



# CERTIDÃO

República Federativa do Brasil  
Estado do Rio Grande do Sul  
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Comarca de Santa Cruz do Sul - RS  
OFICIAL: PAULO HEINRICH

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



## REGISTRO DE IMÓVEIS

CNM: 097717.2.0103613-57

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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Santa Cruz do Sul-RS, 09 de janeiro de 2019.

FLS.

MATRÍCULA

01

103.613

MATRÍCULA Nº 103.613

**UM TERRENO, com a área superficial de 1.082,80m<sup>2</sup>** (um mil, oitenta e dois metros e oitenta décimos quadrados), sobre o qual se acha edificado **um prédio residencial de alvenaria, com todas suas dependências, instalações e benfeitorias**, situado do lado esquerdo da **Travessa Esteio, zona urbana desta cidade**, de quem nela entra pela Rua Manoel Antônio de Barros, donde dista 25,00m (vinte e cinco metros), medindo 23,60m (vinte e três metros e sessenta centímetros) na frente oeste, 24,00m (vinte e quatro metros) no lado norte, formando um ângulo e seguindo na direção sul numa extensão de 3,30m (três metros e trinta centímetros), onde forma novamente um ângulo e segue na direção leste numa extensão de 26,00m (vinte e seis metros); 20,00m (vinte metros) nos fundos leste e 50,00m (cinquenta metros) no lado sul, com as seguintes confrontações: **Frente Oeste**, com a Travessa Esteio; **Lado Norte**, com os imóveis de propriedade de Bruno Pedro Pritsch, Egon Umann e Bertoldo Afonso Pritsch; **Lado Sul**, com o imóvel de propriedade de Paulo André Jacques; e **Fundos Leste**, parte com o imóvel de propriedade de Egon Umann e parte com o quintal do prédio nº 1.547 da Rua Marechal Floriano, de propriedade de João Adão Pritsch. **Quarteirão** formado pelas Travessas Esteio, Thomas e Ruas Manoel Antônio de Barros e Marechal Floriano. **REGISTRO ANTERIOR: Matrículas nº 103.611 (R-1) e 103.612 (R-1) Lº 02 Regº Geral**, em 09 de janeiro de 2019.

**PROPRIETÁRIO: ADRIANA LAU**, filha de Ardilo Atelier Grüner e de Lucena Paulina Grüner, comerciante sócia, inscrita no CPF nº 465.646.080-04, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **JORGE LUIZ LAU**, filho de Walter Lau e de Astrid Lori Seibert Lau, comerciante sócio, inscrito no CPF nº 268.047.780-49, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Marechal Floriano, nº 433, apto. 602, nesta cidade, **havido por herança; ASTOR JOSÉ GRÜNER**, filho de Ardilo Atelier Grüner e de Lucena Paulina Grüner, engenheiro civil, portador da CI RG nº 1008360602, inscrito no CPF nº 374.346.080-72 e sua esposa **LIANA FRÖHLICH GRÜNER**, filha de Eno Pedro Frohlich e de Meurice Quadros Frohlich, professora, portadora da CI RG nº 9025625634, inscrita no CPF nº 454.761.520-91, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com Pacto Antenupcial registrado neste Serviço de Registro sob nº 13.619 Lº 03 Registro Auxiliar, tendo convencionado que comunicam-se os bens que atualmente possuem, bem como aqueles que vierem a possuir posteriormente e na vigência do casamento, a qualquer título, residentes e domiciliados na Rua Alfredo José Filter, nº 18, Bairro Santo Inácio, nesta cidade; e **SUZANA MARIA TEICHMANN**, filha de Ardilo Atelier Grüner e de Lucena Paulina Grüner, professora, inscrita no CPF nº 510.446.330-34, casada pelo regime da separação total de bens (por força da Lei), na vigência da Lei nº 6.515/77, com **GILBERTO TEICHMANN**, filho de Elenor Hilton Teichmann e de Heloisa Roesch Teichmann, bancário, inscrito no CPF nº 299.654.620-20, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Joaquim Nabuco, nº 215, apto. 804, nesta cidade, **havido por herança**.

**Arquivamento: nº 91.836. Escrevente: Fabiula Pires dos Santos. Valor dos emolumentos:**

Continua no verso



# REGISTRO DE IMÓVEIS

CNM: 097717.2.0103613-57

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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

01

103.613

VERSO

Santa Cruz do Sul-RS, 09 de janeiro de 2019.

R\$19,00. Valor do selo dos emolumentos: R\$2,70. Selo: 0520.03.1700004.29575. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$4,60. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$1,40. Selo: 0520.01.1800002.74260.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

**R - 1 - 103.613 - COMPRA E VENDA** - Conforme Escritura Pública lavrada em 27 de abril de 2021, no livro nº 780, fls. 083 a 084v, sob nº 67.779-047, no 2º Tabelionato desta Comarca, as proprietárias **ADRIANA LAU**, com anuência de seu esposo **JORGE LUIZ LAU**, já qualificados; e **SUZANA MARIA TEICHMANN**, com anuência de seu esposo **GILBERTO TEICHMANN**, já qualificados, **venderam** para **ASTOR JOSÉ GRÜNER**, filho de Ardilo Atelier Grüner e de Lucena Paulina Grüner, engenheiro civil, portador da CI nº 1008360602/RS em 11/09/2006, inscrito no CPF nº 374.346.080-72, casado com **LIANA FRÖHLICH GRÜNER**, filha de Eno Pedro Frohlich e de Meurice Quadros Frohlich, professora, portadora da CI nº 9025625634, expedida pela SJS/RS em 05/10/2006, inscrita no CPF nº 454.761.520-91, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com Pacto Antenupcial registrado neste Serviço de Registro sob nº 13.619 Lº 03 Registro Auxiliar, tendo convencionado que comunicam-se os bens que atualmente possuem, bem como aqueles que vierem a possuir posteriormente e na vigência do casamento a qualquer título, residentes e domiciliados na Avenida Portal de Ville, nº 469, Condomínio Country Ville, Bairro Country, neste município, **66.666666% do imóvel descrito na presente matrícula**, pelo valor de **R\$566.126,66**, ficando o comprador proprietário pleno do imóvel. **ITBI**: Conforme guia nº **35379**, sobre avaliação de **R\$566.126,66**, descrita na escritura. **TAB**: D.O.I. **INSS**: Não estão vinculadas conforme escritura. Valor dos emolumentos: R\$2.467,10. Valor do selo dos emolumentos: R\$61,40. Selo: 0520.09.1600004.04792. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$5,30. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$1,40. Selo: 0520.01.2100001.05791. **PROTOCOLO**: nº 344762, Lº nº 1-CO, em 30/04/2021. Escrevente: Brendha Amanda Silva Lopes. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 27 de maio de 2021.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

**R - 2 - 103.613 - ALIENACAO FIDUCIARIA** - Conforme Cédula de Crédito Bancário nº 2021011121, emitida em 02 de dezembro de 2021, os proprietários **ASTOR JOSÉ GRÜNER**, e sua esposa **LIANA FRÖHLICH GRÜNER**, já qualificados, **alienaram fiduciariamente à credora COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO DOS MÉDICOS DOS VALES DO TAQUARI E RIO PARDO E REGIÃO DA PRODUÇÃO LTDA - UNICRED VTRPP**, inscrita no CNPJ sob nº 01.635.462/0001-48, com sede na Avenida Benjamin Constant, nº 1058, 5º andar, na cidade de Lajeado-RS, no ato representada, **o imóvel descrito na presente matrícula**, bem como todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos,

Continua a fls. 02

Continua na próxima página



# CERTIDÃO

República Federativa do Brasil  
Estado do Rio Grande do Sul  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
Comarca de Santa Cruz do Sul - RS  
OFICIAL: PAULO HEINRICH

Continuação da página anterior



## REGISTRO DE IMÓVEIS

CNM: 097717.2.0103613-57

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

FLS.

MATRÍCULA

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

02

103.613

Santa Cruz do Sul-RS, 20 de dezembro de 2021.

MATRÍCULA Nº 103.613

construções e instalações, juntamente com o imóvel matriculado sob nº 72.912 Lº 02 Regº Geral, para garantir **um crédito** fornecido pela credora a devedora **VÊNETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 00.710.596/0001-13, com sede na Rua Thomaz Flores, nº 438, Centro, nesta cidade, no ato representada, com as seguintes condições: **VALOR DA CÉDULA: R\$2.766.742,31 (dois milhões, setecentos e sessenta e seis mil, setecentos e quarenta e dois reais e trinta e um centavos).** **ENCARGOS:** Juros remuneratórios de 0,54% a.m, 6,68% a.a acrescido de 100,00% do CDIPAD-CDI Padrão UBR. **FORMA DE PAGAMENTO:** Na praça de Santa Cruz do Sul-RS, em **120 parcelas**, vencendo a primeira em **10 de fevereiro de 2022** e a última em **10 de janeiro de 2032**, o valor do crédito concedido deverá ser integralmente liquidado, juntamente com os encargos devidos. **CARÊNCIA:** 30 (trinta) dias. **AVALIAÇÃO:** Para os efeitos do artigo 24, inciso VI da Lei nº 9.514/97, o imóvel foi **avaliado em R\$1.000.000,00.** **FORO:** Desta Comarca. **RECEITA FEDERAL/PGFN-Portaria nº 1.751/14:** Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos sob código de controle 8DAC.7261.1286.F524, emitida às 10:43:39h do dia 24.11.2021 em nome de Astor José Grüner e Certidão Negativa de Débitos sob código de controle 6612.B2DB.BBF8.2FA9, emitida às 14:08:17h do dia 20.12.2021 em nome de Liana Fröhlich Grüner. As demais cláusulas e condições constam em uma das vias da cédula **arquivada** neste Serviço de Registro sob nº **100.121**. Valor dos emolumentos: R\$3.911,70 (s/R\$1.383.371,15). Valor do selo dos emolumentos: R\$61,40. Selo: 0520.09.1600004.05815. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$5,30. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$1,40. Selo: 0520.01.2100004.19010. **PROTOCOLO:** nº 352300, Lº nº 1-CR, em 07/12/2021. Escrevente: Marli P. Muller. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 20 de dezembro de 2021.  
O OFICIAL / SUBSTITUTA:

**Av - 3 - 103.613 - RETIFICAÇÃO (IMÓVEL)** - Conforme Escritura Pública lavrada em 28 de março de 2024, no livro nº 833, fls. 045 a 051, sob nº 72.781-020, no 2º Tabelionato desta Comarca, procedo a presente averbação para constar que o imóvel descrito na presente matrícula está **inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob nº 5033**. Valor dos emolumentos: R\$108,90. Valor do selo dos emolumentos: R\$4,90. Selo: 0520.04.2200010.17744. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$6,60. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$2,00. Selo: 0520.01.2400001.08782. **PROTOCOLO:** nº 378445, Lº nº 1-DC, em 28/03/2024. Escrevente: Fabíula Pires dos Santos. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 02 de abril de 2024.  
O OFICIAL / SUBSTITUTA:

**Av - 4 - 103.613 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Conforme Escritura Pública lavrada em 28 de março de 2024, no livro nº 833, fls. 045 a 051, sob nº

Continua no verso

Continua na próxima página



# REGISTRO DE IMÓVEIS

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

CNM: 097717.2.0103613-57

FLS.

MATRÍCULA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

02

103.613

VERSO

Santa Cruz do Sul-RS, 02 de abril de 2024.

72.781-020, no 2º Tabelionato desta Comarca, fica **cancelada a alienação fiduciária** constante no **R-2** da presente matrícula. Valor dos emolumentos: R\$2.460,10 (s/R\$1.383.371,15). Valor do selo dos emolumentos: R\$90,00. Selo: 0520.09.1600004.10557. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$6,60. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$2,00. Selo: 0520.01.2400001.08783. **PROTOCOLO:** nº 378445, Lº nº 1-DC, em 28/03/2024. Escrevente: Fabíula Pires dos Santos. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 02 de abril de 2024.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

**R - 5 - 103.613 - Dação em Pagamento** - Conforme Escritura Pública lavrada em 28 de março de 2024, no livro nº 833, fls. 045 a 051, sob nº 72.781-020, no 2º Tabelionato desta Comarca, os proprietários **ASTOR JOSÉ GRÜNER** e sua esposa **LIANA FRÖHLICH GRÜNER**, já qualificados, **deram em pagamento**, em solução parcial de dívida, para **COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO DOS MÉDICOS DOS VALES DO TAQUARI E RIO PARDO E REGIÃO DA PRODUÇÃO LTDA.- UNICRED**, instituição brasileira, inscrita no CNPJ sob nº 01.635.462/0001-48, com sede na Avenida Benjamin Constant, nº 1.058/406, na cidade de Lajeado-RS, no ato representada, o **imóvel descrito na presente matrícula**, pelo valor de **R\$1.058.593,42**, para garantir uma dívida de **VÊNETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, empresa brasileira, inscrita no CNPJ sob nº 00.710.596/0001-13, com sede na Rua Thomaz Flores, nº 438, Sala 02, nesta cidade, no ato representada; **PROJETO ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA.**, empresa brasileira, inscrita no CNPJ sob nº 92.083.377/0001-70, com sede na Rua Thomaz Flores, nº 438, sala 01, nesta cidade, no ato representada; e **JORGE LUIZ GOETTERT**, filho de Edmundo Cortados Goettert e de Therezinha Goettert, arquiteto, portador da CI RG nº 6025625671, expedida pela SSP/RS em 08/05/2014, inscrito no CPF nº 258.789.300-30 e sua esposa **GARDÊNIA QUADROS GOETTERT**, filha de Nicolau Duarte Quadros e de Zila Silva Quadros, aposentada, portadora da CI RG nº 1004451975, expedida pela SSP/RS em 08/05/2014, inscrita no CPF nº 268.408.980-91, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com Pacto Antenupcial registrado neste Serviço de Registro sob nº 11.987 Lº 03 Registro Auxiliar, residentes e domiciliados na Rua Thomaz Flores, nº 774, apto. 1102, nesta cidade, do qual dá quitação. **ITBI:** Conforme guia nº 52560, sobre avaliação de **R\$1.058.593,42**, descrita na escritura. **TAB:** D.O.I. **CONDICÕES:** As da escritura. **INSS:** Não estão vinculados conforme escritura. Valor dos emolumentos: R\$4.445,10. Valor do selo dos emolumentos: R\$90,00. Selo: 0520.09.1600004.10558. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$6,60. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$2,00. Selo: 0520.01.2400001.08784. **PROTOCOLO:** nº 378445, Lº nº 1-DC em 28/03/2024. Escrevente: Fabíula Pires dos Santos. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 02 de abril de 2024.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

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

Santa Cruz do Sul - RS, 02 de abril de 2024.

Total: R\$59,60

Certidão Matrícula 103.613 - 4 páginas: R\$30,50 (0520.03.2200008.24325 = R\$4,00)  
Busca em livros e arquivos: R\$12,50 (0520.03.2200008.24324 = R\$4,00)  
Processamento eletrônico de dados: R\$6,60 (0520.01.2400001.08815 = R\$2,00)

Ass:

Oficial: Bel. Paulo Heinrich ( ), Substas: Marceli B.L. Watte ( ),  
Bel. Cristiana B. Dutra ( ), Esc. Autorizada: Roberta de L. Prates ( ),  
Esc. Autorizada: Cláudia Sophia Doebber ( )



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 2024 00019612 38