



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 seguinte teor:

CNM: 097261.2.0074062-06



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO - RS

REGISTRO GERAL
LIVRO N.º 2

Matrícula

74.082

Lajeado, 08.agosto.2013.

FLS.

01

Matrícula
74.082

IMÓVEL: BOX DE ESTACIONAMENTO n.º 12, com área real privativa de 12,74625m² (doze vírgula setenta e quatro mil, seiscentos e vinte e cinco metros quadrados); área real de uso comum de 1,82863m² (um vírgula oitenta e dois mil, oitocentos e sessenta e três metros quadrados); área real total de 14,57488m² (quatorze vírgula cinquenta e sete mil, quatrocentos e oitenta e oito metros quadrados), localizado no primeiro pavimento ou andar subsolo, no lado direito do acesso ao estacionamento, na quinta fileira de boxes, a quinta unidade da esquerda para a direita de quem se posiciona na Avenida 28 de Maio, confrontando-se: ao Sul, com a escadaria e com o hall do estacionamento; ao Norte, com a circulação do estacionamento; ao Oeste, com a circulação do box n.º 13 e, ao Leste, com o box n.º 11; no CONDOMÍNIO RESIDENCIAL E COMERCIAL KLEIN & DESOY, localizado na Cidade de Santa Clara do Sul(RS), Bairro Centro, na Avenida Vinte e Oito de Maio n.ºs 1230/1238, lado par, distante 68,23 metros da Rua Dois de Novembro, no quarteirão formado pelas Ruas Nove de Fevereiro, Alberto Schabbach, Dois de Novembro e pela Avenida Vinte e Oito de Maio, considerada como Setor 01, Quadra 03, Lote 160, participando com uma fração ideal de 0,001055 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício e do terreno, correspondendo a uma área ideal de terreno de 2,33m² (dois vírgula trinta e três metros quadrados), na área de terrenos urbana com 2.208,94m² (dois mil, duzentos e oito vírgula noventa e quatro metros quadrados), confrontando-se: pela frente, ao SUL, na extensão de 43,89 metros, com a Avenida Vinte e Oito de Maio, seguindo no sentido anti-horário, faz um ângulo de 89°44'22" e segue 55,50 metros para o Norte, ao LESTE, confronta-se com o imóvel matriculado sob n.º 32.258; faz um ângulo de 90°15'38" e segue 22,05 metros para Oeste, ao NORTE, confronta-se com os imóveis matriculados sob n.ºs 33.020 e 33.021; faz um ângulo de 89°44'22" e segue 10,50 metros para o Sul, ao OESTE, confronta-se com o imóvel matriculado sob n.º 64.784; faz um ângulo de 270°15'30" e segue 21,97 metros para o Oeste, ao NORTE, confronta-se com o imóvel matriculado sob n.º 64.784; faz um ângulo de 89°35'55" e segue 45,00 metros para o Sul, ao OESTE, confronta-se com o imóvel matriculado sob n.º 422, fechando o perímetro com um ângulo interno de 90°24'13".- PROPRIETÁRIA: H.H.S. - Construções Ltda. - EPP, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º 09.567.253/0001-16, com sede na Rua Bento Gonçalves n.º 1250, Bairro Centro, Lajeado(RS).- MATR. ORIG. n.º 69.816 (fls. 01 a 34, Livro n.º 2-RG), de 20 de agosto de 2012.- Protocolo n.º 197621, Livro 1, de 19/07/2013.- Eu, Gisele Martins, Auxiliar, digitei.- Eu, Luiz Egon Richter, Oficial Designado, procedi à abertura desta Matrícula.- DOU FÉ.-
Emol:R\$13,20 Selo:0350.03.1300005.03314 PED:R\$3,10 Selo:0350.01.1300006.03563

AV-1-74.082.- 08.agosto.2013.- EDIFICAÇÃO INCONCLUSA/PENDÊNCIA

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página:-:-:-:-:-

Continuação da página anterior

CNM: 097261.2.0074082-26

INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO - Procede-se a esta averbação para constar que a presente matrícula tem por objeto unidade integrante de obra projetada e pendente de regularização registral no que tange à sua conclusão; igualmente pendente o registro da instituição de condomínio/individuação unidade autônoma.- Protocolo n.º 197621, Livro 1, de 19/07/2013.- Eu, Gisele Martins, Auxiliar, digitei.- DOU FÉ.- Oficial Designado (Luiz Egon Richter): *Luiz Egon Richter* Emol:R\$23,60 Selo:0350.03.1300005.03430 PED:R\$3,10Selo: 0350.01.1300006.03782

R-2-74.082.- 08.agosto.2013.- HIPOTECA - Devedora/Hipotecante: H.H.S. - Construções Ltda. - EPP, inscrita no CNPJ sob n.º 09.567.253/0001-16, com endereço na Rua Bento Gonçalves n.º 1250, Bairro Centro, Lajeado(RS), neste ato apresentada por Fabrício César de Souza Heineck, CPF n.º 614.842.610-20.- CREDORA: Caixa Econômica Federal, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º 00.360.305/0001-04, neste ato representada por André Fensterseifer, CPF n.º 964.394.160-49, Agência Lajeado(RS).- CONSTRUTORA: H.H.S. - Construções Ltda. - EPP, inscrita no CNPJ sob n.º 09.567.253/0001-16, com endereço na Rua Bento Gonçalves n.º 1250, Bairro Centro, Lajeado(RS), neste ato apresentada por Fabrício César de Souza Heineck, CPF n.º 614.842.610-20.- VALOR E OBJETIVO: a CAIXA concede à devedora uma abertura de crédito no valor de R\$1.669.721,51 (um milhão, seiscentos e sessenta e nove mil, setecentos e vinte e um reais e cinquenta e um centavos) com recursos do SBPE, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento "Condomínio Residencial e Comercial Klein & Dessoy", objeto da matrícula n.º 69.816/Livro 2-RG, tudo na conformidade do projeto aceito pela CAIXA, de acordo com os elementos técnicos, econômicos e financeiros, estabelecendo-se que os recursos correspondentes terão a destinação mencionada neste instrumento.- PRAZO: o prazo de amortização do presente financiamento é de 24 (vinte e quatro) meses, a contar do dia 1º (primeiro) 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 contração: a) TCCAV - Taxa de Cobertura de Custos à Vista, em conformidade com a tabela de tarifas vigente, fixadas pela CAIXA, a título de cobertura de custos operacionais, para todas as contratações vnculadas ao empreendimento. Parágrafo Primeiro - Durante a fase da construção serão devidos, a partir da data do primeiro desembolso, juros mensais à taxa nominal de 9,5163% a.a. correspondente à taxa efetiva de 9,9425% a.a., acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada aos depósitos de poupança vigente na data de aniversário do presente contrato. Parágrafo Segundo - Durante a fase da construção a devedora pagará, além dos encargos

CONTINUA NA FOLHA SEGUINTE

Continua na próxima página:

Continuação da página anterior

CNM: 097261.2.0074082-26



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO - RS

REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2

FLS.

Matrícula

74.082

Lajeado, 08.agosto.2013.

02

Matrícula
74.082

mencionados no parágrafo anterior: a) TCCMO - Tarifa de Cobertura de Custos para Acompanhamento Mensal da Operação, em conformidade com a tabela de tarifas, fixadas pela CAIXA, a título de ressarcimento de despesas/custos com as vistorias/medição de obra e Taxa de vistoria extraordinária, no caso de descumprimento do Cronograma Físico-financeiro e de Desembolso.- GARANTIA: em garantia da dívida ora confessada e demais obrigações assumidas, a devedora dá à CAIXA, em primeira e especial hipoteca, transferível a terceiros, o imóvel objeto da presente matrícula, livre e desembaraçado de qualquer ônus, bem como as benfeitorias que lhe serão acrescentadas, com as características definidas no processo relativo à presente operação de crédito. Concordam as partes que o valor dos imóveis hipotecados, no R-21-69.816/Livro 2-RG, para fins do artigo 1484 do Código Civil, fica fixado em R\$3.786.142,00 (três milhões, setecentos e oitenta e seis mil e cento e quarenta e dois reais).- CONDIÇÃO PARA COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES - a comercialização das unidades hipotecadas relacionadas na cláusula oitava do contrato, dependerá de autorização expressa e específica da credora, observados os limites de valor de venda e de financiamento previstos nos atos normativos da CAIXA para a modalidade de financiamento.- FORMA DO TÍTULO: Contrato por Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças, com Recursos do Sistema Brasileiro de Poupança SBPE que entre si celebram a H.H.S.- Construções Ltda. - EPP, e a Caixa Econômica Federal - CAIXA - n.º 155552696266, com caráter de escritura pública, na forma da Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei n.º 5.049, de 29 de junho de 1966 e Decreto-Lei 70/66 de 21 de novembro de 1966, lavrado em 17 de junho de 2013, Agência Lajeado(RS), devidamente assinado pelas partes e testemunhas, do qual uma via fica arquivada neste Ofício.- Foi apresentada perante esta Serventia, em nome da devedora/hipotecante: CND/INSS sob n.º 000512013-19029253, emitida em 20/06/2013.- Protocolo n.º 197971, Livro 1, de 01/08/2013.- Eu, Gisele Martins, Auxiliar, digitei.- DOU FÉ.- Oficial Designado (Luiz Egon Richter):

Emol:NIHIL, nos termos do § 1º, do artigo 237-A da Lei n.º 6.015/73.

Selo:0350.06.1100003.09668 Selo:0350.01.1300005.31309

AV-3-74.082.- 25.fevereiro.2015.- CONCLUSÃO EDIFICAÇÃO/INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO/INDIVIDUAÇÃO - Procede-se a esta averbação para constar que, nos termos da AV-186-69.816/Livro 2-RG, foi concluída a obra referente ao Box de Estacionamento n.º 12, localizado na Avenida 28 de Maio n.ºs 1230/1248, objeto da presente matrícula. A instituição de condomínio e a individualização encontram-se registradas sob n.ºs R-166 e R-187-69.816/Livro 2-RG.- Protocolo n.º 213578, Livro 1, de

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 097261.2.0074082-26

02/02/2015.- Eu, Daiana de Vargas, Escrevente Autorizada, digitei.- DOU FÉ.-

Registradora-Substituta (Bernadete Lazzeron): *DL*

Emol:NIHIL, nos termos do § 1º, do artigo 237-A da Lei n.º 6.015/73.

Selo:0350.06.1300004.07945 Selo:0350.01.1500001.16220

AV-5-74.082.- 29 de novembro de 2018.- INDISPONIBILIDADE - Procedese a esta averbação para constar que, em virtude da ordem de indisponibilidade sobre bens e direitos de H.H.S. - CONSTRUÇÕES LTDA. - EPP, inscrita no CNPJ sob nº 09.567.253/0001-16, fica gravado com indisponibilidade o imóvel objeto da presente matrícula, datada de 28/11/2018, nos termos do Provimento nº 39/2014-CNJ, por determinação da MM.^a Juíza Federal da 1ª Vara Federal da Comarca de Lajeado(RS), Dr.^a Ana Paula Martini Tremarin Wedy, expedida nos autos do processo nº 5003893-98.2016.4.04.7114, em que é exequente a UNIÃO - FAZENDA NACIONAL, cujo valor do débito referido no Despacho/Decisão datado de 19/07/2018 é de R\$1.025.841,27 (hum milhão, vinte e cinco mil, oitocentos e quarenta e um reais e vinte e sete centavos).- Protocolo nº 251173, Livro 1-A, de 29/11/2018.- Eu, Gabrieli Dapont da Rosa, Auxiliar Escrevente, digitei.- DOU FÉ.-

Registradora Substituta (Leda Beatriz Follmer): *LB*

Emol: R\$34,20 Selo: 0350.04.1800005.01419 = R\$3,30 PED: R\$4,60 Selo PED: 0350.01.1800005.22533 = R\$1,40 - Pagamento de emolumentos a posteriori

AV-5-74.082.- 20 de maio de 2019.- RETIFICAÇÃO - Procedese a esta averbação, com amparo no artigo 213, I, "a", da Lei federal nº 6.015/73, para constar que fica retificado o número do lançamento da AV-5-74.082, feito em primeiro plano, para o correto que é AV-4-74.082.- Eu, Gabrieli Dapont da Rosa, Auxiliar Escrevente, digitei.- DOU FÉ.-

Registradora Substituta (Leda Beatriz Follmer): *LB*

Emol: nihil Selo: 0350.01.1900001.12062 = nihil

AV-6-74.082.- 26 de fevereiro de 2020.- INDISPONIBILIDADE - Procedese a esta averbação para constar que, em virtude da ordem de indisponibilidade sobre bens e direitos de H.H.S. - CONSTRUÇÕES LTDA. - EPP, inscrita no CNPJ sob nº 09.567.253/0001-16, datada de 19/02/2020, nos termos do Provimento nº 39/2014-CNJ, fica gravado com indisponibilidade o imóvel objeto da presente matrícula, por determinação do MM. Juiz do Trabalho Substituto da 1ª Vara do Trabalho de Lajeado/RS, Dr. Rodrigo Machado Jahn, expedida nos autos da reclamatória trabalhista nº 0020673-03.2017.5.04.0771, em que são partes ERMILO JOSE JUNG, na qualidade de reclamante, e H.H.S. - CONSTRUÇÕES LTDA e outra, na qualidade de reclamadas, cujo valor da causa é de R\$40.000,00 (quarenta mil reais).- Protocolo nº 264211, Livro 1-E, de 20/02/2020.- Eu, Isabel Cristina Haas, Escrevente Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Registrador Substituto (Augusto Stahlhofer): *AS*

Emol: R\$37,20 Selo: 0350.04.1800005.14571 = R\$3,30 PED: R\$5,00 Selo PED: 0350.01.1900003.19898 = R\$1,40 - Pagamento de emolumentos a posteriori

CONTINUA NA FOLHA SEGUINTE

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 097261.2.0074082-26

CNM: 097261.2.0074082-26



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO - RS

REGISTRO AUXILIAR
LIVRO N.º 2
FLS.

Registro
74.082

Lajeado, 17.junho.2024

Joanna

03

74.082
Registro

AV-7-74.082.- 17 de junho de 2024.- CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM -
Procede-se a presente averbação, nos termos do Provimento nº 33/2023-CGJ/RS, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula possui o código nacional de matrícula nº 097261.2.0074082-26.- Protocolo nº 321836, Livro 1-X, de 11/06/2024.- Eu, Joanna Cristine Schneider, Escrevente Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Registradora Substituta (Daniela de Mélo) *Joanna*

Emol: nihil Selo: 0350.04.2200003.06844 = nihil - Ato gratuito não ressarcível ISS: NIHIL - Conforme provimento 49/2023 - CGJ-RS

AV-8-74.082.- 17 de junho de 2024.- INDISPONIBILIDADE - Procede-se a esta averbação para constar que, em virtude da ordem de indisponibilidade sobre bens e direitos de H.H.S. - CONSTRUCOES LTDA (MODULO EXECUCOES) (em matrícula H.H.S. - Construções Ltda. - EPP), inscrita no CNPJ sob nº 09.567.253/0001-16, datada de 10/06/2024, cujo protocolo de indisponibilidade é 202406.1015.03379074-IA-750, nos termos do Provimento nº 39/2014-CNJ, fica gravado com indisponibilidade o imóvel objeto da presente matrícula, por determinação do MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Lajeado/RS, Dr. Marcelo da Silva Carvalho, expedida nos autos do processo nº 5010556-60.2023.8.21.0017/RS, em que são partes ALESSANDRA MANTELLI AREND e JAIR ROGERIO AREND, na qualidade de exequentes, e H.H.S. - CONSTRUCOES LTDA - EPP, na qualidade de executado, cujo valor da causa é de R\$124.449,69.- Protocolo nº 321836, Livro 1-X, de 11/06/2024.- Eu, Joanna Cristine Schneider, Escrevente Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Registradora Substituta (Daniela de Mélo) *Joanna*

Emol: R\$49,40 Selo: 0350.04.2200003.06845 = R\$4,90 PED: R\$6,60 Selo PED: 0350.01.2300002.20207 = R\$2,00 - Pagamento de emolumentos a posteriori ISS: R\$1,40 - Conforme provimento 49/2023 - CGJ-RS

AV-9-74.082.- 19 de julho de 2024.- INDISPONIBILIDADE - Procede-se a esta averbação para constar que, em virtude da ordem de indisponibilidade sobre bens e direitos de H.H.S. - CONSTRUCOES LTDA (MODULO EXECUCOES) (em matrícula, H.H.S. - CONSTRUCOES LTDA - EPP), inscrita no CNPJ sob nº 09.567.253/0001-16, datada de 12 de julho de 2024, cujo protocolo de indisponibilidade é 202407.1215.03445892-IA-061, nos termos do Provimento nº 39/2014-CNJ, fica gravado com indisponibilidade o imóvel objeto da presente matrícula, por determinação da MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Lajeado/RS, Dra. Carmen Luiza Rosa Constante, expedida nos autos do processo nº 5004392-84.2020.8.21.0017/RS, em que são partes MUNICÍPIO DE LAJEADO, na qualidade de exequente, e H.H.S. - CONSTRUCOES LTDA - EPP, na qualidade de executada, cujo valor da causa é de R\$7.186,12.- Protocolo nº 323187, Livro 1-X, de 15/07/2024.- Eu, Luana Wiebusch, Escrevente Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Registradora Substituta (Daniela de Mélo) *Joanna*

Emol: R\$49,40 Selo: 0350.04.2200003.10974 = R\$4,90 PED: R\$6,60 Selo PED: 0350.01.2300002.28879 = R\$2,00 - Pagamento de emolumentos a posteriori ISS: R\$1,40 - Conforme provimento 49/2023 - CGJ-RS

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

CNM: 097261.2.0074082-26

CNM: 097261.2.0074082-26

AV-10-74.082.- 24 de fevereiro de 2025.- PENHORA - Procedese a esta averbação para constar que consoante Termo de Penhora, lavrado em 16/12/2020, assinado digitalmente pela MM.^a Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Lajeado/RS, Dra. Carmen Luiza Rosa Constante, expedido nos autos do processo nº 5000086-09.2019.8.21.0017/RS, que **CONDOMINIO RESIDENCIAL E COMERCIAL KLEIN E DESOY - CONSTRUÇÕES LTDA - EPP**, foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula, sendo o valor da causa de R\$1.427,65, cujo juízo encontra-se garantido também pela penhora de outros 2 (dois) imóveis.- Protocolo nº 331819, Livro 1-AA, de 12/02/2025.- Eu, Luisa de Souza, Auxiliar Escrevente, digitei.- **DOU FÉ**.- Escrevente Autorizada (Isabel Cristina Haas):
 Emol: R\$106,80 Selo: 0350.05.1800005.00223 = R\$18,80 PED: R\$6,90 Selo PED: 0350.01.2400001.36443 = R\$2,10
 ISS: R\$2,84 - Conforme provimento 49/2023 - CGJ-RS

CONTINUA NA FOLHA SEGUINTE

CERTIFICO MAIS que encontra-se protocolado neste Ofício sob nº 335138, em 14/05/2025, o(a) ORDEM DE CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE. Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.

Lajeado-RS, 27 de maio de 2025, às 15:29:48.

Total: R\$78,02 - ()

Certidão 6 páginas: R\$44,80 (0350.04.2200003.49758 = R\$5,20)
 Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0350.03.2400003.10919 = R\$4,20)
 Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0350.01.2400004.09169 = R\$2,10)
 ISS: R\$1,62 - Conforme provimento 49/2023 - CGJ - RS


Francieli dos Santos
 Escrevente Autorizada

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
097261 53 2025 00039335 57

