



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

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: 097683.2.0127235-18



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

Novo Hamburgo, 09 de abril de 2019

FLS.

1

MATRÍCULA

127.235

IMÓVEL: A fração ideal de 0,00227273 no terreno situado no Bairro Santo Afonso, no quarteirão indefinido formado pelas ruas Doutor Boleslau Casemiro Konarzewski, Projetada, Antônio Roberto Kroeff e Visconde de Cairú, medindo 80,04 metros de frente ao nordeste para a rua Doutor Boleslau Casemiro Konarzewski, lado ímpar; do ponto extremo noroeste desta frente, a linha divisória segue em direção ocs-sudoeste em dois seguimentos, o primeiro por 50,95 metros e o segundo por 26,11 metros, daí segue por 120,07 metros em direção sudoeste, daí segue por 3,51 metros em direção ocs-sudoeste, confrontando em todas essas faces com a rua Projetada, daí segue 105,21 metros em direção sudeste, confrontando com imóvel de Remediare Engenharia Ambiental Ltda., daí segue por 199,28 metros em direção nordeste, fechando o polígono, onde confronta com o futuro prolongamento da rua Antônio Roberto Kroeff. Esta fração corresponderá ao Apartamento nº 104, do Bloco 17, do Alto Paraíso, a ser construído, que se localizará na rua Doutor Boleslau Casemiro Konarzewski, adaptado a portadores de necessidades especiais (P.N.E.), no pavimento térreo, na frente e à esquerda de quem olhar o bloco de frente, com área real total de 51,39 metros quadrados, sendo 41,20 metros quadrados de área real privativa e 10,19 metros quadrados de área real de uso comum, da qual 5,64 metros quadrados equivale à área real descoberta, e correspondendo-lhe a mesma fração ideal nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

PROPRIETÁRIA/INCORPORADORA: Tenda Negócios Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob nº 09.625.762/0001-58, com sede na cidade de São Paulo, SP, na rua Álvares Penteado, nº 61, 1º andar, Centro.

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 126.529, do livro nº 2, datada em 19.12.2018.

TÍTULO: Incorporação.

FORMA DE TÍTULO: requerimento de 15 de março de 2019.

Data supra. Escrevente: *Clari Barreta Brenner*

AV.GR.Prot.nº 399.810, de 22.03.2019.

Emolumentos: R\$10,10. Selo: 0396.02.0900003.96151 = R\$1,90. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,50, Selo: 0396.01.1800001.65983 = R\$1,40. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 1- 127.235 - No imóvel objeto da presente matrícula, deverão ser preservados os exemplares de espécies imunes ao corte, conforme as AV 2- 115.166 e AV 1- 126.529, ambas do livro nº 2.

Data supra. Escrevente: *Clari Barreta Brenner*

AV.GR.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.1100001.40318 = R\$3,30.

AV 2- 127.235 - No imóvel objeto da presente matrícula, deverão ser preservados os exemplares de espécies imunes ao corte, conforme as AV 2- 121.542 e AV 2- 126.529, ambas do livro nº 2.

Data supra. Escrevente: *Clari Barreta Brenner*

AV.GR.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.1100001.40319 = R\$3,30.

AV 3- 127.235 - No imóvel objeto da presente matrícula, acha-se instituído o patrimônio de afetação, conforme a AV 5- 126.529, do livro nº 2.

Data supra. Escrevente: *Clari Barreta Brenner*

AV.GV.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.1100001.40320 = R\$3,30.

AV 4- 127.235 - Proceda-se a presente averbação para fazer constar que nos termos e para os fins do disposto nos artigos 32, § 5º da Lei 4.591/64 e 541 da Consolidação Notarial e Registral

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V74QV-NRNU7-ERBR4-GZM4G>



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0127235-18

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

Novo Hamburgo, 09 de abril de 2019

FLS.
1MATRÍCULA
127.235

VERSO

expedida pela Egrégia Corregedoria-Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, faz-se a ressalva expressa de que contra a proprietária e incorporadora tramitam ações judiciais, considerada a sua atividade em vários Estados brasileiros, conforme AV 6- 126.529, do livro nº 2.

Data supra. Escrevente: *[Assinatura]*

AV.GV.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.1100001.40321 = R\$3,30.

AV 5- 127.235 - 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 156- 126.529, do livro nº 2.

Novo Hamburgo, 30 de setembro de 2020.

Escrevente: *[Assinatura]*

AV.AG.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.09.0700003.11870 = R\$61,40. Prov. nº 021/2017 - CGJ/RS.

AV 6- 127.235 - De conformidade com requerimento e documento apresentados, a rua Doutor Boleslau Casemiro Konarzewski, mencionada na presente matrícula, denomina-se rua Boleslau Casemiro Konarzewski, e não como constou.

Novo Hamburgo, 26 de outubro de 2020.

Oficiala: *[Assinatura]*

CT.GC.Prot.º 418.627, de 16.10.2020.

Emolumentos: R\$41,00, Selo: 0396.04.2000001.08207 = R\$3,30. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,50, Selo: 0396.01.1900001.97482 = R\$1,40. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 7- 127.235 - De conformidade com requerimento e documentos apresentados, o Apartamento nº 104, do Bloco 17, do Alto Paraíso, foi concluído, conforme certidão de habite-se de 11.05.2021, e recebeu o nº 651 da rua Boleslau Casemiro Konarzewski. C.N.D. nº 000842021-88888499 e Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União.

Novo Hamburgo, 16 de agosto de 2021.

Oficiala: *[Assinatura]*

CT.GM.Prot.º 428.691, de 30.07.2021.

Emolumentos: R\$19,70, Selo: 0396.03.1800001.91989 = R\$2,70. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,70, Selo: 0396.01.2000004.71947 = R\$1,40. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 8- 127.235 - A convenção de condomínio do Alto Paraíso, acha-se registrada no livro nº 3-RA, sob nº 12.131.

Novo Hamburgo, 16 de agosto de 2021.

Oficiala: *[Assinatura]*

CT.GM.Prot.º 428.692, de 30.07.2021.

Emolumentos: R\$19,70, Selo: 0396.03.1800001.91990 = R\$2,70. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,70, Selo: 0396.01.2000004.71948 = R\$1,40. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 9- 127.235 - De conformidade com contrato de compra e venda de unidade concluída, mútuo e alienação fiduciária em garantia - Programa Minha Casa, Minha Vida - recursos do FGTS, firmado em 10 de maio de 2023, fica cancelada a hipoteca objeto da AV 5- 127.235, em virtude de liberação.

Novo Hamburgo, 26 de junho de 2023.

Subst. da Oficiala: *[Assinatura]*

CONTINUA A FOLHA 2

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V74QV-NRNU7-ERBR4-GZM4G>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0127235-18

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

Novo Hamburgo, de de

CNM: 097683.2.0127235-83
FLS. MATRÍCULA

2 127.235

CM.VCM.Prot.nº 456.750, de 31.05.2023.

Emolumentos: Nihil. Selo: 0396.04.2200001.10785 = R\$4,40. Prov. nº 021/2017 - CGJ/RS.

R 10- 127.235 - COMPRA E VENDA:

TRANSMITENTE: Tenda Negócios Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob nº 09.625.762/0001-58, com sede na cidade de São Paulo, SP, na rua Boa Vista, nº 280, pavimento 8º e 9º, Centro.**ADQUIRENTE:** Ederson Ribeiro dos Santos, brasileiro, mecânico, solteiro, nascido em 14.02.2000, filho de Emerson Ribeiro e Gilvana dos Santos, inscrito no CPF sob nº 045.494.710-00, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Primavera, nº 70, Bairro Santo Afonso.**FORMA DE TÍTULO:** contrato de compra e venda de unidade concluída, mútuo e alienação fiduciária em garantia - Programa Minha Casa, Minha Vida - recursos do FGTS, nº 8.7877.1684720-9, firmado em 10 de maio de 2023.**PREÇO:** R\$158.614,24, composto pela integralização dos valores a seguir: valor dos recursos próprios R\$24.201,24; valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União R\$8.013,00; e valor do financiamento concedido pela Caixa R\$126.400,00; guia de pagamento do ITBI nº 2382 - 2023 - avaliação fiscal: R\$158.614,24.**CONDICÕES:** as do contrato.

Cód. de loc. nº 22.043.00130.324.001 - DIC nº 667242.

Novo Hamburgo, 26 de junho de 2023.

Subst. da Oficiala: *José Luis*

CM.VCM.Prot.nº 456.750, de 31.05.2023.

Emolumentos: R\$417,90, Selo: 0396.08.2200001.00904 = R\$65,30. Processamento Eletrônico de Dados: R\$3,20, Selo: 0396.01.2200001.30643 = R\$1,80. MP nº 1.162/2023 - PMCMV.

R 11- 127.235 - EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

DEVEDOR FIDUCIANTE: Ederson Ribeiro dos Santos, já qualificado.**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\$126.400,00.**PRAZO:** de amortização: 360 meses, em prestações mensais e sucessivas, com vencimento do primeiro encargo mensal em 09.06.2023, com prestação mensal inicial no valor total de R\$728,53; prazo de carência para expedição da intimação: 30 dias corridos, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago.**TAXA DE JUROS:** nominal de 5,00% ao ano e efetiva de 5,1161% ao ano; nominal de 0,4159% ao mês e efetiva de 0,4167% ao mês.**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.**CONDICÕES:** O imóvel objeto da presente matrícula, foi constituído em propriedade fiduciária, conforme a Lei nº 9.514/1997, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando o devedor possuidor direto 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

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V74QV-NRNU7-ERBR4-GZM4G>



continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0127235-18

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

Novo Hamburgo, de de

CNM: 09768.2.0127235-83
FLS. MATRÍCULA

2

127.235

VERSO

nome da Caixa, o imóvel será alienado a terceiros, conforme procedimentos previstos no art. 27 da Lei nº 9.514/1997. Para fins do leilão extrajudicial, as partes avaliam o imóvel em R\$158.000,00, 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; ou caso o valor do imóvel estabelecido seja inferior ao valor de referência para apuração do ITBI, então este será o valor mínimo estabelecido como parâmetro para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão; tudo nos termos do contrato a que se refere o R 10- 127.235. Demais condições: as do contrato.

Novo Hamburgo, 26 de junho de 2023.

Subst. da Oficiala; *Antonio Vinicius R. dos Reis*

CM.VCM.Prot.nº 456.750, de 31.05.2023.

Emolumentos: R\$331,50, Selo: 0396.07.1900001.02411 = R\$48,30. Processamento Eletrônico de Dados: R\$3,20, Selo: 0396.01.2200001.30644 = R\$1,80. MP nº 1.162/2023 - PMCMV.

AV 12- 127.235 - 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 frente), encerrando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNRR/RS.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2500001.86537 = R\$5,50. AGNR

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Antonio Vinicius R. dos Reis em 30/07/2026 às 09:11:26. O hash SHIA256 do documento é E07F3AD9FCE78B977A4F61A56BF2480C63C1FFE57172A5BDDC55EC5A3DA3095

continua na folha 3

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V74QV-NRNU7-ERBR4-GZM4G>



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0127235-18

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

Fis.	Matrícula
3	127.235

AV 13- 127.235 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 097683.2.0127235-18. Novo Hamburgo, 30 de julho de 2026.

GG.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2500001.86539 = R\$5,50. AGNR

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 30/07/2026 às 09:11:28. O hash SIIA256 do documento é **24A3EAF7DE156C6F43B2F2E70B06A277DA9893934AC51A8519EA275D3985CD99**.

AV 14- 127.235 - De conformidade com requerimento de 17 de julho de 2026 e documento 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 3239-2026 - avaliação fiscal: R\$165.308,59.

Novo Hamburgo, 30 de julho de 2026.

GG.AG.Prot.nº 512.181, de 17.07.2026.

Emolumentos: R\$432,30, Selo: 0396.08.2200001.15828 = R\$80,80. Processamento Eletrônico de Dados: R\$7,30, Selo: 0396.01.2600001.04850 = R\$2,20.

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 30/07/2026 às 09:11:30. O hash SHA256 do documento é **2FE9B6144BFC37A47347A8411969F19FC8D8007FF6722CCA2308583E8C21B755**.

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, quinta-feira, 30 de julho de 2026.

Assinado digitalmente por Cintia de Oliveira Teixeira - Escrevente

Total: R\$81,00

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$47,60 (0396.04.2500001.86732 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0396.03.2500001.56297 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0396.01.2600001.05114 = 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 00059756 88

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V74QV-NRNU7-ERBR4-GZM4G>