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: 097683.2.0115266-35

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

FLS. 1 | MATRÍCULA 115.266

Novo Hamburgo, 15 de julho de 2014

IMÓVEL: A fração ideal de 0,00712 na área de terras situada no Bairro Roselândia, no quarteirão indefinido formado pelas ruas João Alfredo Kraemer, Europeana, Oscar Frederico Adams e estrada Benjamin Altmayer, denominada de Área B, com 7.845,44 metros quadrados, medindo 88,98 metros de frente ao oeste para a rua João Alfredo Kraemer, lado par, distante 71,80 metros da esquina com a estrada Benjamin Altmayer, que lhe fica ao sul, 89,65 metros ao leste, entestando com imóvel de Minas Zinco Empreendimentos Imobiliários Ltda., 88,00 metros ao norte, dividindo com a Área C e 88,00 metros ao sul, dividindo com a Área A, ambas de Olívio Ferreira dos Santos. Esta fração corresponderá ao Apartamento nº 44, Bloco B, do Residencial Munique, a ser edificado, se localizará no terceiro andar ou quarto pavimento, de fundos e a esquerda de quem entra no bloco, com área real total de 73,0034 metros quadrados, sendo 66,21 metros quadrados de área real privativa e 6,793 metros quadrados de área real de uso comum, sendo 5,68556 metros quadrados de área coberta e 1,10744 metros quadrados de área descoberta, e correspondendo-lhe a mesma fração ideal nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício; o qual tem o direito de uso da vaga de estacionamento descoberta nº 120, situada no andar térreo ou primeiro pavimento.

PROPRIETÁRIA E INCORPORADORA: Baliza - Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 88.175.997/0001-61, com sede na cidade de São Leopoldo, RS, na avenida São Borja, nº 1500, Bairro Rio Branco.

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 114.452, do livro nº 2, datada em 24.02.2014.

TÍTULO: Incorporação.

FORMA DE TÍTULO: requerimento de 29 de maio de 2014, e documentos apresentados.

Data supra. Escrevente: Silviana Ins de Souza

RB.GR.Prot.nº 343.616, de 16.06.2014.

Emolumentos: R$7,20. Selo: 0396.01.1400001.99308 = R$0,30. Processamento Eletrônico de Dados: R$1,70, Selo: 0396.01.1400001.99307 = R$0,30. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 1- 115.266 - No imóvel objeto da presente matrícula, acha-se instituído o patrimônio de afetação, conforme a AV 4- 114.452, do livro nº 2.

Data supra. Escrevente: Silviana Ins de Souza

RB.GR.

Emolumentos: R$12,80, Selo: 0396.03.1200002.25571 = R$0,55. Processamento Eletrônico de Dados: R$1,70, Selo: 0396.01.1400001.99309 = R$0,30. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

R 2- 115.266 - EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA:

DEVEDORA: Baliza Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 88.175.997/0001-61, com sede na cidade de São Leopoldo, RS, na avenida São Borja, nº 1500, Bairro Rio Branco.

CREDORA: Caixa Econômica Federal - Caixa, 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: Jorge Fernando Northfleet, inscrito no CPF sob nº 005.378.530-49, arquiteto e sua mulher Ila Zita Northfleet, inscrita no CPF sob nº 125.143.570-04, empresária, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, residentes e domiciliados na cidade de São Leopoldo, RS, na rua Ernesto Silva, nº 121, apartamento 401, Bairro Morro do Espelho, neste ato representados por sua procuradora Vivian Northfleet Koelln, adiante qualificada; Siegfried Koelln, brasileiro, engenheiro, inscrito no CPF sob nº 291.908.430-53, casado no regime da comunhão parcial de bens, residente e domiciliado na cidade de São Leopoldo, RS, na rua Vinte e Um de

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 097683.2.0115266-35

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

Novo Hamburgo, de de

FLS.	MATRÍCULA
1 VERSO	115.266

Agosto, nº 634, Bairro Fião; Edward Northfleet, brasileiro, arquiteto, divorciado, inscrito no CPF sob nº 491.258.260-34, residente e domiciliado na cidade de São Leopoldo, RS, na rua Castro Alves, nº 30, apartamento 401, Bairro Jardim América; Vivian Northfleet Koelln, brasileira, arquiteta, inscrita no CPF sob nº 610.569.100-97, casada no regime da comunhão parcial de bens, residente e domiciliada na cidade de São Leopoldo, RS, na rua Vinte e Um de Agosto, nº 634, Bairro Fião; Adalberto Fernandes Jorge, brasileiro, administrador, inscrito no CPF sob nº 293.322.141-15, casado no regime da comunhão parcial de bens, residente e domiciliado na cidade de Porto Alegre, RS, na rua Doutor Voltaires Pires, nº 990, apartamento 101, Bairro Santo Antonio; e Koelln & Koelln Empreendimentos e Serviços Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 01.697.912/0001-27, com sede na cidade de São Leopoldo, RS, na avenida Theodomiro Porto da Fonseca, nº 3101, lote 09, sala 100, Bairro Duque de Caxias.

CONSTRUTORA: Baliza - Empreendimentos Imobiliários 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 Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, nº 155553209728, firmado em 29 de setembro de 2014.

VALOR: R$7.118.400,43, estando também incluídos na garantia mais 139 imóveis deste Ofício.

PRAZO: o prazo de amortização do presente financiamento é de 24 meses, a contar do dia 1º (primeiro) dia do mês subsequente à data prevista, no cronograma físico-financeiro e de desembolso do empreendimento, para o término da obra.

ENCARGOS À VISTA E NA FASE DA CONSTRUÇÃO: De acordo com a cláusula oitava do contrato e seus parágrafos.

ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA: Tanto o saldo devedor quanto as prestações de amortização e juros são atualizados, mensalmente, mediante aplicação do mesmo índice e da mesma periodicidade de remuneração do saldo das contas de poupança, na data de aniversário deste contrato.

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

DEMAIS CONDIÇÕES: as do contrato.

Novo Hamburgo, 07 de outubro de 2014.

Escrevente:

CT.GL.Prot.nº 347.686, de 01.10.2014.

Emolumentos: R$309,80, Selo: 0396.07.1100001.07510 = R$8,10. Processamento Eletrônico de Dados: R$3,40, Selo: 0396.01.1400002.60619 = R$0,30.

AV 3- 115.266 - De conformidade com contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - recursos do FGTS, firmado em 14 de julho de 2016, fica cancelada a hipoteca objeto do R 2- 115.266, em virtude de liberação.

Novo Hamburgo, 05 de setembro de 2016.

Escrevente:

CT.AG.Prot.nº 369.229, de 17.08.2016.

Emolumentos: R$61,60, Selo: 0396.04.1100001.17555 = R$1,05. Processamento Eletrônico de Dados: R$4,10, Selo: 0396.01.1600001.33306 = R$0,45.

R 4- 115.266 - COMPRA E VENDA:

CONTINUA A FOLHA 2

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 097683.2.0115266-35

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Novo Hamburgo, de de

FLS.	MATRÍCULA
2	115.266

TRANSMITENTE: Baliza Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 88.175.997/0001-61, com sede na cidade de São Leopoldo, RS, na avenida São Borja, nº 1500, Bairro Rio Branco.
ADQUIRENTE: Kewin Ferreira da Silva, brasileiro, militar, solteiro, inscrito no CPF sob nº 036.963.630-90, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Holanda, nº 104, apartamento 01, Bairro Petrópolis.
INTERVENIENTE CONSTRUTORA/FIADORA/INCORPORADORA: Baliza Empreendimentos Imobiliários Ltda., já qualificada.
FORMA DE TÍTULO: contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - recursos do FGTS, nº 855553697399, firmado em 14 de julho de 2016.
PREÇO: R$145.000,00, composto pela integralização dos valores a seguir: valor dos recursos próprios: R$24.016,00; valor do desconto complemento concedido pelo FGTS: R$4.984,00; e valor do financiamento concedido pela Caixa: R$116.000,00. Valor da compra e venda do terreno: R$7.476,15; guia de pagamento do ITBI nº 3066/2016 - avaliação fiscal: R$145.000,00.
CONDIÇÕES: as do contrato.
Novo Hamburgo, 05 de setembro de 2016.
Escrevente:
CT.AG.Prot.nº 369.229, de 17.08.2016.
Emolumentos: R$367,70, Selo: 0396.07.1100001.20416 = R$11,80. Processamento Eletrônico de Dados: R$2,10, Selo: 0396.01.1600001.33307 = R$0,45. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

R 5- 115.266 - EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:
DEVEDOR FIDUCIANTE: Kewin Ferreira da Silva, 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$116.000,00.
PRAZO: de construção/legalização: 16 meses; de amortização: 360 meses, em prestações mensais e sucessivas, com vencimento do primeiro encargo mensal em 14.08.2016, com encargos no período de amortização no valor total de R$715,64; 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 6,0000% ao ano e a taxa efetiva de 6,1679% 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.
CONDIÇÕES: 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$145.000,00, 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- 115.266. Demais condições: as do contrato.

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 097683.2.0115266-35

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

Novo Hamburgo, de de

FLS.	MATRÍCULA
2 VERSO	115.266

Novo Hamburgo, 05 de setembro de 2016.
Escrevente:
CT.AG.Prot.nº 369.229, de 17.08.2016.
Emolumentos: R$297,90, Selo: 0396.07.1100001.20417 = R$11,80. Processamento Eletrônico de Dados: R$2,10, Selo: 0396.01.1600001.33308 = R$0,45. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 6- 115.266 - De conformidade com requerimento e documentos apresentados, o imóvel objeto da presente matrícula, situa-se no lado ímpar da rua João Alfredo Kraemer, e não como constou; sendo que o Residencial Munique, foi concluído em 19.08.2016, e recebeu o nº 101 da referida rua. C.N.D. nº 002102016-88888174 e Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União.
Novo Hamburgo, 05 de setembro de 2016.
Escrevente:
CT.AG.Prot.nº 369.527, de 26.08.2016.
Emolumentos: R$15,40, Selo: 0396.03.1500001.37152 = R$0,85. Processamento Eletrônico de Dados: R$2,10, Selo: 0396.01.1600001.33309 = R$0,45. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 7- 115.266 - 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: 0396.04.2200001.90592 = R$5,20. AGNR
Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 03/04/2025 às 09:39:52. O hash SHA256 do documento é **D28F8865F5FA071F4E46953DB97EC0D804900C4E238182C15B8B3216126DBF86**.

CONTINUA A FOLHA 3

Continua na próxima página

Continuação da página anterior -:-

CNM: 097683.2.0115266-35

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

Fls.	Matrícula
3	115.266

AV 8- 115.266 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 097683.2.0115266-35.
Novo Hamburgo, 03 de abril de 2025.
CM.CCM.
Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2200001.90593 = R$5,20. AGNR
Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 03/04/2025 às 09:39:54. O hash SHA256 do documento é **11B8A496131CF7E99D9B95C1928B7D94F1E9E5C2C84C53C4BE05A5BE8AA72BBE**.

AV 9- 115.266 - De conformidade com requerimento de 18 de março de 2025, e documentos apresentados, procede-se esta averbação em atendimento ao disposto no art. 26-A 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 740 - 2025 - avaliação fiscal: R$153.861,64.
Novo Hamburgo, 03 de abril de 2025.
CM.CCM.Prot.nº 488.154, de 19.03.2025.
Emolumentos: R$408,40, Selo: 0396.08.2200001.09185 = R$76,40. Processamento Eletrônico de Dados: R$6,90, Selo: 0396.01.2300001.85664 = R$2,10.
Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 03/04/2025 às 09:39:57. O hash SHA256 do documento é **4279FEE9941700D373567F584DE75E7E63D3607605C728D818B6F473B0971254**.

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, 03 de abril de 2025.

Documento assinado por ANTONIO VINICIUS RODRIGUES DOS REIS:01090280076. O hash SHA256 do documento é C6D355FFF8A47C433F1C8F52B71339D1E938266E2CC94D9D1EF9576B1B7FDD00

[ ] Clari Barreta Brenner - Oficiala
[ ] Antonio Vinicius R. dos Reis - Escrevente

Total: R$70,00
Certidão 5 páginas: R$38,40 (0396.04.2200001.90662 = R$5,20)
Busca em livros e arquivos: R$13,20 (0396.03.2200001.67470 = R$4,20)
Processamento eletrônico de dados: R$6,90 (0396.01.2300001.85780 = 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 00027447 41