CNM: 097683.2.0032945-36

IMÓVEL: O apartamento residencial nº 501, do Bloco-B, do Edifício Jardim Rivadávia Fernandes, sito à Rua Avaí nº 338, localizado no quinto pavimento ou quarto andar, de frente para quem olha o Bloco-B do edifício, de frente para a Rua Avaí, à direita do observador, com entrada ao oeste pela Rua Avaí, com uma área total equivalente de construção de 138,83 metros quadrados, tem 124,99 metros quadrados de área privativa e 13,84 metros quadrados de área de uso comum, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0185290 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício, indivisíveis e inalienáveis, e no terreno respectivo, situado no Bairro Vila Rosa, na quadra formada pelas ruas Cristóvão Colombo, Avaí, Pedro Álvares Cabral e Coelho Neto, medindo 33 metros de largura e 70 metros de comprimento, com frente ao sul, no sentido da largura, para a Rua Cristóvão Colombo, lado par, frente ao oeste, no sentido do comprimento, para a Rua Avaí, lado par, formando esquina, confrontando ao norte com imóvel de Hercília B.C. Coradin e outra, e ao leste com imóveis de Erica Müller Schmidt, Walter Jacobi, Cláudio Scherer, Osvaldo Pehls e Osmar Senger.
PROPRIETÁRIA: Engenharia, Comércio e Indústria Silec Ltda., com sede em São Leopoldo, na Av. Theodomiro Porto da Fonseca nº 1396, inscrita no CGC sob nº 96.760.780/0001-47.
PROCEDÊNCIA : Matrícula nº 21.557 do livro nº 2, datada em 07.10.1981.

TÍTULO: Individualização.
FORMA DE TÍTULO: requerimento firmado em 07 de junho de 1983.
Data supra. O Oficial:
Al. Prot. nº 63.488.

AV 1- 32.945: O imóvel objeto da presente matrícula, bem como as demais 144 unidades que compõem o Edifício Jardim Rivadávia Fernandes estão hipotecadas ao Sul Brasileiro Crédito Imobiliário S/A., pela quantia de Cr$ 570.630.379,06.
Data supra. O Oficial:
Al. Prot. nº 63.488.

AV 2- 32.945 - Certifico, de conformidade com aditivo a contrato particular de abertura de crédito para construção e comercialização de empreendimento imobiliário, para prorrogação de prazo e outras avenças, firmado em 30 de setembro de 1983, entre: Sul Brasileiro Crédito Imobiliário S.A., como creditadora, e Engenharia Comércio e Indústria Silec Ltda., como creditada, que a hipoteca que originou a AV 1- 32.945, teve -

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 26,45
www.registradores.org.br
SOLICITADO POR: GUSTAVO TURANI - CPF/CNPJ: ***.664.400-** DATA: 19/02/2025 14:34:11 - VALOR: R$ 26,45

CNM: 097683.2.0032945-36

seu vencimento prorrogado por 6 (seis) meses contados - de 13 de outubro de 1983.
Novo Hamburgo, 25 de novembro de 1983.
O Oficial:
D. Prot. nº 67.613.

AV 3- 32.945- De conformidade com alteração de contrato social arquivado na M.M. Junta Comercial do RS, em 25 de fevereiro de 1985, sob nº 701644, a firma Engenharia , Comércio e Indústria Silec Ltda., adquirente mencionada na presente matrícula, alterou sua denominação-social para Engenharia, Comércio e Indústria Silesul Ltda.
Novo Hamburgo, 06 de junho de 1986.
O Oficial:
V. Prot. nº: 90.383.

AV 4 - 32.945 - De conformidade com instrumento particular de compra e venda, mútuo, pacto adjeto de hipoteca e outras avenças firmado em 30 de dezembro de 1983, fica cancelada a AV 1-32.945, em virtude de liberação do ônus hipotecário.
Novo Hamburgo, 20 de janeiro de 1994.
O Oficial:
M.Prot.nº: 149.687, de 30.12.1993.

R 5 - 32.945 - COMPRA E VENDA:
TRANSMITENTE: Engenharia, Comércio e Indústria Silec Ltda., com sede em São Leopoldo, RS, na Avenida Theodomiro Porto da Fonseca nº 1396, inscrita no CGC sob nº 96.760.780/0001-47. C.N.D. protocolo nº 419-029.02/1153, válida até 27.01.1984, de São Leopoldo - RS.
ADQUIRENTES : Marco Aurelio de Souza Leitão, comerciário, casado pelo regime de separação de bens com Joyce Werres Leitão, estudante, ambos brasileiros, inscritos no CPF sob nºs 170.983.190-15 e 437.095.910-15, respectivamente, residentes e domiciliados nesta cidade.
FORMA DE TÍTULO: instrumento particular de compra e venda, mútuo, pacto adjeto de hipoteca e outras avenças firmado em 30 de dezembro de 1983.
VALOR: Cr$29.233.148,00; para fins fiscais o imóvel foi avaliado em Cr$1.809.111.500,00; estando também incluído nos valores o R 5-32.960 e o R 5- 32.961, ambos do livro nº 2.
Novo Hamburgo, 20 de janeiro de 1994.
O Oficial:
M.Prot.nº: 149.687, de 30.12.1993.

R 6 - 32.945 - EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, SEM CONCORRÊNCIA:
DEVEDORES: Marco Aurelio de Souza Leitão, e sua mulher Joyce Werres Leitão, ambos já qualificados.
CREDORA : Sul Brasileiro Crédito Imobiliário S.A., instituição

CONTINUA À FOLHA 2

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
NÃO VALOR: R$ 26,45
Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br
SOLICITADO POR: GUSTAVO TURANI - CPF/CNPJ: ***.664.400-** DATA: 19/02/2025 14:34:11 - VALOR: R$ 26,45

CNM: 097683.2.0032945-36

financeira, com sede em Porto Alegre, RS, na Rua dos Andradas nº 1258, inscrita no CGC sob nº 87.091.716/0001-20.
FORMA DE TÍTULO: instrumento particular de compra e venda, mútuo, pacto adjeto de hipoteca e outras avenças firmado em 30 de dezembro de 1983.
VALOR: Cr$26.309.833,00, equivalentes a 4.461,19162 UPC; estando também incluído na garantia o R 6- 32.960 e o R 6- 32.961, ambos - do livro nº 2.
PRAZO: 180 meses, em prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 30 de janeiro de 1984, com encargo mensal inicial total de Cr$425.525,98.
JUROS: à taxa nominal de 10,000% ao ano, e à taxa efetiva de 10,471% ao ano.
O saldo devedor do financiamento, determinado na forma prevista na legislação especifica do BNH será corrigido, monetariamente, no primeiro dia de cada trimestre civil, na mesma proporção da variação da Unidade Padrão de Capital (UPC) do BNH.
OBSERVAÇÃO: a hipoteca abrangerá o imóvel objeto da presente matrícula, com todas as suas acessões, melhoramentos e benfeitorias existentes ou que venham a ser feitas ou incorporadas.
DEMAIS CONDIÇÕES: as do instrumento.
Novo Hamburgo, 20 de janeiro de 1994.
O Oficial:
M.Prot.nº: 149.687, de 30.12.1993.

AV 7 - 32.945 - Foi emitida em 30 de dezembro de 1983, a Cédula Hipotecária nº 925/83, série AE/RS, pela Sul Brasileiro Crédito Imobiliário S.A., já qualificada, à favor da mesma Sul Brasileiro Crédito Imobiliário S.A., sendo devedores Marco Aurelio de Souza Leitão e sua mulher Joyce Werres Leitão, também já qualificados, do valor de Cr$26.309.833,00, estando também incluído na garantia a AV 7- 32.960 e AV 7- 32.961, ambas do livro nº 2, para pagamento em 180 prestações mensais, vencendo-se a primeira em 30 de janeiro de 1984, no valor da primeira prestação de Cr$425.525,98; aos juros nominais de 10,00% ao ano. Demais condições: as da cédula.
Novo Hamburgo, 20 de janeiro de 1994.
O Oficial:
M.Prot.nº: 149.688, de 30.12.1993.

AV 8- 32.945 - De conformidade com documento particular, firmado em 12 de dezembro de 1994, pelo Sul Brasileiro Crédito Imobiliário S.A., fica cancelada a AV 7- 32.945, em virtude de quitação.
Novo Hamburgo, 16 de fevereiro de 1995.
A Oficiala:
GR.Prot.nº 157.700, de 14.02.1995.

AV 9- 32.945 - De conformidade com documento particular firmado em 12 de dezembro de 1994, pelo Sul Brasileiro Crédito Imobiliário S.A., fica cancelado o R 6- 32.945, em virtude de quitação.
Novo Hamburgo, 16 de fevereiro de 1995.
A Oficiala:
GR.Prot.nº 157.700, de 14.02.1995.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 26,45

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

SOLICITADO POR: GUSTAVO TURANI - CPF/CNPJ: ***.664.400-** DATA: 19/02/2025 14:34:11 - VALOR: R$ 26,45

CNM: 097683.2.0032945-36

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

AV 10- 32.945- De conformidade com documentos apresentados, Marco Aurélio de Souza Leitão e Joyce Werres Leitão, mencionados na presente matrícula, separaram-se consensualmente, conforme sentença do Dr. Ulderico Cecatto, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional da Tristeza de Porto Alegre, RS, proferida a 19.07.1994, transitada em julgado a 31.08.1994 e a 10.10.1994, voltando a mulher a usar o nome de solteira, ou seja: Joyce Lessa Werres.
Novo Hamburgo, 30 de março de 1995.
A Oficiala:
Iv.Prot.nº 158.363, de 28.03.1995.

R 11- 32.945- COMPRA E VENDA:
TRANSMITENTES: Marco Aurélio de Souza Leitão, comerciário, e Joyce Lessa Werres, estudante, brasileiros, separados, inscritos no CPF sob nºs 170.983.190-15 e 437.095.910-15, residentes e domiciliados em Porto Alegre, RS, ele na rua Ramiro Barcelos nº 2411, apartamento 06 e ela na rua Benjamin Moresco nº 390.
ADQUIRENTE : Ernani Borges Finger, brasileiro, comerciante, casado com Alzira Maria De Boni Finger, desde 27 de abril de 1974, sob o regime da comunhão universal de bens, inscrito no CPF sob nº 097.783.900-10, residente e domiciliado em Caxias do Sul, RS, na rua Sinimbú nº 1153, apartamento 201.
FORMA DE TÍTULO: escritura pública de compra e venda lavrada em 28 de março de 1995, no 1º Tabelionato de Novo Hamburgo, (L 194, fl. 154, nº 166/37.369).
VALOR: Cz$3.500.000,00; para fins fiscais o imóvel foi avaliado em R$48.441,00.
Cód. de loc. nº 1.03.028.0070.91.
Novo Hamburgo, 30 de março de 1995.
A Oficiala:
Iv.Prot.nº 158.362, de 28.03.1995.

AV 12- 32.945 - De conformidade com escritura pública de compra e venda, lavrada em 23 de dezembro de 1998, no 1º Tabelionato de Novo Hamburgo, (L 229, fl. 065, nº 036/41.161), Alzira Maria de Boni Finger, mencionada na presente matrícula, acha-se inscrita no CPF sob nº 311.617.310-91.
Novo Hamburgo,06 de janeiro de 1999.
O Reg. Subst.:
V.Prot.nº 189.122, de 28.12.1998.

R 13- 32.945 - COMPRA E VENDA:
TRANSMITENTES: Ernani Borges Finger, administrador de empresas, e sua mulher Alzira Maria de Boni Finger, professora, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens antes da vigência da Lei nº 6515/77, inscritos no CPF sob nºs 097.783.900-10 e 311.617.310-91, respectivamente, residentes e domiciliados em Caxias do Sul/RS, na rua Carlos Giesen, nº 1286, apartamento 11.
ADQUIRENTE: Clair Lúcia Manfroi Heine, brasileira, tradutora intérprete, casada pelo regime da comunhão universal de bens na vigência da Lei nº 6515/77, com Luiz Fernando Heine, inscrita no CPF sob nº 357.863.370-49, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Avaí,

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 26,45

SOLICITADO POR: GUSTAVO TURANI - CPF/CNPJ: ***.664.400-** DATA: 19/02/2025 14:34:11 - VALOR: R$ 26,45

CNM: 097683.2.0032945-36

nº 338, apartamento 501.
FORMA DE TÍTULO: escritura pública de compra e venda, lavrada em 23 de dezembro de 1998, no 1º Tabelionato de Novo Hamburgo, (L 229, fl. 065, nº 036/41.161).
VALOR: R$60.000,00; para fins fiscais o imóvel foi avaliado em R$63.975,00.
CONDIÇÕES: as da escritura.
Novo Hamburgo, 06 de janeiro de 1999.
O Reg. Subst.:
V.Prot.nº 189.122, de 28.12.1998. R$ 228,80

AV 14- 32.945 - Foi registrada no livro nº 3, sob R- 6430, a certidão da escritura pública de pacto antenupcial, na qual Clair Lucia Monfroi Heine e Luiz Fernando Heine, mencionados na presente matrícula, adotaram o regime da comunhão total de bens, desde 23.10.1982.
Novo Hamburgo, 06 de março de 2001.
A Escr. Aut.:
EO.Prot.nº 208.440, de 02.03.2001. R$ 11,10

AV 15- 32.945 - De conformidade com escritura pública de instituição de garantia hipotecária, lavrada em 12 de março de 2001, no 1º Tabelionato de Novo Hamburgo, (L 49, fl. 131, nº 5.495), Luiz Fernando Heine, mencionado na presente matrícula, acha-se inscrito no CPF sob nº 283.617.250-91.
Novo Hamburgo, 14 de março de 2001.
A Escr. Aut.:
GR.Prot.nº 208.648, de 13.03.2001. R$ 11,10

R 16- 32.945 - HIPOTECA:
HIPOTECANTES: Clair Lúcia Manfroi Heine, inscrita no CPF sob nº 357.863.370-49, tradutora intérprete, e seu marido Luiz Fernando Heine, inscrito no CPF sob nº 283.617.250-91, comerciante em sociedade, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com escritura de pacto antenupcial registrada neste Ofício, sob nº 6.430 do livro nº 3, em 06.03.2001, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Avaí nº 338, apartamento 501.
CREDORA: Varig S.A. (Viação Aérca Riograndense), companhia brasileira concessionária de serviços públicos de navegação aérea, inscrita no CNPJ sob nº 92.772.821/0001-64, com sede na cidade de Porto Alegre, RS, na rua Dezoito de Novembro nº 800.
ANUENTE: Flexa Despachos Aduaneiros Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 93.964.435/0001-37, com sede nesta cidade, na rua Gomes Portinho nº 282.
FORMA DE TÍTULO: escritura pública de instituição de garantia hipotecária, lavrada em 12 de março de 2001, no 1º Tabelionato de Novo Hamburgo, (L 49, fl. 131, nº 5.495).
VALOR: R$60.000,00.
PRAZO: a presente hipoteca vigorará pelo prazo de 20 anos.
OBSERVAÇÃO: a hipoteca abrangerá o imóvel objeto da presente matrícula, com todas as suas acessões, melhoramentos ou construções.
DEMAIS CONDIÇÕES: as da escritura.
Novo Hamburgo, 14 de março de 2001.
A Escr. Aut.: R$ 222,50
GR.Prot.nº 208.648, de 13.03.2001.

CONTINUA NO VERSO

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 26,45
Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br
SOLICITADO POR: GUSTAVO TURANI - CPF/CNPJ: ***.664.400-** DATA: 19/02/2025 14:34:11 - VALOR: R$ 26,45

AV 17- 32.945 - De conformidade com documento particular, firmado em 12 de abril de 2011, fica cancelada a hipoteca objeto do R 16- 32.945, em virtude de quitação.
Novo Hamburgo, 19 de abril de 2011.
Escrevente: Gilvânia Tur. de Souza
CT.AM.Prot.nº 304.595, de 18.04.2011.
Emolumentos: R$41,40, Selo: 0396.04.0700003.17255 = R$0,50. Processamento Eletrônico de Dados: R$2,70, Selo: 0396.01.1000003.92118 = R$0,20.

AV 18- 32.945 - De conformidade com requerimento e documentos apresentados, e de acordo com o previsto no Art. 424-A, 2), e no Art. 315, XIV, da Consolidação Normativa Notarial e Registral expedida pela Egrégia Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, ambos introduzidos pelo Provimento nº 14/2016, para noticiar a propositura da ação ordinária de cobrança de encargos condominiais, em 28.02.2012, processo nº 019/1.12.0003044-0 (CNJ: 0007426-30.2012.8.21.0019), da 4ª Vara Cível da Comarca de Novo Hamburgo, no qual é exequente Condomínio Edifício Jardim Rivadávia Fernandes, inscrito no CNPJ sob nº 94.707.692/0001-56, e executados Luiz Fernando Heine, inscrito no CPF sob nº 283.617.250-91 e Clair Lúcia Manfroi Heine, inscrita no CPF sob nº 357.863.370-49, com valor da causa de R$6.453,20.
Novo Hamburgo, 18 de julho de 2017.
Escrevente: Gilvânia Tur. de Souza
YK.AM.Prot.nº 378.530, de 10.07.2017.
Emolumentos: R$33,70, Selo: 0396.03.1500003.13633 = R$2,70. Processamento Eletrônico de Dados: R$4,50, Selo: 0396.01.1600002.83717 = R$1,40.

AV 19- 32.945 - De conformidade com termo de penhora, expedido em 25 de janeiro de 2018, pela 3ª Vara Cível da Comarca de Novo Hamburgo, o imóvel objeto da presente matrícula foi penhorado, nos autos do processo nº 019/1.10.0021860-8 (CNJ: 0218601-08.2010.8.21.0019), natureza: execução de título extrajudicial, em que é exequente Adinox Comércio de Sucatas e Transportes Ltda., e executados Maker Assessoria Empresarial Ltda. e Luiz Fernando Heine, com valor da ação de R$120.054,95, estando também incluída na garantia a AV 17- 32.961, do livro nº 2.
Novo Hamburgo, 20 de fevereiro de 2018.
Escrevente:
CT.AC.Prot.nº 385.508, de 14.02.2018.
Emolumentos: R$175,60, Selo: 0396.07.1100001.27424 = R$36,60. Processamento Eletrônico de Dados: R$4,60, Selo: 0396.01.1700001.86610 = R$1,40.

AV 20- 32.945 - De conformidade com termo de redução de bem à penhora, expedido em 17 de janeiro de 2018, pela 4ª Vara Cível da Comarca de Novo Hamburgo, o imóvel objeto da presente matrícula foi penhorado, nos autos do processo nº 019/1.12.0003044-0 (CNJ: 0007426-30.2012.8.21.0019), natureza: Cobrança - Fase de cumprimento de sentença, em que é autor Condomínio Edifício Jardim Rivadávia Fernandes e réus Luiz Fernando Heine, brasileiro, e Clair Lúcia Manfroi Heine, brasileira, inscrita no CPF sob nº 357.863.370-49, nascida em 06.09.1956, filha de Antelmo Segundo Manfroi e Olga Maria Manfroi, com valor do débito de R$71.600,60.
Novo Hamburgo, 03 de abril de 2018.

CONTINUA É SOLO

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR R$ 26,45

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

SOLICITADO POR: GUSTAVO TURANI - CPF/CNPJ: ***.664.400-** DATA: 19/02/2025 14:34:11 - VALOR: R$ 26,45

CNM: 097683.2.0032945-36

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Novo Hamburgo, de de

Escrevente:

MP.AG.Prot.nº 386.333, de 09.03.2018.
Emolumentos: R$206,40, Selo: 0396.07.1100001.27872 = R$36,60. Processamento Eletrônico de Dados: R$4,60, Selo: 0396.01.1700002.05750 = R$1,40.

AV 21- 32.945 - A presente averbação é para noticiar a existência de penhora, nos termos do art. 396 do Provimento nº 32/06-CGJ c/c Provimento n° 18/96-CGJ e art. 167, inc. II, item 5 da Lei n° 6.015/73, devolvida para complementação de diligências, oriunda do processo nº 019/1.09.0024498-4 (CNJ: 0244981-05.2009.8.21.0019), da 4ª Vara Cível Especializada em Fazenda Pública da Comarca de Novo Hamburgo, no qual é exequente Estado do Rio Grande do Sul e executados Maker Importação e Exportação Ltda.; e Luiz Fernando Heine.
Novo Hamburgo, 01 de outubro de 2019.
Escrevente: Gielônia Luz de Souza
AV.AC.Prot.nº 405.839, de 05.09.2019.
Emolumentos: R$36,10, Selo: 0396.04.1100001.46254 = R$3,30.

AV 22- 32.945 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 097683.2.0032945-04.
Novo Hamburgo, 23 de junho de 2022.
Escrevente: Gielônia Luz de Souza
LR.AG.
Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2000002.04664 = R$4,40.

AV 23- 32.945 - Procede-se esta averbação para fazer constar na presente matrícula, nos termos dos Prov. 24/2014-CGJ/RS e Prov. 39/2014-CNJ, a ordem de indisponibilidade dos bens de Luiz Fernando Heine, inscrito no CPF sob nº 283.617.250-91, datada de 14.06.2022, tendo como emissora a 4ª Vara do Trabalho de Porto Alegre, RS, protocolo de indisponibilidade nº 202206.1413.02197108-IA-709, processo nº 01649000719905040004.
Novo Hamburgo, 23 de junho de 2022.
Escrevente: Gielônia Luz de Souza
LR.AG.Prot.nº 440.966, de 14.06.2022.
Emolumentos: R$44,40, Selo: 0396.04.2000002.04665 = R$4,40.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR R$ 26,45

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

SOLICITADO POR: GUSTAVO TURANI - CPF/CNPJ: ***.664.400-** DATA: 19/02/2025 14:34:11 - VALOR: R$ 26,45

NO VERSO