



CERTIDÃO

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: 097683.2.0104903-84



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

Novo Hamburgo, 04 de outubro de 2011

FLS
1

MATRÍCULA
104.903

IMÓVEL: A fração ideal de 0,03125 no terreno situado no Bairro Rondônia no quarteirão formado pelas ruas Santa Cristina, General Cândido Mariano da Silva Rondon, Maranhão e Travessão, constituído do lote 4 da quadra V, da Chácara Progresso, medindo 40,00 metros de largura e 50,00 metros de comprimento, com frente ao sul, no sentido da largura, para a rua Santa Cristina, lado ímpar, frente essa distante 40,00 metros da esquina com a rua General Cândido Mariano da Silva Rondon, que lhe fica ao leste, confrontando nos fundos ao norte e no lado leste com imóvel de Sociedade Territorial Progresso Ltda., e ao oeste com imóvel de Danilo Bernardo Noschang. Esta fração corresponderá ao apartamento nº 11, do Bloco Gramado, do condomínio Serra Brasil, a ser edificado, localizado no andar térreo ou primeiro pavimento, sendo a unidade a direita de quem entra no bloco, com área real total de 71,4934375 metros quadrados, sendo 62,48 metros quadrados de área real privativa e 9,0134375 metros quadrados de área real de uso comum, 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 1, situada no andar térreo ou primeiro pavimento.

PROPRIETÁRIA E INCORPORADORA: Concisa Construção e Incorporação Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 94.747.490/0001-38, com sede na cidade de São Leopoldo, RS, na rua Marquês do Herval, nº 203.

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 17.098, do livro nº 2, datada em 15.07.1980.

TÍTULO: Incorporação.

FORMA DE TÍTULO: requerimento de 13 de setembro de 2011, e documentos apresentados.

Data supra. Escrevente: *Silvânia Luz de Souza*

MP.GM.Prot.nº 309.377, de 15.09.2011.

Emolumentos: R\$5,80, Selo: 0396.01.1100003.01451 = R\$0,20. Processamento Eletrônico de Dados: R\$1,40, Selo: 0396.01.1100003.01450 = R\$0,20. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 1- 104.903 - No imóvel objeto da presente matrícula, acha-se instituído o patrimônio de afetação, conforme a AV 14, 17.098, do livro nº 2.

Data supra. Escrevente: *Silvânia Luz de Souza*

MP.GM.

Emolumentos: R\$10,40, Selo: 0396.02.0900003.12863 = R\$0,30. Processamento Eletrônico de Dados: R\$1,40, Selo: 0396.01.1100003.01452 = R\$0,20. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

R 2- 104.903 - EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA:

DEVEDORA: Concisa Construção e Incorporação Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 94.747.490/0001-38, com sede na cidade de São Leopoldo, RS, na rua Marquês do Herval, nº 203, Centro.

CRETORA: 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.

FIADORES: Guilherme Orlandini Heurich, brasileiro, estudante, solteiro, inscrito no CPF sob nº 007.543.010-01, residente e domiciliado na cidade de Rio de Janeiro, RJ, na rua Olavo Bilac, nº 102, neste ato representado por Ricardo Heurich, adiante qualificado; Angela Orlandini, inscrita no CPF sob nº 349.620.500-87, médica e seu marido Ricardo Heurich, inscrito no CPF sob nº 202.229.800-44, engenheiro civil, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na cidade de São Leopoldo, RS, na rua Olavo Bilac, nº 102, Jardim América, sendo ela neste ato representada por ele; e Nicole Rypil Heurich, brasileira, médica,

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KSK5N-5P4BR-6PC2X-L7A8P>



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0104903-84



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

Novo Hamburgo, de de

FLS.

1

MATRÍCULA

104.903

VERSO

solteira, inscrita no CPF sob nº 958.370.350-87, residente e domiciliada na cidade de Porto Alegre, RS, na rua Professor Cristiano Fischer, nº 2062, apartamento 221, Bairro Partenon, neste ato representada por Ricardo Heurich, já qualificado.

CONSTRUTORA: Concisa Construção e Incorporação Ltda., já qualificada.

FORMA DE TÍTULO: termo de aditamento firmado em 29 de maio de 2012; e contrato particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS que entre si celebram a Concisa Construção e Incorporação Ltda. e a Caixa Econômica Federal CEF - no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, nº 855551974379, firmado em 30 de março de 2012.

VALOR: R\$1.357.452,07, estando também incluídos na garantia outros imóveis deste Ofício.

PRAZO: o prazo de amortização do presente financiamento é de 24 meses a contar do dia 1º do mês subsequente ao término da obra definido no cronograma físico-financeiro e de desembolso do empreendimento.

ENCARGOS À VISTA E NA FASE DA CONSTRUÇÃO: É devida pela devedora, na data de contratação: a) TCCAV - Taxa de Cobertura de Custos à Vista, em conformidade com a tabela de tarifas vigente, fixada pela CEF, a título de cobertura de custos operacionais. Durante a fase de construção serão devidos, a partir da data do primeiro desembolso, juros mensais a taxa nominal de 8,0000% a.a., correspondente a taxa efetiva de 8,3001% a.a., acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada às contas vinculadas do FGTS na data de aniversário do contrato.

RESGATE DA DÍVIDA: A dívida ora contratada será resgatada, com recursos financeiros próprios da devedora e mediante a transferência, às pessoas físicas, das unidades relacionadas na cláusula oitava do contrato, que assumirão a parcela correspondente do débito mediante a formalização de instrumento contratual próprio. Caso a devedora não resgate a dívida até a data da liberação da última parcela do cronograma-físico-financeiro e de desembolso, será apurado o saldo devedor remanescente que deverá ser pago à CEF no prazo deste instrumento, calculadas à taxa de juros de 8,0000% a.a., correspondente a taxa efetiva de 8,3001% a.a., pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, vencendo-se a primeira prestação no mês subsequente a data de liberação da última parcela, no dia correspondente à data de assinatura deste instrumento e as demais em igual dia dos meses subsequentes.

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 vinculadas do FGTS, na data de aniversário do presente contrato.

DEMAIS CONDIÇÕES: as do contrato.

Novo Hamburgo, 12 de junho de 2012.

Escrevente:

Priscila M. de Souza

RB.AG.Prot.nº 317.383, de 30.05.2012.

Emolumentos: R\$154,10, Selo: 0396.07.0700003.20445 = R\$7,25. Processamento Eletrônico de Dados: R\$1,50, Selo: 0396.01.1100004.88258 = R\$0,25. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 3- 104.903 - De conformidade com contrato por instrumento particular de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional com fiança, alienação fiduciária em

CONTINUA A FOLHA 2

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KSK5N-5P4BR-6PC2X-L7A8P>



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0104903-84



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

Novo Hamburgo, de de

FLS.
2

MATRÍCULA
104.903

garantia e outras obrigações - apoio à produção - programa carta de crédito FGTS e Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - recurso FGTS pessoa física - recurso FGTS - com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS da compradora e devedora/fiduciante, firmado em 30 de julho de 2012, fica cancelada a hipoteca objeto do R 2- 104.903, em virtude de liberação.

Novo Hamburgo, 21 de agosto de 2012.

Escrevente: *Silvia Maria de Souza*

LC.AG.Prot.nº 319.971, de 06.08.2012.

Emolumentos: R\$22,10, Selo: 0396.03.1000001.33259 = R\$0,50. Processamento Eletrônico de Dados: R\$1,50, Selo: 0396.01.1200001.41517 = R\$0,25. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

R 4- 104.903 - COMPRA E VENDA:

TRANSMITENTE: Concisa Construção e Incorporação Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 94.747.490/0001-38, com sede na cidade de São Leopoldo, RS, na rua Marquês do Herval, nº 203, Centro.

ADQUIRENTE: Cleonice do Carmo Padilha, brasileira, auxiliar de escritório e assemelhados, solteira, inscrita no CPF sob nº 742.180.260-68, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Oswaldo Arthur Hartz, nº 780, apartamento 104, Bairro Canudos.

INTERVENIENTE CONSTRUTORA/INCORPORADORA/SPE/FIADORA: Concisa Construção e Incorporação Ltda., já qualificada.

FORMA DE TÍTULO: contrato por instrumento particular de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional com fiança, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações - apoio à produção - programa carta de crédito FGTS e Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - recurso FGTS pessoa física - recurso FGTS - com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS da compradora e devedora/fiduciante, nº 855552262152, firmado em 30 de julho de 2012.

PREÇO: R\$106.000,00, a ser integralizado pelas parcelas a seguir mencionadas: recursos próprios: R\$24.287,97; utilização de saldo da conta vinculada FGTS: R\$1.504,67; desconto concedido pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS: R\$17.000,00; e financiamento: R\$63.207,36. Valor da compra e venda do terreno: R\$7.812,50. Destinação da operação: a operação ora contratada destina-se à aquisição do terreno objeto deste instrumento e construção de uma das unidades habitacionais que compõem o empreendimento Serra Brasil; guia de pagamento do ITBI nº 4511/2012 e guia complementar nº 4772/2012 - avaliação fiscal: R\$106.000,00.

CONDIÇÕES: as do contrato.

Cód. de loc. nº 13.047.00180.000.

Novo Hamburgo, 21 de agosto de 2012.

Escrevente: *Silvia Maria de Souza*

LC.AC.Prot.nº 319.971, de 06.08.2012.

Emolumentos: R\$264,60, Selo: 0396.07.0700003.21948 = R\$7,25. Processamento Eletrônico de Dados: R\$1,50, Selo: 0396.01.1200001.41518 = R\$0,25. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

R 5- 104.903 - EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

DEVEDORA FIDUCIANTE: Cleonice do Carmo Padilha, já qualificada.

CREDORA FIDUCIÁRIA: Caixa Econômica Federal - CEF, 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.

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KSK5N-5P4BR-6PC2X-L7A8P>



Continuação da página anterior

Valide aqui este documento

CNM: 097683.2.0104903-84



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

Novo Hamburgo, de de

FLS.

2

MATRÍCULA

104.903

VERSO

VALOR: R\$63.207,36.

PRAZO: de construção: 17 meses; de amortização: 300 meses, em prestações mensais e sucessivas, com vencimento do encargo mensal de acordo com o disposto na cláusula sétima do contrato, com encargos no período de amortização no valor total de R\$457,28; prazo de carência para expedição da intimação: 60 dias, 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.

O saldo devedor deste financiamento e todos os demais valores vinculados a este contrato serão atualizados mensalmente, na fase de amortização, no dia correspondente ao da assinatura deste instrumento, com base no coeficiente de atualização aplicável às contas vinculadas do FGTS.

CONDIÇÕES: O imóvel objeto da presente matrícula, foi constituído em propriedade fiduciária, na forma dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando a devedora/fiduciante possuidora direta e a CEF possuidora indireta, certo que se incorporar-se-ão à garantia todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas. Uma vez consolidada a propriedade em nome da CEF, em virtude da mora não purgada e transformada em inadimplemento absoluto, deverá o imóvel ser alienado pela CEF a terceiros, com observância dos procedimentos previstos no artigo 27 na Lei nº 9.514/97. Concordam as partes que o valor do imóvel ora alienado fiduciariamente, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, é de R\$98.000,00, sujeito à atualização monetária pelo mesmo índice utilizado para atualização do saldo devedor, reservando-se à CEF o direito de pedir nova avaliação; tudo nos termos do contrato a que se refere o R 4- 104.903. Demais condições: as do contrato.

Novo Hamburgo, 21 de agosto de 2012.

Escrevente: *Flávia M. de Souza*

LC.AC.Prot.nº 319.971, de 06.08.2012.

Emolumentos: R\$174,20, Selo: 0396.07.0700003.21949 = R\$7,25. Processamento Eletrônico de Dados: R\$1,50, Selo: 0396.01.1200001.41519 = R\$0,25. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 6- 104.903 - De conformidade com requerimento e documentos apresentados, o apartamento nº 11, do Bloco Gramado, do Condomínio Serra Brasil, foi concluído em 02.08.2013, e recebeu o nº 141 da rua Santa Cristina. C.N.D. nº 001162013-19024882, e Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União.

Novo Hamburgo, 29 de agosto de 2013.

Escrevente: *W. S. S.*

CT.GC.Prot.nº 333.588, de 20.08.2013.

Emolumentos: R\$11,80, Selo: 0396.02.0900003.33770 = R\$0,40. Processamento Eletrônico de Dados: R\$1,60, Selo: 0396.01.1300002.01988 = R\$0,30. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 7- 104.903 - Procede-se esta averbação de conformidade com Ofício nº 1849/2018, expedido em 14 de agosto de 2018, pela 2ª Vara de Família e Sucessões da Comarca de Novo Hamburgo, para fazer constar na presente matrícula a existência da ação de inventário, referente ao processo nº 019/1.17.0002851-8 (CNJ: 0005199-91.2017.8.21.0019), em que é autor Rodrigo Vettorazzi Becker e réu Romi Roni Becker, a fim de preservar direito de terceiros de boa fé.

Novo Hamburgo, 21 de setembro de 2018.

Escrevente: *Flávia M. de Souza*

3

CONTINUA A FOLHA

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KSK5N-5P4BR-6PC2X-L7A8P>



Continuação da página anterior

Valide aqui este documento

CNM: 097683.2.0104903-84



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

FLS.
3

MATRÍCULA
104.903

Novo Hamburgo, de de

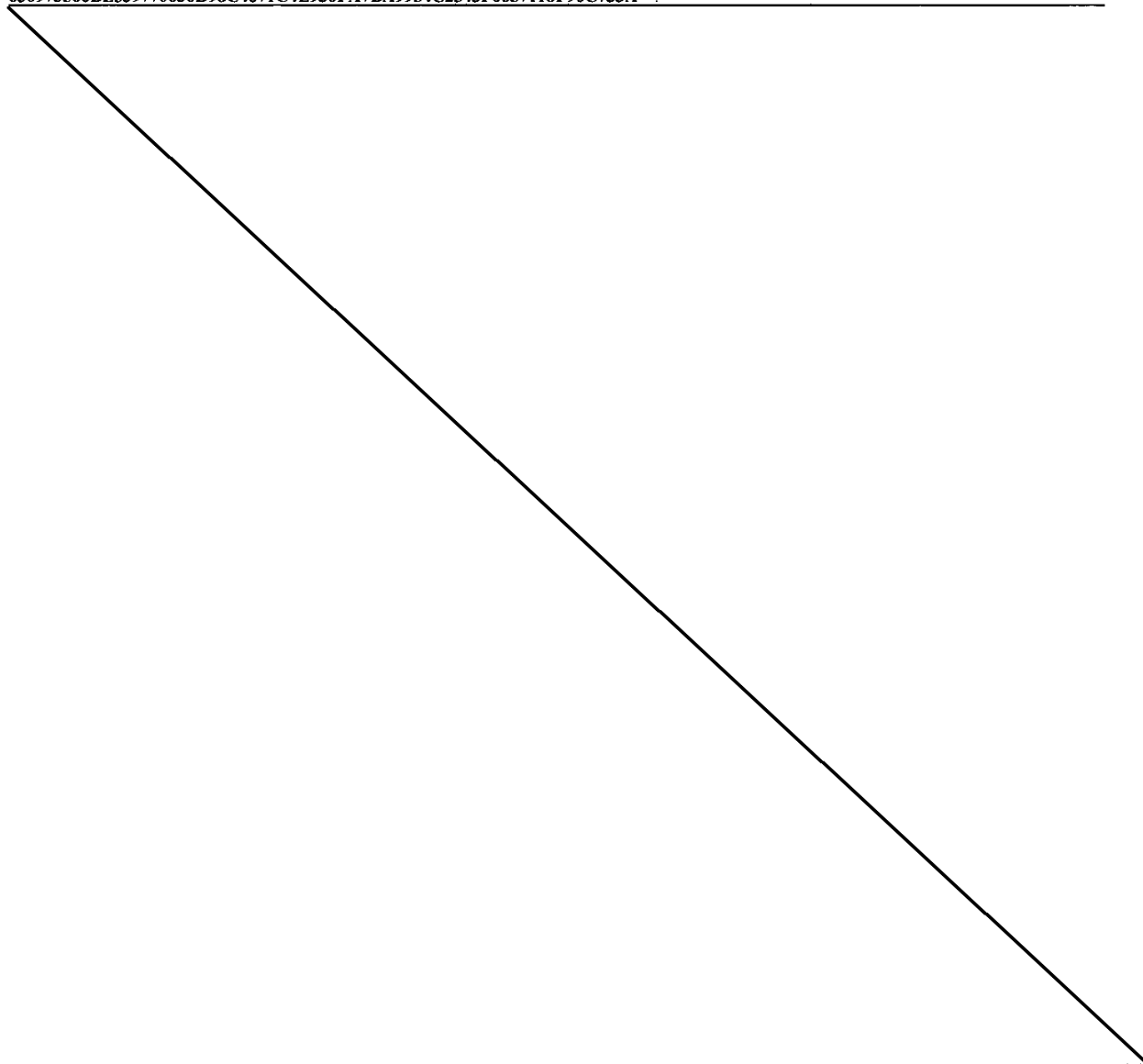
YK.AC.Prot.nº 393.209, de 10.09.2018.

Emolumentos: R\$34,20, Selo: 0396.04.1100001.33670 = R\$3,30. Artigo 98, § 1º, IX, da Lei nº 13.105/2015.

AV 8- 104.903 - 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 verso), encerrando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNNR/RS.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2500001.40113 = R\$5,20. AGNR

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Antonio Vinicius R. dos Reis em 26/11/2025 às 09:12:34. O hash SHA256 do documento é 630973566BE539770630D98C4671C4E930FA7BA9954C2543F0657118F90C733A



CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KSK5N-5P4BR-6PC2X-L7A8P>



Continuação da página anterior

Valide aqui este documento

CNM: 097683.2.0104903-84



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

Fls. 3 verso	Matrícula 104.903
--------------------	----------------------

AV 9- 104.903 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 097683.2.0104903-84. Novo Hamburgo, 26 de novembro de 2025.

CT.VJ.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2500001.40114 = R\$5,20. AGNR

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 26/11/2025 às 09:12:51. O hash SHA256 do documento é **F57A0EEA384A1B4C171FE5558FB27D1C5BD22CA11A1E24F9672E37F28B7BB2C8**.

AV 10- 104.903 - De conformidade com requerimento de 20 de outubro 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 da credora fiduciária Caixa Econômica Federal - CEF, 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 5582-2025 - avaliação fiscal: R\$140.000,00.

Novo Hamburgo, 26 de novembro de 2025.

CT.VJ.Prot.nº 498.753, de 20.10.2025.

Emolumentos: R\$361,20, Selo: 0396.07.1900001.14569 = R\$56,50. Processamento Eletrônico de Dados: R\$6,90, Selo: 0396.01.2500001.47683 = R\$2,10. Art. 432, do Provimento 001/2020 - CGJ/RS.

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 26/11/2025 às 09:13:09. O hash SHA256 do documento é **0FDCB8E43D9ABC4A03E413C9AF91D380FC5CBA88BC70291783181F8F85204712**.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KSK5N-5P4BR-6PC2X-L7A8P>

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, 26 de novembro de 2025.

Assinado digitalmente por Vera Maria Bueno Barbosa - Escrevente

Total: R\$76,40
 Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$44,80 (0396.04.2500001.40207 = R\$5,20)
 Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0396.03.2500001.17223 = R\$4,20)
 Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0396.01.2500001.47753 = R\$2,10)



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 2025 00105446 14