CERTIDÃO

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: 097683.2.0118396-54

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

Novo Hamburgo, 25 de maio de 2015

FLS. 1

MATRÍCULA 118.396

IMÓVEL: A fração ideal de 0,004165 no terreno situado no Bairro Industrial, no quarteirão definido formado pelas ruas Sinimbú, Rodrigues Alves, Panambi e pelas avenidas Sete de Setembro, Pedro Adams Filho e Nações Unidas, com a área superficial de 13.653,75 metros quadrados, medindo 22,00 metros de frente ao norte para a avenida Sete de Setembro, lado par, distante 99,00 metros da esquina com a avenida Pedro Adams Filho, que lhe fica ao leste, do ponto extremo oeste desta frente a linha divisória segue 30,00 metros para o sul, desse ponto segue 58,66 metros para oeste, confrontando nestas extensões com imóveis de Raul Martins da Silva e outros, daí segue 87,57 metros para sul, confrontando com imóveis de Concisa Construção e Incorporação Ltda., desse ponto segue 150,62 metros para leste, confrontando com imóveis da Comunidade Evangélica Floresta Imperial de novo Hamburgo e de Ilone Nayr Ritter Scheffer, desse ponto segue 46,70 metros para norte, confrontando com imóveis de Níveo Clóvis Michel e de Concisa Construção e Incorporação Ltda., desse ponto segue 2,60 metros para leste, confrontando com imóvel de Concisa Construção e Incorporação Ltda., desse ponto segue 40,70 metros, novamente para o norte, na divisa com imóvel de Oscar Inácio Ritter e outros, desse ponto segue 65,45 metros para oeste, confrontando com imóveis de Ebert Com. de Autopeças Ltda. e outros, e fechando o polígono segue 30,00 metros para norte, na divisa com imóvel de Ebert Com. de Autopeças Ltda. Esta fração corresponderá ao Apartamento nº 52, do Bloco Glória, do condomínio Cine Brasil, a ser edificado, que se localizará no quarto andar ou quinto pavimento, sendo a unidade a esquerda de quem entra no bloco, com área real total de 71,3385 metros quadrados, sendo 63,01 metros quadrados de área real privativa e 8,3285 metros quadrados de área real de uso comum, sendo 6,99824 metros quadrados de área coberta e 1,3303 metros quadrados de área descoberta, 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 235, situada no andar térreo ou primeiro pavimento.

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 117.987, do livro nº 2, datada em 24.03.2015.

TÍTULO: Incorporação.

FORMA DE TÍTULO: requerimento de 13 de abril de 2015, e documentos apresentados.

Data supra. Escrevente:

RB.GR.Prot.nº 355.120, de 15.05.2015.

Emolumentos: R$7,60. Selo: 0396.01.1400003.86884 = R$0,30. Processamento Eletrônico de Dados: R$1,80, Selo: 0396.01.1400003.86883 = R$0,30. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 1- 118.396 - No imóvel objeto da presente matrícula, acha-se instituído o patrimônio de afetação, conforme a AV 3- 117.987, do livro nº 2.

Data supra. Escrevente:

RB.GR.

Emolumentos: R$13,70, Selo: 0396.03.1500001.02368 = R$0,55. Processamento Eletrônico de Dados: R$1,80, Selo: 0396.01.1400003.86885 = R$0,30. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

R 2- 118.396 - EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA:

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,

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/HZ927-7JSBP-UK4H6-T5KVQ

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

tinuação da página anterior

Valide aqui este documento

CNM: 097683.2.0118396-54

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

Novo Hamburgo, de de

FLS.	MATRÍCULA
1 VERSO	118.396

Centro.

CREDORA: 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: Guilherme Orlandini Heurich, brasileiro, estudante, solteiro, inscrito no CPF sob nº 007.543.010-01, residente e domiciliado na cidade de São Leopoldo, RS, na rua Olavo Bilac, nº 102; 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; e Nicole Rypl Heurich, brasileira, médica, solteira, inscrita no CPF sob nº 958.370.350-87, residente e domiciliada na cidade de São Leopoldo, RS, na rua Professor Cristiano Fischer, nº 2062, apartamento 221, Partenon, sendo Guilherme Orlandini Heurich, Angela Orlandini e Nicole Rypl Heurich, neste ato representados por 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 do Tempo de Serviço - FGTS, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, nº 855553404919, firmado em 30 de abril de 2015.

VALOR: R$19.232.500,02, estando também incluídos na garantia mais 200 imóveis, deste Ofício.

PRAZO: a devedora obriga-se a concluir as obras objeto do contrato no prazo de 36 meses, definido no cronograma Físico-Financeiro aprovado e arquivado em poder da Caixa, contado a partir da data de assinatura do contrato, quando não houver cláusulas suspensivas; ou da data de aniversário do contrato, subseqüente ao cumprimento das condições suspensivas; e o prazo de amortização do presente financiamento é de 24 meses, contados do primeiro dia do mês subseqüente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para término da obra.

ENCARGOS À VISTA E NA FASE DA CONSTRUÇÃO: 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 exclusive.

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, 14 de julho de 2015.

Escrevente:

LR.AC.Prot.nº 355.982, de 15.06.2015.

Emolumentos: R$239,40, Selo: 0396.07.1100001.13005 = R$8,10. Processamento Eletrônico de Dados: R$1,80, Selo: 0396.01.1500002.14630 = R$0,30. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

2

CONTINUA A FOLHA

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/HZ927-7JSBP-UK4H6-T5KVQ

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

tinuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0118396-54

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

Novo Hamburgo, de de

FLS.	MATRÍCULA
2	118.396

AV 3- 118.396 - De conformidade com contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - recursos do FGTS - com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do devedor/fiduciante, firmado em 24 de junho de 2015, fica cancelada a hipoteca objeto do R 2- 118.396, em virtude de liberação.
Novo Hamburgo, 14 de julho de 2015.
Escrevente:
YK.AC.Prot.nº 356.524, de 29.06.2015.
Emolumentos: R$27,30, Selo: 0396.03.1500001.06078 = R$0,55. Processamento Eletrônico de Dados: R$1,80, Selo: 0396.01.1500002.14631 = R$0,30. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

R 4- 118.396 - COMPRA E VENDA:
TRANSMITENTE: 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.
ADQUIRENTE: Elvis Ricardo Kraus, brasileiro, mecânico, solteiro, inscrito no CPF sob nº 016.708.410-06, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Alfredo Rui Rheinheimer, nº 190, Bairro Santo Afonso.
INTERVENIENTE CONSTRUTORA/INCORPORADORA/FIADORA: Concisa Construção e Incorporação Ltda., já qualificada.
FORMA DE TÍTULO: contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - recursos do FGTS - com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do devedor/fiduciante, nº 855553431593, firmado em 24 de junho de 2015.
PREÇO: R$139.000,00, composto pela integralização dos valores a seguir: valor dos recursos próprios: R$17.436,87; valor dos recursos da conta vinculada de FGTS: R$3.906,13; valor do desconto complemento concedido pelo FGTS: R$6.457,00; e valor do financiamento concedido pela Caixa: R$111.200,00. Valor da compra e venda do terreno: R$12.495,39; guia de pagamento do ITBI nº 3173/2015 - avaliação fiscal: R$139.000,00.
CONDIÇÕES: as do contrato.
Cód. de loc. nº 10.069.01043.004.
Novo Hamburgo, 14 de julho de 2015.
Escrevente:
YK.AC.Prot.nº 356.524, de 29.06.2015.
Emolumentos: R$326,20, Selo: 0396.07.1100001.13006 = R$8,10. Processamento Eletrônico de Dados: R$1,80, Selo: 0396.01.1500002.14632 = R$0,30. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

R 5- 118.396 - EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:
DEVEDOR FIDUCIANTE: Elvis Ricardo Kraus, já qualificado.
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$111.200,00.
PRAZO: de construção/legalização: 36 meses; de amortização: 360 meses, em prestações mensais e sucessivas, com vencimento do encargo mensal de acordo com o item 3 do contrato, com encargos

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/HZ927-7JSBP-UK4H6-T5KVQ

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

tinuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0118396-54

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

Novo Hamburgo, de de

FLS.	MATRÍCULA
2 VERSO	118.396

no período de amortização no valor total de R$574,69; 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 4,5000% ao ano e a taxa efetiva de 4,5941% 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.

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 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 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$145.000,00, acrescidos os valores das benfeitorias existentes e que lhe integrem, atualizado monetariamente até a data do leilão, reservando-se à Caixa o direito de reavaliar o imóvel; tudo nos termos do contrato a que se refere o R 4- 118.396. Demais condições: as do contrato.

Novo Hamburgo, 14 de julho de 2015.

Escrevente:

YK.AC.Prot.nº 356.524, 29.06.2015.

Emolumentos: R$289,10, Selo: 0396.07.1100001.13007 = R$8,10. Processamento Eletrônico de Dados: R$1,80, Selo: 0396.01.1500002.14633 = R$0,30. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 6- 118.396 - De conformidade com requerimento e documentos apresentados, o imóvel objeto da presente matrícula, situa-se no lado ímpar da avenida Sete de Setembro, e não como constou; e o condomínio Cine Brasil, foi concluído em 15.02.2018, e recebeu o nº 1445 da referida avenida. C.N.D. nº 000432018-88888807 e Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União.

Novo Hamburgo, 05 de março de 2018.

Escrevente:

CT.GC.Prot.nº 385.788, de 23.02.2018.

Emolumentos: R$17,10, Selo: 0396.03.1500003.35638 = R$2,70. Processamento Eletrônico de Dados: R$2,30, Selo: 0396.01.1700001.92075 = R$1,40. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 7- 118.396 - TRANSIÇÃO DE SISTEMA - Prov. 44/2024-CGJ/RS - Procede-se à esta averbação de ofício para o fim de noticiar que os próximos atos registrais serão eletrônicos (fl. 3 frente), encerrando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNNR/RS.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2500001.84127 = R$5,50. AGNR

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 20/07/2026 às 09:19:58. O hash SHA256 do documento é **B8862A8AA65063573F5D9BEA3F026EF2FFF4905B6105287EF4E74188E33AA83C**

3

CONTINUA A FOLHA

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/HZ927-7JSBP-UK4H6-T5KVQ

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

...ntinuação da página anterior -:-

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0118396-54

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

Fls.	Matrícula
3	118.396

AV 8- 118.396 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM. 097683.2.0118396-54.
Novo Hamburgo, 20 de julho de 2026.
GG.CJ.
Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2500001.84128 = R$5,50. AGNR
Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 20/07/2026 às 09:20:00. O hash SHA256 do documento é 6A987E3D81A10F666748B9434D1A996C4C2E71519C8548D4BBDE962E14452801.

AV 9- 118.396 - De conformidade com requerimento de 19 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 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 2779-2026 - avaliação fiscal: R$170.000,00.
Novo Hamburgo, 20 de julho de 2026.
GG.CJ.Prot.nº 510.883, de 24.06.2026.
Emolumentos: R$432,30, Selo: 0396.08.2200001.15664 = R$80,80. Processamento Eletrônico de Dados: R$7,30, Selo: 0396.01.2600001.01591 = R$2,20.
Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 20/07/2026 às 09:20:02. O hash SHA256 do documento é 57C9FB2AE9FB4751D881A69BF397936AA5F790B25F6A782B1744576FC423E501.

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, segunda-feira, 20 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 (0396.04.2500001.84228 = R$5,50)
Busca em livros e arquivos: R$14,00 (0396.03.2500001.54189 = R$4,40)
Processamento eletrônico de dados: R$7,30 (0396.01.2600001.01740 = 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 00055794 99

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/HZ927-7JSBP-UK4H6-T5KVQ

.onr
Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar