




**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL**  
**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

FLS. 01 MATRÍCULA 40.462

Santa Cruz do Sul, 13 de julho de 1992 CNM: 097717.2.0040462-69

O **APARTAMENTO Nº 102** (cento e dois), localizado no **EDIFÍCIO RESIDENCIAL JOÃO PESSOA**, situado nesta cidade, com a área privativa de 44,7188m<sup>2</sup>, com a área de uso comum de 11,1810m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 55,8998m<sup>2</sup>. O terreno sobre o qual se acha edificado o Edifício Residencial João Pessoa, situa-se na Avenida João Pessoa, e recebeu o nº 905, nesta cidade, composto do terreno nº 07, da quadra "A", localizado do lado direito de quem nesta Avenida entra pela rua Almirante Barroso, de onde dista 48,00m. (quarenta e oito metros), medindo 10,00m. (dez metros) na frente, 50,50m. (cinquenta metros e cinquenta centímetros) de comprimento em ambos os lados, tendo na linha dos fundos a mesma largura da frente, perfazendo a área total de 505,00m<sup>2</sup>. (quinhentos e cinco metros quadrados); quarteirão formado pelas ruas Avenida João Pessoa, Almirante Barroso, Adalberto Wilke e 28 de Outubro, confrontando-se: AO LESTE, com a Avenida João Pessoa; AO OESTE, com a propriedade de herdeiros de Arthur Meinhardt; LADO SUL, com o terreno nº 06 da quadra "A", de propriedade da Imobiliária Santa Cruz Ltda., prédio nº 917 contratado com Almedorino Gomes.

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 4746 (R-6), de 06.05.1991.  
**PROPRIETÁRIA:** GAMMA-CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA., com sede nesta praça, na rua Venâncio Aires, nº 493, sala.02., inscrita no CGC MF sob o nº 92 391 242/0001-71.  
Arquivamento: Ver pasta de individualização.  
O OFICIAL:  EMOL. Cr\$. 8.715,00  
ERB

**R-1-40.462- COMPRA E VENDA-**  
**FORMA DO TÍTULO-** Escritura pública de compra e venda, lavrada aos 04 de agosto de 1992, no 1º Tabelionato desta Comarca, no livro nº 424 fls. 91/92 sob nº 30.303.

**VENDEDORA-** GAMMA CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA., com sede nesta praça, na rua Senador Pinheiro Machado, nº 593, sala 201, inscrita no CGC/MF sob nº 92 391 242/0001-71, no ato representada.

**COMPRADORA-** LUZIA OLIVEIRA DA SILVA, nascida aos 26.05.1941, CPF 352 455 907/78, brasileira, casada pelo regime da comunhão parcial de bens com IVAN MIGUEL DA SILVA, do lar, portadora da CI 3228933, domiciliada nesta cidade e residente na rua Augusto Spengler, nº 1.035, apto 204.

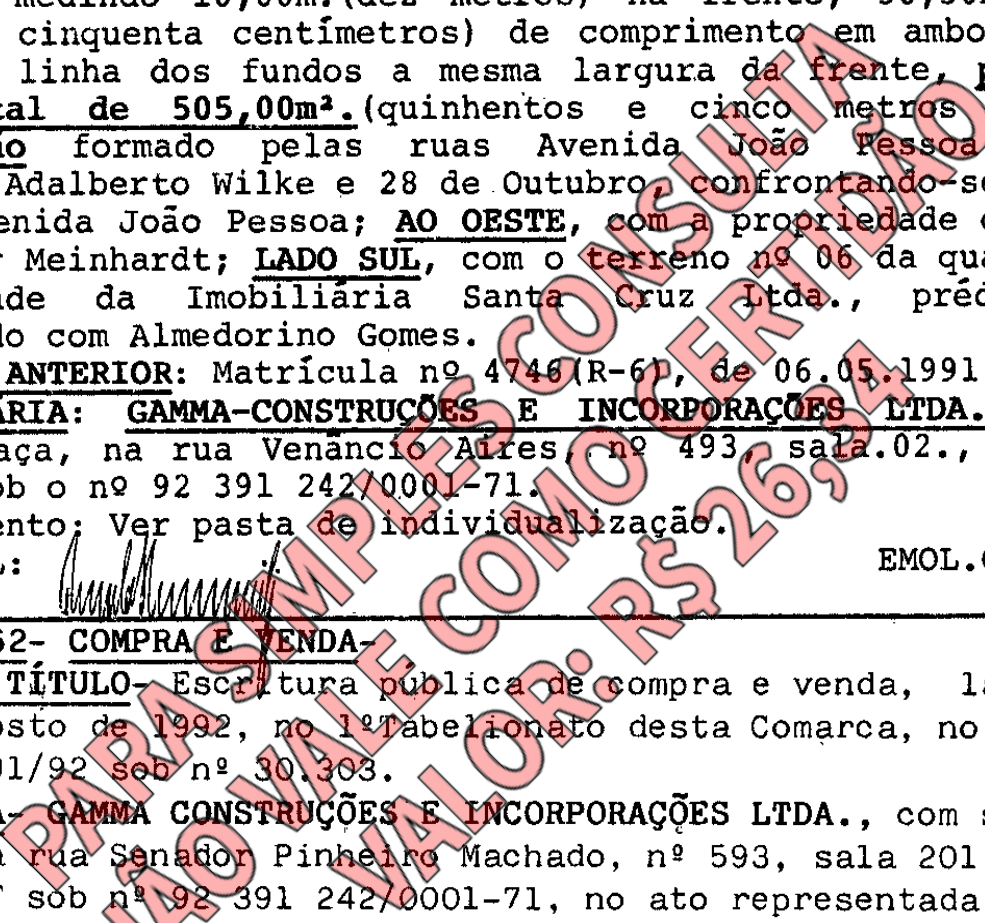
**IMÓVEL-** o da presente matrícula.  
**VALOR=** CR\$ 248.974,99 **AVALIAÇÃO-** CR\$31.880.000,00 cfe guia do ITBI nº 008102.

**EMOLUMENTOS-** CR\$22.438,00, digo, CR\$222.438,00

**CONDIÇÕES-** As da escritura. **CND-INSS-** 477290 série "C".

**PROTOCOLO-** nº 97.438 do Lº nº 1-P.

MATRÍCULA N.º 40.462



CONTINUA NO VERSO



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

FLS. 01  
MATRÍCULA 40.462  
VERSO

Santa Cruz do Sul, 29 de outubro de 1992. CNM: 097717.2.0040462-69

O referido é verdade e dou fé.

SANTA CRUZ DO SUL, 29 DE OUTUBRO DE 1992.

O OFICIAL:

D.S.

rec.77512

**R - 2 - 40.462 - COMPRA E VENDA** - Cfe. Escritura Pública lavrada aos 13 de janeiro de 1997, no 2º Tabelionato desta Comarca, no livro nº 468, fls. 152 à 153, sob o nº 34.379-092, os proprietários LUZIA OLIVEIRA DA SILVA, co lar, portadora da CI nº 3228933/RJ, inscrita no CPF nº 352.455.907-78 e seu marido IVAN MIGUEL DA SILVA, aposentado, portador da CI nº 1367579/RJ, inscrito no CPF nº 043.562.927-15, ambos brasileiros, casados pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, residentes e domiciliados na rua Augusto Spengler, nº 1035, apto. 204, nesta cidade, venderam para **MARIA DOLORES ARMBORST**, brasileira, aposentada, portadora da CI nº 1023166943/RS, inscrita no CPF nº 213.389.300-87, solteira, maior, residente e domiciliada na rua Almirante Tamandaré, nº 62/202, nesta cidade, o imóvel descrito na presente matrícula, pelo valor de R\$26.000,00, avaliado em R\$26.000,00, cfe. guia do ITBI número 20755.

**CONDICÕES:** As da escritura. **TAB.:** D.O.T. **CND-INSS:** Não estão vinculados, cfe. escritura.

**EMOLUMENTOS:** R\$112,40. **PROTOCOLO:** Nº 116.674 de Lº nº 1-T, em 21.02.1997.

Escrevente: Eduvirges Buettner. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL(RS), 26 de fevereiro de 1997.

O OFICIAL:

rec.120158.


**Av - 3 - 40.462** - Cfe. documentação arquivada neste Ofício, a fração ideal de terreno que corresponde a unidade constante do imóvel descrito na presente matrícula, é de **30,2094m²**. e a **Convenção** que rege o Edifício Residencial João Pessoa, de que trata a Av-7 e o R-8 da matrícula nº 4746, foi registrada sob o nº **10.075**, Lº **03-Regº Aux**, segundo o que dispõe o art. 9º da Lei Federal nº 4.591/64. Escrevente: Eduvirges Buettner. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL(RS), 21 de julho de 1997.

O OFICIAL:

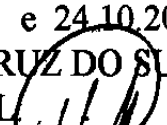
**R - 4 - 40.462 - COMPRA E VENDA(NUA-PROPRIEDADE)** - Conforme Escritura Pública lavrada em 05 de outubro de 2001, no livro nº 530, fls. 172v a 173v sob o nº 39.253-098 e Escritura Pública de Ato Aditivo lavrada em 23 de outubro de 2001, no livro nº 529, fls. 198v sob o nº 15.675-198, ambas no 2º Tabelionato desta Comarca, a proprietária **MARIA DOLORES ARMBORST**, brasileira, aposentada, portadora da CI nº 1023166943/RS, inscrita no CPF nº 213.389.300-87, solteira, maior, residente e domiciliada na rua Almirante Tamandaré, nº 62/202, nesta cidade, vendeu para **ALOYS ZAHN**, brasileiro, militar aposentado, portador da Carteira do Ministério do Exército nº 030905490-6, inscrito no CPF nº 067.347.310-49, viúvo, residente e domiciliado na rua Sete de Setembro, nº 1467, nesta cidade, a nua-propriedade sobre o imóvel



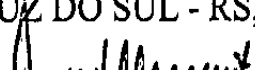
MATRÍCULA Nº 40.462

**descrito na presente matrícula, pelo valor de R\$12.500,00, avaliada em R\$28.241,92** conforme guia do **ITBI nº 34.675. TAB.: D.O.I. CONDIÇÕES:** As da escritura. **INSS:** Não está vinculada conforme escritura. **EMOLUMENTOS:** R\$129,40. **PROTOCOLO:** nºs 149.960 e 150.324, Lº nº 1-AC em 05.10.2001 e 24.10.2001. Escrevente: Eduvirges Buettner. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL - RS, 24 de outubro de 2001.  
O OFICIAL: 

rec.178251

**R - 5 - 40.462 - COMPRA E VENDA (USUFRUTO VITALÍCIO) -** Conforme Escrituras Públicas já mencionadas no R-4, a proprietária **MARIA DOLORES ARMBORST**, já qualificada, **vendeu** para **EMERITA SASSI**, brasileira, aposentada, inscrita no CPF nº 369.687.650-04, viúva, residente e domiciliada na Avenida João Pessoa, nº 548, apto. 302, nesta cidade, **o usufruto vitalício sobre o imóvel descrito na presente matrícula, pelo valor de R\$12.500,00, avaliado em R\$28.241,92** conforme guia do **ITBI nº 34.676. TAB.: D.O.I. CONDIÇÕES:** As da escritura. **INSS:** Não está vinculada conforme escritura. **EMOLUMENTOS:** R\$129,40. **PROTOCOLO:** nºs 149.960 e 150.324, Lº nº 1-AC em 05.10.2001 e 24.10.2001. Escrevente: Eduvirges Buettner. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL - RS, 24 de outubro de 2001.  
O OFICIAL: 

rec.178251

**R - 6 - 40.462 - PARTILHA -** Conforme Formal de Partilha expedido em 04 de julho de 2007, extraído dos Autos do Arrolamento nº 026/1.04.0003000-0, dos bens deixados por falecimento de **ALOYS ZAHN**, com sentença prolatada em 04 de maio de 2007, pela Exma. Sra. Dra. Josiane Caleffi Estivalet, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca, que transitou em julgado em 26 de julho de 2007, coube ao cessionário **GUSTAVO LAU BUTZEN**, brasileiro, solteiro, menor absolutamente incapaz, nascido em 23.09.1994, estudante, inscrito no CPF nº 016.409.050-90, residente e domiciliado na rua Carlos Trein Filho, nº 460, nesta cidade, **o imóvel descrito na presente matrícula, no valor de R\$28.241,92, avaliado em R\$39.500,00, por cessão gratuita. CERTIDÕES APRESENTADAS:** Municipal, Estadual e Federal. Valor total de emolumentos: R\$199,00. Valor total de selos: R\$4,20. Selos: 0520.06.0800006.05773 e 0520.01.0900008.02663, conforme recibo nº 92.654 do talão nº 1.854. **PROTOCOLO:** nº 219.257, Lº nº 1-AP, em 27.05.2009. Escrevente: Josiane C. Z. Harz. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL - RS, 22 de junho de 2009.  
O OFICIAL: 

**Av - 7 - 40.462 - EXTINÇÃO DE USUFRUTO VITALÍCIO -** Conforme requerimento datado de 07 de fevereiro de 2020, assinado e com firma reconhecida, instruído com Certidão de Óbito sob matrícula nº 098947 01 55 2019 4 00164 063 0036797 88, do Ofício do Registro Civil das Pessoas Naturais desta cidade, **fica extinto o usufruto vitalício** constante no **R-5** da

CONTINUA NO VERSO



Santa Cruz do Sul-RS, 14 de fevereiro de 2020.

presente matrícula, em virtude de falecimento da usufrutuária **EMERITA SASSI**. **VALOR:** R\$120.000,00. **AVALIAÇÃO:** R\$120.000,00. **ITCD:** Certidão nº 1.820.042. **ARQUIVAMENTO:** nº 95.008. Valor dos emolumentos: R\$325,60. Valor do selo dos emolumentos: R\$36,60. Selo: 0520.07.1500022.18029. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$5,00. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$1,40. Selo: 0520.01.1900001.67962. **PROTOCOLO:** nº 333646, Lº nº 1-CJ, em 11/02/2020. Escrevente: Fabiula Pires dos Santos. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 14 de fevereiro de 2020.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

**R - 8 - 40.462 - COMPRA E VENDA** - Conforme Escritura Pública lavrada em 23 de junho de 2021, no livro nº 525, fls. 098 e 098v, sob nº 36.355/052, no 1º Tabelionato desta Comarca, o proprietário **GUSTAVO LAU BUTZEN**, brasileiro, solteiro, maior, vendedor autônomo, filho de Alexandre Butzer e de Ana Arlete Lau Butzen, que declara não conviver em união estável, portador da CI RG nº 6105970427, expedida pela SJS/RS em 01/03/2006, inscrito no CPF nº 016.409.050-90, residente e domiciliado na Rua da Pedreira, nº 1.505, Condomínio Terra Nova - Casa 18, Quadra 6, Bairro Pedreira, nesta cidade, **vendeu** para **CLEBER RICARDO ALVES DE MORAES**, brasileiro, divorciado, advogado, filho de Elber Rosalino Alves de Moraes e de Elaine Terezinha Alves de Moraes, que declara não conviver em união estável, inscrito no CPF nº 746.915.200-82, residente e domiciliado na Avenida João Pessoa, nº 755, Apto. 01, nesta cidade, **o imóvel descrito na presente matrícula**, pelo valor de **R\$90.000,00**. **ITEL:** Conforme guia nº 36507, sobre avaliação de **R\$116.784,40**, descrita na escritura. **TAB: D.O.I. RECEITA FEDERAL/PGFN-Portaria nº 1.751/14:** Certidão Negativa em nome de vendedor, emitida em 09 de junho de 2021, conforme escritura. Valor dos emolumentos: R\$616,80. Valor do selo dos emolumentos: R\$36,60. Selo: 0520.07.1500022.24433. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$5,30. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$1,40. Selo: 0520.01.2100001.23730. **PROTOCOLO:** nº 346593, Lº nº 1-CP, em 23/06/2021. Escrevente: Graciela Marisa Staub. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 30 de julho de 2021.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

**Av - 9 - 40.462 - RETIFICACAO (IMÓVEL)** - Conforme Cédula de Crédito Bancário nº 10183438200, emitida em 15 de junho de 2023 e Aditivo a Cédula de Crédito Bancário, emitido em 07 de julho de 2023, procedo a presente averbação para constar que o imóvel descrito na presente matrícula está **inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob nº 29111**. Valor dos emolumentos: R\$105,20. Valor do selo dos emolumentos: R\$4,40. Selo: 0520.04.2200009.19670. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$6,40. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$1,80. Selo: 0520.01.2300001.22875.

CONTINUA A FLS. ....

Continua a fls. 03



**PROCOLO:** nºs 369796 e 370416, Lº nº 1-CZ, em 22/06/2023 e 13/07/2023. Escrevente: Marli P. Muller. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 20 de julho de 2023.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

**R - 10 - 40.462 - ALIENACÃO FIDUCIARIA** - Conforme Cédula de Crédito Bancário nº 10183438200, emitida em 15 de junho de 2023 e Aditivo a Cédula de Crédito Bancário, emitido em 07 de julho de 2023, o proprietário **CLEBER RICARDO ALVES DE MORAES**, brasileiro, divorciado, não convive em união estável, advogado, portador da CI RG nº 4042652059-SSP/RS, inscrito no CPF nº 746.915.200-82, residente e domiciliado na Avenida João Pessoa, nº 755, Apto. 01, Universitário, nesta cidade, **alienou fiduciariamente ao credor ITAÚ UNIBANCO S.A.**, empresa brasileira, inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100-Torre Olavo Setúbal, no ato representado, **o imóvel descrito na presente matrícula, bem como todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que vierem a ser acrescidas, com as seguintes condições: VALOR DA CÉDULA: R\$89.998,90** (oitenta e nove mil, novecentos e noventa e oito reais e noventa centavos), **VENCIMENTO: 15/09/2043. PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 240 meses. ENCARGOS:** Taxa efetiva anual de juros 21.6500%, Taxa nominal anual de juros 19.7586%; Taxa efetiva mensal de juros 1.6465%; Taxa nominal mensal de juros 1.6465%. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** TP - Tabela Price. **VALOR ESTIMADO DA PRESTAÇÃO MENSAL: R\$1.511,89. PRAÇA DE PAGAMENTO:** O valor da cédula será pago na conta corrente Banco: 341, Ag: 0605, Conta 56100-0. **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\$150.000,00. FORO:** Desta Comarca. **NEGATIVA MUNICIPAL:** Dispensada conforme cédula. **INSS:** Não está vinculado conforme cédula. Valor dos emolumentos: R\$576,40. Valor do selo dos emolumentos: R\$48,30. Selo: 0520.07.1500022.32987. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$6,40. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$1,80. Selo: 0520.01.2300001.22876.

**PROCOLO:** nºs 369796 e 370416, Lº nº 1-CZ, em 22/06/2023 e 13/07/2023. Escrevente: Marli P. Muller. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 20 de julho de 2023.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

**Av - 11 - 40.462 - CONSOLIDACÃO DA PROPRIEDADE** - A requerimento do fiduciário Itaú Unibanco S.A., datado de 23 de outubro de 2024, assinado digitalmente, 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 **CLEBER RICARDO ALVES DE MORAES**, já qualificado, **é consolidada a propriedade do imóvel descrito na presente matrícula em nome do credor fiduciário ITAÚ UNIBANCO**.

Continua no verso

MATRÍCULA Nº 40.462



# REGISTRO DE IMÓVEIS

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

CNM: 097717.2.0040462-69

FLS. MATRÍCULA

## LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

03  
VERSO

40.462

Santa Cruz do Sul-RS, 31 de outubro de 2024.

**S.A.**, já qualificado, no ato representado, pelo valor de **RS150.000,00. ITBI**: Conforme guia nº **56032**, sobre avaliação de **RS150.000,00**. Nos termos do art. 27 da Lei nº 9.514/97, o **imóvel deverá ser oferecido em público leilão**. Valor dos emolumentos: R\$387,90. Valor do selo dos emolumentos: R\$53,70. Selo: 0520.07.1500022.38820. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$6,60. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$2,00. Selo: 0520.01.2400003.39084. **PROTOCOLO**: nº 385493, Lº nº 1-DF, em 23/10/2024. Escrevente: Graciela Marisa Staub. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 31 de outubro de 2024.

1ª Registradora Substituta Marceli Beatriz Lüedke Watte:

**Av - 12 - 40.462 - CONSOLIDACÃO DA PROPRIEDADE PLENA** - A requerimento do fiduciário Itaú - Unibanco S.A., assinado digitalmente em 28 de janeiro de 2025, acompanhado dos Autos Negativos de Arrematação, firmados em 16 de janeiro de 2025, pela Leiloeira Oficial Ana Claudia Carolina Campos Frazão, averbo que foi cumprida a exigência contida no art. 27 da Lei 9.514/97, tendo sido realizados os 1º e 2º leilões sem que tenha havido licitante. Diante disto, fica cancelada a alienação fiduciária constante no **R-10**. Valor dos emolumentos: R\$52,00. Valor do selo dos emolumentos: R\$5,20. Selo: 0520.04.2400001.30659. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$6,90. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$2,10. Selo: 0520.01.2400004.14994. **PROTOCOLO**: nº 388522, Lº nº 1-DH, em 28/01/2025. Escrevente: Brendha Amanda Silva Lopes. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 07 de fevereiro de 2025.

1ª Registradora Substituta Marceli Beatriz Lüedke Watte:

PARA SIMPLES CONSULTA  
NÃO VALER COMO PROVA  
VALOR: R\$ 26,34

