

**CERTIDÃO**

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: 097683.2.0115248-89



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

Novo Hamburgo, 15 de julho de 2014

FLS.

1

MATRÍCULA

115.248

**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 52, Bloco A, do Residencial Munique, a ser edificado, se localizará no quarto andar ou quinto pavimento, de frente e a esquerda 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 138, 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: *Griliana M. de Souza*

RB.GR.Prot.nº 343.616, de 16.06.2014.

Emolumentos: R\$7,20. Selo: 0396.01.1400001.99171 = R\$0,30. Processamento Eletrônico de Dados: R\$1,70, Selo: 0396.01.1400001.99170 = R\$0,30. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 1- 115.248 - 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: *Griliana M. de Souza*

RB.GR.

Emolumentos: R\$12,80, Selo: 0396.03.1200002.25546 = R\$0,55. Processamento Eletrônico de Dados: R\$1,70, Selo: 0396.01.1400001.99172 = R\$0,30. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

R 2- 115.248 - 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.

**CREatora:** 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

CNM: 097683.2.0115248-89



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

Novo Hamburgo, de de

FLS.

1

MATRÍCULA

115.248

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: 0396.07.1100001.07487 = R\$8,10. Processamento Eletrônico de

Dados: R\$3,40, Selo: 0396.01.1400002.60080 = R\$0,30.

AV 3- 115.248 - 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 27 de janeiro de 2015, fica cancelada a hipoteca objeto do R 2- 115.248, em virtude de liberação.

Novo Hamburgo, 24 de março de 2015.

Escrevente: *[Assinatura]*

CT.MC.Prot.nº 352.412, de 27.02.2015.

Emolumentos: R\$54,60, Selo: 0396.04.1100001.09918 = R\$0,70. Processamento Eletrônico de

Dados: R\$3,60, Selo: 0396.01.1400003.55655 = R\$0,30.

CONTINUA A FOLHA 2

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 097683.2.0115248-89



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

Novo Hamburgo, de de

FLS.  
2

MATRÍCULA  
115.248

R 4- 115.248 - 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:** João Batista Duarte, brasileiro, motorista, solteiro, inscrito no CPF sob nº 801.548.320-49, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Rodesia, nº 330, casa 2, 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 do devedor/fiduciante, nº 855553182251, firmado em 27 de janeiro de 2015.

**PREÇO:** R\$100.000,00, composto pela integralização dos valores a seguir: valor dos recursos próprios: R\$5.815,96; valor dos recursos da conta vinculada de FGTS: R\$10.215,75; valor do desconto concedido pelo FGTS: R\$2.113,00; e valor do financiamento concedido pela Caixa: R\$81.855,29. Valor da compra e venda do terreno: R\$7.476,15; guia de pagamento do ITBI nº 749/2015 - avaliação fiscal: R\$115.947,00.

**CONDIÇÕES:** as do contrato.

Cód. de loc. nº 27.011.07130.000.

Novo Hamburgo, 24 de março de 2015.

Escrevente:

*Luíza Maria de Souza*

CT.MC.Prot.nº 352.412, de 27.02.2015.

Emolumentos: R\$289,10, Selo: 0396.07.1100001.10963 = R\$8,10. Processamento Eletrônico de Dados: R\$1,80, Selo: 0396.01.1400003.55656 = R\$0,30. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

R 5- 115.248 - EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

**DEVEDOR FIDUCIANTE:** João Batista Duarte, 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\$81.855,29.

**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\$615,43; 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 5,5000% ao ano e a taxa efetiva de 5,6409% 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 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

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 097683.2.0115248-89



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

Novo Hamburgo, de de

FLS.

2

MATRÍCULA

115.248

VERSO

Caixa, o imóvel será alienado a terceiros, conforme procedimentos previstos no artigo 27 da Lei nº 9.514/97. Para fins do leilão extrajudicial, as partes avaliam o imóvel em R\$100.000,00, 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 instrumento a que se refere o R 4- 115.248. Demais condições: as do contrato.

Novo Hamburgo, 24 de março de 2015.

Escrevente: *Giliana M. de Souza*

CT.MC.Prot.nº 352.412, de 27.02.2015.

Emolumentos: R\$214,70, Selo: 0396.07.1100001.10964 = R\$8,10. Processamento Eletrônico de Dados: R\$1,80, Selo: 0396.01.1400003.55657 = R\$0,30. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 6- 115.248 - 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: *Waldemar*

CT.AG.Prot.nº 369.527, de 26.08.2016.

Emolumentos: R\$15,40, Selo: 0396.03.1500001.37009 = R\$0,85. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,10, Selo: 0396.01.1600001.32987 = R\$0,45. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 7- 115.248 - De conformidade com termo de penhora, expedido em 24 de junho de 2021, pela 4ª Vara Cível Especializada em Fazenda Pública da Comarca de Novo Hamburgo, o imóvel objeto da presente matrícula foi penhorado, nos autos da execução de título extrajudicial nº 5006972-52.2018.8.21.0019/RS, em que é exequente Residencial Munique e executado João Batista Duarte, com valor da ação de R\$8.059,60.

Novo Hamburgo, 27 de outubro de 2021.

Escrevente: *Giliana M. de Souza*

AV.AM.Prot.nº 430.163, de 04.10.2021.

Emolumentos: R\$93,10, Selo: 0396.06.1100001.41331 = R\$24,50. Processamento Eletrônico de Dados: R\$5,30, Selo: 0396.01.2000004.91200 = R\$1,40.

AV 8- 115.248 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 097683.2.0115248-89.

Novo Hamburgo, 02 de fevereiro de 2024.

Subst. da Oficiala: *Adriana Bin*

LC.CB.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2200001.35679 = R\$4,90.


AV 9- 115.248 - De conformidade com requerimento de 15 de dezembro de 2023, 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 6075-2023 - avaliação fiscal:

CONTINUA A FOLHA

3

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 097683.2.0115248-89	
 <b>OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS</b> <b>LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL</b>	CNM: 097683.2.0115248-89
	<b>FLS.</b> 3
Novo Hamburgo, de de	<b>MATRÍCULA</b> 115.248
<p>R\$107.903,96.          Novo Hamburgo, 02 de fevereiro de 2024.          Subst. da Oficiala: <i>Adenei Bier</i>          LC.CB.Prot.nº 467.880, de 19.01.2024.          Emolumentos: R\$298,40, Selo: 0396.07.1900001.05185 = R\$53,70. Processamento Eletrônico de          Dados: R\$6,60, Selo: 0396.01.2200001.83783 = R\$2,00.</p>	

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, 2 de fevereiro de 2024.

[ ] Clari Barreta Brenner - Oficiala  
 [ ] Adenei Bier - Subst. da Oficiala

Total: R\$ 66,60

Certidão 5 páginas: R\$ 36,60 (0396.04.2200001.35783 = R\$ 4,90)

Busca em livros e arquivos: R\$ 12,50 (0396.03.1900001.67704 = R\$ 4,00)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,60 (0396.01.2200001.83978 = R\$ 2,00)



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 2024 00009416 53**