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: 097683.2.0127216-75

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL
Novo Hamburgo, 09 **de** abril **de** 2019

FLS. 1

MATRÍCULA 127.216

IMÓVEL: A fração ideal de 0,00227273 no terreno situado no Bairro Santo Afonso, no quarteirão indefinido formado pelas ruas Doutor Boleslau Casemiro Konarzewski, Projetada, Antônio Roberto Kroeff e Visconde de Cairú, medindo 80,04 metros de frente ao nordeste para a rua Doutor Boleslau Casemiro Konarzewski, lado ímpar; do ponto extremo noroeste desta frente, a linha divisória segue em direção oes-sudoeste em dois seguimentos, o primeiro por 50,95 metros e o segundo por 26,11 metros, daí segue por 120,07 metros em direção sudoeste, daí segue por 3,51 metros em direção oes-sudoeste, confrontando em todas essas faces com a rua Projetada, daí segue 105,21 metros em direção sudeste, confrontando com imóvel de Remediare Engenharia Ambiental Ltda., daí segue por 199,28 metros em direção nordeste, fechando o polígono, onde confronta com o futuro prolongamento da rua Antônio Roberto Kroeff. Esta fração corresponderá ao Apartamento nº 201, do Bloco 16, do Alto Paraíso, a ser construído, que se localizará na rua Doutor Boleslau Casemiro Konarzewski, no segundo pavimento, na frente e à direita de quem olhar o bloco de frente, com área real total de 51,39 metros quadrados, sendo 41,20 metros quadrados de área real privativa e 10,19 metros quadrados de área real de uso comum, da qual 5,64 metros quadrados equivale à área real descoberta, e correspondendo-lhe a mesma fração ideal nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.
PROPRIETÁRIA/INCORPORADORA: Tenda Negócios Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob nº 09.625.762/0001-58, com sede na cidade de São Paulo, SP, na rua Álvares Penteado, nº 61, 1º andar, Centro.
PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 126.529, do livro nº 2, datada em 19.12.2018.
TÍTULO: Incorporação.
FORMA DE TÍTULO: requerimento de 15 de março de 2019.
Data supra. Escrevente:
AV.GR.Prot.nº 399.810, de 22.03.2019.
Emolumentos: R$10,10. Selo: 0396.02.0900003.96128 = R$1,90. Processamento Eletrônico de Dados: R$2,50, Selo: 0396.01.1800001.65960 = R$1,40.Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 1- 127.216 - No imóvel objeto da presente matrícula, deverão ser preservados os exemplares de espécies imunes ao corte, conforme as AV 2- 115.166 e AV 1- 126.529, ambas do livro nº 2.
Data supra. Escrevente:
AV.GR.
Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.1100001.40318 = R$3,30.

AV 2- 127.216 - No imóvel objeto da presente matrícula, deverão ser preservados os exemplares de espécies imunes ao corte, conforme as AV 2- 121.542 e AV 2- 126.529, ambas do livro nº 2.
Data supra.Escrevente:
AV.GR.
Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.1100001.40319 = R$3,30.

AV 3- 127.216 - No imóvel objeto da presente matrícula, acha-se instituído o patrimônio de afetação, conforme a AV 5- 126.529, do livro nº 2.
Data supra.Escrevente:
AV.GV.
Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.1100001.40320 = R$3,30.

AV 4- 127.216 - Procede-se a presente averbação para fazer constar que nos termos e para os fins do disposto nos artigos 32, § 5º da Lei 4.591/64 e 541 da Consolidação Notarial e Registral

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página -:-

Continuação da página anterior

CNM: 097683.2.0127216-75

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL
Novo Hamburgo, 09 **de** abril **de** 2019

FLS.	MATRÍCULA
1 VERSO	127.216

expedida pela Egrégia Corregedoria-Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, faz-se a ressalva expressa de que contra a proprietária e incorporadora tramitam ações judiciais, considerada a sua atividade em vários Estados brasileiros, conforme AV 6- 126.529, do livro nº 2.
Data supra.Escrevente:
AV.GV.
Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.1100001.40321 = R$3,30.

AV 5- 127.216 - O imóvel objeto da presente matrícula acha-se hipotecado, em primeira e especial hipoteca, transferível a terceiros, a favor da Caixa Econômica Federal, conforme o R 8- 126.529, do livro nº 2.
Novo Hamburgo, 18 de julho de 2019.
Escrevente:
AV.AG.
Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.09.0700003.10377 = R$61,40. Prov. nº 021/2017 - CGJ/RS.

AV 6- 127.216 - De conformidade com requerimento e documentos apresentados, a rua Doutor Boleslau Casemiro Konarzewski, mencionada na presente matrícula, denomina-se rua Boleslau Casemiro Konarzewski, e não como constou; sendo que o Apartamento nº 201, do Bloco 16, do Alto Paraíso, foi concluído, conforme certidão de habite-se de 29.06.2020, e recebeu o nº 651 da referida rua. C.N:D. nº 001772020-88888499 e Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União.
Novo Hamburgo, 26 de outubro de 2020.
Oficiala:
CT.GC.Prot.nº 418.627, de 16.10.2020.
Emolumentos: R$18,60, Selo: 0396.03.1800001.65880 = R$2,70. Processamento Eletrônico de Dados: R$2,50, Selo: 0396.01.1900001.97893 = R$1,40. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 7- 127.216 - De conformidade com autorização para cancelamento de hipoteca de financiamento no crédito imobiliário, firmada em 26 de janeiro de 2021, pela Caixa Econômica Federal, fica cancelada a hipoteca objeto da AV 5- 127.216, em virtude de liberação.
Novo Hamburgo, 22 de fevereiro de 2021.
Escrevente:
LR.CL.Prot.nº 422.350, de 29.01.2021.
Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2000001.12756 = R$3,30. Prov. nº 021/2017 - CGJ/RS.

R 8- 127.216 - DAÇÃO EM PAGAMENTO:
TRANSMITENTE: Tenda Negócios Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob nº 09.625.762/0001-58, empresa brasileira, com sede e domicílio na cidade de São Paulo, SP, na rua Álvares Penteado, nº 61, 1º andar - sala 01, Centro.
ADQUIRENTE: Costa Verde - SPE - Incorporações Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 28.625.460/0001-24, empresa brasileira, com sede e domicílio nesta cidade, na rua Bento Gonçalves, nº 89, apartamento 82, Bairro Ouro Branco.
FORMA DE TÍTULO: escritura pública de dação em pagamento, lavrada em 25 de fevereiro de 2021, no 1º Tabelionato de Novo Hamburgo, (L 79, fl. 145, nº 7841).
VALOR: R$128.315,73; guia de arrecadação do ITBI nº 163063-2020 - avaliação fiscal: R$144.933,00.
Novo Hamburgo, 16 de março de 2021.

2

CONTINUA A FOLHA

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 097683.2.0127216-75

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
2	127.216

Novo Hamburgo, de de

Escrevente: Gilvânia Luz de Souza
YK.GM.Prot.nº 423.303, de 26.02.2021.
Emolumentos: R$759,20, Selo: 0396.07.1100001.42381 = R$36,60. Processamento Eletrônico de Dados: R$5,30, Selo: 0396.01.2000004.33054 = R$1,40.

R 9- 127.216 - COMPRA E VENDA:
TRANSMITENTE: Costa Verde - SPE - Incorporações Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 28.625.460/0001-24, com sede nesta cidade, na rua Bento Gonçalves, nº 89, apartamento 82, Bairro Ouro Branco.
ADQUIRENTES: Fernando Rothen dos Santos, brasileiro, auxiliar de produção, solteiro, nascido em 10.04.2001, filho de Rosalino dos Santos e Silvana Coleraux Rothen, inscrito no CPF sob nº 042.886.190-33, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Carlos Afonso Braunger, nº 127, Bairro Santo Afonso; e Cellyne Victoria Martins Camargo, brasileira, auxiliar administrativo, solteira, nascida em 31.07.2002, filha de Antonio Varonil Batista Camargo e Michele Paim Martins, inscrita no CPF sob nº 050.205.080-20, residente e domiciliada nesta cidade, na avenida Pedro Adams Filho, nº 1451, bloco B3, apartamento 14, Bairro Santo Afonso.
FORMA DE TÍTULO: 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 dos devedores, nº 8.4444.2547655-4, firmado em 14 de julho de 2021, e contrato por instrumento particular de retificação e ratificação, firmado em 28 de julho de 2021.
PREÇO: R$145.000,00, composto pela integralização dos valores a seguir: recursos próprios: R$20.687,99; recursos da conta vinculada do FGTS: R$749,01; desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União: R$7.563,00; e financiamento Caixa: R$116.000,00; guia de pagamento do ITBI nº 3604 - 2021 - avaliação fiscal: R$160.000,00.
CONDIÇÕES: as dos contratos.
Cód. de loc. nº 22.043.00130.305.001 - DIC nº 666866.
Novo Hamburgo, 02 de agosto de 2021.
Subst. da Oficiala:
LR.CL.Prots.nºs 428.465, de 23.07.2021, e 428.615, de 28.07.2021.
Emolumentos: R$ 415,30, Selo: 0396.08.0700003.23495 = R$ 49,50. Processamento Eletrônico de Dados: R$ 2,70, Selo: 0396.01.2000004.67825 = R$ 1,40. Lei nº 14.118/2021-PCVA.

R 10- 127.216 - EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:
DEVEDORES FIDUCIANTES: Fernando Rothen dos Santos e Cellyne Victoria Martins Camargo, já qualificados.
CREDORA FIDUCIÁRIA: Caixa Econômica Federal, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4.
VALOR: R$116.000,00.
PRAZO: de amortização: 360 meses, com vencimento do primeiro encargo mensal em 16.08.2021; com encargo mensal inicial total R$646,04; prazo de carência para expedição da intimação: 30 dias, a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, a partir do qual os devedores estão constituídos em mora.
TAXA DE JUROS CONTRATADA: nominal de 5,0000% a.a. e efetiva de 5,1161% a.a.

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 097683.2.0127216-75

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
2	127.216

Novo Hamburgo, de de

VERSO

ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR E DA GARANTIA: A atualização do saldo devedor ocorre mensalmente, na data de vencimento do encargo mensal, pelo índice de atualização aplicável às contas vinculadas do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS. Na extinção do índice aplicado a atualização passará a ser efetuada pelo índice determinado em legislação específica.
CONDIÇÕES: O imóvel objeto da presente matrícula, foi constituído em propriedade fiduciária, conforme a Lei nº 9.514/1997, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando os devedores possuidores diretos e a Caixa possuidora indireta, certo que se incorporar-se-ão à garantia todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. Consolidada a propriedade em nome da Caixa, o imóvel será alienado a terceiros, conforme art. 27 da Lei nº 9.514/1997. Para fins do leilão extrajudicial, as partes avaliam o imóvel em R$150.000,00, acrescidos os valores das benfeitorias existentes e que lhe integrem, atualizado monetariamente até a data do leilão, na forma do item 6 do contrato, podendo a Caixa reavaliar o imóvel. Caso o valor do imóvel convencionado pelas partes nos termos do inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97 seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão; tudo nos termos dos contratos a que se refere o R 9- 127.216. Demais condições: as dos contratos.
Novo Hamburgo, 02 de agosto de 2021.
Subst. da Oficiala:
LR.CL.Prots.nºs 428.465, de 23.07.2021, e 428.615, de 28.07.2021.
Emolumentos: R$ 308,40, Selo: 0396.07.1100001.44308 = R$ 36,60. Processamento Eletrônico de Dados: R$ 2,70, Selo: 0396.01.2000004.67826 = R$ 1,40. Lei nº 14.118/2021-PCVA.

AV 11- 127.216 - A convenção de condomínio do Alto Paraíso, acha-se registrada no livro nº 3-RA, sob nº 12.131.
Novo Hamburgo, 16 de agosto de 2021.
Oficiala:
CT.GM.Prot.nº 428.692, de 30.07.2021.
Emolumentos: R$19,70, Selo: 0396.03.1800001.91963 = R$2,70. Processamento Eletrônico de Dados: R$2,70, Selo: 0396.01.2000004.71916 = R$1,40.Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 12- 127.216 - TRANSIÇÃO DE SISTEMA - Prov. 44/2024-CGJ/RS - Procede-se à esta averbação de ofício para o fim de noticiar que os próximos atos registrais serão eletrônicos (fl. 3 frente), encerrando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNNR/RS.
Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2200001.96396 = R$5,20. AGNR
Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 07/05/2025 às 08:36:00. O hash SHA256 do documento é **CECCD05C09FBC89F9791D1523960C1FAEC0961A4C551EAAAD89C4D86B4F4CA6F** .

CONTINUA A FOLHA 3

Continua na próxima página

Continuação da página anterior -:-

CNM: 097683.2.0127216-75

REGISTRO DE IMÓVEIS DE NOVO HAMBURGO
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Fls.	Matrícula
3	127.216

AV 13- 127.216 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 097683.2.0127216-75.
Novo Hamburgo, 07 de maio de 2025.
BP.VJ.
Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2200001.96397 = R$5,20. AGNR
Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 07/05/2025 às 08:36:02. O hash SHA256 do documento é **54842243D914DE6E6659619BC4C4C5BEB4623A8446FE5E3FAC726B10A42D7890**.

AV 14- 127.216 - De conformidade com requerimento de 16 de abril de 2025, e documentos apresentados, procede-se esta averbação em atendimento ao disposto no art. 26 da Lei nº 9.514/97, para fazer constar que ocorreu a consolidação da propriedade do imóvel objeto da presente matrícula, em nome da credora fiduciária Caixa Econômica Federal, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, e por força do que estabelece o art. 27 da Lei nº 9.514/97, deverá ser oferecido em público leilão para a alienação do imóvel. Guia de pagamento de ITBI nº 1688-2025 - avaliação fiscal: R$156.806,30.
Novo Hamburgo, 07 de maio de 2025.
BP.VJ.Prot.nº 489.864, de 24.04.2025.
Emolumentos: R$408,40, Selo: 0396.08.2200001.09619 = R$76,40. Processamento Eletrônico de Dados: R$6,90, Selo: 0396.01.2300001.94632 = R$2,10.
Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 07/05/2025 às 08:36:04. O hash SHA256 do documento é **63B6936B88601A981C6D068189FBE79F275C288E0BECD25DDAD9A25EB848B047**.

Certifico que a presente, extraída nos termos do § 1º do Art. 19, da Lei 6.015/73, é cópia autêntica da matrícula a que se refere. Dou fé. Novo Hamburgo-RS, 07 de maio de 2025.

Documento assinado por ANTONIO VINICIUS RODRIGUES DOS REIS:01090280076. O hash SHA256 do documento é C712D8AA04599EDFC662F4108894A57B1D72BCC57FA38F8A63D4F8A0C4A6464A

[ ] Clari Barreta Brenner - Oficiala
[ ] Antonio Vinicius R. dos Reis - Escrevente
Total: R$70,00
Certidão 5 páginas: R$38,40 (0396.04.2200001.96533 = R$5,20)
Busca em livros e arquivos: R$13,20 (0396.03.2200001.76236 = R$4,20)
Processamento eletrônico de dados: R$6,90 (0396.01.2300001.94820 = 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
097683 53 2025 00038976 12