



CERTIDÃO

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

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



REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Santa Cruz do Sul-RS, 29 de agosto de 2012.

CNM: 097717.2.0086717-14	
FLS.	MATRÍCULA
01	86.717

MATRÍCULA Nº 86.717

O APARTAMENTO Nº 209 (duzentos e nove), localizado no segundo pavimento do **EDIFÍCIO FRANCA**, no lado esquerdo da escadaria de acesso ao pavimento, tendo a fachada para o Oeste, composto de sala de estar/cozinha/dormitório e banheiro, com área total de **37,6152m²**, sendo 32,4300m² de área privativa e 5,1852m² de área de uso comum, correspondendo no terreno e nas coisas de uso comum a uma fração ideal de 0,0162, edificado sobre **uma área urbana, com a superfície de 2.078,77m²** (dois mil, setenta e oito metros e setenta e sete decímetros quadrados), situada no lado direito da **Rua Armindo Olympio Zimmer, nº 45, nesta cidade**, de quem nela entra pela Rua Venezuela, donde dista 33,91m (trinta e três metros e noventa e um centímetros), medindo 27,09m (vinte e sete metros e nove centímetros) na frente norte, formando um ângulo de 85º com o lado oeste, onde mede 62,59m (sessenta e dois metros e cinquenta e nove centímetros), formando um ângulo de 90º e segue no sentido leste numa extensão de 1,33m (um metro e trinta e três centímetros), formando um ângulo de 270º, deste ponto segue no sentido sul, numa extensão de 31,00m (trinta e um metros), formando um ângulo de 140º com o lado sudoeste, onde mede 19,30m (dezenove metros e trinta centímetros), formando um ângulo de 93º com o lado sudeste, onde mede 3,85m (três metros e oitenta e cinco centímetros), formando um ângulo de 127º com o lado leste, onde mede 62,49m (sessenta e dois metros e quarenta e nove centímetros), formando um ângulo de 270º, segue no sentido leste numa extensão de 10,17m (dez metros e dezessete centímetros), onde forma um ângulo de 90º e segue no sentido norte numa extensão de 41,30m (quarenta e um metros e trinta centímetros), fechando o polígono descrito num ângulo de 95º com a frente norte, com as seguintes confrontações: **Frente Norte**, com a Rua Armindo Olympio Zimmer; **Fundos Sudoeste**, com os imóveis de propriedade de Cristiane Regina Birk e de Marino Birk; **Lado Leste**, com o imóvel de propriedade de R. V. Dick S/A - Empreendimentos Imobiliários; e **Lado Oeste**, com o imóvel de propriedade de R. V. Dick S/A - Empreendimentos Imobiliários. **Quarteirão** formado pelas Ruas Colômbia, Armindo Olympio Zimmer, Venezuela e Ricardo Hoffmann Filho.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 85.479 Lº 02 Regº Geral, em 24 de abril de 2012.
PROPRIETÁRIA: **R. V. DICK S/A - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**, inscrita no CNPJ sob nº 89.194.021/0001-07, com sede na Rua Sete de Setembro, nº 80, nesta cidade.
Arquivamento: Pasta de Incorporação. Escrevente: Marília Sündermann. Valor total de emolumentos: R\$7,70. Valor total de selos: R\$0,50. Selos: 0520.01.1200014.07955 a 07956, de acordo com a Lei Federal nº 12.424/2011.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

Av - 1 - 86.717 - Conforme documentação arquivada neste Serviço de Registro, procedo a presente averbação para constar que **o apartamento objeto da presente matrícula**, trata-se de **unidade futura do EDIFÍCIO FRANCA**. Valor total de emolumentos e selos: Ato de registro único - vide Av-1-86.703, conforme artigo 237-A § 1º da Lei nº 6.015/73. Selos:

Continua no verso

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
Registradora de Imóveis Interina:
Dra. Juliana Follmer Bortolin Lisboa

Continuação da página anterior -----



REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Santa Cruz do Sul-RS, 29 de agosto de 2012.

CNM: 097717.2.0086717-14

FLS.	MATRÍCULA
01	86.717
VERSO	

0520.01.1200014.07957, 0520.03.1200015.00186. Escrevente: Marília Sündermann. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 29 de agosto de 2012.
O OFICIAL / SUBSTITUTA:

R - 2 - 86.717 - COMPRA E VENDA - Conforme Contrato por Instrumento Particular nº 855552439404, com caráter de escritura pública, assinado em 26 de dezembro de 2012, entre partes e testemunhas, a proprietária **R. V. DICK S/A - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**, já qualificada, no ato representada por Roque Dick, CPF nº 120.701.900-30, **vendeu** para **ANDERSON SAUSEN**, brasileiro, solteiro, nascido em 31.03.1982, motorista, inscrito no CPF nº 000.393.540-08, residente e domiciliado na rua Vinte e Oito de Setembro, nº 1309, apto. 2, Goias, nesta cidade, **o imóvel descrito na presente matrícula**, juntamente com o imóvel matriculado sob nº 86.791, Lº 02 Regº Geral, pelo valor de **R\$58.000,00**. **ITBI**: Referente a fração ideal de 0,0162 do apartamento constante na presente matrícula, juntamente com a fração ideal do box matriculado sob nº 86.791, Lº 02 Regº Geral, no valor de **R\$3.192,00**, avaliada em **R\$3.192,00**, conforme guia nº **79.950**. **CONDIÇÕES/FORMA DE PAGAMENTO**: O valor total de R\$58.000,00, será pago da seguinte forma: R\$12.435,00 de desconto concedido pelo FGTS; e, R\$45.565,00 mediante alienação fiduciária constante no R-3. É vedado o remembramento do imóvel pelo prazo de quinze anos. **NEGATIVA MUNICIPAL**: Dispensada conforme contrato. **CND-INSS**: nº 000352012 - 19029021. **RECEITA FEDERAL**: Certidão Conjunta Positiva com efeitos de Negativa de Débitos sob código de controle A853.FBF9.E208.17E1, emitida às 16:48:16h do dia 08 de agosto de 2012. **ARQUIVAMENTO**: nº 70.574. Valor total de emolumentos: R\$101,80 (s/R\$29.000,00). Valor total de selos: R\$5,70. Selos: 0520.01.1200021.13770, 0520.06.1200018.01455, de acordo com a Lei Federal nº 12.424/2011. **PROTOCOLO**: nº 259746, Lº nº 1-BD, em 04.01.2013. Escrevente: Roberta de Lima Prates. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 15 de janeiro de 2013.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

R - 3 - 86.717 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Conforme Contrato por Instrumento Particular já mencionado no R-2, o proprietário **ANDERSON SAUSEN**, já qualificado, **alienou fiduciariamente à credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, Instituição Financeira sob a forma de Empresa Pública, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, no ato representada por Maria Roselaine Ereno, CPF nº 392.036.620-49, **o imóvel descrito na presente matrícula**, juntamente com o imóvel matriculado sob nº 86.791, Lº 02 Regº Geral, com as seguintes condições: **VALOR DA DÍVIDA: R\$45.565,00** (quarenta e cinco mil e quinhentos e sessenta e cinco reais). A operação contratada destina-se a aquisição do terreno e construção de uma das

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
Registradora de Imóveis Interina:
Dra. Juliana Follmer Bortolin Lisboa

Continuação da página anterior -----



REGISTRO DE IMÓVEIS

CNM: 097717.2.0086717-14

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

FLS.

MATRÍCULA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

02

86.717

Santa Cruz do Sul-RS, 15 de janeiro de 2013.

MATRÍCULA Nº 86.717

unidades habitacionais e um box de estacionamento que compõem o Empreendimento Edifício França. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** SAC - Sistema de Amortização Constante Novo. **PRAZOS:** de construção 19 meses e de amortização 360 meses. **TAXA ANUAL DE JUROS:** Nominal 5,0000% e efetiva 5,1163%. **VENCIMENTO DO ENCARGO MENSAL:** De acordo com o disposto na cláusula sexta. **ENCARGO INICIAL TOTAL:** R\$322,87. **CARÊNCIA:** 60 (sessenta) dias. **AVALIACÃO:** Para os efeitos do artigo 24, inciso VI da Lei 9.514/97, o imóvel foi **avaliado em R\$58.000,00**, que inclui o imóvel matriculado sob nº 86.791, Lº 02 Regº Geral. **FORO:** Desta Comarca. **INSS:** Não está vinculado conforme contrato. **ARQUIVAMENTO:** nº 70.574. Valor total de emolumentos: R\$85,70 (s/R\$22.782,50). Valor total de selos: R\$5,70. Selos: 0520.01.1200021.13771, 0520.06.1200018.01456, de acordo com a Lei Federal nº 12.424/2011. **PROTOCOLO:** nº 259746, Lº nº 1-BD, em 04.01.2013. Escrevente: Roberta de Lima Prates. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 15 de janeiro de 2013.
O OFICIAL / SUBSTITUTA:

[Assinatura]

Av - 4 - 86.717 - CONCLUSÃO/HABITE-SE - Conforme requerimento datado de 05 de maio de 2014, assinado e com firmas reconhecidas, instruído com certidão de habite-se deste município, fica averbada a conclusão da unidade constante na presente matrícula, **com habite-se deferido em 14.05.2014**, situada na **Rua Armino Olympio Zimmer, nº 45**. **ARQUIVAMENTO:** Pasta de Incorporação. Valor dos emolumentos: R\$12,80, de acordo com a Lei Federal nº 12.424/2011. Valor do selo dos emolumentos: R\$0,55. Selo: 0520.03.1400007.03111. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$1,70. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$0,30. Selo: 0520.01.1400009.03807. **PROTOCOLO:** nº 275362, Lº nº 1-BK, em 15/05/2014. Escrevente: Carmen L. Walter. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 22 de maio de 2014.
O OFICIAL / SUBSTITUTA:

[Assinatura]

Av - 5 - 86.717 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Foi registrada sob nº 24.348, Lº 03 Regº Auxiliar, a convenção que rege o condomínio do **Edifício França**, de que trata a Av-2 e o R-3 da matrícula nº 85.479 Lº 02 Regº Geral, segundo o que dispõe o art. 9º da Lei Federal nº 4.591/64. Valor dos emolumentos: R\$12,80, de acordo com a Lei Federal nº 12.424/2011. Valor do selo dos emolumentos: R\$0,55. Selo: 0520.03.1400007.03112. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$1,70. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$0,30. Selo: 0520.01.1400009.03808. **PROTOCOLO:** nº 275362, Lº nº 1-BK, em 15/05/2014. Escrevente: Carmen L. Walter. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 22 de maio de 2014.
O OFICIAL / SUBSTITUTA:

[Assinatura]

Continua no verso

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
Registradora de Imóveis Interina:
Dra. Juliana Follmer Bortolin Lisboa

Continuação da página anterior -----



REGISTRO DE IMÓVEIS

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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Santa Cruz do Sul-RS, 21 de julho de 2021.

CNM: 097717.2.0086717-14

FLS.

MATRÍCULA

02

86.717

VERSO

Av - 6 - 86.717 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Conforme Contrato por Instrumento Particular nº 0010232883, com eficácia de escritura pública, assinado em 02 de julho de 2021, entre partes e testemunhas, fica **cancelada** a **alienação fiduciária** constante no **R-3** da presente matrícula. **ARQUIVAMENTO**: nº 98.692. Valor dos emolumentos: R\$121,60 (s/R\$22.782,50). Valor do selo dos emolumentos: R\$24,50. Selo: 0520.06.1500025.19495. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$5,30. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$1,40. Selo: 0520.01.2100001.21021. **PROTOCOLO**: nº 347187, Lº nº 1-CP, em 09/07/2021. Escrevente: Ana Paula Küster Batista. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 21 de julho de 2021.
O OFICIAL / SUBSTITUTA:

R - 7 - 86.717 - COMPRA E VENDA - Conforme Contrato por Instrumento Particular nº 0010232883, com eficácia de escritura pública, assinado em 02 de julho de 2021, entre partes e testemunhas, o proprietário **ANDERSON SAUSEN**, brasileiro, solteiro, maior, motorista, declara não conviver em união estável, filho de Celia Maria Sausen e de Roque Sausen, portador da CI RG nº 1080437468-SSP/RS, inscrito no CPF nº 000.393.540-08, residente e domiciliado na Rua Marcilio Dias, nº 2347, Casa, Santa Helena, em Cachoeira do Sul-RS, **vendeu** para **LEANDRO LISBOA KATZER**, brasileiro, solteiro, maior, gerente, declara não conviver em união estável, filho de Luiz Leonardo Katzer e de Rosana Lisboa Katzer, portador da CI RG nº 1084101912-SSP/RS, inscrito no CPF nº 999.113.880-34, residente e domiciliado na Rua Marcilio Dias, nº 2347, Gonçalves, em Cachoeira do Sul-RS, **o imóvel descrito na presente matrícula** pelo valor de **R\$133.720,00**. **ITBI**: Conforme guia nº **36933**, sobre avaliação de **R\$145.000,00** que inclui o imóvel matriculado sob nº 86.791 Lº 02 Regº Geral. Permanece em vigor a proibição de remembramento do imóvel constante no R-2. **NEGATIVA MUNICIPAL**: Dispensada conforme contrato. **INSS**: Não está vinculado conforme contrato. **ARQUIVAMENTO**: nº 98.692. Valor dos emolumentos: R\$687,90 (s/R\$133.720,00). Valor do selo dos emolumentos: R\$36,60. Selo: 0520.07.1500022.24299. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$5,30. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$1,40. Selo: 0520.01.2100001.21022. **PROTOCOLO**: nº 347187, Lº nº 1-CP, em 09/07/2021. Escrevente: Ana Paula Küster Batista. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 21 de julho de 2021.
O OFICIAL / SUBSTITUTA:

R - 8 - 86.717 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Conforme Contrato por Instrumento Particular já mencionado no R-7, o proprietário **LEANDRO LISBOA KATZER**, já qualificado, **alienou fiduciariamente ao credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235, em de São Paulo-SP, no ato representado, **o imóvel descrito na**

Continua a fls. 03

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
Registradora de Imóveis Interina:
Dra. Juliana Follmer Bortolin Lisboa

Continuação da página anterior -----



REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Santa Cruz do Sul-RS, 21 de julho de 2021.

CNM: 097717.2.0086717-14

FLS.	MATRÍCULA
03	86.717

MATRÍCULA Nº 86.717

presente matrícula, juntamente com o imóvel matriculado sob nº 86.791 Lº 02 Regº Geral, bem como todas as acessões, construções e instalações, com as seguintes condições: **VALOR DA DÍVIDA: R\$112.800,00** (cento e doze mil e oitocentos reais). **TAXA DE JUROS:** Sem Bonificação: Efetiva 10,0000% a.a., Efetiva 0,7974% a.m., Nominal 9,5690% a.a. e Nominal 0,7974% a.m.; Taxa Bonificada: Efetiva 6,9900% a.a., Efetiva 0,5646% a.m., Nominal 6,7756% a.a. e Nominal 0,5646% a.m. **PRAZO DE AMORTIZAÇÃO:** 420 meses. **VENCIMENTO DA PRIMEIRA PRESTACÃO:** 02/08/2021. **VALOR TOTAL DO ENGARGO MENSAL:** R\$966,78. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** SAC. **VENCIMENTO DO FINANCIAMENTO:** 02/07/2056. **CARÊNCIA:** 30 (trinta) dias. **AVALIACÃO:** Para os efeitos do artigo 24, inciso VI da Lei nº 9.514/97, o imóvel foi avaliado em **R\$141.000,00** que inclui o imóvel matriculado sob nº 86.791 Lº 02 Regº Geral. **FORO:** Desta Comarca. **NEGATIVA MUNICIPAL:** Dispensada conforme contrato. **INSS:** Não está vinculado conforme contrato. As demais cláusulas e condições constam em uma das vias do contrato **arquivado** neste Serviço de Registro sob nº **98.692**. Valor dos emolumentos: R\$403,50 (s/R\$56.400,00). Valor do selo dos emolumentos: R\$36,60. Selo: 0520.07.1500022.24300. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$5,30. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$1,40. Selo: 0520.01.2100001.21023. **PROTOCOLO:** nº 347187, Lº nº 1-CP, em 09/07/2021. Escrevente: Ana Paula Küster Batista. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 21 de julho de 2021.
O OFICIAL / SUBSTITUTA:

Av - 9 - 86.717 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - A requerimento do fiduciário Banco Santander (Brasil) S.A., datado de 24 de fevereiro de 2025, devidamente assinado, instruído com prova da intimação do devedor por inadimplência e certidão do decurso do prazo sem purgação da mora, procedo a presente averbação para constar que, face ao inadimplemento do fiduciante **LEANDRO LISBOA KATZER**, já qualificado, **é consolidada a propriedade do imóvel descrito na presente matrícula** em nome do fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, já qualificado, no ato representado, pelo valor de **R\$111.000,00**, que inclui o imóvel matriculado sob nº 86.791 Lº 02 Registro Geral. **ITBI:** Conforme guia nº **57720**, sobre avaliação de **R\$140.262,14**, que inclui o imóvel matriculado sob nº 86.791 Lº 02 Registro Geral. Nos termos do art. 27 da Lei nº 9.514/97, **o imóvel deverá ser oferecido em público leilão**. Valor dos emolumentos: R\$220,10 (s/R\$70.131,07). Valor do selo dos emolumentos: R\$56,50. Selo: 0520.07.1500022.40491. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$6,90. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$2,10. Selo: 0520.01.2400004.25986. **PROTOCOLO:** nº 389416, Lº nº 1-DH, em 26/02/2025. Escrevente: Bel. Diana Elisa Goetze Bublitz. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 07 de março de 2025.
1ª Registradora Substituta Marceli Beatriz Lüedke Watter

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
CERTIFICO que esta certidão, assinada digitalmente, reproduz fielmente a matrícula nº 86.717 deste Serviço de Registro.
Santa Cruz do Sul - RS, 07 de março de 2025.
Total: R\$ 70,00
Certidão Matrícula 86.717 - 5 páginas: R\$ 38,40 (0520.04.2400001.34878 = R\$ 5,20)
Busca em livros e arquivos: R\$ 13,20 (0520.03.2400004.08519 = R\$ 4,20)
Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0520.01.2400004.26172 = R\$ 2,10)

Confira a autenticidade da assinatura no arquivo eletrônico.



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
097717 53 2025 00018229 81