



Valide aqui a certidão.



# 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:



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

Novo Hamburgo, 17 de outubro de 2012

FLS.

1

MATRÍCULA

110.143

**IMÓVEL:** A fração ideal de 0,0078129 no terreno situado no Bairro Canudos, no quarteirão indefinido formado pelas ruas Guia Lopes, Bartolomeu de Gusmão, Sapiranga e Mundo Novo, medindo 83,55 metros de frente ao oeste para a rua Guia Lopes, lado par, distante mais ou menos 542,13 metros da esquina com a rua Bartolomeu de Gusmão, que lhe fica ao sul, 73,77 metros ao sul, confrontando com imóvel de Rita Jaqueline Scherer Correa, Edgar da Silva Soares e outros, 82,41 metros ao leste confrontando com imóvel de MWR Participações Ltda., sendo o lado norte constituído de dois seguimentos que partindo da frente oeste segue por 34,33 metros para nordeste e daí inflete e segue 58,20 metros para o leste, confrontando nestas extensões com imóvel de Município de Novo Hamburgo. Esta fração corresponderá ao Apartamento nº 704, da Torre 1, do Residencial Morada Verde, a ser edificado, e se localizará no sexto andar ou sétimo pavimento, sendo a unidade de fundos e a segunda da esquerda para a direita de quem olha o condomínio de frente pela rua Guia Lopes, com área real total de 101,9953 metros quadrados, sendo 87,84 metros quadrados de área real privativa e 14,1553 metros quadrados de área real de uso comum, e correspondendo-lhe a mesma fração ideal nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**PROPRIETÁRIA E INCORPORADORA:** Construtora Colnaghi Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 05.153.024/0001-02, com sede na cidade de Ivoti, RS, na avenida Bom Jardim, nº 1777.

**PROCEDÊNCIA:** Matrícula nº 109.006, do livro nº 2, datada em 23.05.2012.

**TÍTULO:** Incorporação.

**FORMA DE TÍTULO:** requerimento de 05 de setembro de 2012, e documentos apresentados.

Data supra. Escrevente: *Clari Barreta Brenner*

RB.GL.Prot.nº 321.741, de 25.09.2012.

Emolumentos: R\$6,20. Selo: 0396.01.1200001.82859 = R\$0,25. Processamento Eletrônico de Dados: R\$1,50, Selo: 0396.01.1200001.82858 = R\$0,25. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

R 1- 110.143 - EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA:

**DEVEDORA:** Construtora Colnaghi Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 05.153.024/0001-02, com sede na cidade de Ivoti, RS, na avenida Bom Jardim, nº 1777, Bairro Cidade Nova.

**CREDORES:** 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:** Alvaro Colnaghi, inscrito no CPF sob nº 363.272.980-87, arquiteto e sua mulher Mirna Maria Angnes Colnaghi, inscrita no CPF sob nº 258.010.580-87, técnica de processamento de dados, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados nesta cidade, na avenida Doutor Mauricio Cardoso, nº 1299, apartamento 901, Bairro Hamburgo Velho.

**CONSTRUTORA:** Construtora Colnaghi Ltda., já qualificada.

**FORMA DE TÍTULO:** contrato 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, nº 155552651758, firmado em 14 de junho de 2013.

**VALOR:** R\$13.549.689,15, estando também incluídos na garantia mais 235 imóveis deste Ofício.

**PRAZO:** O prazo de amortização do presente financiamento é de 24 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 NA FASE DA CONSTRUÇÃO:** Durante a fase da construção serão devidos, a partir da data do primeiro desembolso, juros mensais à taxa nominal de 9,1098% a.a correspondente à

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

Valide aqui  
a certidão.

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

Novo Hamburgo, de de

FLS.  
1

MATRÍCULA  
110.143

VERSO

taxa efetiva de 9,5001% 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 contrato.

**ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:** Tanto o saldo devedor quanto às prestações de amortização e juros são atualizados, mensalmente, mediante a aplicação do mesmo índice e da mesma periodicidade de remuneração do saldo das contas de poupança, na data de aniversário do presente 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, 24 de junho de 2013.

Oficiala:

SC.GR.Prot.nº 331.231, de 20.06.2013.

Emolumentos: R\$143,00, Selo: 0396.07.0700003.27893 = R\$8,10. Processamento Eletrônico de Dados: R\$1,60, Selo: 0396.01.1300001.51651 = R\$0,30. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 2- 110.143 - 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 da devedora/fiduciante, firmado em 06 de março de 2015, fica cancelada a hipoteca objeto do R 1-110.143, em virtude de liberação.

Novo Hamburgo, 25 de março de 2015.

Escrevente:

LR.GL.Prot.nº 353.120, de 18.03.2015.

Emolumentos: R\$27,30, Selo: 0396.03.1200002.48006 = R\$0,55. Processamento Eletrônico de Dados: R\$1,80, Selo: 0396.01.1400003.56382 = R\$0,30. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

R 3- 110.143 - COMPRA E VENDA:

**TRANSMITENTE:** Construtora Colnaghi Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 05.153.024/0001-02, com sede na cidade de Ivoti, RS, na avenida Bom Jardim, nº 1777, Bairro Cidade Nova.

**ADQUIRENTE:** Betina Heike Krause Sucker, brasileira, professora de ensino superior, solteira, inscrita no CPF sob nº 929.564.320-87, residente e domiciliada na cidade de Porto Alegre, RS, na avenida João Wallig, nº 2140, Bairro Passo D'Areia.

**CONSTRUTORA/FIADORA/INCORPORADORA:** Construtora Colnaghi Ltda., já qualificada.

**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 da devedora/fiduciante, nº 15553346025, firmado em 06 de março de 2015.

**PREÇO:** R\$225.000,00, a ser integralizado pelas parcelas a seguir mencionadas: recursos próprios R\$3.000,00, recursos da conta vinculada do FGTS da compradora R\$69.670,95, e financiamento concedido pela Caixa R\$152.329,05. Valor da compra e venda do terreno: R\$12.480,57, cujo pagamento será efetivado mediante crédito bloqueado, na data da contratação, em conta titulada pela vendedora e liberado após apresentação do presente instrumento devidamente 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

CONTINUA A FOLHA 2

Continua na próxima página

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L659U-JUL5CH-4VEBB-EP8EZ>

Documento assinado digitalmente  
www.registradores.onr.org.br

Sapec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

Continuação da página anterior

Valide aqui  
a certidão.

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

Novo Hamburgo, de de

FLS.  
2

MATRÍCULA  
110.143

Morada Verde. O valor do mútuo, exceto o valor correspondente ao valor de compra e venda do terreno, será creditado à Incorporadora, nas épocas das liberações, em conformidade com o cronograma físico-financeiro das obras, o que fica desde já expressamente autorizado; guia de pagamento do ITBI nº 1013/2015 - avaliação fiscal: R\$225.000,00; estando também incluído nos valores o imóvel objeto do R 3- 109.998, do livro nº 2.

**CONDICÕES:** as do contrato.

Novo Hamburgo, 25 de março de 2015.

Escrevente: *Uesabe*

LR.GL.Prot.nº 353.120, de 18.03.2015.

Emolumentos: R\$578,10, Selo: 0396.07.1100001.11017 = R\$8,10. Processamento Eletrônico de Dados: R\$3,60, Selo: 0396.01.1400003.56383 = R\$0,30.

R 4- 110.143 - EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

**DEVEDORA FIDUCIANTE:** Betina Heike Krause Sucker, já qualificada.

**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\$152.329,05; estando também incluído na garantia o imóvel objeto do R 4- 109.998, do livro nº 2.

**PRAZO:** de construção: 25 meses; de amortização: 420 meses, em prestações mensais e sucessivas, com vencimento do primeiro encargo mensal em 06.04.2015, com encargo inicial total no valor de R\$1.570,79; prazo de carência para expedição da intimação: 30 dias corridos, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago.

**JUROS:** de acordo com a cláusula segunda do contrato, e seus parágrafos.

O saldo devedor do financiamento é atualizado mensalmente, no dia correspondente ao do aniversário do contrato, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança do dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais.

**CONDICÕES:** 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 Caixa possuidora indireta, certo que se incorporar-se-ão à garantia todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas. Consolidada a propriedade em seu nome, a Caixa, no prazo de 30 dias corridos, promoverá leilão público para a alienação do imóvel, conforme art. 27 da Lei 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\$250.000,00, sujeito à atualização monetária a partir da data de contratação deste instrumento contratual pelo mesmo índice utilizado mensalmente na atualização do índice citado na cláusula quadragésima do dia de aniversário deste instrumento, reservando-se à Caixa o direito de pedir nova avaliação a qualquer tempo; estando também incluído na avaliação o imóvel objeto da matrícula nº 109.998, do livro nº 2; tudo nos termos do contrato a que se refere o R 3- 110.143. Demais condições: as do contrato.

Novo Hamburgo, 25 de março de 2015.

Escrevente: *Uesabe*

LR.GL.Prot.nº 353.120, de 18.03.2015.

Emolumentos: R\$429,30, Selo: 0396.07.1100001.11018 = R\$8,10. Processamento Eletrônico de Dados: R\$3,60, Selo: 0396.01.1400003.56384 = R\$0,30.

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L659U-JUL5CH-4VEBB-EP8EZ>

Documento assinado digitalmente  
www.registradores.onr.org.br

SAEC  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui a certidão.

Continuação da página anterior



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

Novo Hamburgo, de de

FLS.

2

VERSO

MATRÍCULA

110.143

AV 5- 110.143 - De conformidade com requerimento e documentos apresentados, procede-se a presente averbação, para fazer constar que foi retificada a incorporação do Residencial Morada Verde, conforme a AV 5- 109.006, do livro n° 2, passando o Apartamento n° 704, objeto da presente matrícula, a ter as seguintes características:

Apartamento n° 704, da Torre 1, localizado no sexto andar ou sétimo pavimento, sendo a unidade de fundos e a segunda da esquerda para a direita de quem olha o condomínio de frente pela rua Guia Lopes, com área real total de 102,23495 metros quadrados, sendo 87,84 metros quadrados de área real privativa e 14,39495 metros quadrados de área real de uso comum, correspondendo-lhe a uma fração ideal de 0,0078129 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Novo Hamburgo, 18 de abril de 2016.

Escrevente: *W. Sabra*

MP.GM.Prot.n° 365.432, de 05.04.2016.

Emolumentos: R\$50,60, Selo: 0396.04.1100001.15226 = R\$0,90. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,10, Selo: 0396.01.1500003.57155 = R\$0,40. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 6- 110.143 - De conformidade com requerimento e documentos apresentados, o terreno objeto da presente matrícula, situa-se no lado ímpar da rua Guia Lopes, e não como constou; sendo que o Residencial Morada Verde, foi concluído em 28.12.2015, e recebeu o n° 3235 da rua Guia Lopes. C.N.D. n° 000522016-88888541 e Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União.

Novo Hamburgo, 18 de abril de 2016.

Escrevente: *W. Sabra*

MP.GM.Prot.n° 365.434, de 05.04.2016.

Emolumentos: R\$34,00, Selo: 0396.04.1100001.15227 = R\$0,90. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,10, Selo: 0396.01.1500003.57156 = R\$0,40. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 7- 110.143 - A convenção de condomínio do Residencial Morada Verde, acha-se registrada no livro n° 3-RA, sob n° 10.935.

Novo Hamburgo, 06 de setembro de 2018.

Oficiala: *W. Sabra*

AV.AG.Prot.n° 391.897, de 09.08.2018.

Emolumentos: R\$17,10, Selo: 0396.03.1800001.04204 = R\$2,70. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,30, Selo: 0396.01.1700002.89960 = R\$1,40. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 8- 110.143 - De conformidade com autorização para cancelamento da propriedade fiduciária financiamento de crédito imobiliário, firmado em 06 de abril de 2020, pela Caixa Econômica Federal - CEF, fica cancelada a alienação fiduciária constante no R 4- 110.143, em virtude de quitação. Valor: R\$152.329,05, estando também incluída no valor a AV 8- 109.998, do livro n° 2.

Novo Hamburgo, 16 de junho de 2020.

Subst. da Oficiala: *W. Sabra*

LR.GC.Prot.n° 413.687, de 20.05.2020.

Emolumentos: R\$224,60, Selo: 0396.07.1100001.38464 = R\$36,60. Processamento Eletrônico de Dados: R\$5,00, Selo: 0396.01.1900001.65312 = R\$1,40.

AV 9- 110.143 - De conformidade com requerimento e documento apresentados, Betina Heike Krause Sücker, mencionada na presente matrícula, contraiu núpcias com Fauston Gustavo Pereira Saraiva, pelo regime da comunhão parcial de bens, em 12.06.2015, passando a mesma a assinar

CONTINUA A FOLHA 3

Continua na próxima página

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L659U-UL5CH-4VEBB-EP8EZ>

Documento assinado digitalmente  
www.registradores.onr.org.br

SABC  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

Continuação da página anterior

Valide aqui  
a certidão.**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS  
LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL**FLS.  
3MATRÍCULA  
110.143

Novo Hamburgo, de de

Betina Heike Krause Saraiva.

Novo Hamburgo, 16 de junho de 2020.

Subst. da Oficiala: *Adlenei Bier*

LR.GC.Prot.nº 413.686, de 20.05.2020.

Emolumentos: R\$82,00, Selo: 0396.04.2000001.03711 = R\$3,30. Processamento Eletrônico de Dados: R\$5,00, Selo: 0396.01.1900001.65313 = R\$1,40.

R 10- 110.143 - TRANSMISSÃO:

**TRANSMITENTE:** Betina Heike Krause Saraiva, brasileira, professora, inscrita no CPF sob nº 929.564.320-87, filha de Heinz Joaquim Sücker e Beatriz Krause Sücker, casada com Fauston Gustavo Pereira Saraiva, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residente e domiciliada nesta cidade, na avenida Pedro Adams Filho, nº 6155, apartamento 302, Bairro Guarani.**ADQUIRENTE:** Caroline Raquel da Luz, brasileira, massoterapeuta, solteira, filha de Paulo Ricardo da Luz e Ângela Maria Corrêa de Souza da Luz, inscrita no CPF sob nº 014.928.000-90, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Guia Lopes, nº 3235, apartamento 704, Torre 1, Bairro Canudos.**ANUENTE:** Fauston Gustavo Pereira Saraiva, brasileiro, advogado, casado, filho de João Albano Haubert Saraiva e Isabel Cristina Alves Pereira Saraiva, inscrito no CPF sob nº 002.446.850-96, residente e domiciliado nesta cidade, na avenida Pedro Adams Filho, nº 6155, apartamento 302, Bairro Guarani.**FORMA DE TÍTULO:** escritura pública de compra e venda e de transmissão de imóvel, lavrada em 18 de maio de 2020, no 1º Tabelionato de Novo Hamburgo, (L 432, fl. 195, nº 91/64419).**PREÇO:** R\$350.000,00; guia de arrecadação do ITBI nº 1550/2020 - avaliação fiscal: R\$350.000,00.**CONDICÃO:** a outorgante Betina Heike Krause Saraiva, transmite o imóvel objeto da presente matrícula, à Caroline Raquel da Luz, em cumprimento ao contrato registrado em 13 de julho de 2018.

O imóvel acha-se cadastrado no Município sob DIC nº 190621.

Novo Hamburgo, 16 de junho de 2020.

Subst. da Oficiala: *Adlenei Bier*

LR.GC.Prot.nº 413.688, de 20.05.2020.

Emolumentos: R\$1.662,00, Selo: 0396.09.0700003.11462 = R\$61,40. Processamento Eletrônico de Dados: R\$5,00, Selo: 0396.01.1900001.65314 = R\$1,40.

AV 11- 110.143 - De conformidade com termo de penhora, expedido em 02 de setembro de 2021, pela 4ª Vara Cível Especializada em Fazenda Pública da Comarca de Gravataí, RS, o imóvel objeto da presente matrícula foi penhorado, nos autos da execução fiscal nº 5007516-81.2020.8.21.0015/RS, em que é exequente Fundação Municipal de Meio Ambiente de Gravataí - FMMA e executada Caroline Raquel da Luz, inscrita no CPF sob nº 014.928.000-90, com valor do débito de R\$13.583,76 atualizado até 10.08.2021.

Novo Hamburgo, 29 de setembro de 2021.

Escrevente: *Caroline Raquel da Luz* YK.AG.Prot.nº 430.142, de 03.09.2021.

Emolumentos: R\$100,30, Selo: 0396.06.1100001.41157 = R\$24,50. Artigo 98, § 1º, IX, da Lei nº 13.105/2015.

CONTINUA NO VERSO

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, 31 de outubro de 2022.

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

Total: R\$64,50

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) 1 página: R\$38,50 (0396.04.2000002.18248 = R\$4,40)

Busca em livros e arquivos: R\$11,30 (0396.02.2100001.26015 = R\$2,50)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,00 (0396.01.2100001.80207 = R\$1,80)

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 2022 00079976 03**

saec

Serviço de Atendimento  
Eletrônico CompartilhadoDocumento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

ONR

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L659U-UL5CH-4VEBB-EP8EZ>