



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CARAZINHO

Página 1 de 6

Débora Cassol Richter da Silva - Registradora
E-mail: registrocarazinho@terra.com.br, Web: www.facebook.com/regimocarazinho

CERTIDÃO

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

CNM: 099903.2.0043035-84

Fls. Matrícula

01 Nº 43.035

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE CARAZINHO
Estado do Rio Grande do Sul
Livro Nº 2 - Registro Geral

Carazinho, 15 de junho de 2018

Matrícula

Nº 43.035



IMÓVEL: APARTAMENTO 305, situado no terceiro pavimento do Bloco B do RESIDENCIAL VALÊNCIA, o décimo primeiro da esquerda para a direita de quem olha para o referido edifício da Rua Raimundo Kloeckner, com área real privativa de 44,75 m² (quarenta e quatro metros e setenta e cinco décimos quadrados); área real comum de 23,40 m² (vinte e três metros e quarenta décimos quadrados), totalizando a área real de **68,15 m²** (sessenta e oito metros e quinze décimos quadrados), com fração ideal de 2,73% da área comum e fim proveitoso do edifício, bem como no TERRENO onde se assentará a construção, com a área de 2.178,25 m² (dois mil, cento e setenta e oito metros e vinte e cinco décimos quadrados), localizado no lado par da Rua Raimundo Kloeckner, distante 58,30 m (cinquenta e oito metros e trinta centímetros) da esquina com a Rua Zeno José Peruzzo, no quarteirão formado por mais as Ruas Otto Albino Gerhardt, José Alcindo Pedrotti, Salvador de Souza Leal e Maria Sommer Leal, na Vila Sommer, nesta Cidade, lote 015 da quadra 109 do setor 005, com as seguintes medidas e confrontações: ao norte, em 26,10 m (vinte e seis metros e dez centímetros) com os lotes 017, 018 e 019; ao sul, em 10,00 m (dez metros) com o lote 013 e, noutra parte, em 14,00 m (quatorze metros) com o lote 013; ao leste, em 91,00 m (noventa e um metros) com a Rua Raimundo Kloeckner, onde faz frente; e, ao oeste, em 72,00 m (setenta e dois metros) com os lotes 005, 004, 003, 002, 001 e 011 e, noutra parte, em 19,15 m (dezenove metros e quinze centímetros) com o lote 013. Este apartamento, possuirá ainda, *uma área de uso exclusivo* (box 23), situado ao fundo, o vigésimo terceiro da esquerda para a direita de quem olha para o referido edifício da Rua Raimundo Kloeckner, com área de 12,50 m² (doze metros e cinquenta décimos quadrados), confrontando ao norte, em 5,00 m (cinco metros) com o box 24, ao sul, em 5,00 m (cinco metros) com o box 22, ao leste em 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) com a área comum do terreno, e ao oeste em 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) com a área comum do terreno.

PROPRIETÁRIA: HABITAR CONSTRUÇÕES LTDA ME., CNPJ n. 13.196.580/0001-86, com domicílio na Rua Barão do Triunfo, 160, anexo I, Centro, nesta Cidade.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula n. 42.053 do Livro 2-Registro Geral deste Ofício.

Eu, *Sandrine Am* (Sandrine da Silva Hartmann), Escrevente Autorizada, a elaborei, digitei e dou fé. Protocolo n. 187.038 - Livro 1-AB, de 15/06/2018. E. R\$9,50. Selo: 0110.02.1400009.12253 = R\$1,90. P.E. R\$2,30. Selo: 0110.01.1800002.03618 = R\$1,40.

Av. 1-43.035, de 15 de junho de 2018. **UNIDADE FUTURA**

Procede-se a esta averbação para certificar que a **unidade futura** desta matrícula é objeto de incorporação imobiliária registrada neste Ofício, conforme a matrícula 42.053 (R.3), ficando condicionada a sua existência, ao registro da instituição de condomínio do edifício a ser construído.

Eu, *Sandrine Am* (Sandrine da Silva Hartmann), Escrevente Autorizada, a elaborei, digitei e dou fé. Protocolo n. 187.038 - Livro 1-AB, de 15/06/2018. E. Nihil. Selo: 0110.04.1800003.00243 = Nihil. P.E. Nihil. Selo: 0110.01.1800002.03619 = Nihil.

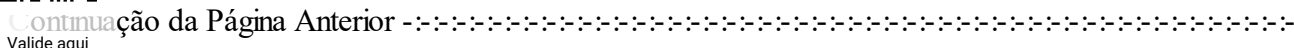
Av. 2-43.035, de 15 de junho de 2018. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.**

Procede-se a esta averbação para certificar que a Convenção de Condomínio do Residencial Valência está registrada neste Ofício sob n. **36.305** no Livro 3 - Registro Auxiliar.

Eu, *Sandrine Am* (Sandrine da Silva Hartmann), Escrevente Autorizada, a elaborei, digitei e dou fé. Protocolo n. 187.038 - Livro 1-AB, de 15/06/2018. E. R\$17,10. Selo: 0110.03.1700007.05376 =

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página - - - - -



Matrícula
Nº 43.035

Fls. Matricula

01v **Nº 43.035**

COMARCA DE CARAZINHO
Estado do Rio Grande do Sul
Livro Nº 2 - Registro Geral

Carazinho, 15 de junho de 2018

Continuação da matrícula 43.035

R\$2,70. P.E. R\$2,30. Selo: 0110.01.1800002.03620 = R\$1,40.

Av. 3-43.035, de 15 de junho de 2018. PATRIMÔNIO DE AFETACÃO.

Procede-se a esta averbação para certificar que, conforme Av.5-42.053, nos termos dos artigos 31-A ao 31-F da Lei n. 4.591/64, a incorporação do empreendimento denominado "RESIDENCIAL VALÊNCIA", **fica submetida ao regime da afetação**, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária (R.3-42.053), bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora e **constituirão patrimônio de afetação**, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Eu, Sandrine da Silva Hartmann (Sandrine da Silva Hartmann), Escrevente Autorizada, a elaborei, digitei e dou fé. Protocolo n. 187.038 - Livro 1-AB, de 15/06/2018. E. Nihil. Selo: 0110.04.1800003.00244 = Nihil. P.E. Nihil. Selo: 0110.01.1800002.03621 = Nihil.

Av. 4-43.035, de 15 de junho de 2018. SERVIDÃO DE PASSAGEM

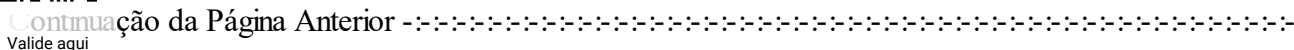
Procede-se a esta averbação para certificar que, conforme a matrícula 42.053 (R.2), foi instituído, em favor do imóvel da matrícula 41.762 (Av.1), ambas do Livro 2 - Registro Geral deste Ofício, **o direito real de servidão de passagem** de veículos sobre a área ideal de 49,70 m² (quarenta e nove metros e setenta decímetros quadrados) do terreno. Eu, Sandrine Bm (Sandrine da Silva Hartmann), Escrevente Autorizada, a elaborei, digitei e dou fé. Protocolo n. 187.038 - Livro 1-AB, de 15/06/2018. F. Nihil. Selo: 0110.04.1800003.00245 = Nihil. P.E. Nihil. Selo: 0110.01.1800002.03622 = Nihil.

Av. 5-43.035, de 15 de junho de 2018. HIPOTECA

Procede-se a esta averbação para certificar que, conforme o R.6 da matrícula 42.053, pelo Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (contrato n. 8.7877.0312484-0), firmado no dia 16 de março de 2018 nesta Cidade, a unidade futura desta matrícula está **hipotecada em primeiro grau**, transferível a terceiros, em favor da credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com domicílio no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília (DF), CNPJ n. 00.360.305/0001-04, tendo em vista à abertura de crédito no valor de **RS2.200.388,88** (dois milhões, duzentos mil, trezentos e oitenta e oito reais e oitenta e oito centavos), com recursos do FGTS/PMCMV, concedida à devedora, **HABITAR CONSTRUÇÕES LTDA ME.**, retro qualificada, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento denominado "RESIDENCIAL VALÊNCIA", com prazo de amortização de 24 (vinte e quatro) meses, a contar do dia 1º (primeiro) do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra, com prazo de construção/legalização de 25 (vinte e cinco) meses, contados da data de aniversário do contrato, subsequente ao cumprimento das condições suspensivas constantes deste, Sistema de Amortização Constante (SAC), com juros anuais à taxa nominal de 8,00% e efetiva de 8,30%, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada às contas vinculadas do FGTS vigentes na data de aniversário do contrato. Eu, Sandrine da Silva Hartmann (Sandrine da Silva Hartmann), Escrevente Autorizada, a elaborei, digitei e dou fé. Protocolo n. 187.038 - Livro 1-AB, de 15/06/2018. E. Nihil. Selo: 0110.04.1800003.00246 = Nihil.

CONTINUA NA FOLHA 2

Continua na Próxima Página



CNM: 099903.2.0043035-84

Matrícula
Nº 43.035

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

Fls.

Matrícula

02

Nº 43.035

COMARCA DE CARAZINHO
Estado do Rio Grande do Sul
Livro Nº 2 - Registro Geral

Carazinho, 15 de junho de 2018

Continuação da matrícula 43.035

P.E. Nihil. Selo: 0110.01.1800002.03623 = Nihil.

Av. 6-43.035, de 15 de junho de 2018. CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Procede-se a esta averbação para certificar que, conforme o Instrumento Particular de 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 (contrato número 8.7877.0354482-2), firmado no dia 30 de maio de 2018, tendo em vista a autorização da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, retro qualificada, representada por seu procurador João Carlos Silva de Almeida, fica **CANCELADA a hipoteca** de que trata a **Av.5** retro. Eu, Sandrine Pm (Sandrine da Silva Hartmann), Escrevente Autorizada, a elaborei, digitei e dou fé. Protocolo n. 187.039 - Livro 1-AB, de 15/06/2018. E. R\$34,20. Selo: 0110.04.1800003.00247 = R\$3,30. P.E. R\$2,30. Selo: 0110.01.1800002.03624 = R\$1,40.

R. 7-43.035, de 15 de junho de 2018. COMPRA E VENDA.

Conforme o Instrumento da Av.6 retro, a **unidade futura desta matrícula**, foi pela HABITAR CONSTRUÇÕES LTDA ME., retro qualificada, representada por seu procurador Adelar Pedro Dupont, integralmente vendida à outorgada compradora, **JESSICA BATALHA DA ROSA**, brasileira solteira, nascida no dia 27 de novembro de 1991, laboratorista, CPF n. 026.326.680-00, CNH n. 05396076793 DNT/RS, residente e domiciliada na Rua Venâncio Aires, 688/303, Centro, nesta Cidade, pelo preço de **R\$130.000,00** (cento e trinta mil reais), dos quais R\$15.838,00 (quinze mil e oitocentos e trinta e oito reais) foram pagos com recursos próprios, R\$1.484,00 (mil e quatrocentos e oitenta e quatro reais) com desconto complemento concedido pelo FGTS, R\$8.678,00 (oito mil e seiscentos e setenta e oito reais) com recursos da conta vinculada de FGTS e R\$104.000,00 (cento e quatro mil reais) com financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal. Valor de compra e venda do terreno referente à unidade acima mencionada: R\$11.740,44 (onze mil, setecentos e quarenta reais e quarenta e quatro centavos). Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis: pago conforme comprovante de quitação n. 9979/2018 da Fazenda Municipal. Emitida a Declaração sobre Operação Imobiliária. Eu, Sandrine da Silva Hartmann (Sandrine da Silva Hartmann), Escrevente Autorizada, a elaborei, digitei e dou fé. Protocolo n. 187.039 - Livro 1-AB, de 15/06/2018. E. R\$330,40. Selo: 0110.07.1400009.06073 = R\$36.60. P.E. R\$2.30. Selo: 0110.01.1800002.03625 = R\$1.40.

R. 8-43.035, de 15 de junho de 2018. ALIENACÃO FIDUCIÁRIA

Conforme o Instrumento da **Av.6** retro, a credora e fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, retro qualificada (Av.5), representada por seu procurador João Carlos Silva de Almeida, concedeu um financiamento, destinado à compra da unidade futura desta matrícula, à devedora e fiduciante, **JESSICA BATALHA DA ROSA**, retro qualificada, no valor de **R\$104.000,00** (cento e quatro mil reais), com prazo total de construção/legalização de 25 (vinte e cinco) meses e amortização de 360 (trezentos e sessenta) meses sucessivos, origem dos recursos do FGTS, sistema de amortização SAC, com taxa anual de juros nominal de 5,5000% e efetiva de 5,6407%. Encargos no período de construção: de acordo com o item 5.1.2 do contrato. Encargos no período de amortização (total) = R\$785,68 (setecentos e oitenta e cinco reais e sessenta e oito centavos). Vencimento do primeiro encargo mensal = 06/07/2018. O saldo devedor do financiamento e a garantia serão atualizados

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página -



Continuação da Página Anterior - - - - -
Valide aqui
este documento

CNM: 099903.2.0043035-84

Matrícula
Nº 43.035**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**COMARCA DE CARAZINHO
Estado do Rio Grande do Sul
Livro Nº 2 - Registro Geral

Fls. Matrícula

03 Nº 43.035

CNM : 099903.2.0043035-84

Carazinho, 28 de agosto de 2024

Continuação da matrícula 43.035

Protocolo n. 219.028 - Livro 1-AI, de 16/08/2024. E. R\$149,20. Selo: 0110.07.1400009.18021 = R\$53,70. P.E. R\$3,30. Selo: 0110.01.2400001.21651 = R\$2,00. Desconto 50%.

Av. 13-43.035, de 28 de agosto de 2024. QUALIFICAÇÃO.

Procede-se a esta averbação a requerimento de parte interessada, para certificar que a proprietária do imóvel desta matrícula, JESSICA BATALHA DA ROSA, possui residência e domicílio na Rua Raimundo Kloeckner, 278/305, Bloco B, Sommer, nesta Cidade. Eu, Márcia Rosita dos Santos Röhrig (Márcia Rosita dos Santos Röhrig), Substituta, a elaborei, digitei e dou fé. Protocolo n. 219.028 - Livro 1-AI, de 16/08/2024. E. R\$108,90. Selo: 0110.04.2300003.13963 = R\$4,90. P.E. R\$6,60. Selo: 0110.01.2400001.21652 = R\$2,00.

Av. 14-43.035, de 28 de agosto de 2024. NÚMERO DO CADASTRO MUNICIPAL.

Procede-se a esta averbação a requerimento de parte interessada, com documentação hábil arquivada neste Ofício para certificar que o imóvel desta matrícula possui o Número do Cadastro Municipal 326946. Eu, Márcia Rosita dos Santos Röhrig (Márcia Rosita dos Santos Röhrig), Substituta, a elaborei, digitei e dou fé. Protocolo n. 219.028 - Livro 1-AI, de 16/08/2024. E. R\$49,40. Selo: 0110.04.2300003.13964 = R\$4,90. P.E. R\$6,60. Selo: 0110.01.2400001.21653 = R\$2,00.

R. 15-43.035, de 28 de agosto de 2024. COMPRA E VENDA.

Conforme o Contrato da Av.12 retro, o imóvel desta matrícula foi por JESSICA BATALHA DA ROSA, retro qualificada, integralmente vendido ao outorgado comprador, JOSÉ ANDRÉ HENSEL, brasileiro, solteiro, nascido no dia 08 de setembro de 1984, filho de Jose Cacildo Hensel e de Suzana Hensel, proprietário de estabelecimento de prestação de serviço, CPF n. 002.592.190-88, CNH n. 02913796241 DETRAN/RS, residente e domiciliado na Rua João Olaneck, 167, Vila Rica, nesta Cidade, representado por sua procuradora Bruna Duarte de Quadros, CPF n. 006.497.570-33, pelo preço de R\$230.000,00 (duzentos e trinta mil reais), dos quais R\$46.000,00 (quarenta e seis mil reais) foram pagos com recursos próprios e R\$184.000,00 (cento e oitenta e quatro mil reais) com financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal. Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI): pago conforme declaração de quitação do ITBI número 1239/2024 da Fazenda Municipal, na qual consta que o imóvel desta matrícula foi avaliado por igual valor, no dia 29 de julho de 2024. Emitida a Declaração sobre Operação Imobiliária. Eu, Márcia Rosita dos Santos Röhrig (Márcia Rosita dos Santos Röhrig), Substituta, a elaborei, digitei e dou fé. Protocolo n. 219.028 - Livro 1-AI, de 16/08/2024. E. R\$589,30. Selo: 0110.08.1400009.06230 = R\$72,60. P.E. R\$3,30. Selo: 0110.01.2400001.21654 = R\$2,00. Desconto 50%.

R. 16-43.035, de 28 de agosto de 2024. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Conforme o Contrato da Av.12 (R.15) retro, a credora e fiduciária, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, retro qualificada (Av.5), representada por seu procurador Evandro Reichert, CPF n. 027.395.610-83, concedeu um financiamento, destinado a aquisição do imóvel desta matrícula, ao devedor e fiduciante, JOSÉ ANDRÉ HENSEL, retro qualificado, no valor de R\$184.000,00 (cento e oitenta e quatro mil reais), a ser pago em 420 (quatrocentos e vinte) meses sucessivos, origem dos recursos do FGTS, sistema de amortização PRICE, índice de atualização do saldo devedor TR, enquadramento SFH, com encargo inicial no valor total de R\$1.329,51 (mil, trezentos e vinte e nove reais e cinquenta e um centavos), com vencimento do primeiro encargo mensal no dia 24 de agosto de

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página - - - - -



Continuação da Página Anterior - - - - -
Valide aqui
este documento

CNM: 099903.2.0043035-84

Matrícula
Nº 43.035

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

COMARCA DE CARAZINHO

Estado do Rio Grande do Sul

Livro Nº 2 - Registro Geral

Fls.

Matrícula

03v

Nº 43.035

CNM : 099903.2.0043035-84

28

de

agosto

de

2024

Continuação da matrícula 43.035 Carazinho,

2024, com taxa anual contratada de juros nominal de 7,6600% e efetiva de 7,9347%; o saldo devedor do financiamento e a garantia serão atualizados mensalmente, na data de vencimento do encargo, pelo índice de atualização aplicável às contas vinculadas do Fundo de Garantia de Tempo de Serviço (FGTS). E, em garantia do pagamento da dívida, o Fiduciante **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** à Credora, o imóvel desta matrícula, avaliado para os efeitos de leilão público por R\$230.000,00 (duzentos e trinta mil reais). Prazo de carência para expedição da intimação: foi estabelecido o prazo de 15 (quinze) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. Eu, Márcia Rosita dos Santos Röhrig (Márcia Rosita dos Santos Röhrig), Substituta, a elaborei, digitei e dou fé. Protocolo n. 219.028 - Livro 1-AI, de 16/08/2024. E. R\$477,50. Selo: 0110.08.1400009.06231 = R\$72,60. P.E. R\$3,30. Selo: 0110.01.2400001.21655 = R\$2,00. Desconto 50%.

Av. 17-43.035, de 04 de março de 2026. CEP.

Procede-se a esta averbação para certificar que o Código de Endereçamento Postal (CEP) desta Cidade é **99.500-000**. Eu, Michele Poliana Haack (Michele Poliana Haack), Substituta, a elaborei, digitei e dou fé. E. Nihil. Selo: 0110.04.2500002.16060 = Nihil. P.E. Nihil. Selo: 0110.01.2500001.43048 = Nihil (AGNR).

Av. 18-43.035, de 04 de março de 2026. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.**

Procede-se a esta averbação a requerimento da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, retro qualificada, representada por seu procurador Milton Fontana, CPF n. 575.672.049-91, datado de 06 de fevereiro de 2026, instruído com prova de intimação por inadimplência do devedor e fiduciante, JOSE ANDRE HENSEL, também retro qualificado, certidão do decurso do prazo sem purgação da mora e guia do imposto de transmissão, para certificar que **a propriedade do imóvel desta matrícula foi integralmente consolidada em nome da Requerente**. Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI): isento conforme declaração de isenção número 106/2026, na qual consta que o imóvel foi avaliado para efeitos fiscais pela Fazenda Municipal por R\$235.199,30 (duzentos e trinta e cinco mil, cento e noventa e nove reais e trinta centavos), no dia 04 de fevereiro de 2026. **CONDICÃO: por força do que estabelece o artigo 27 da Lei n. 9.514/97, o imóvel desta matrícula deverá ser oferecido em público leilão.** Emitida a Declaração sobre Operação Imobiliária. Eu, Michele Poliana Haack (Michele Poliana Haack), Substituta, a elaborei, digitei e dou fé. Protocolo n. 228.891 - Livro 1-AL, de 06/02/2026. E. R\$582,00. Selo: 0110.08.1400009.07681 = R\$80,80. P.E. R\$7,30. Selo: 0110.01.2500001.43049 = R\$2,20.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4T9EK-97XTS-N3V29-9SG8G>

O referido é verdade e dou fé.

Carazinho-RS, 05 de março de 2026 às 15:15:21.

Total: R\$81,00

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$47,60 (0110.04.2500002.16146 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0110.03.2500003.26858 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0110.01.2500001.43183 = R\$2,20)



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
099903 53 2026 00007366 61