



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
 SERVIÇO DE REGISTROS
 ESTÂNCIA VELHA
 ELIANA TOSHIE MORITA OKAMURA
 OFICIAL DESIGNADA

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Serviço de Registros, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

CNM: 101642.2.0043061-58



**OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
 COMARCA DE ESTÂNCIA VELHA - RS
 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

Estância Velha, 16 de março de 2016

FLS.

01

MATRÍCULA

43.061

IMÓVEL: O Apartamento 21 do Bloco Pinheiro do Condomínio "Rota Brasil", a ser **construído**, que se localizará no primeiro andar ou segundo pavimento, sendo a unidade a direita de quem entra no bloco, extremando ao norte, a leste e oeste, com áreas de recuo do edifício, ao sul com o Hall de entrada do Bloco Pinheiro, com área real total de 72,57244m², sendo 63,49m² de área real privativa e 9,08244m² de área real de uso comum, correspondendo-lhe a uma fração ideal de 0,00921915 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício. Constituído de estar, cozinha/serviço, banho, 02 (dois) dormitórios e a vaga de estacionamento descoberta nº 32, situada no andar térreo ou primeiro pavimento, sendo o terreno situado na zona urbana, **Bairro União**, em **Estância Velha/RS**, localizado dentro do quarteirão formado pela Avenida Presidente Vargas e Ruas Ereda Weber, Albino Carlos Menno Metz e Rudy Benno Kruse, composto dos **lotes 29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40 da quadra D**, com a **área de 7.598,28 metros quadrados**, com as seguintes medidas e confrontações: com frente ao noroeste para a Avenida Presidente Vargas, lado ímpar, na extensão de 59,19 metros, e ao oeste para a Rua Rudy Benno Kruse, lado par, na extensão de 151,60 metros, formando esquina; ao sul limita com o lote 28, na extensão de 45,32 metros, e ao leste limita com as propriedades de Jeanete Beckmann, Osmar Paulo Reis, Guilherme Ribeiro Bisso, Jorge Ido Ledur, Alípio Birck, José Carlos Moesch, Édio Fuhr, Central Indústria e Componentes de Couro, Paulo Roberto da Silva, João Fernando Spier, Osmar Birck e Adelmo Birck, na extensão de 188,61 metros.

PROPRIETÁRIA: **CONCISA CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 94.747.490/0001-38, com sede na Rua Marques do Herval, nº 203, Centro, na cidade de São Leopoldo/RS.

PROCEDÊNCIA: R. 2-42.855, datado de 16 de março de 2016, deste Serviço.

PROTOCOLO: 102459 de 25/02/2016.

OBS.: Emolumentos de acordo com a Lei nº 11977 de 07 de julho 2009, alterada pela Lei nº 12424 de 16 de junho de 2011.

Abertura de matrícula: R\$8,60 (0201.01.1500018.10789 = R\$0,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$2,10 (0201.01.1500018.10788 = R\$0,40)

OFICIAL: *M. T. Okamura*
 sub.

R\$11,50 J

Av.1-43.061, em 16 de março de 2016. Protocolo nº 102459 de 25/02/2016.

Conforme requerimento, apresentado e arquivado neste Serviço, e para garantia do total cumprimento das obrigações decorrentes da incorporação, averbo que Concisa Construção e Incorporação Ltda., **submeteu a incorporação do Condomínio Rota Brasil, ao regime da afetação**, de acordo com o previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4591 de 16 de dezembro de 1964, com as alterações introduzidas pela Lei 10931 de 02 de agosto de 2004 e da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1435/2013.

OBS.: Emolumentos de acordo com a Lei nº 11977 de 07 de julho 2009, alterada pela Lei nº 12424 de 16 de junho de 2011.

Averbação sem valor declarado: R\$15,40 (0201.03.1500011.03378 = R\$0,70)

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página - - - - -

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SERVIÇO DE REGISTROS
ESTÂNCIA VELHA
ELIANA TOSHIE MORITA OKAMURA
OFICIAL DESIGNADA

Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-

CNM: 101642.2.0043061-58



**OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ESTÂNCIA VELHA - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

Estância Velha, 16 de março de 2016

FLS.

01v
VERSO

MATRÍCULA

43.061

Processamento eletrônico de dados: R\$2,10 (0201.01.1500018.10790 = R\$0,40)

OFICIAL: *sub. Eduardo*

R\$18,60 J

R.2-43.061, em 20 de maio de 2016. Protocolo nº 103021 de 11.05.2016.

TÍTULO: Primeira e especial hipoteca, transferível a terceiros.

DEVEDORA: CONCISA CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 94.747.490/0001-38, com sede na Rua Marques do Herval, nº 203, Centro, na cidade de São Leopoldo/RS, representada pelo sócio Ricardo Heurich, inscrito no CPF sob nº 202.229.800-44.

CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, representada por Jairo Antonio Manfro, inscrito no CPF sob nº 447.105.340-04.

FIADORES: RICARDO HEURICH, brasileiro, nascido em 14.03.1950, engenheiro civil, portador da carteira nacional de habilitação nº 01786007069, expedida pelo DETRAN/RS em 09.03.2011, inscrito no CPF sob nº 202.229.800-44, casado, residente e domiciliado na Rua Olavo Bilac, nº 102, Bairro Jardim América, na cidade de São Leopoldo/RS; **ANGELA ORLANDINI**, brasileira, nascida em 11.12.1957, médica, portadora da carteira de identidade nº 6018808425, expedida pela SSP/RS em 15.03.2004, inscrita no CPF sob nº 349.620.500-87, casada, residente e domiciliada na Rua Olavo Bilac, nº 102, Bairro Jardim América, na cidade de São Leopoldo/RS; **GUILHERME ORLANDINI HEURICH**, brasileiro, nascido em 25.06.1984, administrador, portador da carteira de identidade nº 3058159116, expedida pela SSP/RS em 10.10.1996, inscrito no CPF sob nº 007.543.010-01, solteiro, residente e domiciliado na Rua Olavo Bilac, nº 102, Bairro Jardim América, na cidade de São Leopoldo/RS e **NICOLE RYPL HEURICH**, brasileira, nascida em 11.09.1978, médica, portadora da carteira de identidade nº 9058158958, expedida pela SSP/RS em 04.10.1996, inscrita no CPF sob nº 958.370.350-87, solteira, residente e domiciliada na Rua Olavo Bilac, nº 102, Bairro Jardim América, na cidade de São Leopoldo/RS.

CONSTRUTORA: CONCISA CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA, já qualificada, representada pelo sócio Ricardo Heurich, inscrito no CPF sob nº 202.229.800-44.

FORMA DO TÍTULO: Contrato de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, que entre si celebram e Caixa Econômica Federal, com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, nº 8.7877.0028448-0, firmado em 22 de abril de 2016.

IMÓVEL: O objeto da presente matrícula.

VALOR: 8.478.031,22.

JUROS: À taxa anual nominal de 8,0000% e efetiva de 8,2999%.

PRAZOS: De construção/legalização 24 meses e de amortização 24 meses.

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SERVIÇO DE REGISTROS
ESTÂNCIA VELHA
ELIANA TOSHIE MORITA OKAMURA
OFICIAL DESIGNADA

Continuação da Página Anterior - - - - -

CNM: 101642.2.0043061-58



**OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ESTÂNCIA VELHA - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

Estância Velha, 20 de maio de 2016

FLS.

02

MATRÍCULA

43.061

OBS.1: A hipoteca está garantida por mais 82 unidades do empreendimento.

OBS.2: Para fins do artigo 1484 do Código Civil, as unidades hipotecadas foram avaliadas em R\$ 12.616.000,00.

OBS.3: Emolumentos de acordo com a Lei nº 11977 de 07 de julho 2009, alterada pela Lei nº 12424 de 16 de junho de 2011.

DEMAIS CONDIÇÕES: As do contrato.

Registro com valor declarado: R\$269,90 (0201.07.1300015.03365 = R\$10,00)

Processamento eletrônico de dados: R\$2,10 (0201.01.1500018.21226 = R\$0,40)

OFICIAL: *CC*

R\$282,40 LU

R.3-43.061, em 5 de dezembro de 2016. Protocolo nº 104420 de 23/11/2016.

TÍTULO: **Compra e venda.**

TRANSMITENTE: **CONCISA CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 94.747.490/0001-38, com sede na Rua Marques do Herval, nº 203, Centro, na cidade de São Leopoldo/RS, representada por sua procuradora Juliana Fernanda da Silva, inscrita no CPF sob nº 029.114.950-20.

ADQUIRENTE: **CRISTIANO DA SILVA HENRIQUE**, brasileiro, nascido em 28/03/1987, auxiliar de escritório, divorciado, portador da carteira nacional de habilitação nº 04466078866, expedida pelo DETRAN/RS em 07/11/2013, inscrito no CPF sob nº 011.789.840-60, residente e domiciliado na cidade de Novo Hamburgo-RS.

INTERVENIENTE CONSTRUTORA E FIADORA: **CONCISA CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA**, já qualificada, representada por sua procuradora Juliana Fernanda da Silva, inscrita no CPF sob nº 029.114.950-20.

INCORPORADORA: **CONCISA CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA**, já qualificada, representada por sua procuradora Juliana Fernanda da Silva, inscrita no CPF sob nº 029.114.950-20.

FORMA DO TÍTULO: Contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), recursos do FGTS com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do devedor fiduciante, nº 8.7877.0062779-4, firmado em 21 de novembro de 2016.

IMÓVEL: O objeto da presente matrícula.

VALOR: O valor destinado à aquisição do terreno e à construção do imóvel residencial é de R\$ 152.000,00, sendo composto mediante a integralização das seguintes parcelas: R\$ 121.600,00 de financiamento concedido pela Caixa, R\$ 11.054,25 de recursos próprios, e R\$ 19.345,75 de recursos da conta vinculada do FGTS, sendo R\$ 18.438,21 para pagamento do terreno; para fins fiscais R\$ 152.000,00, conforme guia de pagamento de ITBI nº 821/2016.

OBS.: Emolumentos de acordo com a Lei nº 11977 de 07 de julho 2009, alterada pela Lei nº 12424 de 16 de junho de 2011.

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página - - - - -

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SERVIÇO DE REGISTROS
ESTÂNCIA VELHA
ELIANA TOSHIE MORITA OKAMURA
OFICIAL DESIGNADA

Páginas 4 de 6

Continuação da Página Anterior - - - - -

CNM: 101642.2.0043061-58



**OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ESTÂNCIA VELHA - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

Estância Velha, 05 de dezembro de 2016

FLS.

MATRÍCULA

02v
VERSO

43.061

DEMAIS CONDIÇÕES: As do contrato.

Registro com valor declarado: R\$367,70 (0201.08.1600003.00341 = R\$15,95)

Processamento eletrônico de dados: R\$2,10 (0201.01.1600010.22909 = R\$0,45)

OFICIAL:

R\$386,20 LP

R.4-43.061, em 5 de dezembro de 2016. Protocolo nº 104420 de 23/11/2016.

TÍTULO: Constituição de propriedade fiduciária.

DEVEDOR FIDUCIANTE: CRISTIANO DA SILVA HENRIQUE, já qualificado.

CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, representada por sua procuradora Gabriela Freitag Magagnin, inscrita no CPF sob nº 008.783.680-78.

FORMA DO TÍTULO: Contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), recursos do FGTS com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do devedor fiduciante, nº 8.7877.0062779-4, firmado em 21 de novembro de 2016.

IMÓVEL: O objeto da presente matrícula foi constituído em propriedade fiduciária na forma do artigo 22 da Lei 9514/97 e transferida sua propriedade resolúvel à credora fiduciária com o escopo de garantia do financiamento por esta concedido, destinado à aquisição do mesmo, para moradia do devedor e de seus familiares.

VALOR: R\$ 121.600,00.

JUROS: À taxa anual nominal de 7,6600% e efetiva de 7,9347%.

PRAZO: 360 meses.

VALOR E VENCIMENTO DA PRIMEIRA PRESTACÃO: R\$ 911,86 em 21/12/2016.

OBS.: a) por força da Lei anteriormente citada, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o devedor fiduciante possuidor direto e a credora fiduciária possuidora indireta; b) para efeitos do artigo 24, inciso VI da referida lei, foi indicado o valor de R\$ 152.000,00; c) para os fins previstos no § 2º, Art. 26, da Lei nº 9.514/97, fica estabelecido o prazo de 30 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago.

OBS.: Emolumentos de acordo com a Lei nº 11977 de 07 de julho 2009, alterada pela Lei nº 12424 de 16 de junho de 2011.

DEMAIS CONDIÇÕES: As do contrato.

Registro com valor declarado: R\$297,90 (0201.07.1300015.04083 = R\$11,80)

Processamento eletrônico de dados: R\$2,10 (0201.01.1600010.22911 = R\$0,45)

OFICIAL:

R\$312,25 LP

Av.5-43.061, em 5 de dezembro de 2016. Protocolo nº 104420 de 23/11/2016.

Conforme Contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações - Programa Minha

Continua na Próxima Página - - - - -

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SERVIÇO DE REGISTROS
ESTÂNCIA VELHA
ELIANA TOSHIE MORITA OKAMURA
OFICIAL DESIGNADA

Continuação da Página Anterior - - - - -

CNM: 101642.2.0043061-58



OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ESTÂNCIA VELHA - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

Estância Velha, 05 de dezembro de 2016

03

43.061

Casa, Minha Vida (PMCMV), recursos do FGTS com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do devedor fiduciante, nº 8.7877.0062779-4, firmado em 21 de novembro de 2016, apresentado e arquivado neste Serviço, **fica cancelado o registro 2-43.061.**

OBS.: Emolumentos de acordo com a Lei nº 11977 de 07 de julho 2009, alterada pela Lei nº 12424 de 16 de junho de 2011.

Cancelamento de hipoteca: R\$30,80 (0201.03.1600007.04305 = R\$0,85)

Processamento eletrônico de dados: R\$2,10 (0201.01.1600010.22912 = R\$0,45)

OFICIAL:

R\$34,20 LP

Av.6-43.061, em 5 de setembro de 2018. Protocolo nº 108888 de 03/09/2018.

De acordo com a averbação realizada sob nº 6-42.855, o **Apartamento 21 do Bloco Pinheiro do Condomínio "Rota Brasil"**, objeto da presente matrícula, **foi concluído e recebeu o número 100 da Rua Rudy Benno Kruse, esquina com a Avenida Presidente Vargas;** e a Instituição Parcial de Condomínio foi registrada sob nº 7-42.855, em 5 de setembro de 2018.

OBS: Emolumentos de acordo com o Provimento nº 021/2017 - CGJ.

Averbação sem valor declarado: NIHIL (0201.04.1600013.04471 = NIHIL)

Processamento eletrônico de dados: NIHIL (0201.01.1800002.29688 = NIHIL)

OFICIAL:

NIHIL LP

Av.7-43.061, em 26 de agosto de 2025.

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM): Conforme o artigo 235-A da Lei nº 6.015/1973, e o disposto no Provimento nº 149/2023-CNJ e no Provimento nº 33/2023-CGJ-RS, esta matrícula possui o **Código Nacional de Matrícula (CNM)** sob nº 101642.2.0043061-58.

Averbação sem valor declarado: NIHIL (0201.04.2500001.07672 = NIHIL)

Processamento eletrônico de dados: NIHIL (0201.01.2400046.18034 = NIHIL)

OFICIAL DESIGNADA:

NIHIL JF

Av.8-43.061, em 26 de agosto de 2025. Protocolo nº 131344 de 26/08/2025.

De acordo com o Provimento 24/2017-CGJ, conforme Termo de Penhora, expedido em 14/07/2025, pelo Ilmo. Sr. Daniel Fernando Gatto Loureiro, Servidor de Secretaria e Despacho/Decisão, expedido em 09/08/2024, pelo Exmo. Sr. Dr. Marcio Moreira Paranhos Dias, MM. Juiz de Direito, ambos da 2ª Vara Judicial da Comarca de Estância Velha/RS, apresentados neste Serviço, averbo que **a pretensão real de aquisição do imóvel objeto da presente matrícula, referente a posse direta de Cristiano da Silva Henrique, foi penhorada**, nos autos do processo nº 5000730-09.2019.8.21.0095/RS - Execução de Título Extrajudicial, que o Condomínio Rota Brasil, inscrito no CNPJ sob nº 31.366.201/0001-30, move contra Cristiano da Silva Henrique, inscrito no CPF sob nº 011.789.840-60, o qual foi nomeado depositário. Valor da ação: R\$ 1.819,52.


CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página - - - - -

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SERVIÇO DE REGISTROS
ESTÂNCIA VELHA
ELIANA TOSHIE MORITA OKAMURA
OFICIAL DESIGNADA

Páginas 6 de 6

Continuação da Página Anterior - - - - -

 OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE ESTÂNCIA VELHA - RS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		FLS.	MATRÍCULA
		03v VERSO	43.061 <i>dep</i>
Estância Velha, 26 de agosto de 2025			
Averbação com valor declarado: R\$106,80 (0201.06.2000011.01972 = R\$37,80) Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0201.01.2400046.18035 = R\$2,10)			
OFICIAL DESIGNADA: <i>forneiro</i>			R\$153,60 TS
Av.9-43.061 , em 16 de dezembro de 2025. Embasada no art. 213, I, "a" da Lei nº 6.015/1973, e de acordo com o Ofício nº 10096603870, expedido em 04/12/2025, pelo Exmo. Sr. Dr. Mauricio da Rosa Avila, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Judicial da Comarca de Estância Velha/RS, oriundo do processo nº 5000730-09.2019.8.21.0095/RS - Execução de Título Extrajudicial, e demais documentos, apresentados neste Serviço, averbo que a penhora objeto da Av.8-43.061 recaiu sobre a integralidade do imóvel objeto da presente matrícula , em virtude da natureza <i>propter rem</i> da obrigação e de acordo com o Agravo de Instrumento nº 5252562-67.2024.8.21.7000/RS, e não como constou, por evidente equívoco. Averbação sem valor declarado: NIHIL (0201.04.2500001.12604 = NIHIL) Processamento eletrônico de dados: NIHIL (0201.01.2400046.27965 = NIHIL)			
OFICIAL DESIGNADA: <i>Euc. Auct. Tshs</i>			NIHIL JM
Av.10-43.061 , em 16 de dezembro de 2025. Protocolo nº 132297 de 18/11/2025. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Conforme requerimento firmado em 14/11/2025, instruído com certidão de intimação e de decurso de prazo sem purgação da mora, e demais documentos, apresentados neste Serviço, fica consolidada a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula, nos termos do art. 26, parágrafo 7º da Lei nº 9.514/1997, em nome da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL , inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, representada por seu procurador Milton Fontana, inscrito no CPF sob nº 575.672.049-91, sendo atribuído o valor de R\$ 166.880,49, e tendo sido recolhido o imposto de transmissão sobre a avaliação de R\$ 196.000,00, conforme guia de pagamento de ITBI nº 247/2024. Averbação com valor declarado: R\$502,70 (0201.08.2400027.00492 = R\$76,40) Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0201.01.2400046.27966 = R\$2,10)			
OFICIAL DESIGNADA: <i>Euc. Auct. Tshs</i>			R\$588,10 RB

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

Estância Velha-RS, 16 de dezembro de 2025.

- ()Eliana Toshie Morita Okamura - Oficial Designada
- ()Josiane Moreno Marchese - Substituta
- ()Bethania Seewald - Escrevente Autorizada
- ()Thaise Scheeffler - Escrevente Autorizada
- ()Luana Roesler - Escrevente Autorizada
- ()Bruna de Oliveira Follmann - Escrevente Autorizada
- ()Gabriela Vidal Varela - Escrevente Autorizada

Total: R\$76,40

Certidão 6 páginas: R\$44,80 (0201.04.2500001.12605 = R\$5,20)
Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0201.03.2400048.23803 = R\$4,20)
Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0201.01.2400046.27967 = R\$2,10)



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
101642 53 2025 00027654 47