



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Página 1 de 5

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: 097683.2.0115620-40



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

Novo Hamburgo, 22 de agosto de 2014

FLS.

1 *[assinatura]*

MATRÍCULA

115.620

IMÓVEL: A fração ideal de 0,00833 no terreno situado no Bairro Rondônia, no quarteirão formado pelas ruas Coronel Jacob Kroeff Filho, Doutor João Daniel Hillebrand e João Pedro Schmitt, constituído dos lotes 29, 30, 31, 33 e 34, da quadra R, com a área de 7.593,00 metros quadrados, medindo 45,00 metros de frente ao norte para a rua João Pedro Schmitt, lado ímpar, distante 41,00 metros da esquina com a rua Coronel Jacob Kroeff Filho, que lhe fica ao leste, confrontando 45,00 metros ao leste, com imóveis de Cooperativa Habitacional de Eldorado do Sul Ltda. e de Flavio Jair Albrecht, 35,00 metros ao nordeste, com imóvel de Flavio Jair Albrecht, 126,00 metros ao sudeste, em linha curva, para a rua Coronel Jacob Kroeff Filho, lado par, distante 60,00 metros da esquina com a rua João Pedro Schmitt, que lhe fica ao nordeste, confrontando 70,00 metros ao oeste, com imóvel de Rudi Schaumloffel, sendo o lado noroeste, constituído de linha quebrada, que partindo da divisa oeste, segue 13,00 metros em direção sudeste, e daí 12,00 metros ao leste, confrontando nessas faces com imóveis de Edgar Norberto Schneider e outros, e 65,00 metros ao oeste, com imóvel de Edgar Norberto Schneider e outros até encontrar o ponto inicial desta descrição. Esta fração corresponderá ao Apartamento nº 42, do Condomínio Monte Brasil, Bloco Serra Fina, a ser edificado, e se localizará no terceiro andar ou quarto pavimento, sendo a unidade a esquerda de quem entra no bloco, com área real total de 71,2341 metros quadrados, sendo 63,01 metros quadrados de área real privativa e 8,2241 metros quadrados de área real de uso comum, sendo 7,1731 metros quadrados de área coberta e 1,051 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 92, situada no andar térreo ou primeiro pavimento.

PROPRIETÁRIA E INCORPORADORA: Concisa Construção e Incorporação Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 94.747.490/0001-38, com sede na cidade de São Leopoldo, RS, na rua Marquês do Herval, nº 203.

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 115.194, do livro nº 2, datada em 26.06.2014.

TÍTULO: Incorporação.

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

Data supra. Escrevente: *[assinatura]*

LC.GM.Prot.nº 345.485, de 07.08.2014.

Emolumentos: R\$7,20. Selo: 0396.01.1400002.27209 = R\$0,30. Processamento Eletrônico de Dados: R\$1,70, Selo: 0396.01.1400002.27208 = R\$0,30. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 1- 115.620 - No imóvel objeto da presente matrícula, acha-se instituído o patrimônio de afetação, conforme a AV 2, 115.194, do livro nº 2.

Data supra. Escrevente: *[assinatura]*

LC.GM.

Emolumentos: R\$12,80, Selo: 0396.03.1200002.29358 = R\$0,55. Processamento Eletrônico de Dados: R\$1,70, Selo: 0396.01.1400002.27210 = R\$0,30. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

R 2- 115.620 - EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA:

DEVEDORA: Concisa Construção e Incorporação Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 94.747.490/0001-38, com sede na cidade de São Leopoldo, RS, na rua Marquês do Herval, nº 203, Centro.

CREDORA: Caixa Econômica Federal, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede na

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página - - - - -



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0115620-40

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

Novo Hamburgo,

de

de

FLS.
1MATRÍCULA
115.620

VERSO

cidade de Brasília, DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4.

FIADORES: Guilherme Orlandini Heurich, brasileiro, estudante, solteiro, inscrito no CPF sob nº 007.543.010-01, residente e domiciliado na cidade de São Leopoldo, RS, na rua Olavo Bilac, nº 102, neste ato representado por Ricardo Heurich, adiante qualificado; Ricardo Heurich, inscrito no CPF sob nº 202.229.800-44, engenheiro civil, e sua mulher Angela Orlandini, inscrita no CPF sob nº 349.620.500-87, médica, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na cidade de São Leopoldo, RS, na rua Olavo Bilac, nº 102, Bairro Jardim América, sendo ela neste ato representada por ele; e Nicole Rypl Heurich, brasileira, médica, solteira, inscrita no CPF sob nº 958.370.350-87, residente e domiciliada na cidade de São Leopoldo, RS, na rua Professor Cristiano Fischer, nº 2062, apartamento 221, Bairro Partenon, neste ato representada por Ricardo Heurich, já qualificado.

CONSTRUTORA: Concisa Construção e Incorporação 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 155553213181, firmado em 21 de outubro de 2014.

VALOR: R\$8.961.790,88, estando também incluídos na garantia mais 119 imóveis deste Ofício.

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

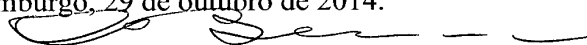
ENCARGOS: De acordo com a cláusula oitava do contrato, e seus parágrafos.

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 do 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, 29 de outubro de 2014.

Oficial: 

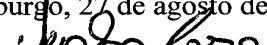
CT.GM.Prot.nº 348.442, de 22.10.2014.

Emolumentos: R\$402,90, Selo: 0396.07.1100001.08487 = R\$8,10. Processamento Eletrônico de

Dados: R\$3,40, Selo: 0396.01.1400002.78792 = R\$0,30.

AV 3- 115.620 - 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 do devedor/fiduciante, firmado em 14 de agosto de 2015, fica cancelada a hipoteca objeto do R 2- 115.620, em virtude de liberação.

Novo Hamburgo, 27 de agosto de 2015.

Escrevente: 

CS.GL.Prot.nº 358.494, de 18.08.2015.

Emolumentos: R\$54,60, Selo: 0396.04.1100001.11963 = R\$0,70. Processamento Eletrônico de

Dados: R\$3,60, Selo: 0396.01.1500002.44626 = R\$0,30.

R 4- 115.620 - COMPRA E VENDA:

TRANSMITENTE: Concisa Construção e Incorporação Ltda., inscrita no CNPJ sob nº

CONTINUA A FOLHA 2

Continua na próxima página



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0115620-40

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

Novo Hamburgo, de de

FLS.
2MATRÍCULA
115.620

94.747.490/0001-38, com sede na cidade de São Leopoldo, RS, na rua Marquês do Herval, nº 203, Centro.

ADQUIRENTE: Alvarez Correia dos Santos, brasileiro, mecânico de manutenção, montador, preparador, divorciado, inscrito no CPF sob nº 713.373.000-63, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Dr. João Daniel Hillebrand, nº 1338, Bairro Rondônia.

INTERVENIENTE CONSTRUTORA/INCORPORADORA/FIADORA: Concisa Construção e Incorporação 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 do devedor/fiduciante, nº 85553478310, firmado em 14 de agosto de 2015.

PREÇO: R\$139.000,00, composto pela integralizado dos valores a seguir: valor dos recursos próprios: R\$13.020,48; valor dos recursos da conta vinculada de FGTS: R\$7.409,52; valor do desconto complemento concedido pelo FGTS: R\$7.370,00; e valor do financiamento concedido pela Caixa: R\$111.200,00. Valor da compra e venda do terreno: R\$11.666,57; guia de pagamento do ITBI nº 4120/2015 - avaliação fiscal: R\$139.000,00.

CONDICÕES: as do contrato.

Cód. de loc. nº 13.036.00480.000.

Novo Hamburgo, 27 de agosto de 2015.

Escrevente: *[Assinatura]*

CS.GL.Prot.nº 358.494, de 18.08.2015.

Emolumentos: R\$326,20, Selo: 0396.07.1100001.14363 = R\$8,10. Processamento Eletrônico de Dados: R\$1,80, Selo: 0396.01.1500002.44627 = R\$0,30. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

R 5- 115.620 - EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

DEVEDOR FIDUCIANTE: Alvarez Correia dos Santos, 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\$111.200,00.

PRAZO: de construção/legalização: 21 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\$583,25; 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.

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 fiduciante 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

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0115620-40

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

Novo Hamburgo, de de

FLS.

2

MATRÍCULA

115.620

VERSO

em R\$139.000,00, 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- 115.620. Demais condições: as do contrato.

Novo Hamburgo, 27 de agosto de 2015.

Escrevente: *Antonio Vinicius R. dos Reis*

CS.GL.Prot.nº 358.494, de 18.08.2015.

Emolumentos: R\$289,10, Selo: 0396.07.1100001.14364 = R\$8,10. Processamento Eletrônico de

Dados: R\$1,80, Selo: 0396.01.1500002.44628 = R\$0,30. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 6- 115.620 - De conformidade com requerimento e documentos apresentados, o Condomínio Monte Brasil, foi concluído em 08 de setembro de 2016, e recebeu o nº 977 da rua João Pedro Schmitt. C.N.D. nº 002362016-88888777, e Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União.

Novo Hamburgo, 21 de setembro de 2016.

Escrevente: *Antonio Vinicius R. dos Reis*

AV.AG.Prot.nº 369.907, de 12.09.2016.

Emolumentos: R\$15,40, Selo: 0396.03.1500001.38045 = R\$0,85. Processamento Eletrônico de

Dados: R\$2,10, Selo: 0396.01.1600001.39977 = R\$0,45. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 7- 115.620 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 097683.2.0115620-40.

Novo Hamburgo, 18 de junho de 2024.

Subst. da Oficiala: *Adriana Bin*

AV.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2200001.51312 = R\$4,90. AGNR

AV 8- 115.620 - De conformidade com termo de penhora, expedido em 06 de junho de 2024, pela 2ª Vara Cível da Comarca de Novo Hamburgo, o imóvel objeto da presente matrícula foi penhorado, nos autos da execução de título extrajudicial nº 5006712-38.2019.8.21.0019/RS, em que é exequente Condomínio do Residencial Monte Brasil, inscrito no CNPJ sob nº 26.331.628/0001-63 e executado Alvarez Correia dos Santos, inscrito no CPF sob nº 713.373.000-63, com valor do débito de R\$34.661,19, atualizado até 12.10.2022.

Novo Hamburgo, 18 de junho de 2024.

Subst. da Oficiala: *Adriana Bin*

AV.AM.Prot.nº 473.809, de 06.06.2024.

Emolumentos: R\$175,40, Selo: 0396.06.1100001.49315 = R\$35,90. PEPO.

AV 9- 115.620 - TRANSIÇÃO DE SISTEMA - Prov. 44/2024-CGJ/RS - Procede-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 CNMR/RS.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2500001.32986 = R\$5,20. AGNR

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Antonio Vinicius R. dos Reis em 23/10/2025 às 09:05:11. O hash SHA256 do documento é 4147F3B6180861409DBC2E015741079D64DFCE7617CDA5EC503FAE876D7023C6

cont. fl. 3

Continua na próxima página





Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0115620-40

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

Fls.	Matrícula
3	115.620

AV 10- 115.620 - De conformidade com requerimento de 04 de setembro 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 4457 - 2025 - avaliação fiscal: R\$151.288,74.

Novo Hamburgo, 23 de outubro de 2025.

AR.CCM.Prot.nº 497.292, de 24.09.2025.

Emolumentos: R\$408,40, Selo: 0396.08.2200001.11910 = R\$76,40. Processamento Eletrônico de Dados: R\$6,90, Selo: 0396.01.2500001.37910 = R\$2,10. Art. 432, do Provimento 001/2020 - CGJ/RS.

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 23/10/2025 às 09:05:13. O hash SHA256 do documento é **8D918CFA81F75529282498C19A21D6698D8D1E6829A73999592CE20657880EE2**.

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, quinta-feira, 23 de outubro de 2025.

Assinado digitalmente por Antonio Vinicius R. dos Reis - Escrevente

Total: R\$76,40

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$44,80 (0396.04.2500001.33067 = R\$5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0396.03.2500001.09271 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0396.01.2500001.38068 = 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 00094420 80

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TNSQZ-LUV96-NKA4Q-W6372>