



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Página 1 de 4

Comarca de Novo Hamburgo/RS

OFÍCIO DE REGISTROS PÚBLICOS

Clari Barreta Brenner - Oficiala

Valide aqui
este documento

CERTIFICADO, 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: 097683.2.0131629-28



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

Novo Hamburgo, 10 de dezembro de 2021

FLS.

1

MATRÍCULA

131.629

IMÓVEL: A fração ideal de 0,00463693 no terreno situado no Bairro Operário, no quarteirão indefinido formado pela avenida Nações Unidas e pelas ruas Onze de Junho, Caxias do Sul, Antonio Augusto de Lima, Joaquim Manoel de Macedo, Marques de Maricá, Afonso Celso e projetada Euclides da Cunha, com área superficial de 6.945,76 metros quadrados, distante 201,90 metros da esquina com a rua Onze de Junho, que lhe fica ao leste, medindo 64,50 metros de frente ao sul, para a rua Projetada, continuação da rua Henrique Dunant, 107,66 metros a oeste, confrontando com imóvel de Gaspar & Cia. Ltda., 64,50 metros ao norte, com imóveis de Comercial Unida de Cereais Ltda. e de Repikal Comércio e Representações de Couros Ltda., e 107,71 metros ao leste, com imóvel de Gaspar & Cia. Ltda. Esta fração corresponderá ao Apartamento nº 94, do Bloco C, do Residencial Ibiza, a ser construído, que se localizará no oitavo andar ou nono pavimento, sendo a nona unidade em sentido horário, de quem acessa o pavimento através da escadaria, com área real total de 82,5038 metros quadrados, sendo 68,005 metros quadrados de área real privativa e 14,4988 metros quadrados de área real de uso comum, sendo 13,3089 metros quadrados de área coberta e 1,1899 metros quadrados de área descoberta, e correspondendo-lhe a mesma fração ideal nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; e o boxe de estacionamento coberto nº 239, situado no andar térreo ou primeiro pavimento.

PROPRIETÁRIA/INCORPORADORA: Ibiza Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 28.517.135/0001-48, com sede na cidade de Porto Alegre, RS, na avenida São Paulo, nº 822, sala 401, Bairro São Geraldo.

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 131.102, do livro nº 2, datada em 31.08.2021.

TÍTULO: Incorporação.

FORMA DE TÍTULO: requerimento de 07 de outubro de 2021.

Data supra. Oficiala:

CT.GC.Prot.nº 432.173, de 03.11.2021.

Emolumentos: R\$11,00. Selo: 0396.02.2000004.60850 = R\$1,90. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,70, Selo: 0396.01.2100001.02737 = R\$1,40. Lei nº 14.118/2021-PCVA. Art. 432, do Provimento 001/2020 - CGJ/RS.

AV 1- 131.629 - No imóvel objeto da presente matrícula, acha-se instituído o regime do patrimônio de afetação, conforme a AV 2- 131.102, do livro nº 2.

Data supra. Oficiala:

CT.GC.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.03.1900001.03290 = R\$2,70. Prov. nº 021/2017 - CGJ/RS.

AV 2- 131.629 - A convenção de condomínio do Residencial Ibiza, acha-se registrada no livro nº 3-RA, sob nº 12.184, conforme a AV 3- 131.102, do livro nº 2.

Data supra. Oficiala:

CT.GC.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.03.1900001.03291 = R\$2,70. Prov. nº 021/2017 - CGJ/RS.

AV 3- 131.629 - O imóvel objeto da presente matrícula acha-se hipotecado, em primeira e especial hipoteca, transferível a terceiros, a favor da Caixa Econômica Federal, conforme o R 4- 131.102, do livro nº 2.

Data supra. Oficiala:

CT.GC.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.09.0700003.14123 = R\$61,40. Prov. nº 021/2017 - CGJ/RS.

AV 4- 131.629 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 09768.2.0131629-93.

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0131629-28

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

Novo Hamburgo, de de

FLS.
1MATRÍCULA
131.629

VERSO

Novo Hamburgo, 01 de março de 2023.

Escrevente:

CM.VCM.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2200001.00404 = R\$4,40.

AV 5- 131.629 - De conformidade com contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade vinculada a empreendimento, com fiança, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações - recursos SBPE com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do devedor, firmado em 31 de janeiro de 2023, fica cancelada a hipoteca objeto da AV 3- 131.629, em virtude de liberação.

Novo Hamburgo, 01 de março de 2023.

Escrevente:

CM.VCM.Prot.nº 451.985, de 15.02.2023.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2200001.00403 = R\$4,40. Prov. nº 021/2017 - CGJ/RS.

R 6- 131.629 - COMPRA E VENDA:

TRANSMITENTE: Ibiza Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 28.517.135/0001-48, com sede na cidade de Porto Alegre, RS, na avenida São Paulo, nº 822, sala 401, Bairro São Geraldo.

ADQUIRENTE: Bruno da Silva, brasileiro, solteiro, nascido em 26.06.1995, filho de Sebastião da Silva e Marlene Celita Krause da Rosa, inscrito no CPF sob nº 029.401.580-96, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Maria Quitéria, nº 264, Bairro Rondônia.

INCORPORADORA/ENTIDADE ORGANIZADORA/CIADORA: Ibiza Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., já qualificada.

CONSTRUTORA/CIADORA: 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 Fazenda São Borja.

FORMA DE TÍTULO: contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade vinculada a empreendimento, com fiança, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações - recursos SBPE com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do devedor, nº 1.7877.0207983-4, firmado em 31 de janeiro de 2023.

PREÇO: R\$260.000,00, a ser integralizado pelas parcelas a seguir: recursos próprios R\$49.776,35; recursos da conta vinculada do FGTS do comprador R\$2.223,65; e financiamento concedido pela Caixa R\$208.000,00. Valor da compra e venda do terreno: R\$22.544,90, cujo pagamento será efetivado mediante crédito bloqueado, na data da contratação, em conta nº 2515-003-00002316-7 titulada pela vendedora e liberado após apresentação do presente instrumento registrado neste Ofício. Destinação da operação: a operação ora contratada destina-se à aquisição do terreno objeto deste instrumento e construção de uma das unidades que compõem o empreendimento Residencial Ibiza. O valor do mútuo, exceto o valor correspondente ao valor de compra e venda do terreno, é creditado à incorporadora, nas épocas das liberações, em conformidade com o cronograma físico-financeiro das obras, que fica desde já expressamente autorizado: guia de pagamento do ITBI nº 638 - 2023 - avaliação fiscal: R\$260.000,00.

CONDICÕES: as do contrato.

Novo Hamburgo, 01 de março de 2023.

Escrevente:

CONTINUA A FOLHA 2

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/28FX2-D6BB3-43TX6-FQCBH>



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0131629-28

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL**FLS.
2MATRÍCULA
131.629

Novo Hamburgo, de de

CM.VCM.Prot.nº 451.985, de 15.02.2023.

Emolumentos: R\$655,50, Selo: 0396.08.0700003.29608 – R\$65,30. Processamento Eletrônico de Dados: R\$3,20, Selo: 0396.01.2200001.05816 = R\$1,80. Art. 290, da Lei nº 6.015/73.

R 7- 131.629 - EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:**DEVEDOR FIDUCIANTE:** Bruno da Silva, já qualificado.**CREDORA FIDUCIÁRIA:** Caixa Econômica Federal, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília, DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4.**VALOR:** R\$208.000,00.**PRAZO:** de construção: 24.02.2025; de amortização: 360 meses, em prestações mensais e sucessivas, com vencimento do primeiro encargo mensal em 02.03.2023; com encargo mensal inicial total (taxa de juros balcão) R\$1.698,71; com encargo mensal inicial total (taxa de juros reduzida) R\$1.679,59; prazo de carência para expedição da intimação: 30 dias, contados a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. A partir desse prazo o devedor está constituído em mora.**JUROS:** taxa de juros balcão: nominal de 8,6395% ao ano e efetiva de 8,9900% ao ano, nominal de 0,7176% ao mês e efetiva de 0,7200% ao mês; taxa de juros reduzida: nominal de 8,5101% ao ano e efetiva de 8,8500% ao ano, nominal de 0,7069% ao mês e efetiva de 0,7092% ao mês.**ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR E DA GARANTIA:** A atualização do saldo devedor e da garantia ocorre mensalmente, na data de vencimento do encargo mensal, pelo índice de atualização da remuneração básica aplicável aos depósitos de poupança.**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 art. 27 da Lei nº 9.514/97. Para fins do leilão extrajudicial, as partes avaliam o imóvel em R\$260.000,00, acrescidos os valores das benfeitorias existentes e que lhe integrem, atualizado monetariamente até a data do leilão na forma do item 7 do contrato, podendo a Caixa reavaliar o imóvel. Caso o valor do imóvel convencionado pelas partes nos termos do inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97 seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária, este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão; tudo nos termos do contrato a que se refere o R 6- 131.629. Demais condições: as do contrato.

Novo Hamburgo, 01 de março de 2023.

Escrevente: *Opeliana WZ de Souza*

CM.VCM.Prot.nº 451.985, de 15.02.2023.

Emolumentos: R\$504,50, Selo: 0396.08.0700003.29609 = R\$65,30. Processamento Eletrônico de Dados: R\$3,20, Selo: 0396.01.2200001.05817 = R\$1,80. Art. 290, da Lei nº 6.015/73.

AV 8- 131.629 - 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. 2 verso), encerrando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNMR/RS.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2500001.02280 = R\$5,20. AGNR

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Antonio Vinicius R. dos Reis em 09/06/2025 às 15:08:26. O hash SHA256 do documento é 8A37CD627812F92F5D4D54361CA5F62DB8C5385BCFDE074454480122EB3FFB89

cont. no verso

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/28FX2-D6BB3-43TX6-FQCBH>



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0131629-28

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

Fls.	Matrícula
2	131.629
verso	

AV 9- 131.629 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 097683.2.0131629-28. Novo Hamburgo, 09 de junho de 2025.

CT.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2500001.02281 = R\$5,20. AGNR

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 09/06/2025 às 15:08:28. O hash SHA256 do documento é **EA4BBFDF006885143CF6D7CC17F43A63DD79E1A066D84810D88B6C4CD2EBC175**.

AV 10- 131.629 - O terreno objeto da presente matrícula, faz frente ao sul para a rua Henri Dunant, lado ímpar, confronta ao oeste com imóvel de Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda., ao norte com imóvel de Comercial Unida de Cereais Ltda., e ao leste com imóvel de Baliza Empreendimentos Imobiliários Ltda., e não como constou, conforme AV 239- 131.102, do livro nº 2.

Novo Hamburgo, 09 de junho de 2025.

CT.AC.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2500001.01623 = R\$5,20.

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 09/06/2025 às 15:08:30. O hash SHA256 do documento é **F31D1C0E29F57A81366F4E283F0651E183D4242B5DDF380F37C7BEC9BFDBB594**.

AV 11- 131.629 - De conformidade com requerimento e documentos apresentados, o Residencial Ibiza, foi concluído, conforme certidão de habite-se de 25.04.2025, e recebeu o nº 801 da rua Henri Dunant. C.N.D. nº 90.008.55142/75-001 e Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União.

Novo Hamburgo, 09 de junho de 2025.

CT.AC.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.09.0700003.22411 = R\$94,70.

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 09/06/2025 às 15:08:32. O hash SHA256 do documento é **5DAA368C4D10C6968B5AA22B44D648090B6B364703A5A5D81071472D753C6C15**.

AV 12- 131.629 - De conformidade com requerimento de 12 de fevereiro de 2026, 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 em 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 552 - 2026 - avaliação fiscal: R\$440.000,00.

Novo Hamburgo, 02 de março de 2026.

CT.AG.Prot.nº 504.327, de 12.02.2026.

Emolumentos: R\$955,70, Selo: 0396.09.0700003.24618 = R\$100,20. Processamento Eletrônico de Dados: R\$7,30, Selo: 0396.01.2500001.68218 = R\$2,20.

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 02/03/2026 às 10:25:00. O hash SHA256 do documento é **D822C2F0821D372AE126C41EA066CFD053B2880D9D2D2EE323067E2BCDF31D52**.

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, segunda-feira, 2 de março de 2026.

Assinado digitalmente por Vera Maria Bueno Barbosa - Escrevente

Total: R\$ 81,00

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$ 47,60 (0396.04.2500001.56998 = R\$ 5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0396.03.2500001.30829 = R\$ 4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0396.01.2500001.68323 = 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 00015775 48

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/28FX2-D6BB3-43TX6-FQCBH>