



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: 097683.2.0115337-16



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

115.337

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 23, Bloco F, do Residencial Munique, a ser edificado, se localizará no primeiro andar ou segundo 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 82, 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.º 343.616, de 16.06.2014.

Emolumentos: R\$7,20. Selo: 0396.01.1400001.99761 = R\$0,30. Processamento Eletrônico de

Dados: R\$1,70, Selo: 0396.01.1400001.99760 = R\$0,30. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 1- 115.337 - 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: 0396.03.1200002.25664 = R\$0,55. Processamento Eletrônico de

Dados: R\$1,70, Selo: 0396.01.1400001.99762 = R\$0,30. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

R 2- 115.337 - 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.

CREDORES: 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: 097683.2.0115337-16

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

Novo Hamburgo,

de

de

FLS.

1

MATRÍCULA

115.337

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: 0396.07.1100001.07587 = R\$8,10. Processamento Eletrônico de Dados: R\$3,40, Selo: 0396.01.1400002.61591 = R\$0,30.

AV 3- 115.337 - 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 04 de fevereiro de 2016, fica cancelada a hipoteca objeto do R 2- 115.337, em virtude de liberação.

Novo Hamburgo, 02 de março de 2016.

Escrevente: *[Assinatura]*

CT.GR.Prot.nº 364.372, de 25.02.2016.

Emolumentos: R\$61,60, Selo: 0396.04.1100001.14194 = R\$0,90. Processamento Eletrônico de Dados: R\$4,10, Selo: 0396.01.1500003.32715 = R\$0,40.

2

CONTINUA A SEGUIR

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5SVCG-LNKG-FMX7B-NR5CE>



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0115337-16

**OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**FLS.
2MATRÍCULA
115.337

Novo Hamburgo, de de

R 4- 115.337 - 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: Tassia Gabriela de Oliveira, brasileira, gerente, solteira, inscrita no CPF sob nº 025.596.010-79, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Germano Gerhardt, nº 221, casa, Bairro São Jorge.

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 855553589060, firmado em 04 de fevereiro de 2016.

PREÇO: R\$145.000,00, composto pela integralização dos valores a seguir: valor dos recursos próprios: R\$16.815,81; valor dos recursos da conta vinculada de FGTS: R\$8.144,19; valor do desconto complemento concedido pelo FGTS: R\$4.040,00; 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 601/2016 - avaliação fiscal: R\$145.000,00.

CONDIÇÕES: as do contrato.

Cód. de loc. nº 27.011.07130.000.

Novo Hamburgo, 02 de março de 2016.

Escrevente: *Silvânia Luz de Souza*

CT.GR.Prot.nº 364.372, de 25.02.2016.

Emolumentos: R\$367,70, Selo: 0396.07.1100001.17350 = R\$10,00. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,10, Selo: 0396.01.1500003.32716 = R\$0,40. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

R 5- 115.337 - EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

DEVEDORA FIDUCIANTE: Tassia Gabriela de Oliveira, 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\$116.000,00.

PRAZO: de construção/legalização: 17 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\$609,94; 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5SVCG-LNKG-FMX7B-NR5CE>



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0115337-16

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

Novo Hamburgo, de de

FLS.
2MATRÍCULA
115.337

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\$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- 115.337. Demais condições: as do contrato.

Novo Hamburgo, 02 de março de 2016.

Escrevente:

CT.GR.Prot.nº 364.372, de 25.02.2016.

Emolumentos: R\$297,90, Selo: 0396.07.1100001.17351 = R\$10,00. Processamento Eletrônico de

Dados: R\$2,10, Selo: 0396.01.1500003.32717 = R\$0,40. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 6- 115.337 - 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: 0396.03.1500001.37112 = R\$0,85. Processamento Eletrônico de

Dados: R\$2,10, Selo: 0396.01.1600001.33211 = R\$0,45. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 7- 115.337 - 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 CNNR/RS.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2500001.49812 = R\$5,50. AGNR

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Antonio Vinicius R. dos Reis em 21/01/2026 às 09:25:39. O hash SHA256 do documento é 82B7249EA3AE4F6E9FD08776F989D67F5A64A43CE9B8DEC7EC94ADE0A66F63BD

CONTINUA A FOLHA

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5SVCG-LNKG-FMX7B-NR5CE>



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0115337-16

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

Fls.	Matrícula
3	115.337

AV 8- 115.337 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 097683.2.0115337-16. Novo Hamburgo, 21 de janeiro de 2026.

VF.VJ.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2500001.49813 = R\$5,50. AGNR

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 21/01/2026 às 09:25:40. O hash SHA256 do documento é **2CD86DE57016F4C21EEE80D3D49C25DBE6355536A99C144C35C11F02037BD3C6**.

AV 9- 115.337 - 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 da Lei nº 9.514/97, para fazer constar que ocorreu a consolidação da propriedade do imóvel objeto da presente matrícula, em nome 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 6819-2025 - avaliação fiscal: R\$183.000,00.

Novo Hamburgo, 21 de janeiro de 2026.

VF.VJ.Prot.nº 502.232, de 26.12.2025.

Emolumentos: R\$482,10, Selo: 0396.08.2200001.13348 = R\$80,80. Processamento Eletrônico de Dados: R\$7,30, Selo: 0396.01.2500001.59486 = R\$2,20.

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 21/01/2026 às 09:25:42. O hash SHA256 do documento é **E6547AD13D177FEAD7596AB9A905461FB3CA8A4FD3C86BF698184C7553783B68**.

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, quarta-feira, 21 de janeiro de 2026.

Assinado digitalmente por Vera Maria Bueno Barbosa - Escrevente

Total: R\$ 81,00

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$ 47,60 (0396.04.2500001.49903 = R\$ 5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0396.03.2500001.24926 = R\$ 4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0396.01.2500001.59612 = 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 00005389 48

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5SVCG-LNQKG-FMX7B-NR5CE>