



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: 097683.2.0127253-61



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

Novo Hamburgo, 09 de abril de 2019

FLS.

1

MATRÍCULA

127.253

IMÓVEL: A fração ideal de 0,00227273 no terreno situado no Bairro Santo Afonso, no quarteirão indefinido formado pelas ruas Doutor Boleslau Casemiro Konarzewski, Projetada, Antônio Roberto Kroeff e Visconde de Cairú, medindo 80,04 metros de frente ao nordeste para a rua Doutor Boleslau Casemiro Konarzewski, lado ímpar; do ponto extremo noroeste desta frente, a linha divisória segue em direção oes-sudoeste em dois seguimentos, o primeiro por 50,95 metros e o segundo por 26,11 metros, daí segue por 120,07 metros em direção sudoeste, daí segue por 3,51 metros em direção oes-sudoeste, confrontando em todas essas faces com a rua Projetada, daí segue 105,21 metros em direção sudeste, confrontando com imóvel de Remediare Engenharia Ambiental Ltda., daí segue por 199,28 metros em direção nordeste, fechando o polígono, onde confronta com o futuro prolongamento da rua Antônio Roberto Kroeff. Esta fração corresponderá ao Apartamento nº 102, do Bloco 18, do Alto Paraíso, a ser construído, que se localizará na rua Doutor Boleslau Casemiro Konarzewski, no pavimento térreo, nos fundos e à direita de quem olhar o bloco de frente, com área real total de 51,39 metros quadrados, sendo 41,20 metros quadrados de área real privativa e 10,19 metros quadrados de área real de uso comum, da qual 5,64 metros quadrados equivale à área real descoberta, e correspondendo-lhe a mesma fração ideal nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

PROPRIETÁRIA/INCORPORADORA: Tenda Negócios Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob nº 09.625.762/0001-58, com sede na cidade de São Paulo, SP, na rua Álvares Penteado, nº 61, 1º andar, Centro.

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 126.529, do livro nº 2, datada em 19.12.2018.

TÍTULO: Incorporação.

FORMA DE TÍTULO: requerimento de 15 de março de 2019.

Data supra. Escrevente: *Clari Barreta Brenner*

AV.GR.Prot.nº 399.810, de 22.03.2019.

Emolumentos: R\$10,10. Selo: 0396.02.0900003.96171 = R\$1,90. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,50, Selo: 0396.01.1800001.66002 = R\$1,40. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 1- 127.253 - No imóvel objeto da presente matrícula, deverão ser preservados os exemplares de espécies imunes ao corte, conforme as AV 2- 115.166 e AV 1- 126.529, ambas do livro nº 2.

Data supra. Escrevente: *Clari Barreta Brenner*

AV.GR.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.1100001.40318 = R\$3,30.

AV 2- 127.253 - No imóvel objeto da presente matrícula, deverão ser preservados os exemplares de espécies imunes ao corte, conforme as AV 2- 121.542 e AV 2- 126.529, ambas do livro nº 2.

Data supra. Escrevente: *Clari Barreta Brenner*

AV.GR.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.1100001.40319 = R\$3,30.

AV 3- 127.253 - No imóvel objeto da presente matrícula, acha-se instituído o patrimônio de afetação, conforme a AV 5- 126.529, do livro nº 2.

Data supra. Escrevente: *Clari Barreta Brenner*

AV.GV.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.1100001.40320 = R\$3,30.

AV 4- 127.253 - Proceda-se a presente averbação para fazer constar que nos termos e para os fins do disposto nos artigos 32, § 5º da Lei 4.591/64 e 541 da Consolidação Notarial e Registral

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página -:-:-:-:-

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

CNM: 097683.2.0127253-61



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

Novo Hamburgo, 09 de abril de 2019

FLS.
1

MATRÍCULA
127.253

VERSO

expedida pela Egrégia Corregedoria-Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, faz-se a ressalva expressa de que contra a proprietária e incorporadora tramitam ações judiciais, considerada a sua atividade em vários Estados brasileiros, conforme AV 6- 126.529, do livro nº 2.

Data supra. Escrevente: *Robelena*
AV.GV.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.1100001.40321 = R\$3,30.

AV 5- 127.253 - 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 156- 126.529, do livro nº 2.

Novo Hamburgo, 30 de setembro de 2020.

Escrevente: *Gláucia M. de Souza*
AV.AG.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.09.0700003.11870 = R\$61,40. Prov. nº 021/2017 - CGJ/RS.

AV 6- 127.253 - De conformidade com requerimento e documento apresentados, a rua Doutor Boleslau Casemiro Konarzewski, mencionada na presente matrícula, denomina-se rua Boleslau Casemiro Konarzewski, e não como constou.

Novo Hamburgo, 26 de outubro de 2020.

Oficiala:

CT.GC.Prot.nº 418.627, de 16.10.2020.

Emolumentos: R\$41,00, Selo: 0396.04.2000001.08226 = R\$3,30. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,50, Selo: 0396.01.1900001.97526 = R\$1,40. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 7- 127.253 - De conformidade com contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - recursos do FGTS, firmado em 28 de outubro de 2020, fica cancelada a hipoteca objeto da AV 5- 127.253, em virtude de liberação.

Novo Hamburgo, 19 de abril de 2021.

Escrevente: *Gláucia M. de Souza*

CM.CL.Prot.nº 424.399, de 30.03.2021.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2000001.15095 = R\$3,30. Prov. nº 021/2017 - CGJ/RS.

R 8- 127.253 - COMPRA E VENDA:

TRANSMITENTE: Tenda Negócios Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob nº 09.625.762/0001-58, com sede na cidade de São Paulo, SP, na avenida Francisco Matarazzo, nº 1.400, 20º andar, Torre Milano, Água Branca.

ADQUIRENTE: Leonardo da Rosa Foza, brasileiro, auxiliar contábil, solteiro, nascido em 19.09.2001, filho de Altair Foza e Elzira Vieira da Rosa, inscrito no CPF sob nº 035.672.610-02, residente e domiciliado na cidade de São Leopoldo, RS, na rua Valdomiro da Silva, nº 420, Bloco M; apartamento 34, Bairro Campina.

INTERVENIENTE INCORPORADORA: Tenda Negócios Imobiliários S.A., já qualificada.

INTERVENIENTE CONSTRUTORA/FIADORA: Construtora Tenda S.A., inscrita no CNPJ sob nº 71.476.527/0001-35, com sede na cidade de São Paulo, SP, na avenida Francisco Matarazzo, nº 1.400, 20º andar, Torre Milano, Água Branca.

FORMA DE TÍTULO: contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações - Programa Casa Verde e

2

CONTINUA A FOLHA

Continua na próxima página -:-:-:-:-

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

CNM: 097683.2.0127253-61



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

Novo Hamburgo,

de

de

FLS.

2

MATRÍCULA

127.253

Amarela - recursos do FGTS, nº 8.7877.0981556-9, firmado em 28 de outubro de 2020, e contrato por instrumento particular de retificação e ratificação, firmado em 18 de março de 2021.

PREÇO: R\$115.861,13, composto pela integralização dos valores a seguir: valor dos recursos próprios R\$20.293,19; valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União R\$14.890,00; e valor do financiamento concedido pela Caixa R\$80.677,94. Valor da aquisição do terreno: R\$7.727,27; guia de pagamento do ITBI nº 1255 - 2021 e guia retificadora nº 1667 - 2021 - avaliação fiscal: R\$151.073,00.

CONDIÇÕES: as dos contratos.

Novo Hamburgo, 19 de abril de 2021.

Escrevente:

Gláucia Luz de Souza

CM.CL.Prots.nºs 424.399 e 424.400, de 30.03.2021.

Emolumentos: R\$379,60, Selo: 0396.08.0700003.22263 = R\$49,50. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,70, Selo: 0396.01.2000004.40774 = R\$1,40. MP. 996/2020 - PCVA.

R 9- 127.253 - EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

DEVEDOR FIDUCIANTE: Leonardo da Rosa Foza, 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\$80.677,94.

PRAZO: de construção/legalização: 24.07.2023; de amortização: 360 meses, em prestações mensais e sucessivas, com vencimento do primeiro encargo mensal em 24.11.2020, com prestação mensal inicial no valor total de R\$449,06; prazo de carência para expedição da intimação: 30 dias corridos, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago.

TAXA DE JUROS: nominal de 5,00% ao ano e efetiva de 5,1161% 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 e na hipótese de extinção desse coeficiente, a atualização passará a ser efetuada pelo índice determinado em legislação específica.

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 procedimentos previstos no art. 27 da Lei nº 9.514/97. Para fins do leilão extrajudicial, as partes avaliam o imóvel em R\$128.000,00, acrescidos os valores das benfeitorias existentes e que lhe integrem, atualizado monetariamente até a data do leilão, na forma do item 9 do contrato, reservando-se à Caixa o direito de 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 dos contratos a que se refere o R 8- 127.253. Demais condições: as dos contratos.

Novo Hamburgo, 19 de abril de 2021.

Escrevente:

Gláucia Luz de Souza

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página -:-:-:-:-

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

CNM: 097683.2.0127253-61			
	OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL Novo Hamburgo, de de	CNM: 097683.2.0127253-61 FLS. 2 VERSO	MATRÍCULA 127.253
CM.CL.Prots.nºs 424.399 e 424.400, de 30.03.2021. Emolumentos: R\$237,20, Selo: 0396.07.1100001.42915 = R\$36,60. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,70, Selo: 0396.01.2000004.40775 = R\$1,40. MP. 996/2020 - PCVA. AV 10- 127.253 - De conformidade com requerimento e documentos apresentados, o Apartamento nº 102, do Bloco 18, do Alto Paraíso, foi concluído, conforme certidão de habite-se de 11.05.2021, e recebeu o nº 651 da rua Boleslau Casemiro Konarzewski. C.N.D. nº 000842021-88888499 e Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União. Novo Hamburgo, 16 de agosto de 2021. Oficial: _____ CT.GM.Prot.nº 428.691, de 30.07.2021. Emolumentos: R\$19,70, Selo: 0396.03.1800001.92029 = R\$2,70. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,70, Selo: 0396.01.2000004.72006 = R\$1,40. Lei n.11.977/2009-PMCMV. AV 11- 127.253 - A convenção de condomínio do Alto Paraíso, acha-se registrada no livro nº 3-RA, sob nº 12.131. Novo Hamburgo, 16 de agosto de 2021. Oficial: _____ CT.GM.Prot.nº 428.692, de 30.07.2021. Emolumentos: R\$19,70, Selo: 0396.03.1800001.92030 = R\$2,70. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,70, Selo: 0396.01.2000004.72007 = R\$1,40. Lei n.11.977/2009-PMCMV. AV 12- 127.253 - 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 frente), encerrando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNRR/RS. Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2500001.02805 = R\$5,20. AGNR Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Antonio Vinicius R. dos Reis em 12/06/2025 às 09:09:18. O hash SHA256 do documento é 4AAD9366BADFA1039E1124EB6F05778E8070877076FDE3F9576AB205EBA298D5			
CONTINUA A FOLHA 3			

Continua na próxima página -:-:-:-:-

Fls. 3	Matrícula 127.253
-----------	----------------------

Averbação nato digital assinada pelo Escrivente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 12/06/2025 às 09:09:22. O hash SHA256 do documento é **38515D914761AA5B07EAD00E4D39643AF9458A3ADE3CA491C8C74692C219F70C**.



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