Valide aqui este documento

**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**
COMARCA DE LAJEADO
**REGISTRO DE IMÓVEIS**
**JULIANA FOLLMER**
REGISTRADORA



# CERTIDÃO

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 seguinte teor:

CNM: 097261.2.0049400-61

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO - RS

REGISTRO GERAL
LIVRO N.º 2
FLS.

| Matrícula | | |
|---|---|---|
| 49.400 | Lajeado, 09.Julho.2004. | 01 |

Matrícula 49.400

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 801 (cobertura), com área real privativa de 198,85m2 (cento e noventa e oito metros e oitenta e cinco decímetros quadrados); área real de uso comum 72,03m2 (setenta e dois metros e três decímetros quadrados); área real total de 270,88m2 duzentos e setenta metros e oitenta e oito decímetros quadrados), localizado no décimo pavimento ou 7º andar, na frente, a esquerda de quem olha o prédio da Rua Alberto Torres, confrontando-se: a oeste com a circulação, área livre do terreno, apartamento 802, área fechada e duto de ventilação; ao norte com a Rua Alberto Torres; a leste com a área livre do terreno e ao sul com a área livre do terreno, apartamento 804, área fechada, circulação e duto de ventilação, no EDIFÍCIO RESIDENCIAL E COMERCIAL SAFIRA, situado na Rua Alberto Torres nº 628, lado par, esquina com a Rua João Abott, no quarteirão formado pelas ruas Alberto Torres, João Abott, Santos Filho e Avenida Benjamin Constant, considerado como Setor 2, Quadra 07, Lote 202, Centro, nesta Cidade, tendo uma área ideal de terreno de 67,22m2 (sessenta e sete metros e vinte e dois decímetros quadrados), correspondendo a uma fração ideal de terreno de 0,038436, no terreno urbano com a superfície de 1.749,00m2 (um mil, setecentos e quarenta e nove metros quadrados), confrontando-se: ao NORTE, na extensão de 53,00 metros com a Rua Alberto Torres; ao SUL, na mesma extensão com propriedade de Astrida Melania Strauts Diesel e outros; ao LESTE, na extensão de 33,00 metros com propriedade de Gravina Participações Ltda.; e ao OESTE, na mesma extensão com a Rua João Abott.- PROPRIETÁRIA: Diamond - Construtora e Incorporadora Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 01.905.301/0001-27, com sede na Rua Alberto Torres nº 628, Sala 104, Centro, Lajeado(RS).- MATR. ORIG. nº 28.202 (fls.01 a 30, Liv.2-RG), de 20 de agosto de 1990.- Eu, (Luiz Egon Richter), Registrador-Substituto, procedi à abertura desta Matrícula.- DOU FÉ.- Emol:R$7,80.-

R-1-49.400.- 11.julho.2014.- COMPRA E VENDA - Transmitente: Diamond - Construtora e Incorporadora Ltda., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º 01.905.301/0001-27, com sede na Rua Alberto Torres n.º 628, salas 103 e 104, Bairro Centro, Lajeado(RS), neste ato presentada por seu administrador, Gustavo Schmidt, CPF n.º 974.861.910-91.- ADQUIRENTE: Luis Estevão Haas Sehn, brasileiro, industriário, CPF n.º 009.539.930-51, Carteira de Identidade n.º 8083972466, expedida pela SSP/RS em 09/05/2012, casado, pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, com Francine da Silva Dias Sehn, brasileira, do lar, CPF n.º 020.515.900-10, Carteira de Identidade n.º 1102314166, expedida pela SJS/RS em 13/12/2013, residente e domiciliado na Rua João A. Sehn n.º 76, Bairro Glucostark, Cruzeiro do Sul(RS).- PREÇO: R$ 226.000,00 (duzentos e vinte e seis mil reais).- AV.FISCAL: R$ 319.337,00 (trezentos e dezenove mil, trezentos e trinta e sete reais).- FORMA DO TÍTULO - Traslado da

CONTINUA NO VERSO

continua na próxima página-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VHX9L-64EBM-9RNU4-N8E5T

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

...ção da página anterior

Valide aqui este documento

CNM: 097261.2.0049400-61

Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 02 de abril de 2014 (fls.139 a 141, Livro n.º 153-B de Transmissões), pelo Tabelião-substituto do Tabelionato de Notas desta Cidade e Comarca de Lajeado(RS).- Constam na escritura pública: CND/INSS sob n.º 084742014-88888301, emitida em 24/03/2014; e Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, cujo código de controle é 5EF6.87D7.3B0F.BE49, emitida em 28 de março de 2014.- Protocolo n.º 207559, Livro 1, de 01/07/2014.- Emitida DOI.- Eu, Nicole Lenhardt Matte, Auxiliar, digitei.- DOU FÉ.- Oficial Designado (Luiz Egon Richter):

Emol:R$1.379,10 Selo:0350.09.1000004.00666 PED:R$3,40 Selo:0350.01.1400002.46883

---

AV-2-49.400.- 20.novembro.2014.- PACTO ANTENUPCIAL - Procede-se a esta averbação, com amparo no artigo 244, da Lei n.º 6.015/73, para constar que a Escritura Pública de Pacto Antenupcial do casal Luis Estevão Haas Sehn e Francine da Silva Dias Sehn, está devidamente registrada no Registro de Imóveis de Cruzeiro do Sul, Comarca de Lajeado(RS), sob n.º 823, Livro 3 - Registro Auxiliar, tendo sido estipulado o regime da comunhão universal de bens, tanto para os bens que cada um deles atualmente possui, como para os que vierem a possuir na vigência de seu casamento; nos termos do requerimento datado de 18 de novembro de 2014, instruído certidão do registro do pacto antenupcial, expedida em 17 de novembro de 2014, pelo Registro de Imóveis de Cruzeiro do Sul, Comarca de Lajeado(RS), e cópia fotostática autenticada da Certidão de Casamento datada de 07 de março de 2014, matrícula 130658 01 55 2014 2 00006 134 0002134 46, pelo Registrador-Substituto do Registro Civil das Pessoas Naturais da Cidade de Cruzeiro do Sul, Comarca de Lajeado(RS).- Protocolo n.º 211517, Livro 1, de 18/11/2014.- Eu, Juliana Machado, Escrevente-Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Registradora-Substituta (Bernadete Lazzeron):

Emol:R$56,60 Selo:0350.04.1300004.09576 PED:R$3,40 Selo:0350.01.1400005.44134

---

R-3-49.400.- 20.novembro.2014.- COMPRA E VENDA - Transmitentes: Luis Estevão Haas Sehn, brasileiro, industriário, CPF n.º 009.539.930-51, Carteira de Identidade n.º 8083972466, expedida pela SSP/RS em 09/05/2012, e sua esposa Francine da Silva Dias Sehn, brasileira, industriária, CPF n.º 020.515.900-10, Carteira de Identidade n.º 1102314166, expedida pela SJS/RS em 13/12/2013, residentes e domiciliados na Rua João A. Sehn n.º 76, Bairro Glucostarck, Cruzeiro do Sul(RS).- ADQUIRENTES: Claudio Leonhardt, brasileiro, empresário sócio, CPF n.º 789.705.209-53, Carteira de Identidade n.º 2012914475, expedida pela SSP/RS em 25/09/2012, e sua esposa Alexandra Cristina Leonhardt, brasileira, empresária sócia, CPF n.º 578.629.230-49, Carteira Nacional de Habilitação n.º 02361494301, expedida pelo DETRAN/RS em 03/07/2012, casados pelo

CONTINUA NA FOLHA SEGUINTE

...ontinua na próxima página...

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VHX9L-64EBM-9RNU4-N8E5T

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

ridigital

ção da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097261.2.0049400-61

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO - RS

REGISTRO GERAL
LIVRO N.º 2
FLS.

Matrícula 49.400 | Lajeado, 20.novembro.2014. | 02 | Matrícula 49.400

regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Alberto Torres n.º 628, 801, Bairro Centro, Lajeado(RS).- PREÇO: R$755.000,00 (setecentos e cinquenta e cinco mil reais), em conjunto com o R-3-49.331, R-3-49.330 e R-3-49.287/Livro 2-RG, composto pela integralização dos valores a seguir: valor do financiamento concedido pela CAIXA: R$443.544,15; valor dos recursos próprios: R$311.455,85.- AV.FISCAL: R$685.000,00 (seiscentos e oitenta e cinco mil reais), tendo sido recolhido o ITBI consoante Guia n.º 388649, no valor de R$13.700,00 (treze mil e setecentos reais).- FORMA DO TÍTULO: Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFI - Sistema de Financiamento Imobiliário - n.º 1.6000.0006507-6, com caráter de escritura pública, nos moldes do art. 38 da Lei n.º 9.514/97, lavrado em 06 de novembro de 2014, Lajeado(RS), devidamente assinado pelas partes e testemunhas, do qual uma via fica arquivada neste Ofício.- Os vendedores declararam, sob as penas da Lei, não estar vinculados à Previdência Social, quer como contribuintes na qualidade de empregadores, quer como produtores rurais.- Código de Pesquisa com base no Provimento n.º 39/2014 – CNJ: fa42.8359.98b5.a90f.bff4.bbe7.61e5.31f3.8af6.8327; c2b2.7012.0077.0532.dd7e.f380.cb9e.4e1f.084e.51cd; ed7a.3431.4c03.3d8b.1aca.e017.19c8.b421.6180.2360; 611f.60eb.a7ca.1009.b9d2.dcb7.7757.b2a2.9ec3.2339.- Protocolo n.º 211239, Livro 1, de 07/11/2014, reapresentado em 18/11/2014.- Emitida DOI.- Eu, Juliana Machado, Escrevente-Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Registradora-Substituta (Bernadete Lazzeron):

Emol:R$2.555,40 Selo:0350.09.1000004.00846 FED:R$3,40 Selo:0350.01.1400005.44270

---

AV-4-49.400.- 20.novembro.2014.- PACTO ANTENUPCIAL - Procede-se a esta averbação, com amparo no artigo 244, da Lei n.º 6.015/73, para constar que o regime de bens que rege o patrimônio do casal Claudio Leonhardt e Alexandra Cristina Leonhardt, é o da comunhão universal de bens, ficando de propriedade comum do casal, os bens que forem trazidos para o casamento, assim como os havidos na constância do casamento, a qualquer título, bem como os frutos, rendimentos e produtos dos mesmos bens, os quais deverão comunicar-se nos termos das leis vigentes, conforme Escritura Pública de Pacto Antenupcial registrada neste Ofício sob n.º 8.672, Livro 3 - Registro Auxiliar.- Protocolo n.º 211239, Livro 1, de 07/11/2014.- Eu, Juliana Machado, Escrevente-Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Registradora-Substituta (Bernadete Lazzeron):

Emol:R$56,60 Selo:0350.04.1300004.09585 FED:R$3,40 Selo:0350.01.1400005.44323

---

R-5-49.400.- 20.novembro.2014.- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Devedores/Fiduciantes: Claudio Leonhardt e sua esposa Alexandra Cristina Leonhardt, anteriormente qualificados.- CREDORA

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.cnr.org.br/docs/VHX9L-64EBM-9RNU4-N8E5T

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

ção da página anterior

Valide aqui
este documento



FIDUCIÁRIA: Caixa Econômica Federal, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília(DF), neste ato representada por seu procurador substabelecido, Cristiano Schumacher, CPF n.º 683.906.370-49.- ORIGEM DOS RECURSOS: SBPE.- SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC.- ENQUADRAMENTO: SFI.- VALOR DE FINANCIAMENTO PARA DESPESAS ACESSÓRIAS (CUSTAS CARTORÁRIAS: REGISTRO E ITBI): R$0,00.- VALOR TOTAL DA DÍVIDA (FINANCIAMENTO + DESPESAS ACESSÓRIAS): R$443.544,15.- VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R$755.000,00 (setecentos e cinquenta e cinco mil reais).- PRAZO TOTAL (MESES): 420; carência (meses): 0; amortização (meses): 420.- TAXA DE JUROS % (A.A.): BALCÃO: nominal: 8,8334; efetiva: 9,2000; REDUZIDA: nominal: 8.7412; efetiva: 9.1001.- ENCARGO MENSAL INICIAL: R$4.520,98 (taxa juros balcão) e R$4.486,90 (taxa juros reduzida).- VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 06/12/2014.- REAJUSTE DOS ENCARGOS: de acordo com item 4.- FORMA DE PAGAMENTO NA DATA DA CONTRATAÇÃO: débito em conta corrente.- GARANTIA: em garantia do cumprimento das obrigações deste Contrato, os devedores/fiduciantes alienam à CAIXA, o imóvel objeto da presente matrícula, mais os imóveis matriculados neste Ofício sob n.ºs 49.331, 49.330 e 49.287/Livro 2-RG, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações.- FORMA DO TÍTULO: Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFI - Sistema de Financiamento Imobiliário - n.º 1.6000.0006507-6, com caráter de escritura pública, nos moldes do art. 38 da Lei n.º 9.514/97, lavrado em 06 de novembro de 2014, Lajeado(RS), devidamente assinado pelas partes e testemunhas, do qual uma via fica arquivada neste Ofício.- Os devedores/fiduciantes declararam, sob as penas da Lei, não estar vinculados à Previdência Social, quer como contribuintes na qualidade de empregadores, quer como produtores rurais.- Código de Pesquisa com base no Provimento n.º 39/2014 – CNJ: 3974.f72f.8a39.c8bb.c9f5.679e.02c3.55b6.7655.db3b.- Protocolo n.º 211239, Livro 1, de 07/11/2014, reapresentado em 18/11/2014.- Eu, Juliana Machado, Escrevente--Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Registradora-Substituta (Bernadete Lazzeron):

Emol:R$542,50 Selo:0350.07.0800025.18622 FRED:R$3,40 Selo:0350.01.1400005.44330

AV-6-49.400.- 20.novembro.2014.- CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - Procede-se esta averbação para constar que, nos termos do artigo 18, §5º da Lei n.º 10.931/04, foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário, integral e cartular, n.º

CONTINUA NA FOLHA SEGUINTE

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VHX9L-64EBM-9RNU4-N8E5T

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

ção da página anterior

Valide aqui este documento

CNM: 097261.2.0049400-61

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO - RS

REGISTRO GERAL
LIVRO N.º 2
FLS

Matrícula 49.400 | Lajeado, 20.novembro.2014. | 03 | Matrícula 49.400

1.6000.0006507-6, Série 1114, em 06 de novembro de 2014, Lajeado(RS).- Protocolo n.º 211239, Livro 1, de 07/11/2014, reapresentado em 18/11/2014.- Eu, Juliana Machado, Escrevente-Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Registradora-Substituta (Bernadete Lazzeron).
Emol: Nihil - artigo 18, §6º da Lei n.º 10.931/04 Selo:0350.03.1300008.28713 Selo:0350.01.1400005.44334

---

AV-7-49.400.- 29.julho.2015.- CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Procede-se a esta averbação para constar que a Convenção de Condomínio está devidamente registrada neste Ofício sob n.º 17.090, Livro 3-Registro Auxiliar.- Protocolo n.º 217904, Livro 1, de 06/07/2015.- Eu, Gisele Martins, Escrevente-Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Oficial Designado (Luiz Egon Richter).-
Emol:R$27,30 Selo:0350.03.1500004.02035 PED:R$3,60 Selo:0350.01.1500004.40414

---

AV-8-49.400.- 15 de fevereiro de 2023.- CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM - Procede-se a presente averbação, nos termos do Provimento 89, de 18 de dezembro de 2019 do CNJ, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula possui o código nacional de matrícula nº 09726.2.0049400-33.- Protocolo nº 303662, Livro 1-R, de 07/02/2023.- Eu, Marjorie Louise Lutterbeck do Couto, Auxiliar de Escrevente, digitei.- DOU FÉ.- Registrador Substituto (Augusto Stahlhofer).
Emol: nihil Selo: 0350.04.2000002.04788 = nihil - Ato gratuito não ressarcível

---

AV-9-49.400.- 15 de fevereiro de 2023.- PENHORA - Procede-se a esta averbação para constar que consoante Termo de Penhora, passado em 06 de fevereiro de 2023, expedido nos autos do processo de execução fiscal de nº 5001656-93.2020.8.21.0017/RS, recebido por meio de Protocolo Eletrônico, via Operador Nacional de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR), nos termos da Lei nº 13.465 de 11/07/2017, com alteração da Lei nº 14.382/2022, o qual fica arquivado digitalmente neste Ofício, que **ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL** move em face de **CLAUDIO LEONHARDT**, inscrito no CPF sob nº 789.705.209.53, e outro; foram penhorados os direitos de reaquisição do imóvel objeto da presente matrícula, conforme despacho exarado pela MMª. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Lajeado/RS, Dra. Carmen Luiza Rosa Constante, cujo valor da ação é de R$31.407,07.- Protocolo nº 303662, Livro 1-R, de 07/02/2023.- Eu, Marjorie Louise Lutterbeck do Couto, Auxiliar de Escrevente, digitei.- DOU FÉ.- Registrador Substituto (Augusto Stahlhofer).
Emol: R$147,80 Selo: 0350.06.1600005.16477 = R$32,30 PED: R$6,40 Selo PED: 0350.01.2200003.08371 = R$1,80 - Pagamento de emolumentos a posteriori

---

AV-10-49.400.- 19 de dezembro de 2024.- RETIFICAÇÃO/CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM - Procede-se a presente averbação, nos termos do Provimento 143, de 25 de abril de 2023 do CNJ, para constar que fica retificado o teor da AV-8-49.400, para consignar que o número correto do código nacional de matrícula é 097261.2.0049400-61.-

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VHX9L-64EBM-9RNU4-N8E5T

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

ridigital

ção da página anterior

Valide aqui
este documento



CNM: 097261.2.0049400-61

Protocolo nº 329917, Livro 1-Z, de 18/12/2024.- Eu, Suélem Roberta dos Santos, Escrevente Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Escrevente Autorizada (Isabel Cristina Haas):
Emol: nihil Selo: 0350.04.2200003.31766 = nihil - Ato gratuito não ressarcível ISS: NIHIL - Conforme provimento 49/2023 - CGJ-RS

---

AV-11-49.400.- 19 de dezembro de 2024.- INDISPONIBILIDADE - Procede-se a esta averbação para constar que, em virtude da ordem de indisponibilidade sobre bens e direitos de **CLAUDIO LEONHARDT**, inscrito no CPF sob nº 789.705.209-53, datada de 11/12/2024, cujo protocolo de indisponibilidade é 202412.1116.03753863-IA-290, nos termos do Provimento nº 39/2014-CNJ, ficam gravados com indisponibilidade os direitos de reaquisição do imóvel objeto da presente matrícula, por determinação da MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Lajeado/RS, Dra. Carmen Luiza Rosa Constante, expedida nos autos do processo nº 5007014-68.2022.8.21.0017, em que são partes **MUNICÍPIO DE LAJEADO/RS**, na qualidade de exequente, e **CLAUDIO LEONHARDT**, na qualidade de executado, cujo valor da causa é de R$4.918,70 (quatro mil, novecentos e dezoito reais e setenta centavos).- Protocolo nº 329917, Livro 1-Z, de 18/12/2024.- Eu, Suélem Roberta dos Santos, Escrevente Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Escrevente Autorizada (Isabel Cristina Haas):
Emol: R$49,40 Selo: 0350.04.2200003.31767 = R$4,90 PED: R$6,60 Selo PED: 0350.01.2400001.20768 = R$2,00 - Pagamento de emolumentos a posteriori ISS: R$1,40 - Conforme provimento 49/2023 - CGJ-RS

---

AV-12-49.400.- 29 de setembro de 2025.- **TRANSIÇÃO DE SISTEMA - Prov. 44/2024 - CGJ/RS** - Procede-se a esta averbação, de ofício, para o fim de noticiar que os próximos atos registrais serão eletrônicos, encerrando-se assim, a escrituração física da presente matrícula, com base no artigo 464-A da CNNR/RS.- Emol: nihil. ISS: nihil. Selo: 0350.04.2400002.18877 - nihil Selo: - Ato gratuito não ressarcível. Eu, Gabriele Alves da Cunha, Auxiliar Escrevente, digitei.- DOU FÉ.- Escrevente Autorizada: Isabel Cristina Haas:

---

CONTINUA NA FOLHA SEGUINTE

Continua na próxima página-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VHX9L-64EBM-9RNU4-N8E5T

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

ri digital

...ção da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097261.2.0049400-61

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**
**REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO - RS**

**REGISTRO GERAL**
**LIVRO N.º 2**

| Matrícula | | FLS. |
|---|---|---|
| 49.400 | Lajeado, 29 de setembro de 2025 | 04 |

Matrícula 49.400

AV-13-49.400.- 29 de setembro de 2025.- NOTÍCIA/AÇÃO JUDICIAL - Procede-se a esta averbação, para constar que **EDIFICIO RESIDENCIAL E COMERCIAL SAFIRA**, propôs ação em face de **CLAUDIO LEONHARDT** e **ALEXANDRA CRISTINA LEONHARDT**, no valor de R$50.298,77, razão pela qual fica publicizado este fato na presente matrícula, relativamente aos direitos à reaquisição do imóvel, e também na matrícula de outros 02 (dois) imóveis; nos termos do Ofício assinado eletronicamente em 11 de setembro de 2025, pelo Pretor da 1ª Vara Cível da Comarca de Lajeado/RS, Dr. Joao Gilberto Marroni Vitola, expedido nos autos do processo nº 5008229-11.2024.8.21.0017/RS.- Protocolo nº 340331, Livro 1-AC, de 17/09/2025.- Emol: R$52,00 Selo: 0350.04.2400002.18878 = R$5,20 PED: R$6,90 Selo PED: 0350.01.2400004.43213 = R$2,10 ISS: R$1,47 - Conforme provimento 49/2023 - CGJ-RS. Eu, Gabriele Alves da Cunha, Auxiliar Escrevente, digitei.- DOU FÉ.- Documento assinado pela **Escrevente Autorizada Isabel Cristina Haas** em 30/09/2025 às 13:37:41. O hash SHA256 do documento é **78C410036694135E034015BD852A1E3FC6B2BB7F7D5E9A27DB6FC2971B8027D8**.

AV-14-49.400.- 01 de setembro de 2026.- CANCELAMENTO/CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - Procede-se a esta averbação para constar que fica cancelada a Cédula de Crédito Imobiliário, objeto da AV-6-49.400, nos termos do Requerimento, emitido em 21 de agosto de 2026, Florianópolis/SC, devidamente assinado por MILTON FONTANA, inscrito no CPF sob nº 575.672.049-91, na qualidade de representante da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**.- Protocolo nº 354241, Livro 1-AH, de 24/08/2026.- Emol: R$ 55,10 Selo: 0350.04.2500005.30124 = R$ 5,50 PED: R$ 7,30 Selo PED: 0350.01.2500006.37149 = R$ 2,20 ISS: R$ 1,56 - Conforme provimento 49/2023 - CGJ-RS. Eu, Luisa de Souza, Auxiliar Escrevente, digitei.- DOU FÉ.- Documento assinado pela **Registradora Substituta Daniela de Mélo** em 01/09/2026 às 16:23:27. O hash SHA256 do documento é **3C1DC4E33EC63CCD7ECDCDBADE9D6E0E9AA98A9E981AEF57487F0A9E79A1EF46**.

AV-15-49.400.- 01 de setembro de 2026.- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Procede-se a esta averbação para constar que nos termos da Certidão expedida pelo Registro de Imóveis de Lajeado/RS, em 25 de junho de 2026, comprovando o decurso do prazo legal sem a purgação da mora pelos devedores/fiduciantes, **CLAUDIO LEONHARDT**, inscrito no CPF sob nº 789.705.209-53, e **ALEXANDRA CRISTINA LEONHARDT**, inscrita no CPF sob nº 578.629.230-49, fica consolidada a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula, nos termos do § 7º do art. 26, da Lei federal nº 9.514/97, em nome da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, em decorrência do não-pagamento da dívida garantida por alienação fiduciária, objeto do R-5-49.400/Livro 2-RG.- PREÇO: R$755.000,00 (setecentos e cinquenta e cinco mil reais).- AV.FISCAL: R$755.000,00 (setecentos e cinquenta e cinco mil reais) em 11/11/2025, tendo sido recolhido o ITBI consoante Guia nº 1114657/2025, no valor de R$15.100,00 (quinze mil e cem reais). Inscrição Municipal nº 4941.- Protocolo nº 353843, Livro 1-AH, de 13/08/2026, reapresentado em 24/08/2026.- Emitida DOI.- Emol: R$ 1.729,00 Selo: 0350.09.2000002.02819 = R$ 100,20 PED: R$ 7,30 Selo PED:

CONTINUA NO VERSO

...ontinua na próxima página...

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VHX9L-64EBM-9RNU4-N8E5T

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

ção da página anterior

Valide aqui
este documento



0350.01.2500006.37150 = R$ 2,20 ISS: R$ 43,40 - Conforme provimento 49/2023 - CGJ-RS. Eu, Luisa de Souza, Auxiliar Escrevente, digitei.- DOU FÉ.- Documento assinado pela **Registradora Substituta Daniela de Mélo** em 01/09/2026 às 16:23:30. O hash SHA256 do documento é **B4A4E56E698638CDB78A7DA854A4B73EA51CB1A52B8F238416912A51A7D30B39**.

---

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.
**Lajeado-RS,**
**quinta-feira, 3 de setembro de 2026, às 08:43:49.**
**Total: R$82,72 - ()**
Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R$47,60 (0350.04.2500005.30564 = R$5,50)
Busca em livros e arquivos: R$14,00 (0350.03.2500007.13764 = R$4,40)
Processamento eletrônico de dados: R$7,30 (0350.01.2500006.37744 = R$2,20)
ISS: R$1,72 - Conforme provimento 49/2023 CGJ - RS

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
**097261 53 2026 00076301 33**

Assinado digitalmente

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VHX9L-64EBM-9RNU4-N8E5T

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

Valide aqui este documento

**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**
COMARCA DE LAJEADO
**REGISTRO DE IMÓVEIS**
**JULIANA FOLLMER**
REGISTRADORA



# CERTIDÃO

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 seguinte teor:

CNM: 097261.2.0049287-12

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO - RS

| Matrícula | | REGISTRO GERAL LIVRO N.º 2 FLS. |
|---|---|---|
| 49.287 | Lajeado, 09.Julho.2004. | 01 |

Matrícula 49.287

IMÓVEL: BOX DE ESTACIONAMENTO nº 0029, com a área real privativa de 41,44m² (quarenta e um metros e quarenta e quatro decímetros quadrados); área real de uso comum de 8,45m2 (oito metros e quarenta e cinco decímetros quadrados); área real total de 49,89m2 (quarenta e nove metros e oitenta e nove decímetros quadrados), localizado no 1º pavimento ou andar subsolo 02, no lado esquerdo, sendo a 1ª unidade da frente para os fundos de quem olha o prédio da Rua Alberto Torres, confrontando-se: a oeste com a circulação; ao norte com a parede do prédio; a leste com a parede do prédio e ao sul com o Box nº 0028, no EDIFÍCIO RESIDENCIAL E COMERCIAL SAFIRA, situado na Rua Alberto Torres nº 628, lado par, esquina com a Rua João Abott, no quarteirão formado pelas ruas Alberto Torres, João Abott, Santos Filho e Avenida Benjamin Constant, considerado como Setor 2, Quadra 07, Lote 202, Centro, nesta Cidade, tendo uma área ideal de terreno de 7,89m² (sete metros e oitenta e nove decímetros quadrados), correspondendo a uma fração ideal de terreno com 0,004511, no terreno urbano com a superfície de 1.749,00m2 (um mil, setecentos e quarenta e nove metros quadrados), confrontando-se: ao NORTE, na extensão de 53,00 metros com a Rua Alberto Torres; ao SUL, na mesma extensão com propriedade de Astrida Melania Strauts Diesel e outros; ao LESTE, na extensão de 33,00 metros com propriedade de Gravina Participações Ltda.; e ao OESTE, na mesma extensão com a Rua João Abott.- PROPRIETÁRIA: Diamond - Construtora e Incorporadora Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 01.905.301/0001-27, com sede na Rua Alberto Torres nº 628, Sala 104, Centro, Lajeado(RS).- MATR. ORIG. nº 28.202 (fls.01 a 30, Liv.2-RG), de 20 de agosto de 1990.- Eu____(Luiz Egon Richter), Registrador-Substituto, procedi à abertura desta Matrícula.- DOU FÉ.- Emol:R$7,80.-

R-1-49.287.- 11.julho.2014.- COMPRA E VENDA - Transmitente: Diamond - Construtora e Incorporadora Ltda., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º 01.905.301/0001-27, com sede na Rua Alberto Torres n.º 628, salas 103 e 104, Bairro Centro, Lajeado(RS), neste ato presentada por seu administrador, Gustavo Schmidt, CPF n.º 974.861.910-91.- ADQUIRENTE: Luis Estevão Haas Sehn, brasileiro, industriário, CPF n.º 009.539.930-51, Carteira de Identidade n.º 8083972466, expedida pela SSP/RS em 09/05/2012, casado, pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, com Francine da Silva Dias Sehn, brasileira, do lar, CPF n.º 020.515.900-10, Carteira de Identidade n.º 1102314166, expedida pela SJS/RS em 13/12/2013, residente e domiciliado na Rua João A. Sehn n.º 76, Bairro Glucostark, Cruzeiro do Sul(RS).- PREÇO: R$ 8.000,00 (oito mil reais).- AV.FISCAL: R$ 22.396,00 (vinte e dois mil, trezentos e noventa e seis reais).- FORMA DO TÍTULO - Traslado da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 02 de abril de 2014 (fls.139 a 141, Livro n.º 153-B de Transmissões), pelo Tabelião-substituto do Tabelionato de Notas desta Cidade e Comarca de

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/G5YWG-UB7LJ-LGJFX-NYA6R

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

ção da página anterior

Valide aqui este documento

CNM: 097261.2.0049287-12

Lajeado(RS).- Constam na escritura pública: CND/INSS sob n.º 084742014-88888301, emitida em 24/03/2014; e Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, cujo código de controle é 5EF6.87D7.3B0F.BE49, emitida em 28 de março de 2014.- Protocolo n.º 207559, Livro 1, de 01/07/2014.- Emitida DOI.- Eu, Nicole Lenhardt Matte, Auxiliar, digitei.- DOU FÉ.- Oficial Designado (Luiz Egon Richter): Emol:R$182,20 Selo:0350.06.1300004.04927 PED:R$3,40 Selo:0350.01.1400002.46884

AV-2-49.287.- 20.novembro.2014.- PACTO ANTENUPCIAL - Procede-se a esta averbação, com amparo no artigo 244, da Lei n.º 6.015/73, para constar que a Escritura Pública de Pacto Antenupcial do casal Luis Estevão Haas Sehn e Francine da Silva Dias Sehn, está devidamente registrada no Registro de Imóveis de Cruzeiro do Sul, Comarca de Lajeado(RS), sob n.º 823, Livro 3 - Registro Auxiliar, tendo sido estipulado o regime da comunhão universal de bens, tanto para os bens que cada um deles atualmente possui, como para os que vierem a possuir na vigência de seu casamento; nos termos do requerimento datado de 18 de novembro de 2014, instruído certidão do registro do pacto antenupcial, expedida em 17 de novembro de 2014, pelo Registro de Imóveis de Cruzeiro do Sul, Comarca de Lajeado(RS), e cópia fotostática autenticada da Certidão de Casamento datada de 07 de março de 2014, matrícula 130658 01 55 2014 2 00006 134 0002134 46, pelo Registrador-Substituto do Registro Civil das Pessoas Naturais da Cidade de Cruzeiro do Sul, Comarca de Lajeado(RS).- Protocolo n.º 211517, Livro 1, de 18/11/2014.- Eu, Juliana Machado, Escrevente-Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Registradora-Substituta (Bernadete Lazzeron): Emol:R$56,60 Selo:0350.04.1300004.09579 PED:R$3,40 Selo:0350.01.1400005.44147

R-3-49.287.- 20.novembro.2014.- COMPRA E VENDA - Transmitentes: Luis Estevão Haas Sehn, brasileiro, industriário, CPF n.º 009.539.930-51, Carteira de Identidade n.º 8083972466, expedida pela SSP/RS em 09/05/2012, e sua esposa Francine da Silva Dias Sehn, brasileira, industriária, CPF n.º 020.515.900-10, Carteira de Identidade n.º 1102314166, expedida pela SJS/RS em 13/12/2013, residentes e domiciliados na Rua João A. Sehn n.º 76, Bairro Glucostarck, Cruzeiro do Sul(RS).- ADQUIRENTES: Claudio Leonhardt, brasileiro, empresário sócio, CPF n.º 789.705.209-53, Carteira de Identidade n.º 2012914475, expedida pela SSP/RS em 25/09/2012, e sua esposa Alexandra Cristina Leonhardt, brasileira, empresária sócia, CPF n.º 578.629.230-49, Carteira Nacional de Habilitação n.º 02361494301, expedida pelo DETRAN/RS em 03/07/2012, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Alberto Torres n.º 628, 801, Bairro Centro, Lajeado(RS).- PREÇO: R$755.000,00 (setecentos e cinquenta e cinco mil reais), em conjunto com o R-3-49.400,

CONTINUA NA FOLHA SEGUINTE

ontinua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/G5YWG-UB7LJ-LGJFX-NYA6R

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

ridigital

ção da página anterior -

Valide aqui este documento

CNM: 097261.2.0049287-12

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO - RS

REGISTRO GERAL
LIVRO N.º 2
FLS.

Matrícula 49.287 | Lajeado, 20.novembro.2014. | 02 | Matrícula 49.287

R-3-49.330 e R-3-49.331/Livro 2-RG, composto pela integralização dos valores a seguir: valor do financiamento concedido pela CAIXA: R$443.544,15; valor dos recursos próprios: R$311.455,85.- AV.FISCAL: R$30.000,00 (trinta mil reais), tendo sido recolhido o ITBI consoante Guia n.º 388650, no valor de R$600,00 (seiscentos reais).- FORMA DO TÍTULO: Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFI - Sistema de Financiamento Imobiliário - n.º 1.6000.0006507-6, com caráter de escritura pública, nos moldes do art. 38 da Lei n.º 9.514/97, lavrado em 06 de novembro de 2014, Lajeado(RS), devidamente assinado pelas partes e testemunhas, do qual uma via fica arquivada neste Ofício.- Os vendedores declararam, sob as penas da Lei, não estar vinculados à Previdência Social, quer como contribuintes na qualidade de empregadores, quer como produtores rurais.- Código de Pesquisa com base no Provimento n.º 39/2014 – CNJ: fa42.8359.98b5.a90f.bff4.bbe7.61e5.31f3.8af6.8327; c2b2.7012.0077.0532.dd7e.f380.cb9e.4e1f.084e.51cd; ed7a.3431.4c03.3d8b.1aca.e017.19c8.b421.6180.2360; 611f.60eb.a7ca.1009.b9d2.dcb7.7757.b2a2.9ec3.2339.- Protocolo n.º 211239, Livro 1, de 07/11/2014, reapresentado em 18/11/2014.- Emitida DOI.- Eu, Juliana Machado, Escrevente-Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Registradora-Substituta (Bernadete Lazzeron):
Emol:R$217,10 Selo:0350.06.1300004.06575 PED:R$3,40 Selo:0350.01.1400005.44317

---

AV-4-49.287.- 20.novembro.2014.- PACTO ANTENUPCIAL - Procede-se a esta averbação, com amparo no artigo 244, da Lei n.º 6.015/73, para constar que o regime de bens que rege o patrimônio do casal Claudio Leonhardt e Alexandra Cristina Leonhardt, é o da comunhão universal de bens, ficando de propriedade comum do casal, os bens que forem trazidos para o casamento, assim como os havidos na constância do casamento, a qualquer título, bem como os frutos, rendimentos e produtos dos mesmos bens, os quais deverão comunicar-se nos termos das leis vigentes, conforme Escritura Pública de Pacto Antenupcial registrada neste Ofício sob n.º 8.672, Livro 3 - Registro Auxiliar.- Protocolo n.º 211239, Livro 1, de 07/11/2014.- Eu, Juliana Machado, Escrevente-Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Registradora-Substituta (Bernadete Lazzeron):
Emol:R$56,60 Selo:0350.04.1300004.09588 PED:R$3,40 Selo:0350.01.1400005.44191

---

R-5-49.287.- 20.novembro.2014.- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Devedores/Fiduciantes: Claudio Leonhardt e sua esposa Alexandra Cristina Leonhardt, anteriormente qualificados.- CREDORA FIDUCIÁRIA: Caixa Econômica Federal, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em

CONTINUA NO VERSO

ontinua na próxima página-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/G5YWG-UB7LJ-LGJFX-NYA6R

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

ção da página anterior

Valide aqui este documento

CNM: 097261.2.0049287-12

Brasília(DF), neste ato representada por seu procurador substabelecido, Cristiano Schumacher, CPF n.º 683.906.370-49.- ORIGEM DOS RECURSOS: SBPE.- SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC.- ENQUADRAMENTO: SFI.- VALOR DE FINANCIAMENTO PARA DESPESAS ACESSÓRIAS (CUSTAS CARTORÁRIAS: REGISTRO E ITBI): R$0,00.- VALOR TOTAL DA DÍVIDA (FINANCIAMENTO + DESPESAS ACESSÓRIAS): R$443.544,15.- VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R$755.000,00 (setecentos e cinquenta e cinco mil reais).- PRAZO TOTAL (MESES): 420; carência (meses): 0; amortização (meses): 420.- TAXA DE JUROS % (A.A.): BALCÃO: nominal: 8,8334; efetiva: 9,2000; REDUZIDA: nominal: 8.7412; efetiva: 9.1001.- ENCARGO MENSAL INICIAL: R$4.520,98 (taxa juros balcão) e R$4.486,90 (taxa juros reduzida).- VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 06/12/2014.- REAJUSTE DOS ENCARGOS: de acordo com item 4.- FORMA DE PAGAMENTO NA DATA DA CONTRATAÇÃO: débito em conta corrente.- GARANTIA: em garantia do cumprimento das obrigações deste Contrato, os devedores/fiduciantes alienam à CAIXA, o imóvel objeto da presente matrícula, mais os imóveis matriculados neste Ofício sob n.ºs 49.331, 49.330 e 49.400/Livro 2-RG, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações.- FORMA DO TÍTULO: Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFI - Sistema de Financiamento Imobiliário - n.º 1.6000.0006507-6, com caráter de escritura pública, nos moldes do art. 38 da Lei n.º 9.514/97, lavrado em 06 de novembro de 2014, Lajeado(RS), devidamente assinado pelas partes e testemunhas, do qual uma via fica arquivada neste Ofício.- Os devedores/fiduciantes declararam, sob as penas da Lei, não estar vinculados à Previdência Social, quer como contribuintes na qualidade de empregadores, quer como produtores rurais.- Código de Pesquisa com base no Provimento n.º 39/2014 – CNJ: 3974.f72f.8a39.c8bb.c9f5.679e.02c3.55b6.7655.db3b.- Protocolo n.º 211239, Livro 1, de 07/11/2014, reapresentado em 18/11/2014.- Eu, Juliana Machado, Escrevente-Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Registradora-Substituta (Bernadete Lazzeron):

Emol:R$542,50 Selo:0350.07.0800025.18625 FED:R$5,40 Selo:0350.01.1400005.44333

AV-6-49.287.- 20.novembro.2014.- CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - Procede-se esta averbação para constar que, nos termos do artigo 18, §5º da Lei n.º 10.931/04, foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário, integral e cartular, n.º 1.6000.0006507-6, Série 1114, em 06 de novembro de 2014, Lajeado(RS).- Protocolo n.º 211239, Livro 1, de 07/11/2014, reapresentado em 18/11/2014.- Eu, Juliana Machado, Escrevente-Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Registradora-Substituta (Bernadete Lazzeron):

CONTINUA NA FOLHA SEGUINTE

Continua na próxima página-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/G5YWG-UB7LJ-LGJFX-NYA6R

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

ção da página anterior

Valide aqui este documento

CNM: 097261.2.0049287-12

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO - RS

REGISTRO GERAL
LIVRO N.º 2
FLS

Matrícula 49.287 | Lajeado, 20.novembro.2014. | 03

Matrícula 49.287

Emol: Nihil - artigo 18, §6º da Lei n.º 10.931/04 Selo:0350.03.1300008.28716 Selo:0350.01.1400005.44341

AV-7-49.287.- 29.julho.2015.- CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Procede-se a esta averbação para constar que a Convenção de Condomínio está devidamente registrada neste Ofício sob n.º 17.090, Livro 3-Registro Auxiliar.- Protocolo n.º 217904, Livro 1, de 06/07/2015.- Eu, Gisele Martins, Escrevente-Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Oficial Designado (Luiz Egon Richter):
Emol R$27,30 Selo:0350.03.1500004.01902 PED:R$3,60 Selo:0350.01.1500004.40110

AV-8-49.287.- 19 de dezembro de 2024.- CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM - Procede-se a presente averbação, nos termos do Provimento nº 33/2023-CGJ/RS, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula possui o código nacional de matrícula nº 097261.2.0049287-12.- Protocolo nº 329917, Livro 1-Z, de 18/12/2024.- Eu, Suélem Roberta dos Santos, Escrevente Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Escrevente Autorizada (Isabel Cristina Haas):
Emol: nihil Selo: 0350.04.2200003.31772 = nihil - Ato gratuito não ressarcível ISS: NIHIL - Conforme provimento 49/2023 - CGJ-RS

AV-9-49.287.- 19 de dezembro de 2024.- INDISPONIBILIDADE - Procede-se a esta averbação para constar que, em virtude da ordem de indisponibilidade sobre bens e direitos de **CLAUDIO LEONHARDT**, inscrito no CPF sob nº 789.705.209-53, datada de 11/12/2024, cujo protocolo de indisponibilidade é 202412.1116.03753863-IA-290, nos termos do Provimento nº 39/2014-CNJ, ficam gravados com indisponibilidade os direitos de reaquisição do imóvel objeto da presente matrícula, por determinação da MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Lajeado/RS, Dra. Carmen Luiza Rosa Constante, expedida nos autos do processo nº 5007014-68.2022.8.21.0017, em que são partes **MUNICÍPIO DE LAJEADO/RS**, na qualidade de exequente, e **CLAUDIO LEONHARDT**, na qualidade de executado, cujo valor da causa é de R$4.918,70 (quatro mil, novecentos e dezoito reais e setenta centavos).- Protocolo nº 329917, Livro 1-Z, de 18/12/2024.- Eu, Suélem Roberta dos Santos, Escrevente Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Escrevente Autorizada (Isabel Cristina Haas):
Emol: R$49,40 Selo: 0350.04.2200003.31773 = R$4,90 PED: R$8,60 Selo PED: 0350.01.2400001.20771 = R$2,00 - Pagamento de emolumentos a posteriori ISS: R$1,40 - Conforme provimento 49/2023 - CGJ-RS

AV-10-49.287.- 02 de setembro de 2026.- **TRANSIÇÃO DE SISTEMA - Prov. 44/2024 - CGJ/RS** - Procede-se a esta averbação, de ofício, para o fim de noticiar que os próximos atos registrais serão eletrônicos, encerrando-se assim, a escrituração física da presente matrícula, com base no artigo 464-A da CNNR/RS.- Emol: nihil. ISS: nihil. Selo: 0350.04.2500005.30507 - nihil Selo: - Ato gratuito não ressarcível. Eu, Luisa de Souza, Auxiliar Escrevente, digitei.- DOU FÉ.- Registradora Substituta (Daniela de Melo):

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/G5YWG-UB7LJ-LGJFX-NYA6R

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

ção da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097261.2.0049287-12

AV-11-49.287.- 01 de setembro de 2026.- CANCELAMENTO/CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - Procede-se a esta averbação para constar que fica cancelada a Cédula de Crédito Imobiliário, objeto da AV-6-49.287, nos termos do Requerimento, emitido em 21 de agosto de 2026, Florianópolis/SC, devidamente assinado por MILTON FONTANA, inscrito no CPF sob nº 575.672.049-91, na qualidade de representante da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**.- Protocolo nº 354241, Livro 1-AH, de 24/08/2026.- Emol: R$ 55,10 Selo: 0350.04.2500005.30123 = R$ 5,50 PED: R$ 7,30 Selo PED: 0350.01.2500006.37147 = R$ 2,20 ISS: R$ 1,56 - Conforme provimento 49/2023 - CGJ-RS. Eu, Luisa de Souza, Auxiliar Escrevente, digitei.- DOU FÉ.- Documento assinado pela **Registradora Substituta Daniela de Mélo** em 01/09/2026 às 16:23:09. O hash SHA256 do documento é **9260781100D219F63E1A85AC228302933294233E88CF827E279C44060148587D**.

---

AV-12-49.287.- 01 de setembro de 2026.- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Procede-se a esta averbação para constar que nos termos da Certidão expedida pelo Registro de Imóveis de Lajeado/RS, em 25 de junho de 2026, comprovando o decurso do prazo legal sem a purgação da mora pelos devedores/fiduciantes, **CLAUDIO LEONHARDT**, inscrito no CPF sob nº 789.705.209-53, e **ALEXANDRA CRISTINA LEONHARDT**, inscrita no CPF sob nº 578.629.230-49, fica consolidada a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula, nos termos do § 7º do art. 26, da Lei federal nº 9.514/97, em nome da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, em decorrência do não-pagamento da dívida garantida por alienação fiduciária, objeto do R-5-49.287/Livro 2-RG.- PREÇO: R$8.000,00 (oito mil reais).- AV.FISCAL: R$31.949,11 (trinta e um mil, novecentos e quarenta e nove reais e onze centavos) em 11/11/2025, tendo sido recolhido o ITBI consoante Guia nº 1114659/2025, no valor de R$638,98 (seiscentos e trinta e oito reais e noventa e oito centavos). Inscrição Municipal nº 4974.- Protocolo nº 353843, Livro 1-AH, de 13/08/2026, reapresentado em 24/08/2026.- Emitida DOI.- Emol: R$ 170,50 Selo: 0350.06.2000001.11160 = R$ 39,00 PED: R$ 7,30 Selo PED: 0350.01.2500006.37148 = R$ 2,20 ISS: R$ 4,44 - Conforme provimento 49/2023 - CGJ-RS. Eu, Luisa de Souza, Auxiliar Escrevente, digitei.- DOU FÉ.- Documento assinado pela **Registradora Substituta Daniela de Mélo** em 01/09/2026 às 16:23:12. O hash SHA256 do documento é **D7027C6A65B3E51F1388950E5BC843FF173C464B3B3B8C2B1D82A14C1C3C8D11**.

---

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.
**Lajeado-RS,**
**quinta-feira, 3 de setembro de 2026, às 08:44:12.**
**Total: R$82,72 - ()**
Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R$47,60 (0350.04.2500005.30668 = R$5,50)
Busca em livros e arquivos: R$14,00 (0350.03.2500007.13705 = R$4,48)
Processamento eletrônico de dados: R$7,30 (0350.01.2500008.37746 = R$2,20)
ISS: R$1,72 - Conforme provimento 49/2023 CGJ - RS

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
**097261 53 2026 0007630311**

Assinado digitalmente

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/G5YWG-UB7LJ-LGJFX-NYA6R

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigitalorg.br

Valide aqui
este documento

**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**
COMARCA DE LAJEADO
**REGISTRO DE IMÓVEIS**
**JULIANA FOLLMER**
REGISTRADORA



# CERTIDÃO

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 seguinte teor:

CNM: 097261.2.0049330-77

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO - RS

REGISTRO GERAL
LIVRO N.º 2
FLS.

Matrícula 49.330 | Lajeado, 09.Julho.2004. | 01

Matrícula 49.330

IMÓVEL: BOX DE ESTACIONAMENTO nº 102, com a área real privativa de 11,74m² (onze metros e setenta e quatro decímetros quadrados); área real de uso comum de 2,40m2 (dois metros e quarenta decímetros quadrados); área real total de 14,14m2 (quatorze metros e quatorze decímetros quadrados), localizado no terceiro pavimento ou andar térreo, no centro, sendo a 2ª unidade da esquerda para a direita de quem olha o prédio da Rua Alberto Torres, confrontando-se: ao sul com a circulação; a oeste com o Box nº 103; ao norte com a circulação e a leste com a circulação, no EDIFÍCIO RESIDENCIAL E COMERCIAL SAFIRA, situado na Rua Alberto Torres nº 628, lado par, esquina com a Rua João Abott, no quarteirão formado pelas ruas Alberto Torres, João Abott, Santos Filho e Avenida Benjamin Constant, considerado como Setor 2, Quadra 07, Lote 202, Centro, nesta Cidade, tendo uma área ideal de terreno de 2,24m² (dois metros e vinte e quatro decímetros quadrados), correspondendo a uma fração ideal de terreno com 0,001278, no terreno urbano com a superfície de 1.749,00m2 (um mil, setecentos e quarenta e nove metros quadrados), confrontando-se: ao NORTE, na extensão de 53,00 metros com a Rua Alberto Torres; ao SUL, na mesma extensão com propriedade de Astrida Melania Strauts Diesel e outros; ao LESTE, na extensão de 33,00 metros com propriedade de Gravina Participações Ltda.; e ao OESTE, na mesma extensão com a Rua João Abott.- PROPRIETÁRIA: Diamond - Construtora e Incorporadora Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 01.905.301/0001-27, com sede na Rua Alberto Torres nº 628, Sala 104, Centro, Lajeado(RS).- MATR. ORIG. nº 28.202 (fls.01 a 30, Liv.2-RG), de 20 de agosto de 1990.- Eu (Luiz Egon Richter), Registrador-Substituto, procedi à abertura desta Matrícula.- DOU FÉ.- Emol:R$7,80.-

R-1-49.330.- 11.julho.2014.- COMPRA E VENDA - Transmitente: Diamond - Construtora e Incorporadora Ltda., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º 01.905.301/0001-27, com sede na Rua Alberto Torres n.º 628, salas 103 e 104, Bairro Centro, Lajeado(RS), neste ato presentada por seu administrador, Gustavo Schmidt, CPF n.º 974.861.910-91.- ADQUIRENTE: Luis Estevão Haas Sehn, brasileiro, industriário, CPF n.º 009.539.930-51, Carteira de Identidade n.º 8083972466, expedida pela SSP/RS em 09/05/2012, casado, pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, com Francine da Silva Dias Sehn, brasileira, do lar, CPF n.º 020.515.900-10, Carteira de Identidade n.º 1102314166, expedida pela SJS/RS em 13/12/2013, residente e domiciliado na Rua João A. Sehn n.º 76, Bairro Glucostark, Cruzeiro do Sul(RS).- PREÇO: R$ 8.000,00 (oito mil reais).- AV.FISCAL: R$ 8.000,00 (oito mil reais).- FORMA DO TÍTULO - Traslado da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 02 de abril de 2014 (fls.139 a 141, Livro n.º 153-B de Transmissões), pelo Tabelião-substituto do Tabelionato de Notas desta Cidade e Comarca de Lajeado(RS).- Constam na escritura

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/R2VSR-P49Z7-9Y633-Q7NSS

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

...ção da página anterior

Valide aqui este documento

CNM: 097261.2.0049330-77

pública: CND/INSS sob n.º 084742014-88888301, emitida em 24/03/2014; e Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, cujo código de controle é 5EF6.87D7.3B0F.BE49, emitida em 28 de março de 2014.- Protocolo n.º 207559, Livro 1, de 01/07/2014.- Emitida DOL.- Eu, Nicole Lenhardt Matte, Auxiliar, digitei.- DOU FÉ.- Oficial Designado (Luiz Egon Richter):

Emol:R$151,00 Selo:0350.06.1300004.04931 PED:R$3,40 Selo:0350.01.1400002.46895

---

AV-2-49.330.- 20.novembro.2014.- PACTO ANTENUPCIAL - Procede-se a esta averbação, com amparo no artigo 244, da Lei n.º 6.015/73, para constar que a Escritura Pública de Pacto Antenupcial do casal Luis Estevão Haas Sehn e Francine da Silva Dias Sehn, está devidamente registrada no Registro de Imóveis de Cruzeiro do Sul, Comarca de Lajeado(RS), sob n.º 823, Livro 3 - Registro Auxiliar, tendo sido estipulado o regime da comunhão universal de bens, tanto para os bens que cada um deles atualmente possui, como para os que vierem a possuir na vigência de seu casamento; nos termos do requerimento datado de 18 de novembro de 2014, instruído certidão do registro do pacto antenupcial, expedida em 17 de novembro de 2014, pelo Registro de Imóveis de Cruzeiro do Sul, Comarca de Lajeado(RS), e cópia fotostática autenticada da Certidão de Casamento datada de 07 de março de 2014, matrícula 130658 01 55 2014 2 00006 134 0002134 46, pelo Registrador-Substituto do Registro Civil das Pessoas Naturais da Cidade de Cruzeiro do Sul, Comarca de Lajeado(RS).- Protocolo n.º 211517, Livro 1, de 18/11/2014.- Eu, Juliana Machado, Escrevente-Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Registradora-Substituta (Bernadete Lazzeron):

Emol:R$56,60 Selo:0350.04.1300004.09578 PED:R$3,40 Selo:0350.01.1400005.44146

---

R-3-49.330.- 20.novembro.2014.- COMPRA E VENDA - Transmitentes: Luis Estevão Haas Sehn, brasileiro, industriário, CPF n.º 009.539.930-51, Carteira de Identidade n.º 8083972466, expedida pela SSP/RS em 09/05/2012, e sua esposa Francine da Silva Dias Sehn, brasileira, industriária, CPF n.º 020.515.900-10, Carteira de Identidade n.º 1102314166, expedida pela SJS/RS em 13/12/2013, residentes e domiciliados na Rua João A. Sehn n.º 76, Bairro Glucostarck, Cruzeiro do Sul(RS).- ADQUIRENTES: Claudio Leonhardt, brasileiro, empresário sócio, CPF n.º 789.705.209-53, Carteira de Identidade n.º 2012914475, expedida pela SSP/RS em 25/09/2012, e sua esposa Alexandra Cristina Leonhardt, brasileira, empresária sócia, CPF n.º 578.629.230-49, Carteira Nacional de Habilitação n.º 02361494301, expedida pelo DETRAN/RS em 03/07/2012, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Alberto Torres n.º 628, 801, Bairro Centro, Lajeado(RS).- PREÇO: R$755.000,00 (setecentos e cinquenta e cinco mil reais), em conjunto com o R-3-49.400,

CONTINUA NA FOLHA SEGUINTE

...ontinua na próxima página...

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/R2YSR-P49Z7-9Y633-Q7NSS

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

ridigital

...ção da página anterior -

Valide aqui este documento

CNM: 097261.2.0049330-77

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO - RS

REGISTRO GERAL
LIVRO N.º 2
FLS

Matrícula 49.330 | Lajeado, 20.novembro.2014. | 02

Matrícula 49.330

R-3-49.331 e R-3-49.287/Livro 2-RG, composto pela integralização dos valores a seguir: valor do financiamento concedido pela CAIXA: R$443.544,15; valor dos recursos próprios: R$311.455,85.- AV.FISCAL: R$20.000,00 (vinte mil reais), tendo sido recolhido o ITBI consoante Guia n.º 388651, no valor de R$400,00 (quatrocentos reais).- FORMA DO TÍTULO: Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFI - Sistema de Financiamento Imobiliário - n.º 1.6000.0006507-6, com caráter de escritura pública, nos moldes do art. 38 da Lei n.º 9.514/97, lavrado em 06 de novembro de 2014, Lajeado(RS), devidamente assinado pelas partes e testemunhas, do qual uma via fica arquivada neste Ofício.- Os vendedores declararam, sob as penas da Lei, não estar vinculados à Previdência Social, quer como contribuintes na qualidade de empregadores, quer como produtores rurais.- Código de Pesquisa com base no Provimento n.º 39/2014 – CNJ: fa42.8359.98b5.a90f.bff4.bbe7.61e5.31f3.8af6.8327; c2b2.7012.0077.0532.dd7e.f380.cb9e.4e1f.084e.51cd; ed7a.3431.4c03.3d8b.1aca.e017.19c8.b421.6180.2360; 611f.60eb.a7ca.1009.b9d2.dcb7.7757.b2a2.9ec3.2339.- Protocolo n.º 211239, Livro 1, de 07/11/2014, reapresentado em 18/11/2014.- Emitida DOI.- Eu, Juliana Machado, Escrevente-Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Registradora-Substituta (Bernadete Lazzeron):

Emol:R$182,20 Selo:0350.06.1300004.06574 PED:R$3,40 Selo:0350.01.1400005.44316

---

AV-4-49.330.- 20.novembro.2014.- PACTO ANTENUPCIAL - Procede-se a esta averbação, com amparo no artigo 244, da Lei n.º 6.015/73, para constar que o regime de bens que rege o patrimônio do casal Claudio Leonhardt e Alexandra Cristina Leonhardt, é o da comunhão universal de bens, ficando de propriedade comum do casal, os bens que forem trazidos para o casamento, assim como os havidos na constância do casamento, a qualquer título, bem como os frutos, rendimentos e produtos dos mesmos bens, os quais deverão comunicar-se nos termos das leis vigentes, conforme Escritura Pública de Pacto Antenupcial registrada neste Ofício sob n.º 8.672, Livro 3 - Registro Auxiliar.- Protocolo n.º 211239, Livro 1, de 07/11/2014.- Eu, Juliana Machado, Escrevente-Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Registradora-Substituta (Bernadete Lazzeron):

Emol:R$56,60 Selo:0350.04.1300004.09587 PED:R$3,40 Selo:0350.01.1400005.44329

---

R-5-49.330.- 20.novembro.2014.- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Devedores/Fiduciantes: Claudio Leonhardt e sua esposa Alexandra Cristina Leonhardt, anteriormente qualificados.- CREDORA FIDUCIÁRIA: Caixa Econômica Federal, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em

CONTINUA NO VERSO

...ontinua na próxima página-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.cnr.org.br/docs/R2YSR-P49Z7-9Y633-Q7NSS

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

ridigital

...ção da página anterior -

Valide aqui
este documento



Brasília(DF), neste ato representada por seu procurador substabelecido, Cristiano Schumacher, CPF n.º 683.906.370-49.- ORIGEM DOS RECURSOS: SBPE.- SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC.- ENQUADRAMENTO: SFI.- VALOR DE FINANCIAMENTO PARA DESPESAS ACESSÓRIAS (CUSTAS CARTORÁRIAS: REGISTRO E ITBI): R$0,00.- VALOR TOTAL DA DÍVIDA (FINANCIAMENTO + DESPESAS ACESSÓRIAS): R$443.544,15.- VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R$755.000,00 (setecentos e cinquenta e cinco mil reais).- PRAZO TOTAL (MESES): 420; carência (meses): 0; amortização (meses): 420.- TAXA DE JUROS % (A.A.): BALCÃO: nominal: 8,8334; efetiva: 9,2000; REDUZIDA: nominal: 8.7412; efetiva: 9.1001.- ENCARGO MENSAL INICIAL: R$4.520,98 (taxa juros balcão) e R$4.486,90 (taxa juros reduzida).- VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 06/12/2014.- REAJUSTE DOS ENCARGOS: de acordo com item 4.- FORMA DE PAGAMENTO NA DATA DA CONTRATAÇÃO: débito em conta corrente.- GARANTIA: em garantia do cumprimento das obrigações deste Contrato, os devedores/fiduciantes alienam à CAIXA, o imóvel objeto da presente matrícula, mais os imóveis matriculados neste Ofício sob n.ºs 49.331, 49.400 e 49.287/Livro 2-RG, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações.- FORMA DO TÍTULO: Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFI - Sistema de Financiamento Imobiliário - n.º 1.6000.0006507-6, com caráter de escritura pública, nos moldes do art. 38 da Lei n.º 9.514/97, lavrado em 06 de novembro de 2014, Lajeado(RS), devidamente assinado pelas partes e testemunhas, do qual uma via fica arquivada neste Ofício.- Os devedores/fiduciantes declararam, sob as penas da Lei, não estar vinculados à Previdência Social, quer como contribuintes na qualidade de empregadores, quer como produtores rurais.- Código de Pesquisa com base no Provimento n.º 39/2014 – CNJ: 3974.f72f.8a39.c8bb.c9f5.679e.02c3.55b6.7655.db3b.- Protocolo n.º 211239, Livro 1, de 07/11/2014, reapresentado em 18/11/2014.- Eu, Juliana Machado, Escrevente-Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Registradora-Substituta (Bernadete Lazzeron):

Emol:R$542,50 Selo:0350.07.0800025.18624 PED:R$3,40 Selo:0350.01.1400005.44332

AV-6-49.330.- 20.novembro.2014.- CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - Procede-se esta averbação para constar que, nos termos do artigo 18, §5º da Lei n.º 10.931/04, foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário, integral e cartular, n.º 1.6000.0006507-6, Série 1114, em 06 de novembro de 2014, Lajeado(RS).- Protocolo n.º 211239, Livro 1, de 07/11/2014, reapresentado em 18/11/2014.- Eu, Juliana Machado, Escrevente-Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Registradora-Substituta (Bernadete Lazzeron):

CONTINUA NA FOLHA SEGUINTE

...ontinua na próxima página-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/R2VSR-P49Z7-9Y633-Q7NSS

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

...ção da página anterior

Valide aqui este documento

CNM: 097261.2.0049330-77

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO - RS

REGISTRO GERAL
LIVRO N.º 2
FLS 03

Matrícula 49.330

Matrícula 49.330

Matrícula 49.330 — Lajeado, 20.novembro.2014.

Emol: Nihil - artigo 18, §6º da Lei n.º 10.931/04 Selo:0350.03.1300008.28715 Selo:0350.01.1400005.44340

AV-7-49.330.- 29.julho.2015.- CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Procede-se a esta averbação para constar que a Convenção de Condomínio está devidamente registrada neste Ofício sob n.º 17.090, Livro 3-Registro Auxiliar.- Protocolo n.º 217904, Livro 1, de 06/07/2015.- Eu, Gisele Martins, Escrevente-Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Oficial Designado (Luiz Egon Richter):

Emol:R$27,30 Selo:0350.03.1500004.01953 PED:R$3,60 Selo:0350.01.1500004.40240

AV-8-49.330.- 19 de dezembro de 2024.- CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM - Procede-se a presente averbação, nos termos do Provimento nº 33/2023-CGJ/RS, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula possui o código nacional de matrícula nº 097261.2.0049330-77.- Protocolo nº 329917, Livro 1-Z, de 18/12/2024.- Eu, Suélem Roberta dos Santos, Escrevente Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Escrevente Autorizada (Isabel Cristina Haas):

Emol: nihil Selo: 0350.04.2200003.31768 = nihil - Ato gratuito não ressarcível ISS: NIHIL - Conforme provimento 49/2023 - CGJ-RS

AV-9-49.330.- 19 de dezembro de 2024.- INDISPONIBILIDADE - Procede-se a esta averbação para constar que, em virtude da ordem de indisponibilidade sobre bens e direitos de **CLAUDIO LEONHARDT**, inscrito no CPF sob nº 789.705.209-53, datada de 11/12/2024, cujo protocolo de indisponibilidade é 202412.1116.03753863-IA-290, nos termos do Provimento nº 39/2014-CNJ, ficam gravados com indisponibilidade os direitos de reaquisição do imóvel objeto da presente matrícula, por determinação da MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Lajeado/RS, Dra. Carmen Luiza Rosa Constante, expedida nos autos do processo nº 5007014-68.2022.8.21.0017, em que são partes **MUNICÍPIO DE LAJEADO/RS**, na qualidade de exequente, e **CLAUDIO LEONHARDT**, na qualidade de executado, cujo valor da causa é de R$4.918,70 (quatro mil, novecentos e dezoito reais e setenta centavos).- Protocolo nº 329917, Livro 1-Z, de 18/12/2024.- Eu, Suélem Roberta dos Santos, Escrevente Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Escrevente Autorizada (Isabel Cristina Haas):

Emol: R$49,40 Selo: 0350.04.2200003.31769 = R$4,90 PED: R$6,80 Selo PED: 0350.01.2400001.20769 = R$2,00 - Pagamento de emolumentos a posteriori ISS: R$1,40 - Conforme provimento 49/2023 - CGJ-RS

AV-10-49.330.- 29 de setembro de 2025.- **TRANSIÇÃO DE SISTEMA - Prov. 44/2024 - CGJ/RS** - Procede-se a esta averbação, de ofício, para o fim de noticiar que os próximos atos registrais serão eletrônicos, encerrando-se assim, a escrituração física da presente matrícula, com base no artigo 464-A da CNNR/RS.- Emol: nihil. ISS: nihil. Selo: 0350.04.2400002.18875 - nihil Selo: - Ato gratuito não ressarcível. Eu, Gabriele Alves da Cunha, Auxiliar Escrevente, digitei.- DOU FÉ.- Escrevente Autorizada: Isabel Cristina Haas.

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página...

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/R2YSR-P49Z7-9Y633-Q7NSS

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

ridigital

...ção da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097261.2.0049330-77

AV-11-49.330.- 29 de setembro de 2025.- NOTÍCIA/AÇÃO JUDICIAL - Procede-se a esta averbação, para constar que **EDIFICIO RESIDENCIAL E COMERCIAL SAFIRA**, propôs ação em face de **CLAUDIO LEONHARDT** e **ALEXANDRA CRISTINA LEONHARDT**, no valor de R$50.298,77, razão pela qual fica publicizado este fato na presente matrícula, relativamente aos direitos à reaquisição do imóvel, e também na matrícula de outros 02 (dois) imóveis; nos termos do Ofício assinado eletronicamente em 11 de setembro de 2025, pelo Pretor da 1ª Vara Cível da Comarca de Lajeado/RS, Dr. Joao Gilberto Marroni Vitola, expedido nos autos do processo nº 5008229-11.2024.8.21.0017/RS.- Protocolo nº 340331, Livro 1-AC, de 17/09/2025.- Emol: R$52,00 Selo: 0350.04.2400002.18876 = R$5,20 PED: R$6,90 Selo PED: 0350.01.2400004.43212 = R$2,10 ISS: R$1,47 - Conforme provimento 49/2023 - CGJ-RS. Eu, Gabriele Alves da Cunha, Auxiliar Escrevente, digitei.- DOU FÉ.- Documento assinado pela **Escrevente Autorizada Isabel Cristina Haas** em 30/09/2025 às 13:37:22. O hash SHA256 do documento é **C5539DBEFF1D9FC1039F224AE607086DAB611A780F8BE18A2CACD30C87A02A75**.

AV-12-49.330.- 01 de setembro de 2026.- CANCELAMENTO/CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - Procede-se a esta averbação para constar que fica cancelada a Cédula de Crédito Imobiliário, objeto da AV-6-49.330, nos termos do Requerimento, emitido em 21 de agosto de 2026,Florianópolis/SC,devidamente assinado por MILTON FONTANA, inscrito no CPF sob nº 575.672.049-91, na qualidade de representante da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**.- Protocolo nº 354241, Livro 1-AH, de 24/08/2026.- Emol: R$ 55,10 Selo: 0350.04.2500005.30122 = R$ 5,50 PED: R$ 7,30 Selo PED: 0350.01.2500006.37145 = R$ 2,20 ISS: R$ 1,56 - Conforme provimento 49/2023 - CGJ-RS. Eu, Luisa de Souza, Auxiliar Escrevente, digitei.- DOU FÉ.- Documento assinado pela **Registradora Substituta Daniela de Mélo** em 01/09/2026 às 16:23:15. O hash SHA256 do documento é **6806EC431EAB070A1567D0BB393A11295364B78D5AE695F54CF27CA4821852E0**.

AV-13-49.330.- 01 de setembro de 2026.-CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE- Procede-se a esta averbação paraconstar que nos termos da Certidão expedidapelo Registro de Imóveis de Lajeado/RS,em 25 de junho de 2026, comprovando o decurso do prazo legal sem a purgação da mora pelos devedores/fiduciantes, **CLAUDIO LEONHARDT**, inscrito no CPF sob nº789.705.209-53,e **ALEXANDRA CRISTINA LEONHARDT**, inscrita no CPF sob nº578.629.230-49, fica consolidada a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula, nos termos do §7º do art.26, da Lei federal nº9.514/97, em nome da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**,inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, em decorrência do não-pagamento da dívida garantida por alienação fiduciária, objeto do R-5-49.330/Livro 2-RG.-PREÇO:R$8.000,00(oito mil reais).-AV.FISCAL:R$9.201,18(nove mil, duzentos e um reais e dezoito centavos)em 11/11/2025, tendo sido recolhido o ITBI consoante Guia nº1114661/2025, no valor de R$184,02(cento e oitenta e quatro reais e dois centavos). Inscrição Municipal nº 5005.-Protocolo nº 353843, Livro1-AH, de 13/08/2026, reapresentado em 24/08/2026.-Emitida DOI.-Emol:R$125,60 Selo:0350.06.2000001.11159 =R$ 39,00 PED:R$7,30 Selo PED:0350.01.2500006.37146 =R$2,20 ISS:R$3,32- Conforme

CONTINUA NA FOLHA SEGUINTE

...ontinua na próxima página...

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/R2VSR-P49Z7-9Y633-Q7NSS

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

...ção da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097261.2.0049330-77

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**
**REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO - RS**

**REGISTRO GERAL**
**LIVRO N.º 2**
FLS.
04

Matrícula
49.330

Lajeado, 01 de setembro de 2026

Matrícula 49.330

provimento 49/2023 - CGJ-RS. Eu, Luisa de Souza, Auxiliar Escrevente, digitei.- DOU FÉ.- Documento assinado pela **Registradora Substituta Daniela de Mélo** em 01/09/2026 às 16:23:18. O hash SHA256 do documento é **8BF15C1A5CED067FE41A75D34BF92CBE489C110A2DD441F3015B18EB26A6C566**.

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.

**Lajeado-RS,**
**quinta-feira, 3 de setembro de 2026, às 08:44:01.**
**Total: R$82,72 - ()**

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R$47,60 (0350.04.2500006.30655 = R$5,50)
Busca em livros e arquivos: R$14,00 (0350.03.2500007.13765 = R$4,40)
Processamento eletrônico de dados: R$7,30 (0350.01.2500008.37745 = R$2,20)
ISS: R$1,72 - Conforme provimento 49/2023 CGJ - RS

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
**097261 53 2026 0007630214**

Assinado digitalmente

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/R2YSR-P49Z7-9Y633-Q7NSS

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui este documento

**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**
COMARCA DE LAJEADO
**REGISTRO DE IMÓVEIS**
**JULIANA FOLLMER**
REGISTRADORA



# CERTIDÃO

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 seguinte teor:

CNM: 097261.2.0049331-74

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO - RS

| Matrícula | | REGISTRO GERAL LIVRO N.º 2 Fl.s | Matrícula |
|---|---|---|---|
| 49.331 | Lajeado, 09.Julho.2004. | 01 | 49.331 |

IMÓVEL: BOX DE ESTACIONAMENTO nº 103, com a área real privativa de 11,74m² (onze metros e setenta e quatro decímetros quadrados); área real de uso comum de 2,40m2 (dois metros e quarenta decímetros quadrados); área real total de 14,14m2 (quatorze metros e quatorze decímetros quadrados), localizado no terceiro pavimento ou andar térreo, no centro, sendo a 3ª unidade da esquerda para a direita de quem olha o prédio da Rua Alberto Torres, confrontando-se: ao sul com a circulação; a oeste com o Box nº 104; ao norte com a circulação e a leste com o Box nº 102, no EDIFÍCIO RESIDENCIAL E COMERCIAL SAFIRA, situado na Rua Alberto Torres nº 628, lado par, esquina com a Rua João Abott, no quarteirão formado pelas ruas Alberto Torres, João Abott, Santos Filho e Avenida Benjamin Constant, considerado como Setor 2, Quadra 07, Lote 202, Centro, nesta Cidade, tendo uma área ideal de terreno de 2,24m² (dois metros e vinte e quatro decímetros quadrados), correspondendo a uma fração ideal de terreno com 0,001278, no terreno urbano com a superfície de 1.749,00m2 (um mil, setecentos e quarenta e nove metros quadrados), confrontando-se: ao NORTE, na extensão de 53,00 metros com a Rua Alberto Torres; ao SUL, na mesma extensão com propriedade de Astrida Melania Strauts Diesel e outros; ao LESTE, na extensão de 33,00 metros com propriedade de Gravina Participações Ltda.; e ao OESTE, na mesma extensão com a Rua João Abott.- PROPRIETÁRIA: Diamond - Construtora e Incorporadora Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 01.905.301/0001-27, com sede na Rua Alberto Torres nº 628, Sala 104, Centro, Lajeado(RS).- MATR. ORIG. nº 28.202 (fls.01 a 30, Liv.2-RG), de 20 de agosto de 1990.- Eu, _____(Luiz Egon Richter), Registrador-Substituto, procedi à abertura desta Matrícula.- DOU FÉ.-
Emol:R$7,80.-

R-1-49.331.- 11julho.2014.- COMPRA E VENDA - Transmitente: Diamond - Construtora e Incorporadora Ltda., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º 01.905.301/0001-27, com sede na Rua Alberto Torres n.º 628, salas 103 e 104, Bairro Centro, Lajeado(RS), neste ato presentada por seu administrador, Gustavo Schmidt, CPF n.º 974.861.910-91.- ADQUIRENTE: Luis Estevão Haas Sehn, brasileiro, industriário, CPF n.º 009.539.930-51, Carteira de Identidade n.º 8083972466, expedida pela SSP/RS em 09/05/2012, casado, pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, com Francine da Silva Dias Sehn, brasileira, do lar, CPF n.º 020.515.900-10, Carteira de Identidade n.º 1102314166, expedida pela SJS/RS em 13/12/2013, residente e domiciliado na Rua João A. Sehn n.º 76, Bairro Glucostark, Cruzeiro do Sul(RS).- PREÇO: R$ 8.000,00 (oito mil reais).- AV.FISCAL: R$ 8.000,00 (oito mil reais).- FORMA DO TÍTULO - Traslado da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 02 de abril de 2014 (fls.139 a 141, Livro n.º 153-B de Transmissões), pelo Tabelião-substituto do Tabelionato de Notas desta Cidade e Comarca de Lajeado(RS).- Constam na escritura

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BU8L2-6AHS5-MG7YF-PPJMQ.pdf
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ção da página anterior

Valide aqui este documento

CNM: 097261.2.0049331-74

pública: CND/INSS sob n.º 084742014-88888301, emitida em 24/03/2014; e Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, cujo código de controle é 5EF6.87D7.3B0F.BE49, emitida em 28 de março de 2014.- Protocolo n.º 207559, Livro 1, de 01/07/2014.- Emitida DOI.- Eu, Nicole Lenhardt Matte, Auxiliar, digitei.- DOU FÉ.- Oficial Designado (Luiz Egon Richter):

Emol:R$131,00 Selo:0350.06.1300004.04930 PED:R$3,40 Selo:0350.01.1400002.46894

---

AV-2-49.331.- 20.novembro.2014.- PACTO ANTENUPCIAL - Procede-se a esta averbação, com amparo no artigo 244, da Lei n.º 6.015/73, para constar que a Escritura Pública de Pacto Antenupcial do casal Luis Estevão Haas Sehn e Francine da Silva Dias Sehn, está devidamente registrada no Registro de Imóveis de Cruzeiro do Sul, Comarca de Lajeado(RS), sob n.º 823, Livro 3 - Registro Auxiliar, tendo sido estipulado o regime da comunhão universal de bens, tanto para os bens que cada um deles atualmente possui, como para os que vierem a possuir na vigência de seu casamento; nos termos do requerimento datado de 18 de novembro de 2014, instruído certidão do registro do pacto antenupcial, expedida em 17 de novembro de 2014, pelo Registro de Imóveis de Cruzeiro do Sul, Comarca de Lajeado(RS), e cópia fotostática autenticada da Certidão de Casamento datada de 07 de março de 2014, matrícula 130658 01 55 2014 2 00006 134 0002134 46, pelo Registrador-Substituto do Registro Civil das Pessoas Naturais da Cidade de Cruzeiro do Sul, Comarca de Lajeado(RS).- Protocolo n.º 211517, Livro 1, de 18/11/2014.- Eu, Juliana Machado, Escrevente-Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Registradora-Substituta (Bernadete Lazzeron):

Emol:R$56,60 Selo:0350.04.1300004.09577 PED:R$3,40 Selo:0350.01.1400005.44143

---

R-3-49.331.- 20.novembro.2014.- COMPRA E VENDA - Transmitentes: Luis Estevão Haas Sehn, brasileiro, industriário, CPF n.º 009.539.930-51, Carteira de Identidade n.º 8083972466, expedida pela SSP/RS em 09/05/2012, e sua esposa Francine da Silva Dias Sehn, brasileira, industriária, CPF n.º 020.515.900-10, Carteira de Identidade n.º 1102314166, expedida pela SJS/RS em 13/12/2013, residentes e domiciliados na Rua João A. Sehn n.º 76, Bairro Glucostarck, Cruzeiro do Sul(RS).- ADQUIRENTES: Claudio Leonhardt, brasileiro, empresário sócio, CPF n.º 789.705.209-53, Carteira de Identidade n.º 2012914475, expedida pela SSP/RS em 25/09/2012, e sua esposa Alexandra Cristina Leonhardt, brasileira, empresária sócia, CPF n.º 578.629.230-49, Carteira Nacional de Habilitação n.º 02361494301, expedida pelo DETRAN/RS em 03/07/2012, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Alberto Torres n.º 628, 801, Bairro Centro, Lajeado(RS).- PREÇO: R$755.000,00 (setecentos e cinquenta e cinco mil reais), em conjunto com o R-3-49.400,

CONTINUA NA FOLHA SEGUINTE

ontinua na próxima página-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BU8L2-6AHS5-MG7YF-PPJMQ

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

ridigital

ção da página anterior

Valide aqui este documento

CNM: 097261.2.0049331-74

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO - RS

REGISTRO GERAL
LIVRO N.º 2
FLS.

Matrícula 49.331 | Lajeado, 20.novembro.2014. | 02

Matrícula 49.331

R-3-49.330 e R-3-49.287/Livro 2-RG, composto pela integralização dos valores a seguir: valor do financiamento concedido pela CAIXA: R$443.544,15; valor dos recursos próprios: R$311.455,85.- AV.FISCAL: R$20.000,00 (vinte mil reais), tendo sido recolhido o ITBI consoante Guia n.º 388652, no valor de R$400,00 (quatrocentos reais).- FORMA DO TÍTULO: Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFI - Sistema de Financiamento Imobiliário - n.º 1.6000.0006507-6, com caráter de escritura pública, nos moldes do art. 38 da Lei n.º 9.514/97, lavrado em 06 de novembro de 2014, Lajeado(RS), devidamente assinado pelas partes e testemunhas, do qual uma via fica arquivada neste Ofício.- Os vendedores declararam, sob as penas da Lei, não estar vinculados à Previdência Social, quer como contribuintes na qualidade de empregadores, quer como produtores rurais.- Código de Pesquisa com base no Provimento n.º 39/2014 – CNJ: fa42.8359.98b5.a90f.bff4.bbe7.61e5.31f3.8af6.8327; c2b2.7012.0077.0532.dd7e.f380.cb9e.4e1f.084e.51cd; ed7a.3431.4c03.3d8b.1aca.e017.19c8.b421.6180.2360; 611f.60eb.a7ca.1009.b9d2.deb7.7757.b2a2.9ec3.2339.- Protocolo n.º 211239, Livro 1, de 07/11/2014, reapresentado em 18/11/2014.- Emitida DOI.- Eu, Juliana Machado, Escrevente-Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Registradora-Substituta (Bernadete Lazzeron):
Emol:R$182,20 Selo:0350.06.1300004.06572 PED:R$3,40 Selo:0350.01.1400005.44274

---

AV-4-49.331.- 20.novembro.2014.- PACTO ANTENUPCIAL - Procede-se a esta averbação, com amparo no artigo 244, da Lei n.º 6.015/73, para constar que o regime de bens que rege o patrimônio do casal Claudio Leonhardt e Alexandra Cristina Leonhardt, é o da comunhão universal de bens, ficando de propriedade comum do casal, os bens que forem trazidos para o casamento, assim como os havidos na constância do casamento, a qualquer título, bem como os frutos, rendimentos e produtos dos mesmos bens, os quais deverão comunicar-se nos termos das leis vigentes, conforme Escritura Pública de Pacto Antenupcial registrada neste Ofício sob n.º 8.672, Livro 3 - Registro Auxiliar.- Protocolo n.º 211239, Livro 1, de 07/11/2014.- Eu, Juliana Machado, Escrevente-Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Registradora-Substituta (Bernadete Lazzeron):
Emol:R$56,60 Selo:0350.04.1300004.09586 PED:R$3,40 Selo:0350.01.1400005.44328

---

R-5-49.331.- 20.novembro.2014.- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Devedores/Fiduciantes: Claudio Leonhardt e sua esposa Alexandra Cristina Leonhardt, anteriormente qualificados.- CREDORA FIDUCIÁRIA: Caixa Econômica Federal, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BU8L2-6AHS5-MG7YF-PPJMQ

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

digital

ção da página anterior

Valide aqui este documento



Brasília(DF), neste ato representada por seu procurador substabelecido, Cristiano Schumacher, CPF n.º 683.906.370-49.- ORIGEM DOS RECURSOS: SBPE.- SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC.- ENQUADRAMENTO: SFI.- VALOR DE FINANCIAMENTO PARA DESPESAS ACESSÓRIAS (CUSTAS CARTORÁRIAS: REGISTRO E ITBI): R$0,00.- VALOR TOTAL DA DÍVIDA (FINANCIAMENTO + DESPESAS ACESSÓRIAS): R$443.544,15.- VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R$755.000,00 (setecentos e cinquenta e cinco mil reais).- PRAZO TOTAL (MESES): 420; carência (meses): 0; amortização (meses): 420.- TAXA DE JUROS % (A.A.): BALCÃO: nominal: 8,8334; efetiva: 9,2000; REDUZIDA: nominal: 8.7412; efetiva: 9.1001.- ENCARGO MENSAL INICIAL: R$4.520,98 (taxa juros balcão) e R$4.486,90 (taxa juros reduzida).- VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 06/12/2014.- REAJUSTE DOS ENCARGOS: de acordo com item 4.- FORMA DE PAGAMENTO NA DATA DA CONTRATAÇÃO: débito em conta corrente.- GARANTIA: em garantia do cumprimento das obrigações deste Contrato, os devedores/fiduciantes alienam à CAIXA, o imóvel objeto da presente matrícula, mais os imóveis matriculados neste Ofício sob n.ºs 49.400, 49.330 e 49.287/Livro 2-RG, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações.- FORMA DO TÍTULO: Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFI - Sistema de Financiamento Imobiliário - n.º 1.6000.0006507-6, com caráter de escritura pública, nos moldes do art. 38 da Lei n.º 9.514/97, lavrado em 06 de novembro de 2014, Lajeado(RS), devidamente assinado pelas partes e testemunhas, do qual uma via fica arquivada neste Ofício.- Os devedores/fiduciantes declararam, sob as penas da Lei, não estar vinculados à Previdência Social, quer como contribuintes na qualidade de empregadores, quer como produtores rurais.- Código de Pesquisa com base no Provimento n.º 39/2014 – CNJ: 3974.f72f.8a39.c8bb.c9f5.679e.02c3.55b6.7655.db3b.- Protocolo n.º 211239, Livro 1, de 07/11/2014, reapresentado em 18/11/2014.- Eu, Juliana Machado, Escrevente-Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Registradora-Substituta (Bernadete Lazzeron):

Emol:R$542,50 Selo:0350.07.0800025.18623 FED:R$3,40 Selo:0350.01.1400005.44331

AV-6-49.331.- 20.novembro.2014.- CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - Procede-se esta averbação para constar que, nos termos do artigo 18, §5º da Lei n.º 10.931/04, foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário, integral e cartular, n.º 1.6000.0006507-6, Série 1114, em 06 de novembro de 2014, Lajeado(RS).- Protocolo n.º 211239, Livro 1, de 07/11/2014, reapresentado em 18/11/2014.- Eu, Juliana Machado, Escrevente-Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Registradora-Substituta (Bernadete Lazzeron):

CONTINUA NA FOLHA SEGUINTE

Continua na próxima página-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BU8L2-6AHS5-MG7YF-PPJMQ.pdf

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

ridigital

ção da página anterior

Valide aqui este documento

CNM: 097261.2.0049331-74

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO - RS

REGISTRO GERAL
LIVRO N.º 2
FLS 03

Matrícula 49.331 | Lajeado, 20.novembro.2014. | Matrícula 49.331

Emol: Nihil - artigo 18, §6º da Lei n.º 10.931/04 Selo:0350.03.1300008.28714 Selo:0350.01.1400005.44335

AV-7-49.331.- 29.julho.2015.- CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Procede-se a esta averbação para constar que a Convenção de Condomínio está devidamente registrada neste Ofício sob n.º 17.090, Livro 3-Registro Auxiliar.- Protocolo n.º 217904, Livro 1, de 06/07/2015.- Eu, Gisele Martins, Escrevente-Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Oficial Designado (Luiz Egon Richter):
Emol:R$27,30 Selo:0350.03.1500004.01954 PED:R$5,60 Selo:0350.01.1500004.40241

AV-8-49.331.- 19 de dezembro de 2024.- CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM - Procede-se a presente averbação, nos termos do Provimento nº 33/2023-CGJ/RS, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula possui o código nacional de matrícula nº 097261.2.0049331-74.- Protocolo nº 329917, Livro 1-Z, de 18/12/2024.- Eu, Suélem Roberta dos Santos, Escrevente Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Escrevente Autorizada (Isabel Cristina Haas):
Emol: nihil Selo: 0350.04.2200003.31770 = nihil – Ato gratuito não ressarcível ISS: NIHIL - Conforme provimento 49/2023 - CGJ-RS

AV-9-49.331.- 19 de dezembro de 2024.- INDISPONIBILIDADE - Procede-se a esta averbação para constar que, em virtude da ordem de indisponibilidade sobre bens e direitos de **CLAUDIO LEONHARDT**, inscrito no CPF sob nº 789.705.209-53, datada de 11/12/2024, cujo protocolo de indisponibilidade é 202412.1116.03753863-IA-290, nos termos do Provimento nº 39/2014-CNJ, ficam gravados com indisponibilidade os direitos de reaquisição do imóvel objeto da presente matrícula, por determinação da MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Lajeado/RS, Dra. Carmen Luiza Rosa Constante, expedida nos autos do processo nº 5007014-68.2022.8.21.0017, em que são partes **MUNICÍPIO DE LAJEADO/RS**, na qualidade de exequente, e **CLAUDIO LEONHARDT**, na qualidade de executado, cujo valor da causa é de R$4.918,70 (quatro mil, novecentos e dezoito reais e setenta centavos).- Protocolo nº 329917, Livro 1-Z, de 18/12/2024.- Eu, Suélem Roberta dos Santos, Escrevente Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Escrevente Autorizada (Isabel Cristina Haas):
Emol: R$49,40 Selo: 0350.04.2200003.31771 = R$4,90 PED: R$6,60 Selo PED: 0350.01.2400001.20770 = R$2,00 - Pagamento de emolumentos a posteriori ISS: R$1,40 - Conforme provimento 49/2023 - CGJ-RS

AV-10-49.331.- 29 de setembro de 2025.- **TRANSIÇÃO DE SISTEMA - Prov. 44/2024 - CGJ/RS** - Procede-se a esta averbação, de ofício, para o fim de noticiar que os próximos atos registrais serão eletrônicos, encerrando-se assim, a escrituração física da presente matrícula, com base no artigo 464-A da CNNR/RS.- Emol: nihil. ISS: nihil. Selo: 0350.04.2400002.18873 - nihil Selo: - Ato gratuito não ressarcível. Eu, Gabriele Alves da Cunha, Auxiliar Escrevente, digitei.- DOU FÉ.- Escrevente Autorizada: Isabel Cristina Haas:

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BU8L2-6AHS5-MG7YF-PPJMQ.pdf

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

ridigital

ção da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097261.2.0049331-74

AV-11-49.331.- 29 de setembro de 2025.- NOTÍCIA/AÇÃO JUDICIAL - Procede-se a esta averbação, para constar que **EDIFICIO RESIDENCIAL E COMERCIAL SAFIRA**, propôs ação em face de **CLAUDIO LEONHARDT** e **ALEXANDRA CRISTINA LEONHARDT**, no valor de R$50.298,77, razão pela qual fica publicizado este fato na presente matrícula, relativamente aos direitos à reaquisição do imóvel, e também na matrícula de outros 02 (dois) imóveis; nos termos do Ofício assinado eletronicamente em 11 de setembro de 2025, pelo Pretor da 1ª Vara Cível da Comarca de Lajeado/RS, Dr. Joao Gilberto Marroni Vitola, expedido nos autos do processo nº 5008229-11.2024.8.21.0017/RS.- Protocolo nº 340331, Livro 1-AC, de 17/09/2025.- Emol: R$52,00 Selo: 0350.04.2400002.18874 = R$5,20 PED: R$6,90 Selo PED: 0350.01.2400004.43211 = R$2,10 ISS: R$1,47 - Conforme provimento 49/2023 - CGJ-RS. Eu, Gabriele Alves da Cunha, Auxiliar Escrevente, digitei.- DOU FÉ.- Documento assinado pela **Escrevente Autorizada Isabel Cristina Haas** em 30/09/2025 às 13:37:37. O hash SHA256 do documento é **696FF7736CA9E59C71CDE0CAED895A54CAFE91C52D138246DE90899FE1810E6F**.

AV-12-49.331.- 01 de setembro de 2026.- CANCELAMENTO/CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - Procede-se a esta averbação para constar que fica cancelada a Cédula de Crédito Imobiliário, objeto da AV-6-49.331, nos termos do Requerimento, emitido em 21 de agosto de 2026, Florianópolis/SC, devidamente assinado por MILTON FONTANA, inscrito no CPF sob nº 575.672.049-91, na qualidade de representante da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**.-Protocolo nº354241, Livro1-AH, de 24/08/2026.-Emol:R$55,10 Selo: 0350.04.2500005.30121= R$5,50 PED:R$ 7,30 SeloPED: 0350.01.2500006.37142 =R$ 2,20 ISS:R$ 1,56 -Conforme provimento 49/2023 -CGJ-RS. Eu, Luisa de Souza, Auxiliar Escrevente, digitei.- DOU FÉ.- Documento assinado pela **Registradora Substituta Daniela de Mélo** em 01/09/2026 às 16:23:21.O hash SHA256 do documento é **12ACDF3A2D3FDAA611389D4C776204477F1623559A52FE8FFC2D53074158275F**.

AV-13-49.331.- 01 de setembro de 2026.- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Procede-se a esta averbação para constar que nos termos da Certidão expedida pelo Registro de Imóveis de Lajeado/RS, em 25 de junho de 2026,comprovando o decurso do prazo legal sem a purgação da mora pelos devedores/fiduciantes, **CLAUDIO LEONHARDT**, inscrito no CPFsob nº789.705.209-53, e **ALEXANDRA CRISTINA LEONHARDT**, inscrita no CPF sob nº578.629.230-49, fica consolidada a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula,nos termos do §7º do art.26, da Lei federal nº9.514/97, em nome da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº00.360.305/0001-04, em decorrência do não-pagamento da dívida garantida por alienação fiduciária, objeto do R-5-49.331/Livro2-RG.-PREÇO:R$8.000,00(oito mil reais).-AV.FISCAL:R$9.201,18(nove mil, duzentos e um reais e dezoito centavos)em 11/11/2025, tendo sido recolhido o ITBI consoante Guia nº1114663/2025, no valor de R$184,02 (cento e oitenta e quatro reais e doiscentavos).Inscrição Municipal nº5006.- Protocolo nº353843, Livro1-AH, de 13/08/2026, reapresentadoem24/08/2026.-EmitidaDOI.-Emol:R$125,60Selo:0350.06.2000001.11158=R$ 39,00 PED:R$7,30SeloPED:0350.01.2500006.37144=R$2,20 ISS:R$3,32- Conforme

CONTINUA NA FOLHA SEGUINTE

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BU8L2-6AHS5-MG7YF-PPJMQ

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

Rua Irmão Emilio Conrado, 110 - Sala 204 - Bairro Florestal - Lajeado - RS - CEP: 95.900-704 - Fone: (51)3710.2688
CERTIDÃO VÁLIDA POR VINTE (20) DIAS ÚTEIS

...ção da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097261.2.0049331-74

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**
**REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO - RS**

**REGISTRO GERAL**
**LIVRO N.º 2**

| Matrícula | | FLS. |
|---|---|---|
| 49.331 | Lajeado, 01 de setembro de 2026 | 02 |

Matrícula 49.331

provimento 49/2023 - CGJ-RS. Eu, Luisa de Souza, Auxiliar Escrevente, digitei.- DOU FÉ.- Documento assinado pela **Registradora Substituta Daniela de Mélo** em 01/09/2026 às 16:23:24. O hash SHA256 do documento é **3496660201862E8193E11D8DC30CF92DC51E5961FABD96A15292741C42864296**.

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.

**Lajeado-RS,**
**quinta-feira, 3 de setembro de 2026, às 08:43:38.**
**Total: R$82,72 - ()**
Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R$47,60 (0350.04.2500006.30653 = R$5,50)
Busca em livros e arquivos: R$14,00 (0350.03.2500007.13703 = R$4,40)
Processamento eletrônico de dados: R$7,30 (0350.01.2500008.37743 = R$2,20)
ISS: R$1,72 - Conforme provimento 49/2023 CGJ - RS

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
**097261 53 2026 00076300 52**

Assinado digitalmente

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BU8L2-6AHS5-MG7YF-PPJMQ

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar