



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Página 1 de 4

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: 097683.2.0131207-33



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

Novo Hamburgo, 20 de outubro de 2021

FLS.

1

MATRÍCULA

131.207

IMÓVEL: A fração ideal de 0,019260 no terreno situado no Bairro Primavera, no quarteirão formado pelas ruas Osvaldo Cruz, Etto Albano Christmann, São Nicolau e Felipe Carlos Gerhardt, medindo 12,96 metros de frente ao sul para o alargamento viário da rua Osvaldo Cruz, lado ímpar, distante 33,00 metros da esquina com a rua Etto Albano Christmann, que lhe fica ao leste, 40,00 metros ao norte, entestando com imóvel de Pedro Alfredo Klein, sendo o lado leste formado por linha quebrada que, parte do sul em direção ao norte por 50,50 metros e daí segue para leste por 1,00 metro, confrontando com imóvel de Arseno Finkler e outros, daí seguindo para norte por 11,00 metros, confrontando com imóvel de Dorvalino Dias da Costa, e o lado oeste também é formado por linha quebrada que, partindo da frente sul, segue em direção norte por 23,00 metros, confrontando com imóvel de Maria Auxiliadora dos Santos Silva, daí inflete para oeste por 25,55 metros, confrontando com imóveis de Maria Auxiliadora dos Santos Silva e Malva Amanda Bender, e daí seguindo para norte por 38,70 metros, confrontando com imóveis dos herdeiros de Páscoa Conte e Cleoza Conti e outros. Esta fração corresponderá ao Apartamento nº 1001, do Condomínio Residencial Florença, a ser edificado e se localizará no décimo pavimento com entrada pela rua Osvaldo Cruz, entrando pelo portão de acesso de pedestres, seguindo até o hall social e seguindo ao décimo pavimento pela escada, é o primeiro no sentido norte, com área real total de 87,36 metros quadrados, área real privativa de 71,40 metros quadrados, sendo 59,88 metros quadrados do apartamento 1001 e 11,52 metros quadrados da Vaga 13 descoberta, área real de uso comum de 15,96 metros quadrados, sendo 14,74 metros quadrados de área coberta e 1,22 metros quadrados de área descoberta; e a Vaga 13, descoberta, que se localizará no térreo, com acesso pela rua Osvaldo Cruz, entrando pelo portão principal de acesso de veículos e seguindo na direção norte pela via de circulação interna de veículos é a décima terceira vaga no sentido leste, com área real privativa de 11,52 metros quadrados, e correspondendo-lhe a mesma fração ideal nas coisas de uso comum do condomínio.

PROPRIETÁRIA E INCORPORADORA: Construmuller Construtora e Incorporadora Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 21.033.393/0001-00, com sede na cidade de Ivoti, RS, na rua Henrique Dias, nº 177, Bairro Bom Jardim.

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 131.170, do livro nº 2, datada em 20.10.2021.

TÍTULO: Incorporação.

FORMA DE TÍTULO: requerimento de 25 de agosto de 2021, e documentos apresentados.

Data supra. Escrevente:

AV.GC.Prot.nº 430.767, de 23.09.2021.

Emolumentos: R\$11,00. Selo: 0396.02.2000004.48175 = R\$1,90. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,70, Selo: 0396.01.2000004.89088 = R\$1,40. Lei nº 14.118/2021-PCVA.

AV 1- 131.207 - No imóvel objeto da presente matrícula, acha-se instituído o regime do patrimônio de afetação, conforme a AV 2- 131.170, do livro nº 2.

Data supra. Escrevente:

AV.GC.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.03.1800001.98755 = R\$2,70. Prov. nº 021/2017 - CGJ/RS.

AV 2- 131.207 - 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 4- 131.170, do livro nº 2.

Novo Hamburgo, 16 de maio de 2022.

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7YPNS-YW5EN-36T5X-SPKYU>



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0131207-33



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

FLS.

1

MATRÍCULA

131.207

Novo Hamburgo, de de

VERSO

Escrevente: *Gilciana Luz de Souza*
AV.GM.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.09.0700003.15093 = R\$81,00. Prov. nº 021/2017 - CGJ/RS.

AV 3- 131.207 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 09768.2.0131207-98.

Novo Hamburgo, 28 de outubro de 2022.

Escrevente: *Gilciana Luz de Souza*
BP.CL.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2000002.17998 = R\$4,40.

AV 4- 131.207 - 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 Casa Verde e Amarela - recursos do FGTS, firmado em 28 de setembro de 2022, fica cancelada a hipoteca objeto da AV 2- 131.207, em virtude de liberação.

Novo Hamburgo, 28 de outubro de 2022.

Escrevente: *Gilciana Luz de Souza*
BP.CL.Prot.nº 446.650, de 17.10.2022.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2000002.17994 = R\$4,40. Prov. nº 021/2017 - CGJ/RS.

R 5- 131.207 - COMPRA E VENDA:

TRANSMITENTE: Construmuller Construtora e Incorporadora Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 21.033.393/0001-00, com sede na cidade de Ivoti, RS, na avenida Presidente Lucena, nº 1525, sala 03, Bairro Bom Jardim.

ADQUIRENTE: Nadir Duarte dos Santos, brasileira, vendedora de comércio varejista e atacadista, separada judicialmente, nascida em 26.05.1980, filha de José Luiz dos Santos e Neusa Terezinha Maciel Duarte dos Santos, inscrita no CPF sob nº 984.919.970-91, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Antonio Roberto Kroeff, nº 844, Bairro Santo Afonso.

INCORPORADORA/CONSTRUTORA/CIADORA/AGENTE PROMOTORA

EMPREENDEDORA/ENTIDADE ORGANIZADORA: Construmuller Construtora e Incorporadora Ltda., 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 Casa Verde e Amarela - recursos do FGTS, nº 8.7877.1505287-3, firmado em 28 de setembro de 2022.

PREÇO: R\$209.000,00, composto pela integralização dos valores a seguir: valor dos recursos próprios R\$41.800,00; e valor do financiamento concedido pela Caixa R\$167.200,00. Valor da aquisição do terreno: R\$9.630,00; guia de pagamento do ITBI nº 4594-2022 - avaliação fiscal: R\$209.000,00.

CONDIÇÕES: as do contrato.

Novo Hamburgo, 28 de outubro de 2022.

Escrevente: *Gilciana Luz de Souza*
BP.CL.Prot.nº 446.650, de 17.10.2022.

Emolumentos: R\$530,10, Selo: 0396.08.0700003.28313 = R\$65,30. Processamento Eletrônico de

Dados: R\$3,00, Selo: 0396.01.2100001.79673 - R\$1,80. Lei nº 14.118/2021-PCVA.

R 6- 131.207 - EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

DEVEDORA FIDUCIANTE: Nadir Duarte dos Santos, já qualificada.

CONTINUA A FOLHA 2

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7YPNS-YW5EN-36T5X-SPKYU>

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: 097683.2.0131207-33

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL**FLS.
2MATRÍCULA
131.207

Novo Hamburgo, de de

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\$167.200,00.

PRAZO: de construção/legalização: 18 meses; de amortização: 360 meses, em prestações mensais e sucessivas, com vencimento do primeiro encargo mensal em 10.10.2022, com prestação mensal inicial no valor total de R\$1.211,72; 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 7,1600% ao ano e efetiva de 7,3997% 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.

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 procedimentos previstos no art. 27 da Lei nº 9.514/97. Para fins do leilão extrajudicial, as partes avaliam o imóvel em R\$209.000,00, 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 5- 131.207. Demais condições: as do contrato.

Novo Hamburgo, 28 de outubro de 2022.

Escrevente: *Guilherme Luiz de Souza*

BP.CL.Prot.nº 446.650, de 17.10.2022.

Emolumentos: R\$429,50, Selo: 0396.08.0700003.28314 = R\$65,30. Processamento Eletrônico de Dados: R\$3,00, Selo: 0396.01.2100001.79674 = R\$1,80. Lei nº 14.118/2021-PCVA.

AV 7- 131.207 - 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. 2 verso), encerrando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNMR/RS.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2500001.12873 = R\$5,20. AGNR

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Antonio Vinicius R. dos Reis em 31/07/2025 às 10:07:19. O hash SHA256 do documento é EE9D7FFC876237E32A254A0074F444D4DFC8883298563184A96F38173F841541

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7YPNS-YW5EN-36T5X-SPKYU>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: 097683.2.0131207-33

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

Fis.	Matrícula
2	131.207
verso	

AV 8- 131.207 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 097683.2.0131207-33. Novo Hamburgo, 31 de julho de 2025.

AV.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2500001.12874 = R\$5,20. AGNR

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 31/07/2025 às 10:07:21. O hash SHA256 do documento é **02413F25CCFDA846676AAAF3846E752E93F62FDA57A7D30992593130BCE2A4B0D**.

AV 9- 131.207 - De conformidade com requerimento e documentos apresentados, o Condomínio Residencial Florença, foi concluído, e recebeu o nº 1127 para atual rua Osvaldo Cruz, com certidão de habite-se de 26.06.2025. C.N.D. nº 90.009.43011/78-001 e Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União.

Novo Hamburgo, 31 de julho de 2025.

AV.AG.Prot.nº 493.872, de 21.07.2025.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.09.0700003.22844 = R\$94,70.

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 31/07/2025 às 10:07:23. O hash SHA256 do documento é **311B1BBDF2F127BE150C766B5D5AE7C536143B6A703010CD8E4D387285806965**.

AV 10- 131.207 - De conformidade com requerimento de 03 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 2851-2026 - avaliação fiscal: R\$310.000,00.

Novo Hamburgo, 30 de julho de 2026.

GG.AG.Prot.nº 511.954, de 14.07.2026.

Emolumentos: R\$756,20, Selo: 0396.09.0700003.25795 = R\$100,20. Processamento Eletrônico de Dados: R\$7,30, Selo: 0396.01.2600001.04861 = R\$2,20.

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 30/07/2026 às 09:11:52. O hash SHA256 do documento é **72E41B8854EA0B0D7E39D0C20D681A2B79A11C1D9C5ADB013620F0CF8860A9FC**.

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 (0396.04.2500001.86730 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0396.03.2500001.56295 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0396.01.2600001.05110 = 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 00059752 54

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7YPNS-YW5EN-36T5X-SPKYU>