



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE ENCANTADO
MUNICÍPIO DE ROCA SALES
REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha 1/4

CNM: 098327.2.0007451-51

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

CNM: 098327.2.0007451-51

7.451

Matrícula N.º



OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS DE ROCA SALES
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ENCANTADO
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Estado do Rio Grande do Sul

Roca Sales, 30 de maio de 2019

Fls. N.º
01

Matrícula N.º
7.451

DATA: Em 30 de maio de 2019.

Protocolo nº 25534 data 02/05/2019 Lº 1-F

IMÓVEL: CASA nº 03 do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ESMERALDA**, situado na Estrada Geral Sete de Setembro nº 837, nesta cidade de Roca Sales-RS; unidade habitacional em alvenaria, tipo residência individual, de um pavimento, composta por cozinha e sala conjugadas, dois dormitórios e um banheiro, com acesso ao Norte em divisa com área condominial, Casa 1 e Casa 2; divisa com Lote 5 da quadra 213 a Leste; divisa com o Lote 1 da quadra 213 a Oeste; fundos, ao Sul, na divisa com o Lote 4 da quadra 213. Possuindo uma **área real total e área privativa de 49,92m²**, com fração de terreno edificada correspondente a **0,3305**; área de terreno de uso exclusivo de **46,68m²** (sendo os 46,68m² localizados a Norte em divisa com área condominial, Casa 1 e Casa 2 - Anexo 1), com área de terreno de uso comum de **20,50m²**; totalizando **117,10m²** do imóvel. A edificação está construída sobre **UM TERRENO URBANO**, de forma retangular, com a área superficial de **300,00m²** (trezentos metros quadrados), designado como **lote nº 03 da quadra 213** do Loteamento Orlando Henriksen, situado na Estrada Geral Sete de Setembro, distando 12,00 metros da esquina formada com a Rua Oswino Walter Dentee, que lhe fica a OESTE, no município de Roca Sales-RS; lado ímpar da numeração, dentro do quarteirão incompleto formado pelas seguintes vias públicas: Estrada Geral Sete de Setembro e Ruas Oswino Walter Dentee e Lothar Brentano; confrontando-se: no sentido anti-horário, ângulos internos: pela frente, ao **NORTE**, na extensão de 12,00 metros com Estrada Geral Sete de Setembro, faz ângulo de 90º0'; pelo lado **OESTE**, na extensão de 25,00 metros, com o lote nº 01 da quadra 213, faz ângulo de 90º0'; pelos fundos, ao **SUL**, na extensão de 12,00 metros com o lote nº 04 da quadra 213, faz ângulo de 90º0'; pelo lado **LESTE**, na extensão de 25,00 metros, com o lote nº 05 da quadra 213, formando com o primeiro alinhamento descrito um ângulo de 90º0'. A consulta realizada por este Ofício na "Central Nacional de Indisponibilidade de Bens" resultou negativa para as partes proprietário(s). **PROPRIETÁRIA:** WCP INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 23.531.330/0001-09, com sede na Rua Jacob Lang, nº 162, sala 03, Bairro centro, nesta cidade de Roca Sales-RS. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula 5.699 do Livro 2-RG, deste Serviço Registral. Eu, Daniela Grandaux, Registradora, que procedi a esta abertura. referido é verdade e dou fé. Emol.: R\$20,10 Selo 0171.03.1800001.02196 = R\$2,70.

REGISTRADORA:

AV-1/7.451: Em 30 de maio de 2019.

Protocolo nº 25534 data 02/05/2019 Lº 1-F

TRANSPORTE DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: Certifico e dou fé que, procedo ao transporte do "patrimônio de afetação" averbado no AV-4 da matrícula nº 5.699 deste Ofício onde consta: "o imóvel objeto desta matrícula, com as acessões, os direitos e obrigações vinculados à incorporação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados está submetido ao regime da afetação, mantendo-se apartados do patrimônio da incorporadora e constituindo patrimônio de afetação, conforme previsto nos artigos 31-A a 31-E da Lei nº 4.591/1964, com alterações introduzidos pela Lei nº 10.931/2004." Eu, Daniela Grandaux, Registradora, que procedi a esta averbação. Emol.: R\$36,10 Selo 0171.04.1800008.00932 = R\$3,30.

Continua no verso

Continua na Próxima Página - - - - -



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE ENCANTADO
MUNICÍPIO DE ROCA SALES
REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha 2/4

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

CNM: 098327.2.0007451-51



OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS DE ROCA SALES
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ENCANTADO
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Estado do Rio Grande do Sul

Continuação do anverso

REGISTRADORA: *Daniela Grandeaux*

AV-2/7.451: Em 30 de maio de 2019.

Protocolo nº 25534 data 02/05/2019 Lº 1-F

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Certifico e dou fé que, foi registrada a Convenção de Condomínio do Condomínio Residencial Esmeralda no Livro 3-RA, fls. 01, sob nº **2.290**, deste Serviço Registral. Tudo de conformidade com o requerimento datado de 18 de abril de 2019. *Eu, Daniela Grandeaux, Registradora, que procedi a esta averbação.* Emol.: R\$36,10 Selo 0171.04.1800008.00933 = R\$3,30.

REGISTRADORA: *Daniela Grandeaux*

R-3/7.451: Em 17 de setembro de 2021.

Protocolo nº 27424 data 02/09/2021 Lº 1-F

COMPRA E VENDA: Nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Casa Verde e Amarela com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), com força de escritura pública, firmado em data de 30 de agosto de 2021, nesta cidade de Roca Sales-RS; a proprietária, ora transmitente, **WCP INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 23.531.330/0001-09, com sede na Rua Jacob Lang, nº 162, sala 03, Bairro Centro, nesta cidade de Roca Sales-RS – **vendeu todo o imóvel objeto da presente matrícula aos adquirentes ADRIANO RAFAEL SOSTMEIER**, inscrito no CPF nº 019.738.710-17, brasileiro, solteiro, maior, trabalhador de fabricação de calçados e artefatos de couro, residente e domiciliado na Rua Silvio Piccinini, nº 307, Bairro Centro, nesta cidade de Roca Sales-RS; e **TAINARA DA SILVEIRA SANTANA**, inscrita no CPF nº 044.665.030-79, brasileira, solteira, maior, trabalhador de fabricação de papel e papelão, residente e domiciliada na Rua Silvio Piccinini, nº 307, Bairro Centro, nesta cidade de Roca Sales-RS; pelo preço de R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais), sendo o valor de R\$20.649,07 de recursos próprios; o valor de R\$8.895,93 dos recursos da conta vinculada do FGTS; o valor de R\$1.755,00 de desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; e o valor de R\$88.700,00 financiado pela Caixa Econômica Federal; avaliado pelo fisco no mesmo valor de R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais); tendo sido pago ITBI no valor de R\$1.069,50 conforme guia nº 274/2021; sendo que as condições são as constantes no contrato. Consta no presente Contrato a declaração do vendedor de inexistência de Débito para com o respectivo condomínio; e, ainda, que o(s) devedor(es) dispensa(m) a apresentação da certidão fiscal em relação ao imóvel nos termos do Artigo 1º, parágrafo 2º, do Decreto 93.240/86. Apresentaram a este Registro de Imóveis Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União em nome da transmitente. A consulta realizada por este Ofício na "Central Nacional de Indisponibilidade de Bens" resultou negativa para as partes transmitente(s) e adquirente(s). (Emitida a DOI por este Serviço Registral). Prazos suspensos conforme Provimentos nºs 021/2020, 033/2020 e 050/2020 da CGJ-RS. *Eu, Daniela Grandeaux, Registradora, que procedi a este registro. referido é verdade e dou fé.* Emol.: R\$308,40 Selo 0171.07.2000005.00454 = R\$36,60.

REGISTRADORA: *Fátima Regina Dohardt*

Continua nas Fls.

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE ENCANTADO
MUNICÍPIO DE ROCA SALES
REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha 3/4

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

CNM: 098327.2.0007451-51

7.451

Matrícula N.º



OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS DE ROCA SALES
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ENCANTADO
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Estado do Rio Grande do Sul

Roca Sales, 17 de setembro de 2021

Fls. N.º
02

Matrícula N.º
7.451

R-4/7.451: Em 17 de setembro de 2021.

Protocolo nº 27424 data 02/09/2021 Lº 1-F

ALIENACÃO FIDUCIÁRIA: Nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Casa Verde e Amarela com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), com força de escritura pública, firmado em data de 30 de agosto de 2021, nesta cidade de Roca Sales-RS; os proprietários **ADRIANO RAFAEL SOSTMEIER**, inscrito no CPF nº 019.738.710-17, brasileiro, solteiro, maior, trabalhador de fabricação de calçados e artefatos de couro, residente e domiciliado na Rua Silvio Piccinini, nº 307, Bairro Centro, nesta cidade de Roca Sales-RS; e **TAINARA DA SILVEIRA SANTANA**, inscrita no CPF nº 044.665.030-79, brasileira, solteira, maior, trabalhador de fabricação de papel e papelão, residente e domiciliada na Rua Silvio Piccinini, nº 307, Bairro Centro, nesta cidade de Roca Sales-RS - **alienaram fiduciariamente todo o imóvel objeto da presente matrícula à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04; pelo **valor da dívida de R\$88.700,00** (oitenta e oito mil e setecentos reais); cujo prazo de amortização é de 360 meses; com juros de taxa nominal de 6.5000% ao ano e a efetiva de 6.6971% ao ano; com avaliação da garantia em R\$120.000,00 para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97; cujas condições são as constantes no contrato. A consulta realizada por este Ofício na "Central Nacional de Indisponibilidade de Bens" resultou negativa para as partes. Prazos suspensos conforme Provimentos nºs 021/2020, 033/2020 e 050/2020 da CGJ-RS. Eu, Daniela Grandaux, Registradora, que procedi a este registro. referido é verdade e dou fé. Emol.: R\$272,80 Selo 0171.07.2000005.00455 = R\$36,60.

REGISTRADORA: *Daniela Grandaux*

AV-5/7.451: Em 03 de fevereiro de 2026.

Protocolo nº 31033 data 21/01/2026 Lº 1-G

TRANSIÇÃO DE SISTEMA: Nos termos do artigo 464-A da CNNR-CGJ/RS, procede-se à esta averbação de ofício para noticiar que os próximos atos registrares, lançados a partir da folha nº 02 verso, serão realizados de forma eletrônica, encerrando assim a escrituração em formato físico desta matrícula. Eu, Daniela Grandaux, Registradora, que procedi a esta averbação. Emol.: Nihil Selo 0171.04.2300001.00878 = Nihil.

REGISTRADORA: *Daniela Grandaux*

Continua no verso

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE ENCANTADO
MUNICÍPIO DE ROCA SALES
REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha 4/4

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

CNM: 098327.2.0007451-51



Estado do Rio Grande do Sul

OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS DE ROCA SALES
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ENCANTADO
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

098327.2.0007451-51

Continuação do anverso

AV-6/7.451: Em 03 de fevereiro de 2026. Protocolo nº 31033 data 21/01/2026 Lº 1-G
CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Certifico e dou fé que, a requerimento da credora fiduciária Caixa Econômica Federal, procedo a esta averbação para constar que, devido a não purgação da mora pelos devedores no prazo legal, fica consolidada a propriedade deste imóvel em nome da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04; pelo valor de R\$127.216,40; cujo imóvel foi avaliado pela Secretaria Municipal desta cidade no mesmo valor de R\$127.216,40, conforme guia de ITBI nº 05/2026; tendo sido pago ITBI no valor de R\$636,09 em data de 21.01.2026; sendo que pela credora Caixa Econômica Federal foi informado que o valor da consolidação é R\$127.216,40, com base no valor da garantia atualizado no sistema da credora, ora proprietária. Tudo de conformidade com o requerimento datado de 19 de janeiro de 2026, guia do imposto de transmissão ITBI nº 05/2026 e certidão negativa de intimação dos devedores fiduciários; cujo expediente fica arquivado neste Serviço Registral. *Eu, Daniela Grandaux, Registradora, que procedi a este registro, referido é verdade e dou fé.* Emol.: R\$382,40 Selo 0171.07.2000005.01908 = R\$59,80.
Averbação nato digital assinada pela Registradora Substituta **Larissa Regina Eckhardt**. O hash SHA256 do documento é **A95B846C87F7BDF8EB1153C99E56BBB375B8F488A580EBD2820F9ACB739F75C7**.

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
Roca Sales-RS, 03 de fevereiro de 2026.

Total: R\$81,00

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 7.451: R\$47,60 (0171.04.2300001.00879 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0171.03.2500003.02482 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0171.01.2500001.04292 = R\$2,20)

Daniela Grandaux - Registradora



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
098327 53 2026 00000534 99