



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

Valide aqui
este documento

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: 097683.2.0129974-46



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

Novo Hamburgo, 03 de setembro de 2020

ELS.

1

MATRÍCULA

129.974

IMÓVEL: A fração ideal de 0,015625 no terreno situado no Bairro Pátria Nova, no quarteirão formado pelas ruas Bento Gonçalves, Oswaldo Aranha, Itararé, Getúlio Vargas, Voluntários da Pátria e Três de Outubro, constituído do Lote 02, com a área de 3.327,21 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: de frente, ao sul, medindo 49,63 metros para a rua Três de Outubro, lado ímpar, distante 51,49 metros da esquina da rua Voluntários da Pátria, que lhe fica ao oeste; ao norte, em dois segmentos de retas, o primeiro partindo na divisa leste, segue na direção noroeste medindo 13,31 metros, confrontando com o alinhamento da rua Getúlio Vargas, e o segundo segue na direção oeste medindo 37,67 metros, confrontando com imóvel de Guido R. Eifler e outros; por um lado, ao leste, mede 68,47 metros e faz divisa com o lote 03 de Pachira Empreendimentos Imobiliários Ltda.; e pelo outro lado, ao oeste, mede 61,44 metros e faz divisa com o lote 01 de Pachira Empreendimentos Imobiliários Ltda. Esta fração corresponderá ao Apartamento nº 11, do edifício Residencial Alegro Brasil +, a ser edificado, e se localizará no andar térreo ou primeiro pavimento, de frente e a direita de quem acessa o prédio pela entrada principal da rua Três de Outubro, com área real total de 84,7043 metros quadrados, sendo 68,86 metros quadrados de área real privativa, composta de 57,34 metros quadrados de área coberta e 11,52 metros quadrados de área descoberta e 15,8443 metros quadrados de área real de uso comum, composta de 13,2534 metros quadrados de área coberta e 2,5909 metros quadrados de área descoberta, correspondendo-lhe a mesma fração ideal nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício; e a vaga de estacionamento descoberta nº 01, situada sobre a área descoberta do terreno.

PROPRIETÁRIA E INCORPORADORA: Concisa Construção e Incorporação Eireli, inscrita no CNPJ sob nº 94.747.490/0001-38, com sede nesta cidade, na rua Cariri, nº 43, Bairro Jardim Mauá.

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 113.144, do livro nº 2, datada em 12.09.2013.

TÍTULO: Incorporação.

FORMA DE TÍTULO: requerimento de 31 de março de 2020 e documentos apresentados.

Data supra. Escrevente: *Clari Barreta Brenner*

AV.GV.Prot.nº 416.137, de 05.08.2020.

Emolumentos: R\$10,40. Selo: 0396.02.1900001.53643 = R\$1,90. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,50, Selo: 0396.01.1900001.84285 = R\$1,40. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 1- 129.974 - No imóvel objeto da presente matrícula, acha-se instituído o regime do patrimônio de afetação, conforme a AV 6- 113.144, do livro nº 2

Data supra. Escrevente: *Clari Barreta Brenner*

AV.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.03.1800001.60763 = R\$2,70. Prov. nº 021/2017 - CGJ/RS.

AV 2- 129.974 - 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 8- 113.144, do livro nº 2.

Novo Hamburgo, 22 de janeiro de 2021.

Escrevente: *Clari Barreta Brenner*

YK.GLR.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.09.0700003.12399 = R\$61,40. Prov. nº 021/2017 - CGJ/RS.

AV 3- 129.974 - Procedo-se a presente averbação, para fazer constar que foi retificada a incorporação do edifício Residencial Alegro Brasil +, em relação ao terreno objeto da presente matrícula, conforme a AV 9- 113.144, do livro nº 2, passando a ter as seguintes características: Um

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página - - - - -



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0129974-46



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

FLS.

1

MATRÍCULA

129.974

Novo Hamburgo, de de

VERSO

terreno situado no Bairro Pátria Nova, no quarteirão formado pelas ruas Bento Gonçalves, Oswaldo Aranha, Itararé, Getúlio Vargas, Voluntários da Pátria e Três de Outubro, constituído do Lote 02, com a área de 2.935,84 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: de frente, ao sul, medindo 49,65 metros para a rua Três de Outubro, lado ímpar, distante 51,49 metros da esquina da rua Voluntários da Pátria, que lhe fica ao oeste; ao norte, em quatro segmentos de retas, o primeiro partindo na divisa leste, segue na direção noroeste medindo 7,62 metros, confrontando com o alinhamento da rua Getúlio Vargas, o segundo segue na direção sul medindo 0,85 metros, o terceiro, na direção oeste medindo 31,35 metros, ambos confrontando com imóvel de Celita Antônia Eifler e o quarto, também na direção oeste mede 13,38 metros, confrontando com imóvel de Marisete de Lima Werner; por um lado ao leste mede 66,73 metros e faz divisa com o lote 03 de Concisa Construção e Incorporação Eireli; por outro lado, ao oeste, mede 50,52 metros e faz divisa com o lote 01 de Concisa Construção e Incorporação Eireli.

Novo Hamburgo, 11 de maio de 2021.

Escrevente: *Sp. Eliana A. Luz de Souza*

CT.GC.Prots.nºs 425.514 e 425.515, de 30.04.2021.

Emolumentos: R\$39,30, Selo: 0396.04.2000001.16003 = R\$3,30. Processamento Eletrônico de Dados: R\$5,30, Selo: 0396.01.2000004.46819 = R\$1,40.

AV 4- 129.974 - De conformidade com contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade vinculada a empreendimento alienação fiduciária em garantia e outras obrigações - recursos SBPE, firmado em 25 de novembro de 2021, fica cancelada a hipoteca objeto da AV 2- 129.974, em virtude de liberação.

Novo Hamburgo, 22 de dezembro de 2021.

Escrevente: *Sp. Eliana A. Luz de Souza*

CM.VCM.Prot.nº 433.412, de 02.12.2021.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2000001.25317 = R\$3,30. Prov. nº 021/2017 - CGJ/RS.

R 5- 129.974 - COMPRA E VENDA:

TRANSMITENTE: Concisa Construção e Incorporação Eireli, inscrita no CNPJ sob nº 94.747.490/0001-38, com sede nesta cidade, na rua Cariri, nº 43, Bairro Jardim Mauá.

ADQUIRENTE: Sara Rocha Krás Borges, brasileira, desenvolvedora front end senior, solteira, nascida em 05.11.1992, filha de Alexandre Saraiva Kras Borges e Oneida Soares da Rocha, inscrita no CPF sob nº 008.893.760-77, residente e domiciliada na cidade de São Leopoldo, RS, na rua São Joaquim, nº 775, casa 203, Centro.

INCORPORADORA/CONSTRUTORA/CIADORA/ENTIDADE ORGANIZADORA: Concisa Construção e Incorporação Eireli, já qualificada.

FORMA DE TÍTULO: contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade vinculada a empreendimento alienação fiduciária em garantia e outras obrigações - recursos SBPE, nº 1.7877.0140888-5, firmado em 25 de novembro de 2021.

PREÇO: R\$190.000,00, a ser integralizado pelas parcelas a seguir: recursos próprios R\$19.000,00; e financiamento concedido pela Caixa R\$171.000,00. Valor da compra e venda do terreno: R\$18.750,00, cujo pagamento será efetivado mediante crédito bloqueado, na data da contratação, em conta nº 3140-003-00002116-9, titulada pela vendedora, e liberado após apresentação do presente instrumento 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

CONTINUA A FOLHA 2

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z9CRX-EHL84-T4G2X-YVBWC>



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0129974-46

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL**FLS.
2MATRÍCULA
129.974

Novo Hamburgo, de de

compõem o empreendimento Alegro Brasil +; guia de pagamento do ITBI nº 5808 - 2021 - avaliação fiscal: R\$219.164,00.

CONDICÕES: as do contrato.

Novo Hamburgo, 22 de dezembro de 2021.

Escrevente: *Spilvânia Luz de Souza*

CM.VCM.Prot.º 433.412, de 02.12.2021.

Emolumentos: R\$539,50, Selo: 0396.08.0700003.24970 = R\$49,50. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,70, Selo: 0396.01.2100001.06589 = R\$1,40. Art. 290, da Lei nº 6.015/73.

R 6- 129.974 - EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

DEVEDORA FIDUCIANTE: Sara Rocha Krás Borges, já qualificada.

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\$171.000,00.

PRAZO: de construção: 27.05.2024; de amortização: 420 meses, em prestações mensais e sucessivas, com vencimento do primeiro encargo mensal em 24.12.2021, com encargo mensal inicial total (taxa de juros balcão) de R\$1.583,53; com encargo mensal inicial total (taxa de juros reduzida) de R\$1.530,32; prazo de carência para expedição da intimação: 30 dias, contados a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. A partir desse prazo a devedora está constituída em mora.

JUROS: taxa de juros balcão: nominal de 7,7208% ao ano e efetiva de 8,0000% ao ano; taxa de juros reduzida: nominal de 7,3474% ao ano e efetiva de 7,5999% ao ano.

ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR E DA GARANTIA: a atualização do saldo devedor e da garantia ocorre mensalmente, na data de vencimento do encargo mensal, pelo índice de atualização da remuneração básica aplicável aos depósitos de poupança.

CONDICÕES: 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 a devedora possuidora direta 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 art. 27 da Lei nº 9.514/97. Para fins do leilão extrajudicial, as partes avaliam o imóvel em R\$218.000,00, acrescidos os valores das benfeitorias existentes e que lhe integrem, atualizado monetariamente até a data do leilão, na forma do item 7 do contrato, podendo a Caixa 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 do contrato a que se refere o R 5- 129.974. Demais condições: as do contrato.

Novo Hamburgo, 22 de dezembro de 2021.

Escrevente: *Spilvânia Luz de Souza*

CM.VCM.Prot.º 433.412, de 02.12.2021.

Emolumentos: R\$415,30, Selo: 0396.08.0700003.24971 = R\$49,50. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,70, Selo: 0396.01.2100001.06590 = R\$1,40. Art. 290, da Lei nº 6.015/73.

AV 7- 129.974 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z9CRX-EHL84-T4G2X-YVBWC>



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0129974-46

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

Novo Hamburgo,

de

de

CNM: 097683.2.0129974-46

FLS.

2

MATRÍCULA

129.974

VERSO

Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 097683.2.0129974-46.

Novo Hamburgo, 15 de abril de 2024.

Oficiala:

CT.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2200001.43824 = R\$4,90. AGNR

AV 8- 129.974 - De conformidade com requerimento e documentos apresentados, o edifício Residencial Alegro Brasil +, foi concluído, e recebeu o nº 1260 da rua Três de Outubro, conforme certidão de habite-se de 29.02.2024. Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União nº 90.005.77645/78-001 e Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União.

Novo Hamburgo, 15 de abril de 2024.

Oficiala:

CT.GM.Prot.nº 471.480, de 08.04.2024.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.09.0700003.19282 = R\$90,00.

AV 9- 129.974 - Proceda-se esta averbação de conformidade com certidão, expedida em 09 de abril de 2024, pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, para noticiar, nos termos do artigo 828 do Código de Processo Civil, que em 22.03.2024, foi ajuizada a ação de execução de título extrajudicial nº 5008104-37.2024.8.21.0019, a qual foi distribuída ao 1º Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Novo Hamburgo, e admitida pelo Juiz, na qual é exequente Concisa Construção e Incorporação Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 94.747.490/0001-38, e executada Sara Rocha Kras Borges, inscrita no CPF sob nº 008.893.760-77, com valor da causa de R\$18.280,04.

Novo Hamburgo, 14 de maio de 2024.

Escrevente:

LR.AG.Prot.nº 472.084, de 18.04.2024.

Emolumentos: R\$ 49,40, Selo: 0396.04.2200001.47305 = R\$ 4,90. Processamento Eletrônico de Dados: R\$ 6,60, Selo: 0396.01.2300001.07980 = R\$ 2,00.

AV 10- 129.974 - TRANSIÇÃO DE SISTEMA - Prov. 44/2024-CGJ/RS - Proceda-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 CNNR/RS.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2200001.97953 = R\$5,20. AGNR

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Antonio Vinicius R. dos Reis em 15/05/2025 às 08:08:57. O hash SHA256 do documento é 51D8A77F33DBBFB079D53A44B2CB08650920CE9B2ECAB8B66F9486923E10BB9F

cont. fl. 3

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z9CRX-EHL84-T4G2X-YVBWC>



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0129974-46

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

Fls.	Matrícula
3	129.974

AV 11- 129.974 - De conformidade com termo de penhora, expedido em 25 de abril de 2025, pela 1ª Vara Cível da Comarca de Novo Hamburgo, o imóvel objeto da presente matrícula foi penhorado, nos autos da execução de título extrajudicial nº 5024649-85.2024.8.21.0019/RS, em que é exequente Residencial Alegro Brasil +., inscrito no CNPJ sob nº 55.008.856/0001-03 e executada Sara Rocha Krás Borges, inscrita no CPF sob nº 008.893.760-77, com valor do débito de R\$1.981,76.

Novo Hamburgo, 15 de maio de 2025.

BP.AG.Prot.nº 489.956, de 25.04.2025.

Emolumentos: R\$106,80, Selo: 0396.06.1100005.02216 = R\$37,80. PEPO

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 15/05/2025 às 08:09:00. O hash SHA256 do documento é **63BD94C49744902BCB0DF56BDA8C028FB408027A80305B0CEC391A76A3E2DB1F**.

AV 12- 129.974 - De conformidade com requerimento de 12 de dezembro 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, 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 6371-2025 - avaliação fiscal: R\$300.000,00.

Novo Hamburgo, 13 de janeiro de 2026.

VF.CCM.Prot.nº 501.636, de 15.12.2025.

Emolumentos: R\$756,20, Selo: 0396.08.2200001.13151 = R\$80,80. Processamento Eletrônico de Dados: R\$7,30, Selo: 0396.01.2500001.57149 = R\$2,20.

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 13/01/2026 às 09:10:21. O hash SHA256 do documento é **607D42BE85220AF2E33BC62DFB32D612686BE39EAE38E89E206CEC908C534E17**.

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, terça-feira, 13 de janeiro de 2026.

Assinado digitalmente por Vera Maria Bueno Barbosa - Escrevente

Total: R\$81,00

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$47,60 (0396.04.2500001.48155 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0396.03.2500001.23592 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0396.01.2500001.57353 = R\$2,20)



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 2026 00002769 94

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z9CRX-EHL84-T4G2X-YVBWC>