



Valide aqui
este documento

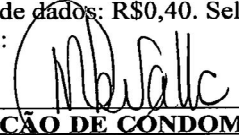
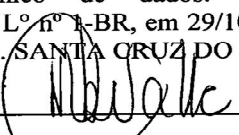


CERTIDÃO

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:

MATRÍCULA Nº 95.438

 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, 30 de novembro de 2015.		CNM: 097717.2.0095438-41 FLS. 01	MATRÍCULA 95.438
A CASA 01 (um) do Condomínio DAS CAMÉLIAS, situada na Rua 09, nº 878, sendo a primeira casa a esquerda, de quem olha da Rua 09 para o Condomínio, composta de um pavimento, constituído de banheiro, um dormitório, sala/cozinha, circulação, área e vaga de estacionamento descoberta, com área real privativa e global de 46,45m², cabendo-lhe como fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum e fins proveitosos o coeficiente de 0,202749, sendo de utilização exclusiva da unidade autônoma a área do jardim, com 31,18m², a área do quintal, com 8,63m² e a base da edificação, com 46,45m², edificado sobre o terreno composto pelo lote 25 da quadra "I", do Loteamento Nova Santa Cruz II, com a área total de 458,32m² (quatrocentos e cinquenta e oito metros e trinta e dois decímetros quadrados), localizado no lado esquerdo da Rua A, zona urbana desta cidade, de quem nela entra pela Rua 09, onde forma esquina, medindo 15,00m (quinze metros) na frente oeste, 30,63m (trinta metros e sessenta e três centímetros) no lado sul, 30,48m (trinta metros e quarenta e oito centímetros) no lado norte, tendo na linha dos fundos leste a medida de 15,00m (quinze metros), com as seguintes confrontações: Frente Oeste, com a Rua A; Fundos Leste, com o imóvel de propriedade de Qualis Empreendimentos Imobiliários Ltda.; Lado Norte, com a Rua 09, onde também faz frente em forma de esquina; e, Lado Sul, com o lote 24 da quadra "I". Quarteirão incompleto entre as Ruas A, 09 e 10. Loteamento localizado ao sul da Estrada para Linha João Alves. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 91.203 (R-3) Lº 02 Regº Geral, em 07 de agosto de 2015. PROPRIETÁRIO: LEONIR KRETZMANN, brasileiro, solteiro, maior, construtor, inscrito no CPF nº 900.550.040-91, residente e domiciliado na Rua Amália Brixner, nº 78, na cidade de Vera Cruz-RS. Arquivamento: Pasta de individualização. Escrevente: Eliana Catarina Becker. Valor dos emolumentos: R\$15,20. Valor do selo dos emolumentos: R\$0,70. Selo: 0520.03.1500020.07417. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$3,60. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$0,40. Selo: 0520.01.1500024.33676. O OFICIAL / SUBSTITUTA:  Av - 1 - 95.438 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Foi registrada sob nº 25.576, Lº 03 Regº Auxiliar, a convenção que rege o condomínio das Camélias, de que trata a Av-5 e o R-6 da matrícula nº 91.203, Lº 02 Regº Geral, segundo o que dispõe o art. 9º da Lei Federal nº 4.591/64. Valor dos emolumentos: R\$27,30. Valor do selo dos emolumentos: R\$0,70. Selo: 0520.03.1500020.07418. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$3,60. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$0,40. Selo: 0520.01.1500024.33680. PROTOCOLO: nº 291565, Lº nº 1-BR, em 29/10/2015. Escrevente: Eliana Catarina Becker. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 30 de novembro de 2015. O OFICIAL / SUBSTITUTA: 			

Continua no verso

Continua na próxima página - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9XXUW-3TC86-JJGVF-7E4X7>



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

CNM: 097717.2.0095438-41

FLS.

MATRÍCULA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

01

95.438

Santa Cruz do Sul-RS, 22 de abril de 2016.

VERSO

Av - 2 - 95.438 - RETIFICAÇÃO (QUALIFICAÇÃO PESSOAL) - Conforme Contrato por Instrumento Particular nº 8.4444.1163834-4, com caráter de escritura pública, assinado em 29 de março de 2016, entre partes e testemunhas, procedo a presente averbação para constar que o proprietário **LEONIR KRETZMANN** qualifica-se como: brasileiro, solteiro, nascido em 04/04/1978, administrador, inscrito no CPF nº 900.550.040-91, residente e domiciliado na Rua Amalia Brixner, nº 78, Centro, na cidade de Vera Cruz-RS. **ARQUIVAMENTO:** nº 82.728. Valor dos emolumentos: R\$68,00. Valor do selo dos emolumentos: R\$0,90. Selo: 0520.04.1500023.05180. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$4,10. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$0,40. Selo: 0520.01.1600003.02492. **PROTOCOLO:** nº 296084, Lº nº 1-BT, em 08/04/2016. Escrevente: Juliane David. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 22 de abril de 2016.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

R - 3 - 95.438 - COMPRA E VENDA - Conforme Contrato por Instrumento Particular nº 8.4444.1163834-4, com caráter de escritura pública, assinado em 29 de março de 2016, entre partes e testemunhas, o proprietário **LEONIR KRETZMANN**, já qualificado, **vendeu** para **FABIO MARTIN**, brasileiro, solteiro, nascido em 30/06/1989, vendedor, inscrito no CPF nº 025.739.580-60, residente e domiciliado na Rua Boa Esperança, nº 592, casa 04, Universitário, nesta cidade, **o imóvel descrito na presente matrícula** pelo valor de **R\$115.000,00. ITBI:** Conforme guia nº **13581**, sobre avaliação de **R\$115.000,00. CONDIÇÕES/FORMA DE PAGAMENTO:** O valor total de R\$115.000,00 será pago da seguinte forma: R\$6.550,97 de recursos próprios; R\$17.960,00 de recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, na forma de desconto; R\$2.920,45 de recursos da conta vinculada do FGTS; e R\$87.568,58 mediante alienação fiduciária constante no R-4. É vedado o remembramento do imóvel pelo prazo de quinze anos. **NEGATIVA CONDOMINIAL:** Dispensada conforme declaração. **INSS:** Não está vinculado conforme contrato. **ARQUIVAMENTO:** nº 82.728. Valor dos emolumentos: R\$297,90, de acordo com a Lei Federal nº 12.424/2011. Valor do selo dos emolumentos: R\$10,00. Selo: 0520.07.1500022.02357. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$2,10. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$0,40. Selo: 0520.01.1600003.02493. **PROTOCOLO:** nº 296084, Lº nº 1-BT, em 08/04/2016. Escrevente: Juliane David. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 22 de abril de 2016.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

R - 4 - 95.438 - ALIENACÃO FIDUCIÁRIA - Conforme Contrato por Instrumento Particular já mencionado no R-3, o proprietário **FABIO MARTIN**, 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

Continua a fls. 02

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9XXUW-3TC86-JJGVF-7E4X7>



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

CNM: 097717.2.0095438-41

FLS.

MATRICULA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

02

95.438

Santa Cruz do Sul-RS, 22 de abril de 2016

MATRICULA Nº 95.438

Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, no ato representada, 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\$87.568,58** (oitenta e sete mil, quinhentos e sessenta e oito reais e cinquenta e oito centavos). **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** TP-Tabela Price. **PRAZO:** de amortização 360 meses. **TAXA ANUAL DE JUROS:** Sem desconto: Nominal 7,16% e Efetiva 7,3997%; Com desconto: Nominal 5,00% e Efetiva 5,1162%; Redutor 0,5% FGTS: Nominal 4,50% e Efetiva 4,5940%; Contratada: Nominal 4,5000% e Efetiva 4,5939%. **VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL:** 25/04/2016. **ENCARGO INICIAL TOTAL:** R\$460,85. **CARÊNCIA:** 30 (trinta) dias. **AValiação:** Para os efeitos do artigo 24, inciso VI da Lei nº 9.514/97, o imóvel foi avaliado em **R\$115.000,00**. **FORO:** Desta Comarca. **NEGATIVA CONDOMINIAL:** Dispensada conforme declaração. **INSS:** Não está vinculado conforme declaração. As demais cláusulas e condições constam em uma das vias do contrato arquivado neste Serviço de Registro sob nº **82.728**. Valor dos emolumentos: R\$242,00, de acordo com a Lei Federal nº 12.424/2011. Valor do selo dos emolumentos: R\$10,00. Selo: 0520.07.1500022.02358. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$2,10. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$0,40. Selo: 0520.01.1600003.02494. **PROTOCOLO:** nº 296084, Lº nº 1-BT, em 08/04/2016. Escrevente: Juliane David. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 22 de abril de 2016.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

Av - 5 - 95.438 - TRANSIÇÃO DE SISTEMA - Com base no artigo 464-A da CNRR/RS, procedo à presente averbação para noticiar que os próximos atos registrares serão eletrônicos, encerrando-se a escrituração física. Valor dos emolumentos: Nihil. Valor do selo dos emolumentos: Nihil. Selo: 0520.04.2600003.03197. Valor do processamento eletrônico de dados: Nihil. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: Nihil. Selo: 0520.01.2600002.23093. AGNR. Escrevente: Bel. Joelma Ramos Fernandes. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 28 de julho de 2016.

1ª Registradora Substituta Marcella Beatriz Lüedke Watter

Continua no verso

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9XXUW-3TC86-JJGVF-7E4X7>



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

95.438
- Matrícula -



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

CNM: 097717.2.0095438-41

Santa Cruz do Sul, 28 de julho de 2026

Fls. 02 v	Matrícula 95.438
--------------	---------------------

Av - 6 - 95.438 - CADASTRO IMOBILIÁRIO - Conforme Ofício nº 676801/2026, expedido em 07 de julho 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 113505**. Valor dos emolumentos: R\$55,10. Valor do selo dos emolumentos: R\$5,50. Selo: 0520.04.2600003.03198. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$7,30. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$2,20. Selo: 0520.01.2600002.23094. **PROTOCOLO:** nº 405412, Lº nº 1-DO, em 08/07/2026. Escrevente: Bel. Joelma Ramos Fernandes. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 28 de julho de 2026. Averbação nato digital assinado pela 1ª Registradora Substituta **MARCELI BEATRIZ LUEDKE WATTE:73652652053** em 28/07/2026 às 12:34:22. O hash SHA256 do documento é **CFA40240B77CF60F1F68EB7D2B459E89FE9B8EA7F9997B40C2E553295705F54C**.

Av - 7 - 95.438 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Conforme Ofício nº 676801/2026, expedido em 07 de julho 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 **FABIO MARTIN**, 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 65199, com valor atribuído de **R\$125.820,98** sobre a avaliação de **R\$224.727,31**. Nos termos do art. 27 da Lei nº 9.514/97, o imóvel deverá ser oferecido em público leilão. Valor dos emolumentos: R\$582,00. Valor do selo dos emolumentos: R\$80,80. Selo: 0520.08.1600001.23340. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$7,30. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$2,20. Selo: 0520.01.2600002.23095. **PROTOCOLO:** nº 405412, Lº nº 1-DO, em 08/07/2026. Escrevente: Bel. Joelma Ramos Fernandes. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 28 de julho de 2026. Averbação nato digital assinado pela 1ª Registradora Substituta **MARCELI BEATRIZ LUEDKE WATTE:73652652053** em 28/07/2026 às 12:34:27. O hash SHA256 do documento é **A20EDE097B284937EFF3B8980C36702B650BEE52C1132E6CE51A43E78EBD7E5E**.

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
CERTIFICADO que esta certidão, assinada digitalmente, reproduz fielmente a matrícula nº 95.438 deste Serviço de Registro.
Santa Cruz do Sul - RS, 28 de julho de 2026.
Total: R\$ 81,00
Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 95.438: R\$ 47,60 (0520.04.2600003.03295 = R\$ 5,50)
Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0520.03.2600001.16870 = R\$ 4,40)
Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0520.01.2600002.23390 = 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 00055448 11

CERTIDÃO VÁLIDA POR 20 (VINTE) DIAS ÚTEIS