



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: 097683.2.0115361-41



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

Novo Hamburgo, 15 de julho de 2014

FLS.

198

MATRÍCULA

115.361

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 33, Bloco G, do Residencial Munique, a ser edificado, se localizará no segundo andar ou terceiro pavimento, de fundos e a direita, 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 91, 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:

RB.GR.Prot.nº 343.616, de 16.06.2014.

Emolumentos: R\$7,20. Selo: 0396.01.1400001.99867 = R\$0,30. Processamento Eletrônico de

Dados: R\$1,70, Selo: 0396.01.1400001.99866 = R\$0,30. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 1- 115.361 - 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:

RB.GR.

Emolumentos: R\$12,80, Selo: 0396.03.1200002.25691 = R\$0,55. Processamento Eletrônico de

Dados: R\$1,70, Selo: 0396.01.1400001.99868 = R\$0,30. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

R 2- 115.361 - 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

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0115361-41

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

Novo Hamburgo,

de

de

FLS.

1

MATRÍCULA

115.361

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 Voltaire 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: 0396.07.1100001.07611 = R\$8,10. Processamento Eletrônico de

Dados: R\$3,40, Selo: 0396.01.1400002.61615 = R\$0,30.

AV 3- 115.361 - 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 14 de outubro de 2015, fica cancelada a hipoteca objeto do R 2- 115.361, em virtude de liberação.

Novo Hamburgo, 04 de novembro de 2015.

Escrevente: *[Assinatura]*

LR.GR.Prot.nº 360.939, de 29.10.2015.

Emolumentos: R\$54,60, Selo: 0396.04.1100001.12803 = R\$0,90. Processamento Eletrônico de

Dados: R\$3,60, Selo: 0396.01.1500002.79992 = R\$0,40.

CONTINUA A FOLHA 2

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3BM8L-33BUQ-7CJH4-Z2KBN>



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0115361-41

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

Novo Hamburgo,

de

de

FLS.

2

MATRÍCULA

115.361

R 4- 115.361 - 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: Deise Margarete Krentz Lucas, brasileira, agente administrativo, solteira, inscrita no CPF sob nº 003.818.280-77, residente e domiciliada na cidade de Estância Velha, RS, na estrada BR 116, nº 1056, Bairro Rincão.

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 855553519284, firmado em 14 de outubro de 2015.

PREÇO: R\$145.000,00, composto pela integralização dos valores a seguir: valor dos recursos próprios R\$21.671,46, valor dos recursos da conta vinculada de FGTS R\$6.368,83, valor do desconto complemento concedido pelo FGTS R\$14.175,00, e valor do financiamento concedido pela Caixa R\$102.784,71. Valor da compra e venda do terreno: R\$7.476,15; guia de pagamento do ITBI nº 5585/2015 - avaliação fiscal: R\$145.000,00.

CONDIÇÕES: as do contrato.

Cód. loc. nº 27.011.07130.000.

Novo Hamburgo, 04 de novembro de 2015.

Escrevente: *[Assinatura]*

LR.GR.Prot.nº 360.939, de 29.10.2015.

Emolumentos: R\$326,20, Selo: 0396.07.1100001.15701 = R\$10,00. Processamento Eletrônico de Dados: R\$1,80, Selo: 0396.01.1500002.79993 = R\$0,40. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

R 5- 115.361 - EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

DEVEDORA FIDUCIANTE: Deise Margarete Krentz Lucas, 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\$102.784,71.

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\$531,93; 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, na forma da 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 nome da

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3BM8L-33BUQ-7CJH4-Z2KBN>



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0115361-41

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

Novo Hamburgo,

de

de

FLS.

2

VERSO

MATRÍCULA

115.361

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 a Caixa o direito de reavaliar o imóvel; tudo nos termos do contrato a que se refere o R 4- 115.361. Demais condições: as do contrato.

Novo Hamburgo, 04 de novembro de 2015.

Escrevente: *Vera Maria Bueno Barbosa*

LR.GR.Prot.nº 360.939, de 29.10.2015.

Emolumentos: R\$264,30, Selo: 0396.07.1100001.15702 = R\$10,00. Processamento Eletrônico de

Dados: R\$1,80, Selo: 0396.01.1500002.79995 = R\$0,40. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 6- 115.361 - 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: *Vera Maria Bueno Barbosa*

CT.AG.Prot.nº 369.527, de 26.08.2016.

Emolumentos: R\$15,40, Selo: 0396.03.1500001.37141 = R\$0,85. Processamento Eletrônico de

Dados: R\$2,10, Selo: 0396.01.1600001.33277 = R\$0,45. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 7- 115.361 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 097683.2.0115361-41.

Novo Hamburgo, 23 de maio de 2024.

Escrevente: *Gielânica Luz de Souza*

BP.AG.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2200001.48295 = R\$4,90. AGNR

AV 8- 115.361 - De conformidade com termo de penhora, expedido em 26 de abril de 2024, pela 1ª 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 5004757-69.2019.8.21.0019/RS, em que é exequente Residencial Munique, inscrito no CNPJ sob nº 26.189.376/0001-80, e executada Deise Margarete Krentz Lucas, inscrita no CPF sob nº 003.818.280-77, com valor do débito de R\$6.147,58, atualizado até 26.05.2023.

Novo Hamburgo, 23 de maio de 2024.

Escrevente: *Gielânica Luz de Souza*

BP.AG.Prot.nº 472.547, de 29.04.2024.

Emolumentos: R\$108,20, Selo: 0396.06.1100001.49059 = R\$35,90. PEPO.

AV 9- 115.361 - 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 CNR/RS.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2500001.52200 = R\$5,50. AGNR

Averbação nato digital assinada pela Escrevente Vera Maria Bueno Barbosa em 03/02/2026 às 09:04:41. O hash SHA256 do documento é 590FCCAAB9516522905FACC4427B498091C9FE4DE95E53D10514D0441599A456

continua na folha 3

Continua na próxima página



Continuação da página anterior -----

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0115361-41

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

Fls.	Matrícula
3	115.361

AV 10- 115.361 - De conformidade com requerimento de 22 de dezembro de 2025, e documentos apresentados, procede-se esta averbação em atendimento ao disposto no art. 26-A na 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 6815-2025 - avaliação fiscal: R\$210.000,00.

Novo Hamburgo, 03 de fevereiro de 2026.

AR.CJ.Prot.nº 502.179, de 23.12.2025.

Emolumentos: R\$532,10, Selo: 0396.08.2200001.13519 = R\$80,80. Processamento Eletrônico de Dados: R\$7,30, Selo: 0396.01.2500001.62406 = R\$2,20. Art. 432, do Provimento 001/2020 - CGJ/RS.

Averbação nato digital assinada pela Escrevente Vera Maria Bueno Barbosa em 03/02/2026 às 09:04:43. O hash SHA256 do documento é **D72C8C447723D1F57EED059CA5C304B60ABAC08CC3146C19508A0281EA1B48AC**.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3BM8L-33BUQ-7CJH4-Z2KBN>

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, terça-feira, 3 de fevereiro de 2026.

Assinado digitalmente por Vera Maria Bueno Barbosa - Escrevente

Total: R\$81,00

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$47,60 (0396.04.2500001.52332 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0396.03.2500001.26697 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0396.01.2500001.62567 = R\$2,20)



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 2026 00008950 31