



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Página 1 de 6

Comarca de Novo Hamburgo/RS

OFÍCIO DE REGISTROS PÚBLICOS

Clari Barreta Brenner - Oficiala

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: 097683.2.0115328-43



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

Novo Hamburgo, 15 de julho de 2014

FLS.

1

MATRÍCULA

115.328

IMÓVEL: A fração ideal de 0,00712 na área de terras situada no Bairro Roselândia, no quarteirão indefinido formado pelas ruas João Alfredo Kraemer, Europeia, 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 52, Bloco E, do Residencial Munique, a ser edificado, se localizará no quarto andar ou quinto pavimento, de frente 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 73, 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: *Flávia M. de Souza*

RB.GR.Prot.nº 343.616, de 16.06.2014.

Emolumentos: R\$7,20, Selo: 0396.01.1400001.99697 = R\$0,30. Processamento Eletrônico de Dados: R\$1,70, Selo: 0396.01.1400001.99696 = R\$0,30. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 1- 115.328 - 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: *Flávia M. de Souza*

RB.GR.

Emolumentos: R\$12,80, Selo: 0396.03.1200002.25654 = R\$0,55. Processamento Eletrônico de Dados: R\$1,70, Selo: 0396.01.1400001.99698 = R\$0,30. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

R 2- 115.328 - 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.

CREatora: 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: 097683.2.0115328-43



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

Novo Hamburgo,

de

de

FLS.

1

MATRÍCULA

115.328

VERSO

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: *[Assinatura]*

CT.GL.Prot.nº 347.686, de 01.10.2014..

Emolumentos: R\$309,80, Selo: 0396.07.1100001.07578 = R\$8,10. Processamento Eletrônico de Dados: R\$3,40, Selo: 0396.01.1400002.61582 = R\$0,30.

AV 3- 115.328 - 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 - com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS da devedora/fiduciante, firmado em 30 de março de 2015, fica cancelada a hipoteca objeto do R 2- 115.328, em virtude de liberação.

Novo Hamburgo, 29 de abril de 2015.

Escrevente: *[Assinatura]*

CT.GL.Prot.nº 354.401, de 24.04.2015.

Emolumentos: R\$54,60, Selo: 0396.04.1100001.10421 = R\$0,70. Processamento Eletrônico de Dados: R\$3,60, Selo: 0396.01.1400003.75064 = R\$0,30.

CONTINUA A FOLHA 2

Continua na próxima página -:-:-:-:-

Continuação da página anterior -:-:-:-:-

CNM: 097683.2.0115328-43



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

FLS.
2

MATRÍCULA
115.328

Novo Hamburgo, de de

R 4- 115.328 - COMPRA E VENDA:

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: Cristina Bade, brasileira, vendedora, solteira, inscrita no CPF sob nº 001.844.800-35, residente e domiciliada na cidade de Campo Bom, RS, na rua 14 de Julho, nº 139, Bairro Celeste.

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 - com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS da devedora/fiduciante, nº 855553335288, firmado em 30 de março de 2015.

PREÇO: R\$100.000,00, composto pela integralização dos valores a seguir: valor dos recursos próprios: R\$780,67; valor dos recursos da conta vinculada de FGTS: R\$1.259,33; valor do desconto concedido pelo FGTS: R\$17.960,00; e valor do financiamento concedido pela Caixa: R\$80.000,00. Valor da compra e venda do terreno: R\$7.476,15; guia de pagamento do ITBI nº 1862/2015 - avaliação fiscal: R\$117.767,00.

CONDIÇÕES: as do contrato.

Cód. de loc. nº 27.011.07130.000.

Novo Hamburgo, 29 de abril de 2015.

Escrevente: *[Assinatura]*

CT.GL.Prot.nº 354.401, de 24.04.2015.

Emolumentos: R\$289,10, Selo: 0396.07.1100001.11715 = R\$8,10. Processamento Eletrônico de Dados: R\$1,80, Selo: 0396.01.1400003.75065 = R\$0,30. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

R 5- 115.328 - EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

DEVEDORA FIDUCIANTE: Cristina Bade, já qualificada.

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\$80.000,00.

PRAZO: de construção/legalização: 16 meses; de amortização: 360 meses, em prestações mensais e sucessivas, com vencimento do encargo mensal de acordo com o item 3 do contrato, com encargos no período de amortização no valor total de R\$414,00; 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 4,5000% ao ano e a taxa efetiva de 4,5941% 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 a devedora possuidora direta 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

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página -:-:-:-:-

Continuação da página anterior -:-:-:-:-

CNM: 097683.2.0115328-43



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

Novo Hamburgo, de de

FLS.

2

MATRÍCULA

115.328

VERSO

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\$100.000,00, 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- 115.328. Demais condições: as do contrato.

Novo Hamburgo, 29 de abril de 2015.

Escrevente: *Wesley*

CT.GL.Prot.nº 354.401, de 24.04.2015.

Emolumentos: R\$214,70, Selo: 0396.07.1100001.11716 = R\$8,10. Processamento Eletrônico de Dados: R\$1,80, Selo: 0396.01.1400003.75066 = R\$0,30. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 6- 115.328 - 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: *Wesley*

CT.AG.Prot.nº 369.527, de 26.08.2016.

Emolumentos: R\$15,40, Selo: 0396.03.1500001.37103 = R\$0,85. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,10, Selo: 0396.01.1600001.33196 = R\$0,45. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 7- 115.328 - De conformidade com termo de penhora, expedido em 26 de outubro de 2021, pela 4ª Vara Cível (Especializada em Fazenda Pública) da Comarca de Novo Hamburgo, o imóvel objeto da presente matrícula foi penhorado, nos autos da execução de título extrajudicial nº 5008866-63.2018.8.21.0019/RS, em que é exequente Residencial Munique e executada Cristina Bade, inscrita no CPF sob nº 001.844.800-35, com valor do débito de R\$14.246,82.

Novo Hamburgo, 16 de março de 2022.

Escrevente: *Juliana Luz de Souza*

CT.GY.Prot.nº 436.280, de 18.02.2022.

Emolumentos: R\$117,60, Selo: 0396.06.1100001.42155 = R\$32,30. Processamento Eletrônico de Dados: R\$6,00, Selo: 0396.01.2100001.26234 = R\$1,80.

AV 8- 115.328 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 09768.2.0115328-11.

Novo Hamburgo, 12 de setembro de 2022.

Escrevente: *Juliana Luz de Souza*

LC.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2000002.12695 = R\$4,40.

AV 9- 115.328 - De conformidade com termo de penhora, expedido em 17 de agosto de 2022, pela 3ª Vara Cível da Comarca de Novo Hamburgo e despacho/decisão, assinado eletronicamente em 15 de agosto de 2022, por Juliane Pereira Lopes, Juíza de Direito, os direitos e ações do imóvel objeto da presente matrícula foram penhorados, nos autos do processo de cumprimento de sentença nº 5002346-63.2013.8.21.0019/RS, em que são exequentes Marcelo Henrich, inscrito no CPF sob nº 957.057.240-04 e Cintia Carina Frohlich, inscrita no CPF sob nº 736.228.000-97 e executada Cristina Bade, inscrita no CPF sob nº 001.844.800-35, com valor da ação de R\$149.000,00.

3

CONTINUA A FOLHA

Continua na próxima página -:-:-:-:-

Continuação da página anterior -:-:-:-:-

CNM: 097683.2.0115328-43



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

FLS.
3

MATRÍCULA
115.328

Novo Hamburgo, de de

Novo Hamburgo, 12 de setembro de 2022.

Escrevente: *Antonio Vinicius R. dos Reis*

LC.GM.Prot.nº 444.144, de 24.08.2022.

Emolumentos: R\$389,20, Selo: 0396.07.1100001.49147 = R\$48,30. Artigo 98, § 1º, IX, da Lei nº 13.105/2015.

AV 10- 115.328 - De conformidade com termo de penhora, expedido em 09 de maio de 2023, pela 4ª Vara Cível (Especializada em Fazenda Pública) da Comarca de Novo Hamburgo, os direitos e ações do imóvel objeto da presente matrícula foram penhorados, nos autos da execução fiscal nº 5022276-86.2021.8.21.0019/RS, em que é exequente Município de Novo Hamburgo e executada Cristina Bade, inscrita no CPF sob nº 001.844.800-35, com valor do débito de R\$2.184,50, atualizado até 21.06.2022.

Novo Hamburgo, 31 de maio de 2023:

Escrevente: *Antonio Vinicius R. dos Reis*

AV.GM.Prot.nº 455.571, de 09.05.2023.

Emolumentos: R\$100,10, Selo: 0396.06.1100001.45624 = R\$32,30.

AV 11- 115.328 - 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 verso), encerrando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNRR/RS.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2200001.94032 = R\$5,20. AGNR

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Antonio Vinicius R. dos Reis em 22/04/2025 às 09:23:07. O hash SHA256 do documento é 010B86C6D5BE353F20B3F6857D4E7E6F14141FFE015D15C864582D3293DD2C63

Continua no verso

Continua na próxima página -:-:-:-:-

Fls. 3	Matrícula 115.328
-----------	----------------------

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 22/04/2025 às 09:23:11. O hash SHA256 do documento é 121229BA7798494035A2C9A668684A907C69F5DEBE6F5D7868DDA5A73C48ECB8D.



Rua Campinas, nº 20, Bairro: Centro - Novo Hamburgo - RS - CEP: 93510-080 - Fone: (51) 3595-4478
Email: certidoes@registrodeimoveisnh.com.br