



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Santa Cruz do Sul - RS
Registradora de Imóveis Interina:
Dra. Juliana Follmer

CERTIFICO, a pedido da parte interessada que, revendo no cartório a meu cargo, o Lº 2 - Registro Geral, encontrei a matrícula do teor seguinte:

REGISTRO DE IMÓVEIS		CNM: 097717.2.0076805-68
COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL	FLS.	MATRÍCULA
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	1	76.805
Santa Cruz do Sul-RS, 23 de abril de 2009.		

UM TERRENO, sem benfeitorias, composto pelo **lote 11** (onze), da **quadra U**, do **LOTEAMENTO VILA JARDIM**, localizado na rua Osvaldo Aranha, **zona urbana desta cidade**, com a **área superficial de 600,00m²** (seiscentos metros quadrados), medindo 12,00m (doze metros) na frente, 50,00m (cinquenta metros) em ambos os lados, tendo na linha dos fundos a mesma largura da frente, com as seguintes confrontações: **Frente Norte**, com a rua Eça de Queiroz; **Lado Oeste**, com o lote 10, da quadra U; **Lado Leste**, com o lote 12, da quadra U; e, **Fundos Sul**, com o lote 02, da rua Conselheiro Silva Branco. **Terreno** localizado no lado esquerdo da rua Eça de Queiroz, de quem nela entra pela rua São Francisco, donde dista 170,72m (cento e setenta metros e setenta e dois centímetros). **Quarteirão** formado pelas ruas Eça de Queiroz, São Francisco, Osvaldo Aranha, David Canabarro e Conselheiro Silva Branco.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 2.490 Lº 02 Regº Geral, em 09.11.1976.

PROPRIETÁRIA: **URBANIZADORA SANTA CRUZ LTDA.**, com sede na rua Julio de Castilhos, nº 317, sala 202, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob nº 95.428.892/0001-32.

Escrevente: Carmen L. Walter. Valor total de emolumentos: R\$13,20. Valor total de selos: R\$0,60. Selos: 0520.02.0900001.01578 e 0520.01.0900004.07679; conforme recibo nº 88.408 do talão 1.769.

O OFICIAL:

Av - 1 - 76.805 - Conforme memorial descritivo, planta aprovada e demais documentos arquivados neste Serviço de Registro, no imóvel descrito na presente matrícula, deverá ser preservada a vegetação nativa existente nos fundos do lote, numa extensão de 10,00m pela largura. Valor total de emolumentos: R\$21,60. Valor total de selos: R\$0,60. Selos: 0520.03.0800006.07552 e 0520.01.0900004.07709; conforme recibo nº 88.408 do talão nº 1.769. Escrevente: Carmen L. Walter. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 23 de abril de 2009.

O OFICIAL:

Av - 2 - 76.805 - RETIFICAÇÃO (QUALIFICAÇÃO PESSOAL) - Conforme Contrato por Instrumento Particular nº 1.4444.0086110-3, com caráter de escritura pública, assinado em 13 de agosto de 2012, entre partes e testemunhas, procedo a presente averbação para constar que a proprietária do imóvel descrito na presente matrícula **URBANIZADORA SANTA CRUZ LTDA.**, qualifica-se como: inscrita no CNPJ sob nº 95.428.892/0001-32, com sede na rua Julio de Castilhos, nº 371, Sala 202, Centro, nesta cidade. **ARQUIVAMENTO:** nº 68.862. Valor total de emolumentos: R\$51,80. Valor total de selos: R\$0,85. Selos: 0520.01.1200014.06946, 0520.04.1200002.04078. **PROTOCOLO:** nº 255284, Lº nº 1-BC, em 17/08/2012. Escrevente: Marli P. Muller. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 30 de agosto de 2012.

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PJKWJ-RUTT8-Y55GK-4RY58>



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Santa Cruz do Sul - RS
Registradora de Imóveis Interina:
Dra. Juliana Follmer

Continuação da página anterior



REGISTRO DE IMÓVEIS

CNM: 097717.2.0076805-68

COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Santa Cruz do Sul-RS, 30 de agosto de 2012.

FLS.

MATRÍCULA

1

76.805

VERSO

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

R - 3 - 76.805 - COMPRA E VENDA - Conforme Contrato por Instrumento Particular nº 1.444.0086110-3, com caráter de escritura pública, assinado em 13 de agosto de 2012, entre partes e testemunhas, a proprietária **URBANIZADORA SANTA CRUZ LTDA.**, já qualificada, no ato representada por Ernesto Manfredo Sohnle, CPF nº 007 858 810 34, **vendeu** para **LUCIANO OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, nascido em 27/09/1976, supervisor de produção, portador da CI RG nº 5066323261, expedida pela SJTC/RS, inscrito no CPF nº 761.386.150-34, residente e domiciliado na Rua José de Alencar, nº 18, Apto.402, Bairro Vila Verena, nesta cidade, **o imóvel descrito na presente matrícula** pelo valor de **R\$150.000,00**. **ITBI**: Conforme guia nº **78.093**, sobre avaliação de **R\$150.000,00**. **CONDIÇÕES/FORMA DE PAGAMENTO**: O valor total de R\$150.000,00, será pago da seguinte forma: R\$15.000,00 de recursos próprios e R\$135.000,00 mediante alienação fiduciária constante no R-4. **NEGATIVA MUNICIPAL**: Dispensada conforme contrato. **CND-INSS**: nº 000222012-19029892. **RECEITA FEDERAL**: Certidão Conjunta Negativa de Débitos sob código de controle E5C0.AECE.61AA.FIC1, emitida às 10:36:19h do dia 24/08/2012. **ARQUIVAMENTO**: nº 68.862. Valor total de emolumentos: R\$692,90. Valor total de selos: R\$7,50. Selos: 0520.01.1200014.06947, 0520.07.1100002.01415. **PROTOCOLO**: nº 255284, Lº nº 1-BC, em 17/08/2012. Escrevente: Marli P. Muller. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 30 de agosto de 2012.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

R - 4 - 76.805 - ALIENACÃO FIDUCIÁRIA - Conforme Contrato por Instrumento Particular já mencionado no R-3, o proprietário **LUCIANO OLIVEIRA**, já qualificado, **alienou fiduciariamente** à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, Instituição Financeira sob a forma de Empresa Pública, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, no ato representada por seu procurador Marcelo Luiz Diniz Azevedo, CPF nº 964 923 760 72, **o imóvel descrito na presente matrícula**, bem como todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, com as seguintes condições: **VALOR DA DÍVIDA**: **R\$135.000,00** (cento e trinta e cinco mil reais). **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO**: SAC. **PRAZO**: de amortização 420 meses. **TAXA ANUAL DE JUROS**: Nominal 9,4773% e efetiva 9,9000%. **VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL**: 13.09.2012. **ENCARGO INICIAL TOTAL**: R\$1.411,65. **CARÊNCIA**: 60 (sessenta) dias. **AVALIACÃO**: Para os efeitos do artigo 24, inciso VI da Lei 9.514/97, o imóvel foi **avaliado** em **R\$150.000,00**. **FORO**: Desta Comarca. **INSS**: Não está vinculado conforme declaração. **ARQUIVAMENTO**: nº 68.862. Valor total de emolumentos: R\$612,40. Valor total de selos: R\$7,50. Selos: 0520.01.1200014.06948, 0520.07.1100002.01416. **PROTOCOLO**: nº 255284,

CONTINUA A FLS.02....

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PJKWJ-RUTT8-Y55GK-4RY58>



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Santa Cruz do Sul - RS
Registradora de Imóveis Interina:
Dra. Juliana Follmer

Continuação da página anterior



REGISTRO DE IMÓVEIS

CNM: 097717.2.0076805-68

COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

FLS.

MATRÍCULA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Santa Cruz do Sul-RS, 30 de agosto de 2012.

02

76.805

Lº nº 1-BC, em 17/08/2012. Escrevente: Marli P. Muller. O referido é verdade e dou fé.
SANTA CRUZ DO SUL-RS, 30 de agosto de 2012.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

MATRÍCULA Nº 76.805

Av - 5 - 76.805 - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - Conforme Contrato por Instrumento Particular já mencionado no R-3 e anexa Cédula de Crédito Imobiliário, emitida em 13 de agosto de 2012, procedo a presente averbação para constar que a credora/fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, no ato representada por seu procurador Marcelo Luiz Diniz Azevedo, CPF nº 964 923 760 72, emitiu a **Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.0086110-3 série 0812**, no valor de emissão de **R\$135.000,00**, tendo como devedor/fiduciante **LUCIANO OLIVEIRA**, já qualificado, e como Instituição Custodiante **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, no ato representada. **ARQUIVAMENTO**: nº 68.862. Emolumentos: Nihil. Ato de registro único - vide R-3-76.805, conforme artigo 18 § 6º da Lei nº 10.931/2004. Selos: 0520.01.1200014.06949, 0520.03.1200015.00036. **PROTOCOLO**: nº 255284, Lº nº 1-BC, em 17/08/2012. Escrevente: Marli P. Muller. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 30 de agosto de 2012.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

Av - 6 - 76.805 - INDISPONIBILIDADE - Conforme Protocolo 202412.1315.03758876-IA-930 da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, referente ao processo nº 50067493920228210026, da 1ª Vara Cível desta Comarca, em que consta como executado **LUCIANO OLIVEIRA**, inscrito no CPF nº 761.386.150-34, a **pretensão real de aquisição sobre o imóvel descrito na presente matrícula foi declarada indisponível**. Valor dos emolumentos: R\$49,40. Valor do selo dos emolumentos: R\$4,90. Selo: 0520.04.2400001.26291. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$6,60. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$2,00. Selo: 0520.01.2400004.00567. PEPO. **PROTOCOLO**: nº 387295, Lº nº 1-DG, em 13/12/2024. Escrevente: Bel. Rafaela Feldmann Chiappetta. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 16 de dezembro de 2024.

1ª Registradora Substituta Marceli Beatriz Lüedke Watter

Av - 7 - 76.805 - PENHORA - Conforme Termo de Penhora expedido em 09 de maio de 2025, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. Andre Luis de Moraes Pinto - MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca, extraído dos Autos do Processo nº 5008751-16.2021.8.21.0026/RS, requerido pelo **MUNICÍPIO DE SANTA CRUZ DO SUL**, inscrito no CNPJ sob nº 95.440.517/0001-08, contra **LUCIANO OLIVEIRA**, inscrito no CPF nº 761.386.150-34,

Continua no verso

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PJKWJ-RUTT8-Y55GK-4RY58>



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Santa Cruz do Sul - RS
Registradora de Imóveis Interina:
Dra. Juliana Follmer

Continuação da página anterior



REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Santa Cruz do Sul-RS, 22 de maio de 2025.

CNM: 097717.2.0076805-68

FLS.

MATRICULA

02

76.805

VERSO

procedo a averbação da penhora sobre a pretensão real de aquisição do imóvel descrito na presente matrícula. **VALOR DA ACÇÃO: R\$10.104,04** (dez mil, cento e quatro reais e quatro centavos). **Depositário:** Luciano Oliveira. Valor dos emolumentos: R\$123,30. Valor do selo dos emolumentos: R\$37,80. Selo: 0520.06.1500025.33355. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$6,90. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$2,10. Selo: 0520.01.2400004.44173. PEPO. **PROTOCOLO:** nº 391547, Lº nº 1-DI, em 13/05/2025. Escrevente: Bel. Rafaela Feldmann Chiappetta. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 22 de maio de 2025.

1ª Registradora Substituta Marceli Beatriz Lüedke Watte:

Av - 8 - 76.805 - TRANSICAO DE SISTEMA - Com base no artigo 464-A da CNRR/RS, procedo à presente averbação para noticiar que os próximos atos registraes serão eletrônicos, encerrando-se a escrituração física. Valor dos emolumentos: Nihil. Valor do selo dos emolumentos: Nihil. Selo: 0520.04.2500001.46418. Valor do processamento eletrônico de dados: Nihil. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: Nihil. Selo: 0520.01.2600002.09823. AGNR. Escrevente: Graciela Marisa Staub. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 11 de junho de 2026.

1ª Registradora Substituta Marceli Beatriz Lüedke Watte:

Continua na próxima página



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Santa Cruz do Sul - RS
Registradora de Imóveis Interina:
Dra. Juliana Follmer

Continuação da página anterior

76.805
- Matrícula -



REGISTRO DE IMÓVEIS DE Santa Cruz do Sul
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 097717.2.0076805-68

Santa Cruz do Sul, 11 de junho de 2026

Fls. 03	Matrícula 76.805
------------	---------------------

Av - 9 - 76.805 - CADASTRO IMOBILIÁRIO - Conforme Instrumento Particular, expedido em 22 de abril de 2026, devidamente assinado e demais documentos arquivados neste Serviço de Registro, procedo à presente averbação para constar que o imóvel descrito na presente matrícula está **inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob nº 14742**. Valor dos emolumentos: R\$55,10. Valor do selo dos emolumentos: R\$5,50. Selo: 0520.04.2500001.46419. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$7,30. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$2,20. Selo: 0520.01.2600002.09827. **PROTOCOLO:** nº 404160, Lº nº 1-DN, em 03/06/2026. Escrevente: Graciela Marisa Staub. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 11 de junho de 2026. Averbação nato digital assinado pela 1ª Registradora Substituta **MARCELI BEATRIZ LUEDKE WATTE:73652652053** em 11/06/2026 às 14:42:13. O hash SHA256 do documento é **97E705DE58820F2DB5A63C4ABA940549AF032547E07216ADC20BEFC3BDA4E7D9**.

Av - 10 - 76.805 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Conforme Instrumento Particular, expedido em 22 de abril de 2026, devidamente assinado, instruído com prova da intimação do devedor por inadimplência e certidão do decurso do prazo sem purgação da mora, procedo a presente averbação para constar que, face ao inadimplemento do fiduciante **LUCIANO OLIVEIRA**, já qualificado, é **consolidada a propriedade do imóvel descrito na presente matrícula** em nome da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, no ato representada. **ITBI:** Conforme guia nº **61755**, com valor atribuído de **R\$167.370,80** avaliado em **R\$1.097.700,82**, com benfeitorias pendentes de averbação. Nos termos do art. 27 da Lei nº 9.514/97, **o imóvel deverá ser oferecido em público leilão**. Valor dos emolumentos: R\$2.227,50. Valor do selo dos emolumentos: R\$100,20. Selo: 0520.09.1600004.15392. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$7,30. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$2,20. Selo: 0520.01.2600002.09828. **PROTOCOLO:** nº 404160, Lº nº 1-DN, em 03/06/2026. Escrevente: Graciela Marisa Staub. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 11 de junho de 2026. Averbação nato digital assinado pela 1ª Registradora Substituta **MARCELI BEATRIZ LUEDKE WATTE:73652652053** em 11/06/2026 às 14:42:18. O hash SHA256 do documento é **4AAFCB0ACFD36F11B18BFCC152B36BD0D2F9977B11C879457863F01338F2A6AD**.

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
CERTIFICO que esta certidão, assinada digitalmente, reproduz fielmente a matrícula nº 76.805 deste Serviço de Registro.
Santa Cruz do Sul - RS, 11 de junho de 2026.
Total: R\$81,00
Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 76.805: R\$47,60 (0520.04.2500001.46555 = R\$5,50)
Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0520.03.2600001.09017 = R\$4,40)
Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0520.01.2600002.10156 = R\$2,20)
Confira a autenticidade da assinatura no arquivo eletrônico.



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
097717 53 2026 00043310 06

CERTIDÃO VÁLIDA POR 20 (VINTE) DIAS ÚTEIS