

**CERTIDÃO**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: 097683.2.0127050-88



**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

127.050

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 oes-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 oes-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 503, do Bloco 07, do Alto Paraíso, a ser construído, que se localizará na rua Doutor Boleslau Casemiro Konarzewski, no pavimento térreo, na frente e à direita 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: *W. Sabosa*

AV.GR.Prot.nº 399.810, de 22.03.2019.

Emolumentos: R\$10,10. Selo: 0396.02.0900003.95823 = R\$1,90. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,50, Selo: 0396.01.1800001.65694 = R\$1,40. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 1- 127.050 - 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: *W. Sabosa*

AV.GR.

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

AV 2- 127.050 - 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: *W. Sabosa*

AV.GR.

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

AV 3- 127.050 - 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: *W. Sabosa*

AV.GV.

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

AV 4- 127.050 - Proceder-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/9MIKTC-BRGGK-B5X5F-8XE8T>



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0127050-88



**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

127.050

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: *W. Salas*
AV.GV.

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

AV 5- 127.050 - 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: 0396.04.2000001.08138 = R\$3,30. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,50, Selo: 0396.01.1900001.97289 = R\$1,40. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 6- 127.050 - 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 159- 126.529, do livro nº 2.

Novo Hamburgo, 07 de dezembro de 2020.

Oficiala: *[Assinatura]*

CT.GM.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.09.0700003.12151 = R\$61,40. Prov. nº 021/2017 - CGJ/RS.

AV 7- 127.050 - 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 com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do devedor, firmado em 30 de dezembro de 2020, fica cancelada a hipoteca objeto da AV 6- 127.050, em virtude de liberação.

Novo Hamburgo, 07 de abril de 2021.

Escrevente: *[Assinatura]*
YK.CL.Prot.º 424.454, de 31.03.2021.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2000001.14554 = R\$3,30. Prov. nº 021/2017 - CGJ/RS.

R 8- 127.050 - 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 avenida Francisco Matarazzo, nº 1.400, 20º andar, Torre Milano, Água Branca.

ADQUIRENTE: Guilherme de Oliveira Pimentel, brasileiro, electricista, solteiro, nascido em 08.01.1995, filho de Sebastião Pimentel e Lucia de Oliveira, inscrito no CPF sob nº 026.947.950-30, residente e domiciliado na cidade de Estância Velha, RS, na rua Aracaju, nº 148, Bairro Lago Azul.

INTERVENIENTE INCORPORADORA: Tenda Negócios Imobiliários S.A., já qualificada.

INTERVENIENTE CONSTRUTORA/FIADORA: Construtora Tenda S.A., inscrita no CNPJ sob nº 71.476.527/0001-35, com sede na cidade de São Paulo, SP, na avenida Francisco Matarazzo, nº 1.400, 20º andar, Torre Milano, Água Branca.

FORMA DE TÍTULO: contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade

CONTINUA A FOLHA 2

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9MIKTC-BRGGK-B5X5F-8XE8T>



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0127050-88



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

Novo Hamburgo, de de

FLS.

2

MATRÍCULA

127.050

habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - recursos do FGTS com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do devedor, nº 8.7877.1033965-1, firmado em 30 de dezembro de 2020 e contrato por instrumento particular de retificação e ratificação, firmado em 18 de março de 2021.

PREÇO: R\$103.091,34, composto pela integralização dos valores a seguir: valor dos recursos próprios: R\$7.608,58; valor dos recursos da conta vinculada de FGTS: R\$1.254,69; valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$11.755,00; e valor do financiamento concedido pela Caixa: R\$82.473,07. Valor da aquisição do terreno: R\$7.727,27; guia de pagamento do ITBI nº 77-2021 - avaliação fiscal: R\$148.105,00.

CONDIÇÕES: as dos contratos.

Novo Hamburgo, 07 de abril de 2021.

Escrevente: *Cristina Luz de Souza*

YK.CL.Prots nºs 424.454 e 424.455, de 31.03.2021.

Emolumentos: R\$379,60, Selo: 0396.07.1100001.42669 = R\$36,60. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,70, Selo: 0396.01.2000004.37739 = R\$1,40. MP. 996/2020 - PCVA

R 9- 127.050 - EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

DEVEDOR FIDUCIANTE: Guilherme de Oliveira Pimentel, 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\$82.473,07.

PRAZO: de construção/legalização: 21.09.2023; de amortização: 360 meses, em prestações mensais e sucessivas, com vencimento do primeiro encargo mensal em 05.02.2021, com prestação mensal inicial no valor total de R\$433,99; 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 4,5000% ao ano e efetiva de 4,5939% 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 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\$128.000,00, 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 da credora fiduciária, este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão; tudo nos termos dos contratos a que se refere o R 8- 127.050. Demais condições: as dos contratos.

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9MIKTC-BRGGK-B5X5F-8XE8T>



Continuação da página anterior

Valide aqui este documento

CNM: 097683.2.0127050-88



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

FLS.
2

MATRÍCULA
127.050

Novo Hamburgo, de de

VERSO

Novo Hamburgo, 07 de abril de 2021.

Escrevente: *Epilônia Inez de Souza*

YK.CL.Prots nºs 424.454 e 424.455, de 31.03.2021.

Emolumentos: R\$237,20, Selo: 0396.07.1100001.42670 = R\$36,60. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,70, Selo: 0396.01.2000004.37740 = R\$1,40. MP. 996/2020 - PCVA

AV 10- 127.050 - De conformidade com requerimento e documentos apresentados, o Apartamento nº 503, do Bloco 07, 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: *[Signature]*

CT.GM.Prot.nº 428.691, de 30.07.2021.

Emolumentos: R\$19,70, Selo: 0396.03.1800001.91685 = R\$2,70. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,70, Selo: 0396.01.2000004.71595 = R\$1,40. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 11- 127.050 - 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: *[Signature]*

CT.GM.Prot.nº 428.692, de 30.07.2021.

Emolumentos: R\$19,70, Selo: 0396.03.1800001.91686 = R\$2,70. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,70, Selo: 0396.01.2000004.71596 = R\$1,40. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 12- 127.050 - 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: 0396.04.2500001.34151 = R\$5,20. AGNR

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Antonio Vinicius R. dos Reis em 28/10/2025 às 09:44:18. O hash SHA256 co documento é **8EDF4C5B3E374AD8CB38A84B92389D587D367BD66928DA88596B634CA2BC3FE8**

CONTINUA A FOLHA 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9MIKTC-BRGGK-B5X5F-8XE8T>

Continua na próxima página



Continuação da página anterior - - - - -

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0127050-88



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

Fls. 3	Matrícula 127.050
-----------	----------------------

AV 13- 127.050 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 097683.2.0127050-88. Novo Hamburgo, 28 de outubro de 2025.

CT.VJ.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2500001.34152 = R\$5,20. AGNR

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 28/10/2025 às 09:44:20. O hash SHA256 do documento é **3AEFD01A9C67557E03E415D0046CE5E230981AE8E1435F2191F69C7BF017758D**.

AV 14- 127.050 - De conformidade com requerimento de 15 de outubro 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 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 5612-2025 - avaliação fiscal: R\$135.234,36.

Novo Hamburgo, 28 de outubro de 2025.

CT.VJ.Prot.nº 498.548, de 15.10.2025.

Emolumentos: R\$361,20, Selo: 0396.07.1900001.14210 = R\$56,50. Processamento Eletrônico de Dados: R\$6,90, Selo: 0396.01.2500001.40840 = R\$2,10.

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 28/10/2025 às 09:44:22. O hash SHA256 do documento é **90EA75C50FD54D7C563D66EFA70D78CEB9F368D61BA0543D4851C9D2BA2D1CD7**.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9MIKTC-BRGGK-B5X5F-8XE8T>

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, 28 de outubro de 2025.

Assinado digitalmente por Antonio Vinicius R. dos Reis - Escrevente

Total: R\$76,40

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$44,80 (0396.04.2500001.34267 = R\$5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0396.03.2500001.12732 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0396.01.2500001.40960 = R\$2,10)



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 2025 00096888 37