



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

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

CNM: 097717.2.0077567-13

FLS.

MATRÍCULA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1

77.567

Santa Cruz do Sul-RS, 13 de agosto de 2009.

O LOTE CONDOMINIAL Nº 03 (três) da **Quadra "E"**, sem benfeitorias, do **CONDOMÍNIO COUNTRY VILLE**, localizado à leste da Avenida Léo Kraether, zona urbana desta cidade, é o terceiro lote no lado direito da circulação 1B, no sentido oeste-leste, com a área privativa de **630,00m²** (seiscentos e trinta metros quadrados), área de uso comum de 483,160m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,47479%, totalizando no empreendimento a área de 1.113,160m², com as seguintes medidas e confrontações: 18,00m (dezoito metros) na **Frente Norte**, com a circulação 1B; 35,00m (trinta e cinco metros) no **Lado Leste**, com o lote 04 da quadra "E"; 35,00m (trinta e cinco metros) no **Lado Oeste**, com o lote 02 da quadra "E"; e, 18,00m (dezoito metros) nos **Fundos Sul**, com a área condominial 1. **Terreno** localizado no lado esquerdo da circulação 1B, de quem nela entra pela circulação 6, donde dista 126,00m (cento e vinte e seis metros), dentro um todo maior, composto por uma **área urbana, sem benfeitorias, com a superfície de 234.452,27m²** (duzentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e cinquenta e dois metros e vinte e sete decímetros quadrados), medindo 166,34m (cento e sessenta e seis metros e trinta e quatro centímetros) na frente em ângulo reto, 1.264,77m (um mil, duzentos e sessenta e quatro metros e setenta e sete centímetros) no lado norte, num ângulo de 17º17', onde forma um ângulo no sentido sul numa extensão de 166,33m (cento e sessenta e seis metros e trinta e três centímetros), num ângulo de 85º14'30", daí segue no sentido leste numa extensão de 279,58m (duzentos e setenta e nove metros e cinquenta e oito centímetros), num ângulo de 86º7'55", 1.074,53m (um mil, setenta e quatro metros e cinquenta e três centímetros) no lado sul, num ângulo de 89º5'30", daí seguindo no sentido sul numa extensão de 74,89m (setenta e quatro metros e oitenta e nove centímetros), num ângulo de 90º7'44", daí segue no sentido leste numa extensão de 382,90m (trezentos e oitenta e dois metros e noventa centímetros), tendo na linha dos fundos a medida de 79,43m (setenta e nove metros e quarenta e três centímetros), confrontando-se: **Frente Oeste**, com a Avenida Léo Kraether; **Fundos Leste**, com a Travessa Dona Leopoldina e com a propriedade de Armindo Pedro Sehn e Alibio Silvano Sehn; **Lado Norte**, com a propriedade de Ruben Sérgio Borba e com a propriedade de Armindo Pedro Sehn e Alibio Silvano Sehn; e, **Lado Sul**, com a propriedade de Eolândio Flávio Borba. **Quarteirão** incompleto entre a Avenida Léo Kraether e a Travessa Dona Leopoldina.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 76.903, Lº 02 Regº Geral, em 11 de maio de 2009.

PROPRIETÁRIAS: **FIK - INCORPORADORA LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 07 481 202/0001-41, com sede na rua Thomas Flores, nº 508, nesta cidade, com 46% do imóvel; e, **CONSTRUFÁCIL AGROPECUÁRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 01 930 244/0001-36, com sede na rua da Pedreira, nº 1550, sala 03, nesta cidade, com 54% do imóvel.

Arquivamento: Pasta de Incorporação. **Escrevente:** Luciana B. Pereira. Valor total de emolumentos: R\$13,20. Valor total de selos R\$0,50.

O OFICIAL:

Selos: 0520.03.0900002.00802 e 0520.01.0900012.01310,
cfe. recibo nº 99.094 do talão nº 1.982.

CONTINUA NO VERSO

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



REGISTRO DE IMÓVEIS

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

CNM: 097717.2.0077567-13

FLS. MATRÍCULA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1 77.567
VERSO

Av - 1 - 77.567 - Conforme requerimento datado de 10 de julho de 2009, assinado e com firmas reconhecidas, instruído com memorial descritivo e demais documentos arquivados neste Serviço de Registro, procedo a presente averbação para constar que o **Lote Condominial** objeto da presente matrícula, trata-se de **unidade futura** do empreendimento **CONDOMÍNIO COUNTRY VILLE**. Valor total de emolumentos: R\$21,60. Valor total de selos: R\$0,60. **PROTOCOLO:** nº 220.579, Lº nº 1-AP, em 14.07.2009. Escrevente: Luciana B. Pereira. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 13 de agosto de 2009.
O OFICIAL: Selos: 0520.03.0900002.00726 e 0520.01.0900012.01526, cfe. recibo nº 99.100 do talão nº 1.982.

Av - 2 - 77.567 - Conforme requerimento datado de 10 de julho de 2009, assinado e com firmas reconhecidas, instruído com memorial descritivo e demais documentos arquivados neste Serviço de Registro, a construção edificada no imóvel descrito na presente matrícula, **deverá ser residencial e em alvenaria, com área total não inferior a 180,00m² (cento e oitenta metros quadrados)**, devendo ainda serem observadas as demais condições restritivas, que fazem parte do Código de Edificação, integrante da minuta da futura Convenção do Condomínio. Valor total de emolumentos: R\$21,60. Valor total de selos: R\$0,60. **PROTOCOLO:** nº 220.579, Lº nº 1-AP, em 14.07.2009. Escrevente: Luciana B. Pereira. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 13 de agosto de 2009.
O OFICIAL: Selos: 0520.03.0900002.00916 e 0520.01.0900012.01716, cfe. recibo nº 99.100 do talão nº 1.982.

Av - 3 - 77.567 - ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP) - Conforme requerimento datado de 10 de julho de 2009, assinado e com firmas reconhecidas, instruído com memorial descritivo e demais documentos arquivados neste Serviço de Registro, parte da área de uso comum do imóvel descrito na presente matrícula, **destina-se à Área de Preservação Permanente** do empreendimento, localizada entre as quadras B, C, D e E, com as características e confrontações constantes do R-5-76.903. Valor total de emolumentos: R\$19,80. Valor total de selos: R\$0,60. **PROTOCOLO:** nº 220.579, Lº nº 1-AP, em 14.07.2009. Escrevente: Luciana B. Pereira. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL - RS, 13 de agosto de 2009.
O OFICIAL: Selos: 0520.03.0900002.01104 e 0520.01.0900012.01904, cfe. recibo nº 99.100 do talão nº 1.982.

R - 4 - 77.567 - ATRIBUIÇÃO - Conforme requerimento datado de 10 de julho de 2009, assinado e com firmas reconhecidas, instruído com memorial descritivo e demais documentos arquivados neste Serviço de Registro, o imóvel descrito na presente matrícula foi **ATRIBUIDO à CONSTRUFÁCIL AGROPECUÁRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS**

CONTINUA A FLS. 02

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/32F86-TWTRN-6WRYR-96U7X>



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: 097717.2.0077567-13

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
02	77.567

LTDA., já qualificada, no ato representada pelo sócio gerente João Miguel Tolotti, CPF nº 268 494 100-91, pelo valor de **R\$1.989.000,00**, avaliado em **R\$5.682.950,00**, conforme guia de isenção do **ITBI nº 63.236**, juntamente com outros imóveis. Valor total de emolumentos: **R\$265,70 (s/R\$55.715,20)**. Valor total de selos: **R\$268,20**. **PROTOCOLO**: nº 220.579, Lº nº 1-AP, de 14.07.2009. Escrevente: Luciana B. Pereira. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 13 de agosto de 2009.

O OFICIAL:

Selos: 0520.07.0900005.00089 e 0520.01.0900012.02132,
cfe. recibo nº 99.112 do talão nº 1.983.

MATRÍCULA Nº 77.567

Av - 5 - 77.567 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Foi registrada sob nº 19.975, Lº 03 Regº Auxiliar, a convenção que rege o **Condomínio Country Ville**, de que trata o R-5 da matrícula nº 76.903 Lº 02 Regº Geral, segundo o que dispõe o art. 9º da Lei Federal nº 4.591/64. Valor total de emolumentos: **R\$21,60**. Valor total de selos: **R\$0,60**. Selos: 0520.03.0900010.00059 e 0520.01.0900014.08784, conforme recibo nº 104.278 do talão nº 2.086. **PROTOCOLO**: nº 224.370, Lº nº 1-AQ, em 04.11.2009. Escrevente: Luciana B. Pereira. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 25 de novembro de 2009.

O OFICIAL:

Av - 6 - 77.567 - RETIFICAÇÃO (QUALIFICAÇÃO PESSOAL) - Conforme Escritura Pública lavrada em 19 de março de 2012, no livro nº 669, fls. 092v a 093v, sob nº 53.716-060, no 2º Tabelionato desta Comarca, procedo a presente averbação para constar que a proprietária do imóvel descrito na presente matrícula **CONSTRUFÁCIL AGROPECUÁRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA.**, qualifica-se como: empresa brasileira, inscrita no CNPJ sob nº 01.930.244/0001-36, com sede no Acesso Rubem Guilherme Kaempf, nº 44, sala 02, nesta cidade. Valor total de emolumentos: **R\$51,80**. Valor total de selos: **R\$0,85**. Selos: 0520.01.1200012.00957, 0520.04.1200002.02932. **PROTOCOLO**: nº 253420, Lº nº 1-BB, em 21/06/2012. Escrevente: Marília Sündermann. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 17 de julho de 2012.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

R - 7 - 77.567 - COMPRA E VENDA - Conforme Escritura Pública lavrada em 19 de março de 2012, no livro nº 669, fls. 092v a 093v, sob nº 53.716-060, no 2º Tabelionato desta Comarca, a proprietária **CONSTRUFÁCIL AGROPECUÁRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA.**, já qualificada, no ato representada por seu sócio gerente João Miguel Tolotti, CPF nº 268.494.100-91, **vendeu** para **LIANA FRÖHLICH GRÜNER**, professora, portadora da CI RG nº 9025625634/RS, inscrita no CPF nº 454.761.520-91, casada pelo

CONTINUA NO VERSO

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



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, 17 de julho de 2012.

CNM: 097717.2.0077567-13

FLS.	MATRICULA
02	77.567
VERSO	

regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **ASTOR JOSÉ GRÜNER**, engenheiro civil, portador da CI RG nº 1008360602/RS, inscrito no CPF nº 374.346.080-72, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Avenida Portal de Ville, nº 469, nesta cidade, o imóvel descrito na presente matrícula pelo valor de **R\$127.274,64**. **ITBI**: Conforme guia nº **75.693**, sobre avaliação de **R\$129.222,13**, descrita na escritura. Permanecem em vigor a Av-2 e a Área de Preservação Permanente constante na Av-3. **TAB**: D.O.I. **NEGATIVA MUNICIPAL**: Dispensada conforme escritura. **CND-INSS**: nº 006622012-19029040, conforme escritura. **RECEITA FEDERAL**: Certidão Conjunta Positiva com efeitos de Negativa de Débitos sob código de controle 8C80.10FB.ED0A.4A31, emitida às 14:01:30h do dia 15.02.2012, conforme escritura. Valor total de emolumentos: R\$612,40. Valor total de selos: R\$7,50. Selos: 0520.01.1200012.00958, 0520.07.1100002.00841. **PROTOCOLO**: nº 253420, Lº nº 1-BB, em 21/06/2012. Escrevente: Marília Sündermann. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 17 de julho de 2012.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

Av - 8 - 77.567 - REFEIÇÃO (QUALIFICAÇÃO PESSOAL - PACTO ANTENUPCIAL) - Conforme Registro nº **13.619 Lº 03 Regº Auxiliar**, encontra-se registrado neste Serviço de Registro o Pacto Antenupcial dos proprietários do imóvel descrito na presente matrícula **LIANA FRÖHLICH GRÜNER** e seu esposo **ASTOR JOSÉ GRÜNER**, tendo os mesmos contraído matrimônio em 24 de novembro de 1984, pelo regime da comunhão universal de bens. **CONDICÕES**: Comunicam-se os bens que atualmente possuem, bem como aqueles que vierem a possuir posteriormente e na vigência do casamento, a qualquer título. Valor total de emolumentos: R\$51,80. Valor total de selos: R\$0,85. Selos: 0520.01.1200012.00959, 0520.04.1200002.02933. Escrevente: Marília Sündermann. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 17 de julho de 2012.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

Av - 9 - 77.567 - CONCLUSÃO - Conforme requerimento datado de 08 de julho de 2013, assinado e com firmas reconhecidas, instruído com Termo de Conformidade deste Município, fica averbada a conclusão da implantação do **Condomínio Country Ville**, no qual o lote constante na presente matrícula está localizado. **ARQUIVAMENTO**: Pasta de Incorporação. Valor total de emolumentos: R\$26,70. Valor total de selos: R\$0,85. Selos: 0520.01.1300013.01719, 0520.03.1300009.02635. **PROTOCOLO**: nº 266101, Lº nº 1-BG, em 09/07/2013. Escrevente: Diana Elisa Goetze. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 05 de agosto de 2013.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

CONTINUA A FLS.

Continua a fls. 03

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/32F86-TWTRN-6WRYR-96U7X>



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: 097717.2.0077567-13

FLS.

MATRÍCULA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

03

77.567

Santa Cruz do Sul-RS, 23 de abril de 2019.

MATRÍCULA Nº 77.567

Av - 10 - 77.567 - CONSTRUÇÃO - Conforme requerimento datado de 10 de abril de 2019, assinado e com firma reconhecida, instruído com certidão deste município, sobre o imóvel descrito na presente matrícula foi edificado um **prédio em alvenaria residencial**, com a área de 274,63m², situado na **Avenida Portal de Ville** (anteriormente Circulação 1B), nº 469, nesta cidade. **Habite-se** em 12/04/2011. **Valor:** R\$540.000,00. **CND-INSS:** nº 000692019-88888260. **ARQUIVAMENTO:** nº 92.685. Valor dos emolumentos: R\$1.133,80. Valor do selo dos emolumentos: R\$61,40. Selo: 0520.09.1600004.02388. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$4,90. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$1,40. Selo: 0520.01.1900001.05543. **PROTOCOLO:** nº 325824, Lº nº 1-CG, em 11/04/2019. Escrevente: Eliana Catarina Becker. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 23 de abril de 2019.
O OFICIAL / SUBSTITUTA:

R - 11 - 77.567 - ALIENACÃO FIDUCIÁRIA - Conforme Contrato por Instrumento Particular nº 1.7877.0205309-6, com caráter de escritura pública, assinado em 28 de outubro de 2022, Termo de Aditamento assinado em 07 de novembro de 2022 e Segundo Termo Aditamento assinado em 17 de novembro de 2022, todos entre partes e testemunhas, os proprietários **LIANA FRÖHLICH GRÜNER** e seu esposo **ASTOR JOSÉ GRÜNER**, já qualificados, **alienaram fiduciariamente** à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, na cidade de Brasília-DF, no ato representada, o imóvel descrito na presente matrícula, bem como todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, para garantir uma dívida confessada no valor de **R\$5.206.040,00** (cinco milhões, duzentos e seis mil e quarenta reais), que inclui parte do imóvel matriculado sob nº 31.410 Lº 2-Registro Geral, com as seguintes condições: **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** SAC - Sistema de Amortização Constante. **JUROS:** anuais à taxa nominal de 11.1700%, correspondente à taxa efetiva de 11.7600%, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada aos depósitos de poupança vigente no mesmo dia correspondente ao da assinatura do contrato. **PRAZOS DE CONSTRUÇÃO E LEGALIZAÇÃO:** O devedor se obriga a concluir as obras no outro imóvel objeto de garantia, no prazo de 12 meses, conforme cronograma físico-financeiro. **FORMA DE PAGAMENTO:** Valendo-se ou não o devedor da prerrogativa de apresentar à credora proponentes/mutuários com valores de financiamentos pré-aprovados na própria Instituição Financeira para os fins do item PRAZO DE CONSTRUÇÃO E LEGALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO, expirado o prazo de carência, o eventual saldo devedor remanescente da dívida deverá ser integralmente pago, com todos os encargos a ele inerentes, no prazo de amortização. **PRAZO DE AMORTIZAÇÃO/LIQUIDAÇÃO DA DÍVIDA:** de até 18 meses, contado no dia correspondente à data subsequente à data do término da carência.

Continua no verso

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/32F86-TWTRN-6WRYR-96U7X>



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: 097717.2.0077567-13

FLS.

MATRÍCULA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

03

77.567

VERSO

Santa Cruz do Sul-RS, 22 de novembro de 2022.

CARÊNCIA: de até 6 (seis) meses, com termo inicial no dia correspondente à data do término da obra, assim comprovado pela caixa. **AVALIAÇÃO:** Para os efeitos do artigo 24, inciso VI da Lei nº 9.514/97, o imóvel foi avaliado em **R\$1.735.000,00**. **NEGATIVA CONDOMINIAL:** Dispensada conforme contrato. **RECEITA FEDERAL/PGFN-Portaria nº 1.751/14:** Certidões Negativas de Débitos sob código de controle A600.C912.D67C.DFBC e 7E49.AC7B.378B.C2B1, emitida às 14:24:49h e 14:27:59h do dia 10/11/2022. **FORO:** Desta Comarca. As demais cláusulas e condições constam em uma das vias do contrato arquivado neste Serviço de Registro sob nº 92.685. Valor dos emolumentos: R\$4.425,70. Valor do selo dos emolumentos: R\$81,00. Selo: 0520.09.1600004.07758. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$6,00. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$1,80. Selo: 0520.01.2200002.09246. **PROTOCOLO:** nºs 362653, 362920 e 363211, Lº nº 1-CW, em 31/10/2022, 09/11/2022 e 18/11/2022. Escrevente: Diana Elisa Goetze Bublitz. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 22 de novembro de 2022. O OFICIAL / SUBSTITUTA:

Av - 12 - 77.567 - AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA DE EXECUÇÃO (art. 828 CPC, Lei nº 13.105/2015) - Conforme Certidão emitida em 09 de maio de 2024, pela 1ª Vara Cível desta Comarca, procedo a presente averbação, por determinação expressa, para constar o ajuizamento da ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 5005903-51.2024.8.21.0026, admitida pelo Juiz, na qual é Exequente **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DO VALE DO RIO PARDO - SICREDI VALE DO RIO PARDO RS**, inscrita no CNPJ sob nº 95.424.891/0001-10; e Executados **ASTOR JOSÉ GRÜNER**, inscrito no CPF nº 374.346.080-72 e outros. **VALOR DA CAUSA:** R\$620.193,45 (seiscentos e vinte mil, cento e noventa e três reais e quarenta e cinco centavos). Valor dos emolumentos: R\$387,90 (s/R\$155.048,36). Valor do selo dos emolumentos: R\$72,60. Selo: 0520.08.1600001.16521. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$6,60. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$2,00. Selo: 0520.01.2400001.22384. **PROTOCOLO:** nº 379555, Lº nº 1-DD, em 10.05.2024. Escrevente: Caroline Stolben. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 03 de junho de 2024.

1ª Registradora Substituta Marcell Beatriz Lüedke Watter:

Av - 13 - 77.567 - AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA DE EXECUÇÃO (art. 828 CPC, Lei nº 13.105/2015) - Conforme Certidão emitida em 24 de maio de 2024, pelo Juízo da 1ª Vara Cível desta Comarca, procedo a presente averbação, por determinação expressa, para constar o ajuizamento da ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 5006118-27.2024.8.21.0026, admitida pelo Juiz, na qual é Exequente **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04; e Executados **ASTOR JOSÉ GRÜNER**.

Continua a fls. 04

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/32F86-TWTRN-6WRYR-96U7X>



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: 097717.2.0077567-13

FLS.

MATRÍCULA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

04

77.567

Santa Cruz do Sul-RS, 10 de junho de 2024

inscrito no CPF nº 374.346.080-72 e outros. **VALOR DA CAUSA: R\$1.297.392,99** (um milhão, duzentos e noventa e sete mil, trezentos e noventa e dois reais e noventa e nove centavos), que inclui outros imóveis. Valor dos emolumentos: R\$253,80 (s/R\$81.087,06). Valor do selo dos emolumentos: R\$53,70. Selo: 0520.07.1500022.36614. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$6,60. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$2,00. Selo: 0520.01.2400001.25383. **PROTOCOLO: nº 379945, Lº nº 1-DD**, em 27.05.2024. Escrevente: Caroline Stolben. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 10 de junho de 2024.

1ª Registradora Substituta Marcell Beatriz Lüedke Watter:

MATRÍCULA Nº 77.567

Av - 14 - 77.567 - INDISPONIBILIDADE - Conforme Protocolo 202510.3015.04350103-IA-381 da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, referente ao processo nº 50191625020238210026, da 2ª Vara Cível desta Comarca, em que consta como executados **ASTOR JOSÉ GRÜNER**, inscrito no CPF nº 374.346.080-72 e **LIANA FRÖHLICH GRÜNER**, inscrita no CPF nº 454.761.520-91, a pretensão real de aquisição sobre o imóvel descrito na presente matrícula foi declarada **indisponível**. Valor dos emolumentos: R\$52,00. Valor do selo dos emolumentos: R\$5,20. Selo: 0520.04.2500001.20972. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$6,90. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$2,10. Selo: 0520.01.2500002.47944. PEPO. **PROTOCOLO: nº 397232, Lº nº 1-DK**, em 31/10/2025. Escrevente: Ana Paula Küster Batista. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 07 de novembro de 2025.

1ª Registradora Substituta Marcell Beatriz Lüedke Watter:

Av - 15 - 77.567 - CADASTRO IMOBILIÁRIO - A requerimento da fiduciária Caixa Econômica Federal, datado de 04 de fevereiro 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 99175**. Valor dos emolumentos: R\$55,10. Valor do selo dos emolumentos: R\$5,50. Selo: 0520.04.2500001.32836. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$7,30. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$2,20. Selo: 0520.01.2500004.28361. **PROTOCOLO: nº 400497, Lº nº 1-DM**, em 05/02/2026. Escrevente: Fabiula Pires dos Santos. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 23 de fevereiro de 2026.

1ª Registradora Substituta Marcell Beatriz Lüedke Watter:

Av - 16 - 77.567 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - A requerimento da fiduciária Caixa Econômica Federal, datado de 04 de fevereiro de 2026, devidamente assinado, instruído com prova da intimação dos devedores por inadimplência e certidão do decurso do prazo sem purgação da mora, procedo a presente averbação para constar que, face ao inadimplemento dos

Continua no verso

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/32F86-TWTRN-6WRYR-96U7X>



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: 097717.2.0077567-13

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

FLS.

MATRÍCULA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

04

77.567

Santa Cruz do Sul-RS, 23 de fevereiro de 2026.

VERSO

fiduciantes **ASTOR JOSÉ GRÜNER** e sua esposa **LIANA FRÖHLICH GRÜNER**, já qualificados, é consolidada a propriedade do imóvel descrito na presente matrícula em nome da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, no ato representada, pelo valor de **R\$1.735.000,00**. **ITBI**: Conforme guia nº 62941, sobre avaliação de **R\$1.735.000,00**. Nos termos do art. 27 da Lei nº 9.514/97, o imóvel deverá ser oferecido em público leilão. Valor dos emolumentos: R\$2.741,50. Valor do selo dos emolumentos: R\$100,20. Selo: 0520.09.1600004.14713. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$7,30. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$2,20. Selo: 0520.01.2500004.28362. **PROTOCOLO**: nº 400497, Lº nº 1-DM, em 05/02/2026. Escrevente: Fabiula Pires dos Santos. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 23 de fevereiro de 2026.

1ª Registradora Substituta Marceli Beatriz Lüedke Watte:

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
CERTIFICO que esta certidão, assinada digitalmente, reproduz fielmente a matrícula nº 77.567 deste Serviço de Registro.
Santa Cruz do Sul - RS, 23 de fevereiro de 2026.

Total: R\$ 81,00

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 77.567: R\$ 47,60 (0520.04.2500001.32940 = R\$ 5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0520.03.2500003.34962 = R\$ 4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0520.01.2500004.28600 = 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 00013485 52