



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Página 1 de 6

Comarca de Novo Hamburgo/RS

OFÍCIO DE REGISTROS PÚBLICOS

Clari Barreta Brenner - Oficiala

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: 097683.2.0123385-25

	OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS	FLS.	MATRÍCULA
	COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS	18	123.385
	LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		
	Novo Hamburgo, 31 de maio de 2017		

IMÓVEL: A fração ideal de 0,0111084 no terreno situado no Bairro Ouro Branco, no quarteirão definido formado pelas ruas Guanabara, Guanabara e projetada Miraguaia e pela avenida Nações Unidas, com área superficial de 5.876,33 metros quadrados, medindo 114,94 metros de frente, ao oeste, para o alinhamento projetado da avenida Nações Unidas, lado ímpar, por um lado, ao sul, mede 70,88 metros, fazendo frente para a rua projetada Miraguaia, lado par, formando esquina, daí segue 33,00 metros em direção norte, fazendo frente para a rua Guanabara, lado par, também formando esquina, deste ponto segue 30,00 metros em direção oeste, confrontando com imóvel de Heitor Plasio Heck, daí segue 39,60 metros em direção norte, confrontando com imóveis de Heitor Plasio Heck, Associação Pregadores das Boas Novas, Dora Romero Guerra e outros, daí segue 30,00 metros em direção leste, confrontando com dito de Dora Romero Guerra e outros, deste ponto segue 26,40 metros em direção norte, fazendo frente novamente para a rua Guanabara, lado par, daí segue 30,00 metros para oeste, e daí 14,70 metros para norte, confrontando nas duas extensões com imóvel de Clarice da Silva, seguindo, finalmente, 32,19 metros em direção oeste, fechando o polígono, confrontando com parte do lote 13, de Espólio de Ivo Seger. Esta fração corresponderá ao Apartamento nº 42, do Condomínio Estação Brasil, Bloco Ipiranga, a ser edificado, e se localizará no terceiro andar ou quarto pavimento, sendo a unidade a esquerda de quem entra no bloco, com área real total de 71,420171 metros quadrados, com 63,01 metros quadrados de área real privativa, sendo 51,49 metros quadrados de área coberta e 11,52 metros quadrados de área descoberta e 8,410171 metros quadrados de área real de uso comum, sendo 7,291 metros quadrados de área coberta e 1,119171 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 74.

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, Centro.

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 120.846, do livro nº 2, datada em 28.06.2016.

TÍTULO: Incorporação.

FORMA DE TÍTULO: requerimento de 13 de abril de 2017, e documentos apresentados.

Data supra. Escrevente: *Clari Barreta Brenner*

AV.GV.Prot.nº 376.765, de 22.05.2017.

Emolumentos: R\$9,40. Selo: 0396.02.0900003.74079 = R\$1,90. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,30. Selo: 0396.01.1600002.56960 = R\$1,40. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 1- 123.385 - No imóvel objeto da presente matrícula, acha-se instituído o patrimônio de afetação, conforme a AV 3- 120.846, do livro nº 2.

Data supra. Escrevente: *Clari Barreta Brenner*

AV.GV.

Emolumentos: R\$16,90, Selo: 0396.03.1500003.07982 = R\$2,70. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,30, Selo: 0396.01.1600002.56961 = R\$1,40. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

R 2- 123.385 - EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, TRANSFERÍVEIS A TERCEIROS:

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.

CREDORA: Caixa Econômica Federal, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede na

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NLJNG-CGM9L-9ZJ2V-ZLKWCW>



continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0123385-25

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

Novo Hamburgo, de de

FLS.

1

VERSO

MATRÍCULA

123.385

cidade de Brasília, DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4.

FIADORES: Ricardo Heurich, inscrito no CPF sob nº 202.229.800-44, engenheiro civil e sua mulher Angela Orlandini, inscrita no CPF sob nº 349.620.500-87, médica, 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, Bairro Jardim América, sendo ela neste ato representada por ele; Guilherme Orlandini Heurich, brasileiro, administrador, solteiro, nascido em 25.06.1984, inscrito no CPF sob nº 007.543.010-01, residente e domiciliado na cidade de São Leopoldo, RS, na rua Olavo Bilac, nº 102; e Nicole Rypl Heurich, brasileira, médica, solteira, nascida em 11.09.1978, inscrita no CPF sob nº 958.370.350-87, residente e domiciliada na cidade de Porto Alegre, RS, na avenida Tulio de Rose, nº 260, apartamento 1101, torre B, Passo da Areia, ambos representados neste ato por seu procurador Ricardo Heurich, já qualificado.

CONSTRUTORA: Concisa Construção e Incorporação 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 Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, no âmbito do Programa Minha, Minha Vida, nº 8.7877.0127295-7, firmado em 05 de maio de 2017.

VALOR: R\$8.054.446,21; estando também incluídos na garantia mais 89 imóveis deste Ofício.

PRAZO: a devedora/construtora se obriga a concluir as obras objeto do contrato no prazo de 24 meses, definido no cronograma físico-financeiro aprovado e arquivado em poder da Caixa, contado a partir: a) quando não houver cláusulas prevendo condições suspensivas, da data de assinatura do contrato; ou b) quando houver cláusula prevendo condições suspensivas, da data de aniversário do primeiro contrato assinado com adquirente de unidade vinculada ao empreendimento, por meio de financiamento concedido pela Caixa, ou da primeira liberação de recursos do financiamento PJ à devedora, o que ocorrer primeiro; e o prazo de amortização do presente financiamento é de 24 meses, contados do primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para término da obra.

ENCARGOS: De acordo com a cláusula décima segunda do contrato e seus parágrafos.

O saldo devedor é atualizado mensalmente à taxa nominal definida na letra "C.7" do contrato, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada às contas vinculadas do FGTS vigentes na data de aniversário do contrato. Na apuração do saldo devedor para qualquer evento, será aplicada a atualização monetária proporcional, pelo critério "pro rata die" útil, definido em legislação específica vigente à época do evento, no período compreendido entre a data da assinatura do contrato ou da última atualização contratual do saldo devedor, inclusive, e a data do evento exclusivo.

OBSERVAÇÃO: a hipoteca incidirá sobre o imóvel objeto da presente matrícula, bem como as benfeitorias que lhe serão acrescentadas.

CONDIÇÕES: as do contrato.

Novo Hamburgo, 24 de agosto de 2017.

Escrevente: 

CT.GC.Prot.nº 379.473, de 08.08.2017.

Emolumentos: R\$33,70, Selo: 0396.03.1500003.17935 = R\$2,70. Processamento Eletrônico de

Dados: R\$2,30, Selo: 0396.01.1700001.02276 = R\$1,40. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 3- 123.385 - De conformidade com requerimento e documentos comprobatórios arquivados

CONTINUA A FOLHA 2

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NLJNG-CGM9L-9ZJ2V-ZLKWCW>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0123385-25



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

Novo Hamburgo, de de

FLS.
2

MATRÍCULA
123.385

neste Ofício, Concisa Construção e Incorporação Ltda., mencionada na presente matrícula, transformou o tipo jurídico da sociedade de limitada em empresa individual de responsabilidade limitada (Eireli), com a denominação social de Concisa Construção e Incorporação Eireli.

Novo Hamburgo, 16 de março de 2018.

Escrevente: *[Assinatura]*

LR.AG.Prot.nº 386.280, de 08.03.2018.

Emolumentos: R\$37,70, Selo: 0396.04.1100001.25839 = R\$3,30. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,30, Selo: 0396.01.1700001.98312 = R\$1,40. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 4- 123.385 - De conformidade com contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida, (PMCMV) - recursos do FGTS com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS dos devedores, firmado em 10 de agosto de 2018, fica cancelada a hipoteca objeto do R 2- 123.385, em virtude de liberação.

Novo Hamburgo, 30 de agosto de 2018.

Escrevente: *[Assinatura]*

AV.AG.Prot.nº 392.404, de 20.08.2018.

Emolumentos: R\$34,20, Selo: 0396.04.1100001.32746 = R\$3,30. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,30, Selo: 0396.01.1700002.84005 = R\$1,40. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

R 5- 123.385 - COMPRA E VENDA:

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

ADQUIRENTES: Marina de Paula Correa, inscrita no CPF sob nº 010.459.410-18, enfermeira e nutricionista, filha de Alveri Vieira Correa e Mara Rosane de Paula Correa, e seu marido Rafael Rodrigues da Silva, inscrito no CPF sob nº 030.669.510-30, trabalhador de serviços de proteção e segurança, exceto militar, filho de Adair José da Silva e Maria Reni Rodrigues, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de São Sebastião do Cai, RS, na rua Julio de Castilho, nº 244, Conceição.

INCORPORADORA/CONSTRUTORA/FIADORA/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 habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida, (PMCMV) - recursos do FGTS com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS dos devedores, nº 8.7877.0400728-6, firmado em 10 de agosto de 2018.

PREÇO: R\$174.000,00, composto pela integralização dos valores a seguir: valor dos recursos próprios R\$12.717,85; valor dos recursos da conta vinculada de FGTS R\$22.082,15; e financiamento concedido pela Caixa R\$139.200,00. Valor da aquisição do terreno: R\$16.662,61; guia de pagamento do ITBI nº 3397/2018 - avaliação fiscal: R\$174.000,00.

CONDICÕES: as do contrato.

Cód. de loc. nº 10.023.00420.002.

Novo Hamburgo, 30 de agosto de 2018.

Escrevente: *[Assinatura]*

AV.AG.Prot.nº 392.404, de 20.08.2018.

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NLJNG-CGM9L-9ZJ2V-ZLKWCW>



continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0123385-25



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

Novo Hamburgo, de

de

FLS.

2

MATRÍCULA

123.385

VERSO

Emolumentos: R\$407,80, Selo: 0396.08.0700003.15138 = R\$49,50, Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,30, Selo: 0396.01.1700002.84006 = R\$1,40, Lei n.11.977/2009-PMCMV.

R 6- 123.385 - EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

DEVEDORES FIDUCIANTES: Marina de Paula Correa e seu marido Rafael Rodrigues da Silva, já qualificados.

CREDORA FIDUCIÁRIA: 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.

VALOR: R\$139.200,00.

PRAZO: de construção/legalização: 26 meses; de amortização: 360 meses; em prestações mensais e sucessivas, com vencimento do primeiro encargo mensal em 11.09.2018, com prestação mensal inicial no valor total de R\$1.041,30; 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 7,6600% ao ano e a taxa efetiva de 7,9347% 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 e na hipótese de extinção desse coeficiente, a atualização passará a ser efetuada pelo índice determinado em legislação específica.

CONDIÇÕES: 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 os devedores possuidores diretos 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 procedimentos previstos no art. 27 da Lei nº 9.514/97. Para fins do leilão extrajudicial, as partes avaliam o imóvel em R\$174.000,00, acrescidos os valores das benfeitorias existentes e que lhe integrem, atualizado monetariamente até a data do leilão, na forma do item 9 do contrato, reservando-se à Caixa o direito de 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 do 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- 123.385. Demais condições: as do contrato.

Novo Hamburgo, 30 de agosto de 2018.

Escrevente: *[Assinatura]*

AV.AG.rot.nº 392.404, de 20.08.2018.

Emolumentos: R\$361,40, Selo: 0396.07.1100001.30081 = R\$36,60, Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,30, Selo: 0396.01.1700002.84007 = R\$1,40, Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 7- 123.385 - De conformidade com requerimento e documentos apresentados, o Condomínio Estação Brasil, foi concluído, conforme certidão de habite-se de 31.10.2019, e recebeu o nº 110 da rua Guanabara. C.N.D. nº 002612019-88888901 e Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União.

Novo Hamburgo, 03 de dezembro de 2019.

Oficiala: *[Assinatura]*

CONTINUA A FOLHA 3

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NLJNG-CGM9L-9ZJ2V-ZLKWCW>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Continuação da página anterior -----

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0123385-25



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

Novo Hamburgo, de de

FLS.

3

MATRÍCULA

123.385

CT.GC.Proc.nº 408.251, de 14.11.2019.

Emolumentos: R\$18,10, Selo: 0396.03.1800001.41376 = R\$2,70. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,50, Selo: 0396.01.1900001.24597 = R\$1,40. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 8- 123.385 - TRANSIÇÃO DE SISTEMA - Prov. 44/2024-CGJ/RS - Proceder-se á esta averbação de ofício para o fim de noticiar que os próximos atos registraes serão eletrônicos (IL 3 verso), encerrando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNNR/RS.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2500001.79465 = R\$5,50. AGNR

Averbação esta digital assinada pelo Escrevente Antonio Vinicius R. dos Reis em 20/06/2020 às 09:16:02. O hash SHA256 do documento é C43353BC12F6D8E4043446F2EDEC907A136E9A89AA02B55101D69A1E1769032.

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página -----

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 007683.2.0123385-25



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

Fls.	Matricula
3	123.385

AV 9- 123.385 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 097683.2.0123385-25.
Novo Hamburgo, 26 de junho de 2026.

44

Emolumentos: Nihil. Selo: 0396.04.2500001.79466 = R\$5,50. AGNR

Averbação esta digital assinada pelo Escrevente Antonio Vinícius R. dos Reis em 26-06-2026 às 09:16:04. O hash S1A256 do documento é D187E3FA9F548B09C6DF15132D5BA38A480EB4C7AE338703347C66F454F31ABF.

AV 10- 123.385 - De conformidade com requerimento de 09 de junho de 2026, 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 em 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 2650 - 2026 - avaliação fiscal: R\$200.000,00. Novo Hamburgo, 26 de junho de 2026.

AV-AG-Proz.Nº 510.077, de 09.06.2026

Emolumentos: R\$532,10. Selo: 0396.08.2200001.15354 = R\$80,80. Processamento Eletrônico de Dados: R\$7,30. Selo: 0396.01.2500001.96012 = R\$2,20.

Assinado eletronicamente assinado pelo Escrevente Antonio Vinícius R. dos Reis em 26/06/2026 às 09:16:06. O hash SHA256 do documento é 2A7A355D3278884B4518E33EC8T85A65E2721D8E55AAEB2A944D8BD0775A28DDC.

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, sexta-feira, 26 de junho de 2026.

**Assinado digitalmente por Gilvânia Maria Reis de Souza
- Escrevente**

Total: R\$81,00

Total: R\$81,00
Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$47,60 (0396.04.2500001.79625 = R\$5,50)
Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0396.03.2500001.50949 = R\$4,40)
Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0396.01.2500001.96208 = 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 00048980 35

/alide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NLJNG-CGM9L-9ZJ2V-ZLKCW>