



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: 097683.2.0117241-27



**OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

FLS. MATRÍCULA

1 17.241

Novo Hamburgo, 14 de novembro de 2014

IMÓVEL: A fração ideal de 0,013388 no terreno situado no Bairro Pátria Nova, no quarteirão formado pelas ruas Julio Aichinger, Bento Gonçalves, Paraíba, Confraternização e Avenida Pedro Adams Filho, medindo 13,11 metros de frente, ao norte para a rua Julio Aichinger, lado ímpar, distante 63,00 metros da esquina da rua Bento Gonçalves, que lhe fica ao leste, 13,11 metros nos fundos ao sul, entestando com imóvel de Fu Jing, 48,70 metros ao leste, dividindo com imóvel de Sérgio Klippel & Cia. Ltda., e 48,50 metros ao oeste, com imóvel de Ramão Reichert. Esta fração corresponderá ao Apartamento 903 do Edifício Residencial Alfa Center, a ser edificado, e se localizará no nono pavimento, frente oeste, terceiro apartamento no sentido norte-sul, com área privativa de 23,23 metros quadrados, área de uso comum 10,11 metros quadrados, e área total de 33,34 metros quadrados, e correspondendo-lhe a mesma fração ideal nas coisas de uso comum e no terreno.

PROPRIETÁRIA E INCORPORADORA: G Ghem Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 00.197.192/0001-78, com sede nesta cidade, na rua Henrique A.G. Steinmeier, nº 125, Bairro Hamburgo Velho.

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 111.419, do livro nº 2, datada em 28.11.2012.

TÍTULO: Incorporação.

FORMA DE TÍTULO: requerimento datado de 08 de outubro de 2014, e documentos apresentados. Data supra. Oficiala:

RB.GR.Prot.nº 349.213, de 10.11.2014.

Emolumentos: R\$14,30. Selo: 0396.03.1200002.38303 = R\$0,55. Processamento Eletrônico de Dados: R\$3,40, Selo: 0396.01.1400002.88931 = R\$0,30.

R 1- 117.241 - EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA TRANSFERÍVEL À TERCEIROS:

DEVEDORA: G Ghem Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 00.197.192/0001-78, com sede nesta cidade, na rua Henrique Augusto Guilherme Steinmeier, nº 125.

CREDORES: 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.

FIADORES: Gerson Oltramari Ghem, brasileiro, engenheiro civil, separado, inscrito no CPF sob nº 194.127.890-68, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Henrique Augusto Guilherme Steinmeier, nº 125, fundos, Bairro Hamburgo Velho; e Flavia Regio Bento, brasileira, empresária, solteira, inscrita no CPF sob nº 242.596.400-20, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Henrique Augusto Guilherme Steinmeier, nº 125, Bairro Hamburgo Velho.

CONSTRUTORA: G Ghem Engenharia Ltda., já qualificada.

FORMA DE TÍTULO: 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, nº 855553391927, firmado em 22 de abril de 2015.

VALOR: R\$4.167.571,65, estando também incluídos na garantia mais 63 imóveis deste Ofício.

PRAZO: de construção/legalização: 24 meses; e de amortização: 24 meses, contado do primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento, para o término da obra.

JUROS: serão devidos mensalmente, sobre o saldo devedor apurado, juros a taxa nominal de 8,000% a.a. e efetiva 8,3001% a.a., acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada nas contas vinculadas do FGTS vigentes na data

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 097683.2.0117241-27



**OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

Novo Hamburgo, de de

FLS.

1

MATRÍCULA

117.241

VERSO

de aniversário deste contrato.

OBSERVAÇÃO: a hipoteca incidirá sobre o imóvel objeto da presente matrícula, bem como as benfeitorias que lhe serão acrescentadas.

CONDIÇÕES: as do contrato.

Novo Hamburgo, 28 de abril de 2015.

Escrevente: *W. S. S. S.*

CS.GC.Prot.nº 354.338, de 23.04.2015.

Emolumentos: R\$189,90, Selo: 0396.07.1100001.11682 = R\$8,10. Processamento Eletrônico de Dados: R\$1,80, Selo: 0396.01.1400003.74216 = R\$0,30. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 2- 117.241 - De conformidade com requerimento de 14 de julho de 2015, a proprietária e incorporadora G Ghem Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 00.197.192/0001-78, com sede nesta cidade, na rua Henrique Augusto Guilherme Steinmeier, nº 125, Bairro Hamburgo Velho, institui o regime do patrimônio de afetação, no imóvel objeto da presente matrícula, conforme art. 31-A da Lei nº 4.591 de 16.12.1964, c/c Lei nº 10.931 de 02.08.2004.

Novo Hamburgo, 22 de julho de 2015.

Escrevente: *W. S. S. S.*

RB.GR.Prot.nº 357.093, de 14.07.2015.

Emolumentos: R\$13,70, Selo: 0396.03.1500001.07077 = R\$0,55. Processamento Eletrônico de Dados: R\$1,80, Selo: 0396.01.1500002.21607 = R\$0,30. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 3- 117.241 - De conformidade com 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 do FGTS do comprador, firmado em 14 de dezembro de 2016, fica cancelada a hipoteca objeto do R 1- 117.241, em virtude de liberação.

Novo Hamburgo, 21 de dezembro de 2016.

Escrevente: *W. S. S. S.*

YK.AG.Prot.nº 372.626, de 16.12.2016.

Emolumentos: R\$30,80, Selo: 0396.03.1500001.44209 = R\$0,85. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,10, Selo: 0396.01.1600001.90665 = R\$0,45. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

R 4- 117.241 - COMPRA E VENDA:

TRANSMITENTE: G Ghem Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 00.197.192/0001-78, com sede nesta cidade, na rua Henrique A. G. Steinmeier, nº 125, Bairro Hamburgo Velho.

ADQUIRENTE: Carlos Alexandre Correa de Oliveira, brasileiro, auxiliar de escritório, solteiro, nascido em 29.08.1988, inscrito no CPF sob nº 015.627.080-31, residente e domiciliado na cidade de Dois Irmãos, RS, na rua Amazonas, nº 187, Bloco B, Bairro São João.

INTERVENIENTE CONSTRUTORA/INCORPORADORA/FIADORA: G Ghem Engenharia Ltda., já qualificada.

FORMA DE 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 do FGTS do comprador, nº 855553795716, firmado em 14 de dezembro de 2016.

PREÇO: R\$125.000,00, composto pela integralização dos valores a seguir: valor dos recursos próprios: R\$7.017,11; valor dos recursos da conta vinculada de FGTS: R\$4.085,89; valor do

2

CONTINUA A FOLHA

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 097683.2.0117241-27



**OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

Novo Hamburgo, de de

FLS.

2

MATRÍCULA

117.241

desconto complemento concedido pelo FGTS: R\$13.897,00; e valor do financiamento do imóvel concedido pela Caixa: R\$100.000,00. Valor da compra e venda do terreno: R\$5.890,91; guia de pagamento do ITBI nº 4793/2016 - avaliação fiscal: R\$125.000,00.

CONDICÕES: as do contrato.

Novo Hamburgo, 21 de dezembro de 2016.

Escrevente: *W. Salvo*

YK.AG.Prot.nº 372.626, de 16.12.2016.

Emolumentos: R\$297,90, Selo: 0396.07.1100001.21970 = R\$11,80. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,10, Selo: 0396.01.1600001.90666 = R\$0,45. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

R 5- 117.241 - EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

DEVEDOR FIDUCIANTE: Carlos Alexandre Correa de Oliveira, já qualificado.

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\$100.000,00.

PRAZO: de construção/legalização: 25 meses; de amortização: 360 meses, em prestações mensais e sucessivas, com vencimento do primeiro encargo mensal em 10.01.2017, com encargos no período de amortização no valor total de R\$555,95; prazo de carência para expedição da intimação: 30 dias corridos, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago.

JUROS: à taxa nominal de 5,0000% ao ano e a taxa efetiva de 5,1163% ao ano.

ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR E DA GARANTIA: ocorre mensalmente, na data de vencimento do encargo mensal, pelo índice de atualização das contas vinculadas do FGTS e na hipótese de extinção desse coeficiente, a atualização passará a ser efetuada pelo índice determinado em legislação específica.

CONDICÕES: O imóvel objeto da presente matrícula, foi constituído em propriedade fiduciária, conforme a Lei nº 9.514/97, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando o devedor possuidor direto 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 procedimentos previstos no art. 27 da Lei nº 9.514/97. Para fins do leilão extrajudicial, as partes avaliam o imóvel em R\$125.000,00, acrescidos os valores das benfeitorias existentes e que lhe integrem, atualizado monetariamente até a data do leilão, reservando-se à Caixa o direito de reavaliar o imóvel; tudo nos termos do contrato a que se refere o R 4- 117.241. Demais condições: as do contrato.

Novo Hamburgo, 21 de dezembro de 2016.

Escrevente: *W. Salvo*

YK.AG.Prot.nº 372.626, de 16.12.2016.

Emolumentos: R\$269,90, Selo: 0396.07.1100001.21971 = R\$11,80. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,10, Selo: 0396.01.1600001.90667 = R\$0,45. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 6- 117.241 - De conformidade com requerimento e documentos apresentados, o Edifício Residencial Alfa Center, foi concluído em 05 de julho de 2017, e recebeu o nº 91 da rua Julio Aichinger. C.N.D. nº 001552017-88888998 e Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União.

Novo Hamburgo, 26 de julho de 2017.

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 097683.2.0117241-27



**OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

Novo Hamburgo, de de

| | |
|-------|-----------|
| FLS. | MATRÍCULA |
| 2 | 117.241 |
| VERSO | |

Escrevente: *U. Balboa*

AV.GC.Prot.nº 378.928, de 20.07.2017.

Emolumentos: R\$16,90, Selo: 0396.03.1500003.14490 = R\$2,70. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,30, Selo: 0396.01.1600002.87717 = R\$1,40. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 7- 117.241 - A convenção de condomínio do Edifício Residencial Alfa Center, acha-se registrada no livro nº 3-RA, sob nº 10.534.

Novo Hamburgo, 17 de agosto de 2017.

Escrevente: *Spilvânia M. de Souza*

CT.GC.Prot.nº 379.556, de 10.08.2017.

Emolumentos: R\$16,90, Selo: 0396.03.1500003.17043 = R\$2,70. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,30, Selo: 0396.01.1600002.98682 = R\$1,40. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 8- 117.241 - De conformidade com termo de penhora, expedido em 28 de março de 2022, pela 2ª Vara Cível da Comarca de Novo Hamburgo, os direitos e ações do imóvel objeto da presente matrícula foram penhorados, nos autos da execução de título extrajudicial nº 5003245-17.2020.8.21.0019/RS, em que é exequente Condomínio Edifício Residencial Alfa Center e executado Carlos Alexandre Correa de Oliveira, inscrito no CPF sob nº 015.627.080-31, com valor da ação de R\$1.210,17.

Novo Hamburgo, 09 de maio de 2022.

Escrevente: *Spilvânia M. de Souza*

CT.AC.Prot.nº 439/102, de 02.05.2022.

Emolumentos: R\$91,30, Selo: 0396.06.1100001.42556 = R\$32,30. Processamento Eletrônico de Dados: R\$6,00, Selo: 0396.01.2100001.39191 = R\$1,80.

AV 9- 117.241 - TRANSIÇÃO DE SISTEMA - Prov. 44/2024-CGJ/RS - Proceder-se à esta averbação de ofício para o fim de noticiar que os próximos atos registrares serão eletrônicos (fl. 3 frente), encerrando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNNR/RS.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2200001.97801 = R\$5,20. AGNR

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Antonio Vinicius R. dos Reis em 14/05/2025 às 09:00:38. O hash SHA256 do documento é 4DA4F856532F8208982C31529A9E25862490159397E103C8A128D1CE65703677

CONTINUA A FOLHA 3

Continua na próxima página

