANSMITENTE: O espólio de JUDAHYBA LIED RUSCHEL, com CPF sob número 954.409.920-49, falecida em 21/01/2011.-

ADQUIRENTES: MARIA HELENA RUSCHEL MICHAELSEN, casada com ROMEU MICHAELSEN; ANA MARIA RUSCHEL; e, MARIA LUIZA RUSCHEL, já qualificados no R.9.-

FORMA DO TÍTULO: A mesma do R.8.-

IMÓVEL: A FRAÇÃO IDEAL DE 50% do imóvel objeto desta matrícula.-

VALOR: R\$435.000,00. **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$435.000,00, em 27/07/2020 (Valor Atualizado R\$577.937,42).-

OBSERVAÇÃO: As outorgadas adquirentes recebem a fração ideal do referido imóvel em partes iguais.-

Emitida a D.O.I.-

PROTOCOLO: 91299 de 23/06/2025.-

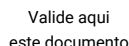
EMOLUMENTOS: Registro com valor declarado: R\$2.324,60 (0250.00.2500003.05306 = R\$94,70) - Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0250.00.2500003.05306 = R\$2,10).-

A REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: muco 1760 . FFM

Milena Alice Backes Lino

(CONTINUA NO VERSO)

Continua na Próxima Página - ::



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

CNM: 097519.2.0010997-02



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAMADO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Gramado, 07 de julho de 2025

— FLS

3v

→ MATRÍCULA

10.997

AV.11-10.997, de 07 de julho de 2025.

UNIÃO ESTÁVEL E PACTO PATRIMONIAL.-

CERTIFICO QUE, a pedido da parte interessada, averbamos o seguinte: Que a proprietária ANA MARIA RUSCHEL, constante do R.9 e R.10, declara conviver em união estável com NESTOR JOSE ZANG, brasileiro, divorciado, bancário, inscrito no CPF sob número 223.387.300-97, conforme Escritura Pública Declaratória de União Estável, lavrada no 5º Tabelionato de Notas da Comarca de Porto Alegre/RS, no Livro nº 7-G de Contratos, às fls. 020, sob Número Geral: 067457, Número de Ordem: 011, Ficha nº D156086, aos 08 de agosto de 2018, pelo regime da SEPARAÇÃO TOTAL DE BENS, de acordo com o pacto patrimonial registrado sob nº 13.258, Livro 03-RA, deste Ofício. Dou fé.-

PROTOCOLLO: 91299 de 23/06/2025.-

EMOLUMENTOS: Averbação sem valor declarado: R\$52,00 (0250.00.2500003.05307 = R\$5,20) - Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0250.00.2500003.05307 = R\$2,10).-

A REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: Milena Alice Backes Lino. FFM

AV.12-10.997, de 07 de julho de 2025.

UNIÃO ESTÁVEL E PACTO PATRIMONIAL.-

CERTIFICO QUE, a pedido da parte interessada, averbamos o seguinte: Que a proprietária MARIA LUIZA RUSCHEL, constante do R.9 e R.10, declara conviver em união estável com CARLOS SARMENTO GUIMARÃES, brasileiro, divorciado, aposentado, inscrito no CPF sob número 160.624.180-04, conforme Escritura Pública Declaratória de União Estável, lavrada no 5º Tabelionato de Notas da Comarca de Porto Alegre/RS, no Livro nº 7-G de Contratos, às fls. 018, sob Número Geral: 067456, Número de Ordem: 010, Ficha nº D156056, aos 08 de agosto de 2018, pelo regime da SEPARAÇÃO TOTAL DE BENS, de acordo com o pacto patrimonial registrado sob nº 13.257, Livro 03-RA, deste Ofício. Dou fé.-

PROTOCOLO: 91299 de 23/06/2025.-

EMOLUMENTOS: Averbação sem valor declarado: R\$52,00 (0250.00.2500003.05308 = R\$5,20) - Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0250.00.2500003.05308 = R\$2,10).-

A REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: Milena Alice Backes Lino. FFM

AV.13-10.997, de 03 de setembro de 2025.

CADASTRO MUNICIPAL.-

Certifico que, a pedido da parte interessada, averbamos o seguinte: o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade sob nº 6507; e, com inscrição imobiliária sob nº 01.04.104.0099.06.0017, nos termos do art. 176, inciso II, 3, b, da Lei nº 6.015/73, tudo conforme documentos arquivados neste Ofício. Dou fé.-

PROTOCOLLO: 92167 de 26/08/2025.-

EMOLUMENTOS: Averbação sem valor declarado: R\$52,00 (0250.00.2500003.14667 = R\$5,20) - Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0250.00.2500003.14667 = R\$2,10).-

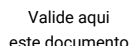
(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2C7DW-W6CLX-54Y85-CDGFA>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

[illegible]



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

CNM: 097519.2.0010997-02



Gramado, 03 de setembro de 2025

— FLS

4

- MATRÍCULA

10.997

A REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: Milena Alice Backes Lino. CRA

R.14-10.997, de 03 de setembro de 2025.

TÍTULO: Dação em Pagamento.-

TRANSMITENTES: ANA MARIA RUSCHEL, já qualificada no R.9 e AV.11; MARIA HELENA RUSCHEL MICHAELSEN, e seu esposo ROMEU MICHAELSEN, já qualificados no R.9; e MARIA LUIZA RUSCHEL, já qualificada no R.9 e AV.12.-

ADQUIRENTE: BANCO SISTEMA S.A., inscrita no CNPJ/MF sob nº 76.543.115/0001-94, com sede na Rua da Glória, nº 251, 4º andar, Sala 402 - Edifício Neo Corporate, Bairro Centro Cívico, na cidade de Curitiba/PR.-

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Dação em Pagamento, lavrada no Tabelionato de Notas local, no Livro nº 21 de Atos Digitais; às fls. 187, sob nº 1.444/063, aos 25 de agosto de 2025 -

IMÓVEL: O imóvel objeto desta matrícula.-

VALOR: R\$1.077.000,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$1.716.990,88.-

Emitida a D.O.I.-

PROTOCOLLO: 92167 de 26/08/2025.-

EMOLUMENTOS: Registro com valor declarado: R\$5.179,40 (0250.00.2500003.14668 = R\$94,70) - Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0250.00.2500003.14668 = R\$2,10).-

A REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: Milena Alice Backes Lino. CRA

AV.15-10.997, de 23 de outubro de 2025.

CANCELAMENTO DE PENHORA.-

CERTIFICO QUE, mediante Ofício nº 10092820749, datado de 09 de outubro de 2025, expedido pela 10ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre/RS, referente ao processo nº 5067380-58.2021.8.21.0001 (processo antigo nº 001/1.05.0153833-3), pela Exma. Sra. Dra. Daniela Azevedo Hampe, Juíza de Direito, arquivado neste Ofício; averbamos o seguinte: O CANCELAMENTO da Penhora, constante da AV.6, em virtude de determinação judicial. Dou fé.-

PROTOCOLLO: 92924 de 13/10/2025.-

EMOLUMENTOS: Averbação com valor declarado: R\$714,30 (0250.00.2500003.23935 = R\$94,70) - Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0250.00.2500003.23935 = R\$2,10).-
PEPO

A REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: Milena Alice Backes Lino. ESN

(CONTINUA NO VERSO)

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

Camado-RS, 09 de setembro de 2026

12:41:46.

Total: R\$83.07 -

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 10.997: R\$47,60 (0250.00.2600001.27685 = R\$5.50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0250.00.2600001.27685 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0250.00.2600001.27685 = R\$2,20)

Clarice Toledo de Campos Galvão

Registradora Designada



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
097519 53 2026 00042881 12