



CERTIDÃO

Clari Barreta Brenner - Oficiala

Valide aqui
 este documento

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: 097683.2.0104411-08



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

Novo Hamburgo, 13 de julho de 2011

FLS. MATRÍCULA

1 104.411

IMÓVEL: A fração ideal de 0,002126 na área de terras de formato irregular, com 18.707,03 metros quadrados, situada no Bairro Industrial, no quarteirão formado pelas ruas Pinheiro Machado, Lopes Trovão, Ana Nery, avenida Primeiro de Março e penetrado em parte pelas ruas Cipó e Libres, medindo 115,27 metros de frente ao norte com o futuro alinhamento da rua Pinheiro Machado, lado par, ao leste mede 94,73 metros formando uma inflexão e medindo 12,39 metros, totalizando 107,12 metros no alinhamento da rua Lopes Trovão, ao sul mede 116,61 metros e confronta com imóveis de Osmar Arthur Kunrath, Pneuroda S.A. Comércio e Indústria, rua Cipó, propriedade de Unibanco e Rubem Borges Fortes, e Pozza Lazzari & Cia Ltda., formando uma inflexão medindo 49,48 metros, confrontando-se com imóveis de Pozza Lazzari & Cia Ltda., rua Libres e propriedade do Município de Novo Hamburgo, e ao oeste mede 169,23 metros e confronta com a avenida Primeiro de Março. Esta fração corresponderá ao Apartamento nº 501 - Torre 14 - Quartzo, do condomínio Residencial 1º de Março, a ser edificado, localizado no 5º pavimento tipo, limitando-se a leste com apartamento 502, ao sul com Hall e escada, ao oeste com jardim junto à projeção do apartamento 04 da torre 15, e ao norte com projeção do passeio de pedestre junto aos boxes 151, 152, 153 e 154, com a área privativa de 57,0912 metros quadrados, área de uso comum de 15,2384 metros quadrados, área total de 72,3296 metros quadrados, e correspondendo-lhe a mesma fração ideal nas coisas de uso comum.

PROPRIETÁRIA E INCORPORADORA: H. Lar Construções e Incorporações Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 08.803.220/0001-65, com sede na cidade de Dois Irmãos, RS, na Rodovia BR 116, nº 7070, sala 12.

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 103.202, do livro nº 2, datada em 19.05.2011.

TÍTULO: Incorporação.

FORMA DE TÍTULO: requerimento de 07 de junho de 2011 e documentos apresentados.

Data supra. Oficiala: *[assinatura]*

MP.GR.Prot.nº 306.439, de 16.06.2011.

Emolumentos: R\$5,80, Selo: 0396.01.1100001.49402 = R\$0,20. Processamento Eletrônico de Dados: R\$1,40, Selo: 0396.01.1100001.49401 = R\$0,20. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 1- 104.411 - A convenção de condomínio do Residencial 1º de Março, acha-se registrada no livro nº 3-RA, sob nº 8.937.

Novo Hamburgo, 01 de fevereiro de 2012.

Escrevente: *[assinatura]*

RB.GR.Prot.nº 312.803, de 04.01.2012.

Emolumentos: R\$11,10, Selo: 0396.02.0900003.18429 = R\$0,35. Processamento Eletrônico de Dados: R\$1,50, Selo: 0396.01.1100003.88416 = R\$0,25. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

R 2- 104.411 - COMPRA E VENDA:

TRANSMITENTE: H. Lar Construções e Incorporações Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 08.803.220/0001-65, com sede na cidade de Dois Irmãos, RS, na Rodovia BR 116, nº 7070, sala 12, Portal da Serra.

ADQUIRENTE: Erick Bohn, brasileiro, vendedor praticista, representante comercial, solteiro, inscrito no CPF sob nº 830.340.560-87, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Da Lagoa, nº 184, Bairro Boa Saúde.

INTERVENIENTE CONSTRUTORA/INCORPORADORA/SPE/FIADORA: H. Lar Construções

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FEMDV-6QL6-J-6XZKQ-ZFNPZ>



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0104411-08



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

Novo Hamburgo, de de

FLS.

1

MATRÍCULA

104.411

VERSO

e Incorporações Ltda., já qualificada.

FORMA DE TÍTULO: contrato por instrumento particular de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional com fiança, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações - apoio à produção- programa carta de crédito FGTS e Programa Minha Casa, Minha Vida- PMCMV - recurso FGTS pessoa física- recurso FGTS- com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do comprador e devedor/fiduciante, nº 85552351320, firmado em 02 de outubro de 2012.

PREÇO: R\$103.000,00, a ser integralizado pelas parcelas a seguir mencionadas: recursos próprios: R\$9.638,10; utilização de saldo da conta vinculada FGTS: R\$8.008,87; e financiamento: R\$85.353,03. Valor da compra e venda do terreno: R\$4.577,46. Destinação da operação: a operação ora contratada destina-se à aquisição do terreno objeto deste instrumento e construção de uma das unidades habitacionais que compõem o empreendimento Res Primeiro de Março III; guia de pagamento do ITBI nº 5955/2012- avaliação fiscal: R\$103.000,00, estando também incluído nos valores o imóvel objeto do R 2- 103.899, do livro nº 2.

CONDICÕES: as do contrato.

Novo Hamburgo, 20 de novembro de 2012.

Oficial:

SC.AG.Prot.nº 323.397, de 08.11.2012.

Emolumentos: R\$154,10, Selo: 0396.07.0700003.23624 = R\$8,10. Processamento Eletrônico de Dados: R\$1,50, Selo: 0396.01.1200002.05723 = R\$0,30. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

R 3- 104.411 - EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

DEVEDOR FIDUCIANTE: Erick Bohn, já qualificado.

CREDORA FIDUCIÁRIA: Caixa Econômica Federal - CEF, 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\$85.353,03, estando também incluído na garantia o imóvel objeto do R 3- 103.899, do livro nº 2.

PRAZO: de construção: 7 meses; de amortização: 300 meses, em prestações mensais e sucessivas, com vencimento do encargo mensal de acordo com o disposto na cláusula sétima do contrato, com encargos no período de amortização no valor total de R\$868,71; prazo de carência para expedição da intimação: 60 dias, 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.

O saldo devedor do financiamento e todos os demais valores vinculados ao contrato serão atualizados mensalmente, na fase de amortização, no dia correspondente ao da assinatura do instrumento, com base no coeficiente de atualização aplicável às contas vinculadas do FGTS.

CONDICÕES: O imóvel objeto da presente matrícula, foi constituído em propriedade fiduciária, na forma dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando o devedor/fiduciante possuidor direto e a CEF possuidora indireta, certo que se incorporar-se-ão à garantia todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas. Uma vez consolidada a propriedade em nome da CEF, em virtude da mora não purgada e transformada em inadimplemento absoluto, deverá o imóvel ser alienado pela CEF a terceiros, com observância dos procedimentos previstos no artigo 27 na Lei nº

CONTINUA A FOLHA

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FEMDV-6QL6J-6XZKQ-ZFNPZ>



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0104411-08



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

FLS.
2

MATRÍCULA
104.411

Novo Hamburgo, de de

9.514/97. Concordam as partes que o valor do imóvel ora alienado fiduciariamente, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, é de R\$128.000,00, sujeito à atualização monetária pelo mesmo índice utilizado para atualização do saldo devedor, reservando-se à CEF o direito de pedir nova avaliação, estando também incluído na avaliação o imóvel objeto da matrícula nº 103.899, do livro nº 2; tudo nos termos do contrato a que se refere o R 2- 104.411. Demais condições: as do contrato.

Novo Hamburgo, 20 de novembro de 2012.

Oficiala:

SC.AG.Prot.nº 323.397, de 08.11.2012.

Emolumentos: R\$134,00, Selo: 0396.06.1100001.06501 = R\$5,40. Processamento Eletrônico de Dados: R\$1,50, Selo: 0396.01.1200002.05724 = R\$0,30. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 4- 104.411 - De conformidade com requerimento e documentos apresentados, o Apartamento nº 501 - Torre 14 - Quartzó, do condomínio Residencial 1º de Março, foi concluído em 20 de março de 2013, e recebeu o nº 333 para o acesso ao condomínio pela rua Lopes Trovão. C.N.D. nº 000502013-19024215, e Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União.

Novo Hamburgo, 18 de abril de 2013.

Oficiala:

MP.GM.Prot.nº 328.605, de 11.04.2013.

Emolumentos: R\$11,80, Selo: 0396.02.0900003.29887 = R\$0,40. Processamento Eletrônico de Dados: R\$1,60, Selo: 0396.01.1300001.06267 = R\$0,30. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 5- 104.411 - De conformidade com contrato de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, firmado em 05 de maio de 2021, fica cancelada a alienação fiduciária constante no R 3- 104.411, em virtude de quitação, retornando o imóvel a propriedade plena de Erick Bohn. Valor: R\$85.353,03, estando também incluída no valor a AV 5- 103.899, do livro nº 2.

Novo Hamburgo, 20 de maio de 2021.

Escrevente:

Gleuza M. de Souza

LC.CL.Prot.nº 425.899, de 11.05.2021.

Emolumentos: R\$83,10, Selo: 0396.06.1100001.40239 = R\$24,50. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,70, Selo: 0396.01.2000004.48965 = R\$1,40. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

R 6- 104.411 - COMPRA E VENDA:

TRANSMITENTE: Erick Bohn, brasileiro, vendedor, solteiro, nascido em 26.11.1982, filho de Airton Inacio Bohn e Elizethe Therezinha Monteiro Bohn, inscrito no CPF sob nº 830.340.560-87, residente e domiciliado na cidade de São José, SC, na rua José de Lyra Telles, nº 20, apartamento 1004, Bairro Barreiros.

ADQUIRENTE: Catia Milena Viana, brasileira, servidora pública municipal, solteira, nascida em 13.09.1978, filha de Antonio Moacir Viana e Mara Regina Viana, inscrita no CPF sob nº 010.612.840-00, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Uruguai, nº 388, apartamento 549, Bloco 13, Bairro Canudos.

FORMA DE TÍTULO: contrato de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, nº 1.4444.1512335-9, firmado em 05 de maio de 2021.

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FEMDV-6QL6J-6XZKQ-ZFNPPZ>



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0104411-08



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

Novo Hamburgo, de

de

de

FLS.

2

MATRÍCULA

104.411

VERSO

PREÇO: R\$182.000,00, composto pela integralização dos valores a seguir: recursos próprios R\$36.500,00; e financiamento Caixa R\$145.500,00; guia de pagamento do ITBI nº 2205-2021 - avaliação fiscal: R\$182.000,00, estando também incluído nos valores o imóvel objeto do R 6- 103.899, do livro nº 2.

CONDIÇÕES: as do contrato.

Novo Hamburgo, 20 de maio de 2021.

Escrevente: *Catiana Luz de Souza*

LC.CL.Prot.º 425.899, de 11.05.2021.

Emolumentos: R\$545,60, Selo: 0396.07.1100001.43356 = R\$36,60. Processamento Eletrônico de Dados: R\$5,30, Selo: 0396.01.2000004.48966 = R\$1,40.

R 7- 104.411 - EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

DEVEDORA FIDUCIANTE: Catia Milena Viana, já qualificada.

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\$145.500,00, estando também incluído na garantia o imóvel objeto do R 7- 103.899, do livro nº 2.

PRAZO: de amortização: 420 meses, em prestações mensais e sucessivas, com vencimento do primeiro encargo mensal em 07.06.2021; com encargo mensal inicial total (taxa de juros balcão) R\$1.367,35; com encargo mensal inicial total (taxa de juros reduzida) R\$1.282,34; prazo de carência para expedição da intimação: 30 dias, a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, a partir do qual a devedora está constituída em mora.

JUROS: taxa de juros balcão: nominal de 7,7208% a.a. e efetiva de 8,0000% a.a.; taxa de juros reduzida: nominal de 7,0197% a.a. e efetiva de 7,2500% a.a.

ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR E DA GARANTIA: A atualização do saldo devedor ocorre mensalmente, na data de vencimento do encargo mensal, pelo índice de atualização aplicável aos depósitos de poupança. Na extinção do índice aplicado 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 9.514/1997, 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 art. 27 da Lei nº 9.514/1997. Para fins do leilão extrajudicial, as partes avaliam o imóvel em R\$184.000,00, acrescidos os valores das benfeitorias existentes e que lhe integrem, atualizado monetariamente até a data do leilão, na forma do item 6 do contrato, podendo a Caixa reavaliar o imóvel, estando também incluído na avaliação o imóvel objeto da matrícula nº 103.899, do livro nº 2; ou se o valor do imóvel estabelecido for inferior ao valor de referência para apuração do ITBI, este último 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 6- 104.411. Demais condições: as do contrato.

Novo Hamburgo, 20 de maio de 2021.

Escrevente: *Catiana Luz de Souza*

LC.CL.Prot.º 425.899, de 11.05.2021.

CONTINUA A FOLHA

3

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FEMDV-6QL6-J-6XZKQ-ZFNPZ>



Continuação da página anterior

Valide aqui este documento

CNM: 097683.2.0104411-08



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

FLS.

3

MATRÍCULA

104.411

Novo Hamburgo, de de

Emolumentos: R\$474,40, Selo: 0396.07.1100001.43357 = R\$36,60. Processamento Eletrônico de Dados: R\$5,30, Selo: 0396.01.2000004.48967 = R\$1,40.

AV 8- 104.411 - Foi emitida em 05 de maio de 2021, a Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.1512335-9, série 0521, pela Caixa Econômica Federal, já qualificada, sendo devedora Catia Milena Viana, já qualificada, do valor de R\$145.500,00, estando também incluída no valor a AV 8-103.899, do livro nº 2, data base 05.05.2021, para pagamento em 420 meses, com vencimento do primeiro encargo em 07.06.2021, com valor total da parcela de R\$1.367,35, taxa de juros nominal: 7,7208% a.a., efetiva: 8,0000% a.a., forma de reajuste: mensal, condição da emissão: integral e cartular.

Novo Hamburgo, 20 de maio de 2021.

Escrevente: *Antonio Vinicius R. dos Reis*

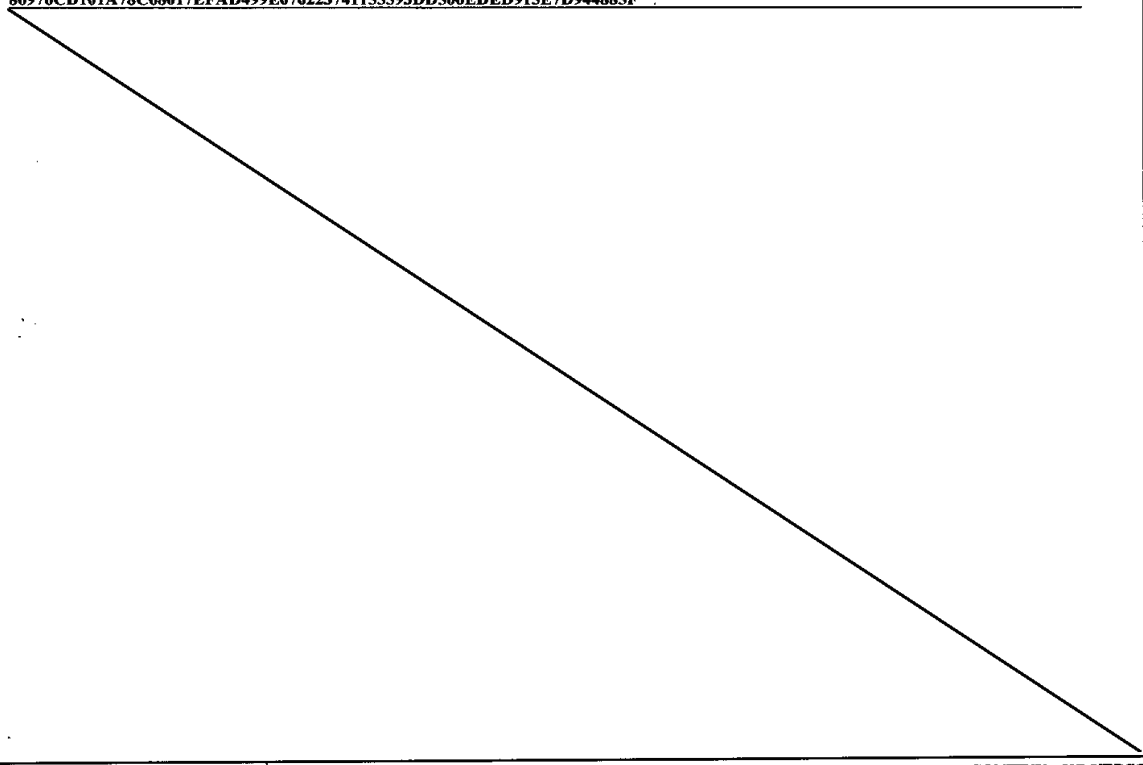
LC.CL.Prot.nº 425/899, de 11.05.2021.

Emolumentos: Nihil. Selo: 0396.07.1100001.43358 = R\$36,60.

AV 9- 104.411 - TRANSIÇÃO DE SISTEMA - Prov. 44/2024-CGJ/RS - Procede-se à esta averbação de ofício para o fim de noticiar que os próximos atos registraes serão eletrônicos (fl. 3 verso), encerrando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNRR/RS.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2500001.38552 = R\$5,20. AGNR

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Antonio Vinicius R. dos Reis em 18/11/2025 às 09:13:06. O hash SHA256 do documento é 86976CD101A78C68017EFAD499E076223741155593DD506EDED915E7D944885F



CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FEMDV-6QL6J-6XZKQ-ZFNPZ>



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: 097683.2.0104411-08



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

Fls. 3 verso	Matrícula 104.411
--------------------	----------------------

AV 10- 104.411 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 097683.2.0104411-08. Novo Hamburgo, 18 de novembro de 2025.

LR.CJ.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2500001.38553 = R\$5,20. AGNR

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 18/11/2025 às 09:13:08. O hash SHA256 do documento é **B4F0BA7F2A5E5FECA0D6C26FA7F8650C58B2359D5AA1D7AAB46B834CCBD78C4C**.

AV 11- 104.411 - De conformidade com requerimento de 06 de novembro 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 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 5649 - 2025 - avaliação fiscal: R\$194.397,68, estando também incluída na avaliação a AV 11- 103.899, do livro nº 2. Novo Hamburgo, 18 de novembro de 2025.

LR.CJ.Prot.nº 499.717, de 06.11.2025.

Emolumentos: R\$314,10, Selo: 0396.07.1900001.14503 = R\$56,50. Processamento Eletrônico de Dados: R\$6,90, Selo: 0396.01.2500001.45974 = R\$2,10.

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 18/11/2025 às 09:13:10. O hash SHA256 do documento é **4FE5564D75F174B77AA2ACF2C86FD90E6178159182114676FF4B74A849FA1867**.

AV 12- 104.411 - De conformidade com requerimento de 06 de novembro de 2025, e documentos apresentados, fica cancelada a Cédula de Crédito Imobiliário, objeto da AV 8- 104.411.

Novo Hamburgo, 18 de novembro de 2025.

LR.CJ.Prot.nº 499.717, de 06.11.2025.

Emolumentos: R\$52,00, Selo: 0396.04.2500001.38554 = R\$5,20. Processamento Eletrônico de Dados: R\$6,90, Selo: 0396.01.2500001.45975 = R\$2,10.

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 18/11/2025 às 09:13:11. O hash SHA256 do documento é **1E31BAFA17C2EC6B7A3B319A3C84BCF6DD5BD7AE26E1A9DA1739C06D80FA74D9**.

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, 18 de novembro de 2025.

Assinado digitalmente por Vera Maria Bueno Barbosa - Escrevente

Total: R\$76,40
Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$44,80 (0396.04.2500001.38672 = R\$5,20)
Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0396.03.2500001.16160 = R\$4,20)
Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0396.01.2500001.46083 = 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 00103335 75

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FEMDV-6QL6J-6XZKQ-ZFNPZ>

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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

ONR

ridigital



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0103899-89



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

Novo Hamburgo, de de

FLS.

1

MATRÍCULA

103.899

VERSO

para construção de unidade habitacional com fiança, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações - apoio à produção- programa carta de crédito FGTS e Programa Minha Casa, Minha Vida- PMCMV - recurso FGTS pessoa física- recurso FGTS- com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do comprador e devedor/fiduciante, nº 85552351320, firmado em 02 de outubro de 2012.

PREÇO: R\$103.000,00, a ser integralizado pelas parcelas a seguir mencionadas: recursos próprios: R\$9.638,10; utilização de saldo da conta vinculada FGTS: R\$8.008,87; e financiamento: R\$85.353,03. Valor da compra e venda do terreno: R\$4.577,46. Destinação da operação: a operação ora contratada destina-se à aquisição do terreno objeto deste instrumento e construção de uma das unidades habitacionais que compõem o empreendimento Res Primeiro de Março III; guia de pagamento do ITBI nº 5955/2012- avaliação fiscal: R\$103.000,00, estando também incluído nos valores o imóvel objeto do R 2- 104.411, do livro nº 2.

CONDICÕES: as do contrato.

Novo Hamburgo, 20 de novembro de 2012.

Oficiala:

SC.AG.Prot.nº 323.397, de 08.11.2012.

Emolumentos: R\$154,10, Selo: 0396.07.0700003.23625 = R\$8,10. Processamento Eletrônico de Dados: R\$1,50, Selo: 0396.01.1200002.05736 = R\$0,30. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

R 3- 103.899 - EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

DEVEDOR FIDUCIANTE: Erick Bohn, já qualificado.

CREDORA FIDUCIÁRIA: Caixa Econômica Federal - CEF, 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\$85.353,03, estando também incluído na garantia o imóvel objeto do R 3- 104.411, do livro nº 2.

PRAZO: de construção: 7 meses; de amortização: 300 meses, em prestações mensais e sucessivas, com vencimento do encargo mensal de acordo com o disposto na cláusula sétima do contrato, com encargos no período de amortização no valor total de R\$868,71; prazo de carência para expedição da intimação: 60 dias, 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.

O saldo devedor do financiamento e todos os demais valores vinculados ao contrato serão atualizados mensalmente, na fase de amortização, no dia correspondente ao da assinatura do instrumento, com base no coeficiente de atualização aplicável às contas vinculadas do FGTS.

CONDICÕES: O imóvel objeto da presente matrícula, foi constituído em propriedade fiduciária, na forma dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando o devedor/fiduciante possuidor direto e a CEF possuidora indireta, certo que se incorporar-se-ão à garantia todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas. Uma vez consolidada a propriedade em nome da CEF, em virtude da mora não purgada e transformada em inadimplemento absoluto, deverá o imóvel ser alienado pela CEF a terceiros, com observância dos procedimentos previstos no artigo 27 na Lei nº 9.514/97. Concordam as partes que o valor do imóvel ora alienado fiduciariamente, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, é de R\$128.000,00, sujeito à atualização

CONTINUA A FOLHA

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6ALAR-9FXNL-D854K-Y2DQ7>



Continuação da página anterior

Valide aqui este documento

CNM: 097683.2.0103899-89



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

FLS.
2

MATRÍCULA
103.899

Novo Hamburgo, de de

monetária pelo mesmo índice utilizado para atualização do saldo devedor, reservando-se à CEF o direito de pedir nova avaliação, estando também incluído na avaliação o imóvel objeto da matrícula nº 104.411 do livro nº 2; tudo nos termos do contrato a que se refere o R 2- 103.899. Demais condições: as do contrato.

Novo Hamburgo, 20 de novembro de 2012.

Oficiala:

SC.AG.Prot.nº 323.397, de 08.11.2012.

Emolumentos: R\$134,00, Selo: 0396.06.1100001.06502 = R\$5,40. Processamento Eletrônico de Dados: R\$1,50, Selo: 0396.01.1200002.05737 = R\$0,30. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 4- 103.899 - De conformidade com requerimento e documentos apresentados, o Box nº 153 - descoberto, do condomínio Residencial 1º de Março, foi concluído em 20 de março de 2013, e recebeu o nº 333 para o acesso ao condomínio pela rua Lopes Trovão. C.N.D. nº 000502013-19024215, e Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União.

Novo Hamburgo, 18 de abril de 2013.

Oficiala:

MP.GM.Prot.nº 328.605, de 11.04.2013.

Emolumentos: R\$11,80, Selo: 0396.02.0900003.30007 = R\$0,40. Processamento Eletrônico de Dados: R\$1,60, Selo: 0396.01.1300001.06973 = R\$0,30. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 5- 103.899 - De conformidade com contrato de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, firmado em 05 de maio de 2021, fica cancelada a alienação fiduciária constante no R 3- 103.899, em virtude de quitação, retornando o imóvel a propriedade plena de Erick Bohn. Valor: R\$85.353,03, estando também incluída no valor a AV 5- 104.411, do livro nº 2.

Novo Hamburgo, 20 de maio de 2021.

Escrevente:

Carla Milena Viana de Souza

LC.CL.Prot.nº 425.899, de 11.05.2021.

Emolumentos: R\$83,10, Selo: 0396.06.1100001.40240 = R\$24,50. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,70, Selo: 0396.01.2000004.48981 = R\$1,40. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

R 6- 103.899 - COMPRA E VENDA:

TRANSMITENTE: Erick Bohn, brasileiro, vendedor, solteiro, nascido em 26.11.1982, filho de Airtton Inacio Bohn e Elizethe Therezinha Monteiro Bohn, inscrito no CPF sob nº 830.340.560-87, residente e domiciliado na cidade de São José, SC, na rua José de Lyra Telles, nº 20, apartamento 1004, Bairro Barreiros.

ADQUIRENTE: Catia Milena Viana, brasileira, servidora pública municipal, solteira, nascida em 13.09.1978, filha de Antonio Moacir Viana e Mara Regina Viana, inscrita no CPF sob nº 010.612.840-00, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Uruguai, nº 388, apartamento 549, Bloco 13, Bairro Canudos.

FORMA DE TÍTULO: contrato de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, nº 1.4444.1512335-9, firmado em 05 de maio de 2021.

PREÇO: R\$182.000,00, composto pela integralização dos valores a seguir: recursos próprios R\$36.500,00; e financiamento Caixa R\$145.500,00; guia de pagamento do ITBI nº 2205-2021 -

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6ALAR-9FXNL-D854K-Y2DQ7>



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0103899-89



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

Novo Hamburgo, de

de

de

FLS.

2

MATRÍCULA

103.899

VERSO

avaliação fiscal: R\$182.000,00, estando também incluído nos valores o imóvel objeto do R 6-104.411, do livro nº 2.

CONDICÕES: as do contrato.

Novo Hamburgo, 20 de maio de 2021.

Escrevente: *Catiana Viana de Souza*

LC.CL.Prot.º 425.899, de 11.05.2021.

Emolumentos: R\$545,60, Selo: 0396.07.1100001.43362 = R\$36,60. Processamento Eletrônico de

Dados: R\$5,30, Selo: 0396.01.2000004.48982 = R\$1,40.

R 7- 103.899 - EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

DEVEDORA FIDUCIANTE: Catia Milena Viana, já qualificada.

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\$145.500,00, estando também incluído na garantia o imóvel objeto do R 7- 104.411, do livro nº 2.

PRAZO: de amortização: 420 meses, em prestações mensais e sucessivas, com vencimento do primeiro encargo mensal em 07.06.2021; com encargo mensal inicial total (taxa de juros balcão) R\$1.367,35; com encargo mensal inicial total (taxa de juros reduzida) R\$1.282,34; prazo de carência para expedição da intimação: 30 dias, a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, a partir do qual a devedora está constituída em mora.

JUROS: taxa de juros balcão: nominal de 7,7208% a.a. e efetiva de 8,0000% a.a.; taxa de juros reduzida: nominal de 7,0197% a.a. e efetiva de 7,2500% a.a.

ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR E DA GARANTIA: A atualização do saldo devedor ocorre mensalmente, na data de vencimento do encargo mensal, pelo índice de atualização aplicável aos depósitos de poupança. Na extinção do índice aplicado 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 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 art. 27 da Lei nº 9.514/1997. Para fins do leilão extrajudicial, as partes avaliam o imóvel em R\$184.000,00, acrescidos os valores das benfeitorias existentes e que lhe integrem, atualizado monetariamente até a data do leilão, na forma do item 6 do contrato, podendo a Caixa reavaliar o imóvel, estando também incluído na avaliação o imóvel objeto da matrícula nº 104.411, do livro nº 2; ou se o valor do imóvel estabelecido for inferior ao valor de referência para apuração do ITBI, este último 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 6- 103.899. Demais condições: as do contrato.

Novo Hamburgo, 20 de maio de 2021.

Escrevente: *Catiana Viana de Souza*

LC.CL.Prot.º 425.899, de 11.05.2021.

Emolumentos: R\$474,40, Selo: 0396.07.1100001.43363 = R\$36,60. Processamento Eletrônico de

Dados: R\$5,30, Selo: 0396.01.2000004.48983 = R\$1,40.

3

CONTINUA A FOLHA

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6ALAR-9FXNL-D854K-Y2DQ7>



Continuação da página anterior

Valide aqui este documento

CNM: 097683.2.0103899-89



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

FLS.

3

MATRÍCULA

103.899

Novo Hamburgo, de de

AV 8- 103.899 - Foi emitida em 05 de maio de 2021, a Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.1512335-9, série 0521, pela Caixa Econômica Federal, já qualificada, sendo devedora Catia Milena Viana, já qualificada, do valor de R\$145.500,00, estando também incluída no valor a AV 8-104.411, do livro nº 2, data base 05.05.2021, para pagamento em 420 meses, com vencimento do primeiro encargo em 07.06.2021, com valor total da parcela de R\$1.367,35, taxa de juros nominal: 7,7208% a.a., efetiva: 8,0000% a.a., forma de reajuste: mensal, condição da emissão: integral e cartular.

Novo Hamburgo, 20 de maio de 2021.

Escrevente: *Antonio Vinicius R. dos Reis*

LC.CL.Prot.nº 425.899, de 11.05.2021.

Emolumentos: Nihil. Selo: 0396.07.1100001.43364 = R\$36,60.

AV 9- 103.899 - 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 verso), encerrando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNRR/RS.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2500001.38535 = R\$5,20. AGNR

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Antonio Vinicius R. dos Reis em 18/11/2025 às 09:10:36. O hash SHA256 do documento é 61D847DA380A523EFEB8C907C61A0CCFFEA91BD48110FF692CE94AF5FCEF389F

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6ALAR-9FXNL-D854K-Y2DQ7>



Continuação da página anterior

Valide aqui este documento

CNM: 097683.2.0103899-89



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

Fls. 3	Matrícula 103.899
verso	

AV 10- 103.899 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 097683.2.0103899-89. Novo Hamburgo, 18 de novembro de 2025.
LR.CJ.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2500001.38536 = R\$5,20. AGNR

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 18/11/2025 às 09:10:38. O hash SHA256 do documento é **D010C9B539B8F9A78C9B95C511493C42EC3ADEC6E27B5109AC5E52D15ADF4C4F.**

AV 11- 103.899 - De conformidade com requerimento de 06 de novembro 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 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 5649 - 2025 - avaliação fiscal: R\$194.397,68, estando também incluída na avaliação a AV 11- 104.411, do livro nº 2. Novo Hamburgo, 18 de novembro de 2025.

LR.CJ.Prot.nº 499.717, de 06.11.2025.

Emolumentos: R\$314,10, Selo: 0396.07.1900001.14501 = R\$56,50. Processamento Eletrônico de Dados: R\$6,90, Selo: 0396.01.2500001.45961 = R\$2,10.

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 18/11/2025 às 09:10:39. O hash SHA256 do documento é **10F5E0462C5715010D5DB37F63A9028AB0E33F98B4A791606C1A05237A0830C3.**

AV 12- 103.899 - De conformidade com requerimento de 06 de novembro de 2025, e documentos apresentados, fica cancelada a Cédula de Crédito Imobiliário, objeto da AV 8- 103.899. Novo Hamburgo, 18 de novembro de 2025.

LR.CJ.Prot.nº 499.717, de 06.11.2025.

Emolumentos: R\$52,00, Selo: 0396.04.2500001.38537 = R\$5,20. Processamento Eletrônico de Dados: R\$6,90, Selo: 0396.01.2500001.45962 = R\$2,10.

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 18/11/2025 às 09:10:41. O hash SHA256 do documento é **8EB195F42067F1BFF99B5E837B38E7CE0E0B4BE6498ABDD77DF8A1A55B2B16D1.**

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, 18 de novembro de 2025.

Assinado digitalmente por Vera Maria Bueno Barbosa - Escrevente

Total: R\$76,40
Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$44,80 (0396.04.2500001.38670 = R\$5,20)
Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0396.03.2500001.16158 = R\$4,20)
Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0396.01.2500001.46081 = 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 00103333 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6ALAR-9FXNL-D854K-Y2DQ7>

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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

