



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Página 1 de 6

Comarca de Novo Hamburgo/RS

OFÍCIO DE REGISTROS PÚBLICOS

Clari Barreta Brenner - Oficiala

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: 097683.2.0092585-81



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

Novo Hamburgo, 28 de agosto de 2007

FLS.

12

MATRÍCULA

92.585

IMÓVEL: A fração ideal de 0,025 no terreno situado no Bairro Canudos, no quarteirão indefinido formado em parte pelas ruas Guia Lopes, Osvaldo Arthur Hartz, Bartolomeu de Gusmão, Sapiranga, Mundo Novo, Otto Schonardie, penetrado parcialmente pelas ruas João Schwan Filho e sem denominação oficial, com a área de 2.465,00 metros quadrados, constituído do lote C, medindo 9,00 metros de frente ao leste para a rua Osvaldo Arthur Hartz, lado ímpar, frente essa distante 197,26 metros da esquina com a rua Bartolomeu de Gusmão, que lhe fica ao sudoeste, 35,00 metros nos fundos ao oeste, confrontando com o remanescente do imóvel, 89,00 metros ao sul com o lote B, sendo o lado norte constituído de linha quebrada que partindo da frente leste segue por 25,00 metros em direção oeste, forma ângulo e segue por 26,00 metros em direção norte, confrontando com os lotes D, 19 e parte do lote 20, daí segue por 64,00 metros em direção oeste confrontando com o lote F. Esta fração corresponderá ao Apartamento nº 504, do Bloco 01, do Condomínio Residencial Hamburgo - Villa Germânia, a ser edificado na rua Osvaldo Arthur Hartz, localizado no 5º pavimento, de alvenaria estrutural, tendo as seguintes confrontações: pelo lado norte, com área verde do condomínio e divisa do terreno; pelo lado leste, com área de circulação e passeio, área verde do condomínio e play-ground; pelo lado sul, com circulação interna do bloco e com área do condomínio; e pelo lado oeste, com a unidade autônoma nº 502 e com área do condomínio, com a área real privativa de 45,390 metros quadrados, área de uso comum de 5,557 metros quadrados e área real total de 50,947 metros quadrados, correspondendo-lhe a mesma fração ideal nas coisas de uso comum do condomínio.

PROPRIETÁRIA E INCORPORADORA: Labore Engenharia Ltda, inscrita no CNPJ sob nº 03.979.874/0001-20, com sede na cidade de Pelotas, RS, na rua Marcílio Dias, nº 3227/71.

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 74.615, do livro nº 2, datada em 23.09.1999.

TÍTULO: Incorporação.

FORMA DE TÍTULO: Requerimento datado em 29 de junho de 2007, e documentos apresentados.

Data supra. A Escr. Aut.: *[Assinatura]*
AL.Prot.nº 266.388, de 28.08.2007.

Emolumentos: R\$9,40. Selo: 0396.02.0700003.00858 - R\$0,30.

R 1- 92.585 - COMPRA E VENDA:

TRANSMITENTE: Labore Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 03.979.874/0001-20, com sede na cidade de Pelotas, RS, na rua Marcílio Dias, nº 3237, Bairro Centro.

ADQUIRENTE: Fabricio Delaix da Silva, brasileiro, vendedor, solteiro, portador da carteira de identidade CNH 01446955190, expedida por DETRAN/RS, em 21/09/2005, inscrito no CPF sob nº 813.155.380-91, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Tabajara, nº 47, Bairro Ideal.

INTERVENIENTE CONSTRUTORA/ENTIDADE ORGANIZADORA: Labore Engenharia 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 - financiamento de imóvel na planta - recursos FGTS - com utilização do FGTS do comprador/devedor, firmado em 22 de fevereiro de 2008.

PREÇO: R\$2.750,00. Valor de aquisição da unidade habitacional: O valor da aquisição da unidade habitacional objeto deste contrato equivale a R\$49.900,00 a ser integralizado pelas parcelas abaixo mencionadas: recursos próprios R\$8.274,00; utilização de saldo da conta vinculada FGTS R\$5.326,00; e com financiamento R\$36.300,00. Valor da compra e venda do terreno: R\$2.750,00

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L6NMK-6EQF5-ZQ2J9-ZGMCL>



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0092585-81

**OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO-RS
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**FLS.
1MATRÍCULA
92.585

Novo Hamburgo, de de

VERSO

cujo pagamento será efetivado mediante crédito em conta titulada pela vendedora e liberado após a apresentação do presente instrumento devidamente registrado neste Ofício. 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 Residencial Hamburgo - Villa Germânia. O valor do mútuo, exceto o valor correspondente ao valor de compra e venda do terreno, será creditado à Entidade Organizadora ou a Construtora, nas épocas das liberações, em conformidade com o cronograma físico-financeiro das obras, que fica desde já expressamente autorizado; guia de pagamento do ITBI nº 0588/08-3 - avaliação fiscal: R\$2.750,00.

CONDIÇÕES: as do contrato.

Novo Hamburgo, 18 de março de 2008.

A Escr. Aut.: *U. D. S. M.*

MP.Prot.nº 271.459, de 07.03.2008.

Emolumentos: R\$76,90. Selo: 0396.06.0700003.04381 - R\$4,00.

R 2- 92.585 - EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

DEVEDOR FIDUCIANTE: Fabricio Delaix da Silva, já qualificado.

CREDORA FIDUCIÁRIA: Caixa Econômica Federal, instituição financeira, sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04.

VALOR: R\$36.300,00.

PRAZO: de produção: 10 meses, de amortização: 240 meses, em prestações mensais e sucessivas, com vencimento do primeiro encargo mensal de acordo com o disposto na cláusula sétima do contrato, com encargo inicial total no valor de R\$420,08; 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 deste financiamento, representado pelos valores referenciados na cláusula terceira e todos os demais valores vinculados a este contrato serão atualizados mensalmente, no dia correspondente ao da assinatura deste instrumento, com base no coeficiente de atualização aplicável às contas vinculadas do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS.

CONDIÇÕES: O imóvel objeto da presente matrícula, foi constituído em propriedade fiduciária, na forma dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, de 20/11/1997, 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 na Lei nº 9.514, de 20.11.1997. Concordam as partes que o valor do imóvel ora alienado fiduciariamente para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei 9.514/97 é de R\$51.700,00, sujeito à atualização monetária pelo mesmo índice utilizado para atualização do saldo devedor, reservando-se a CEF o direito de pedir nova avaliação; tudo nos termos a que se refere o contrato por instrumento particular objeto do R 1- 92.585. Demais condições: as do contrato.

Novo Hamburgo, 18 de março de 2008.

A Escr. Aut.: *U. D. S. M.*

CONTINUA A FOLHA 2

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L6NMK-6EQF5-ZQ2J9-ZGMCL>



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0092585-81

**OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**FLS.
2MATRÍCULA
92.585

Novo Hamburgo, de de

MP.Prot.nº 271.459, de 07.03.2008.

Emolumentos: R\$180,50. Selo: 0396.06.0700003.04382 - R\$4,00.

AV 3- 92.585 - De conformidade com requerimento e documentos apresentados, o Condomínio Residencial Hamburgo - Villa Germânia, foi concluído em 20 de outubro de 2008, o qual tomou o nº 790 da rua Oswaldo Arthur Hartz. C.N.D. nº 079922008-19026040 e Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos ao Tributos Federais e à Dívida Ativa da União.

Novo Hamburgo, 14 de novembro de 2008.

O Subst. da Oficiala: *[Assinatura]*

GR.AH.Prot.nº 278.455, de 05.11.2008.

Emolumentos: R\$17,50. Selo: 0396.03.0700003.12173 - R\$0,40.

AV 4- 92.585 - 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 CNNR/RS.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2500001.06501 = R\$5,20. AGNR

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Antonio Vinicius R. dos Reis em 01/07/2025 às 09:22:36. O hash SHA256 do documento é 0464359D01C8E5FD90CE2161ACB29B76EFD0262B43D64BB46313255A2B9A0CE.

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L6NMK-6EQF5-ZQ2J9-ZGMCL>



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0092585-81

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

Fls.	Matrícula
2	92.585
verso	

AV 5- 92.585 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 097683.2.0092585-81.

Novo Hamburgo, 01 de julho de 2025.

CT.AG.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2500001.06502 = R\$5,20. AGNR

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 01/07/2025 às 09:22:38. O hash SHA256 do documento é **65772DA8017F100909EADC7BDF94A140BD67780FECDE684BBE700C34FEDD9FC**.

AV 6- 92.585 - De conformidade com instrumento particular de autorização de cancelamento de garantia imobiliária (cancelamento de alienação fiduciária e outras avenças), firmado em 17 de junho de 2025, pela Caixa Econômica Federal - CEF, fica cancelada a alienação fiduciária constante no R 2- 92.585, em virtude de quitação, retornando o imóvel a propriedade plena de Fabricio Delaix da Silva. Valor: R\$36.300,00.

Novo Hamburgo, 01 de julho de 2025.

CT.AG.Prot.nº 492.614, de 24.06.2025.

Emolumentos: R\$184,60, Selo: 0396.06.1100005.02539 = R\$37,80. Processamento Eletrônico de Dados: R\$6,90, Selo: 0396.01.2500001.07412 = R\$2,10.

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 01/07/2025 às 09:22:40. O hash SHA256 do documento é **BC26AB8B2A6D543EA6708FF9C66BD9223998CA214B053888636CB4BC5EE734B**.

R 7- 92.585 - EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

DEVEDOR FIDUCIANTE/PRINCIPAL: Fabrício Delaix da Silva, brasileiro, diretor de empresas, solteiro, maior, capaz, nascido em 28.06.1982, filho de Pedro Avila da Silva e Eini Salete Delaix da Silva, inscrito no CPF sob nº 813.155.380-91, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Tabajara, nº 47, Bairro Ideal.

CREDORA FIDUCIÁRIA: Oxy Companhia Hipotecária S.A., inscrita no CNPJ sob nº 18.282.093/0001-50, com sede na cidade de Porto Alegre, RS, na avenida Plínio Brasil Milano, nº 567, sala 1001, Bairro Auxiliadora.

FORMA DE TÍTULO: contrato de empréstimo com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel com emissão de Cédula de Crédito Imobiliário - CCI, nº 10012164-0, firmado em 16 de maio de 2025.

VALOR: R\$87.990,16.

PRAZO: 240 parcelas; carência para pagamento da primeira prestação mensal: 60 dias; data de vencimento da primeira prestação mensal 16.07.2025 e data de vencimento da última prestação mensal: 16.06.2045; valor da primeira parcela mensal de amortização e juros R\$1.514,00; valor total da primeira prestação mensal R\$1.615,44; prazo de carência para expedição da intimação: 30 dias, contados do vencimento de qualquer parcela devida.

JUROS: taxa mensal de juros: 1,66% a.m.; taxa efetiva de juros: 21,84% a.a.; Sistema de Amortização: Price; Índice de Reajuste: IPCA; modalidade operacional: pós-fixada.

A fim de preservar o equilíbrio econômico-financeiro e permitir a reposição integral do valor correspondente ao saldo devedor no prazo pactuado, devedor e credora convencionam, como condição essencial do presente negócio, que o saldo devedor e o valor de cada uma das parcelas serão atualizados monetária e mensalmente, de acordo com o índice de atualização indicado no item 04 quadro resumo do contrato, tomando-se como termo inicial a data de assinatura do contrato e como termo final a data em que o devedor concluir o pagamento, efetivando o pagamento integral do crédito.

Continua na folha nº 3

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L6NMK-6EQF5-ZQ2J9-ZGMCL>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0092585-81

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

Fls.	Matrícula
3	92.585

CONDICÕES: O imóvel objeto da presente matrícula, foi constituído em propriedade fiduciária, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando o devedor fiduciante possuidor direto e a credora fiduciária possuidora indireta, certo que se incorporar-se-ão à garantia todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas. Uma vez consolidada a propriedade na credora fiduciária, por força da mora não purgada, deverá o imóvel ser alienado pela credora fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514/97. A alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente. Para fins do leilão extrajudicial, as partes avaliam o imóvel em R\$176.000,00, incluído o valor das benfeitorias necessárias, executadas às expensas do devedor, obedecidos os demais requisitos previstos no contrato, atualizado monetariamente de acordo com a variação percentual acumulada pelo mesmo índice e na mesma periodicidade aplicáveis para atualização do valor do saldo devedor, a partir da data do contrato; ou o valor de avaliação feito pelo órgão público competente para fins de apuração do ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos), o que for maior, nos termos do art. 24, § 1º, da Lei nº 9.514/97. Demais condições: as do contrato.

Novo Hamburgo, 01 de julho de 2025.

CT.AG.Prot.nº 492.559, de 23.06.2025.

Emolumentos: R\$534,20, Selo: 0396.07.1900001.12481 = R\$56,50. Processamento Eletrônico de Dados: R\$6,90, Selo: 0396.01.2500001.07413 = R\$2,10.

Registro nato digital assinado pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 01/07/2025 às 09:22:42. O hash SHA256 do documento é **8EB2E6DC194DADE47093091AF9040D5005682544E3674163E40F5DF70CDD6E6**.

AV 8- 92.585 - Foi emitida em 16 de maio de 2025, a Cédula de Crédito Imobiliário nº OXY23660, série 2025, pela Oxy Companhia Hipotecária S.A., já qualificada, da qual é devedor fiduciante/principal **Fabício Delaix da Silva**, já qualificado, e instituição custodiante Oxy Companhia Hipotecária S.A., já qualificada, do valor de R\$87.990,16, sendo o prazo da operação: 240 meses; data de vencimento da primeira prestação mensal 16.07.2025 e data de vencimento da última prestação mensal: 16.06.2045; valor da prestação total R\$1.615,44; forma de reajuste: mensal, com defasagem de 02 meses; condição da emissão: integral e escritural.

Novo Hamburgo, 01 de julho de 2025.

CT.AG.Prot.nº 492.559, de 23.06.2025.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.07.1900001.12482 = R\$56,50.

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 01/07/2025 às 09:22:44. O hash SHA256 do documento é **A7172C2A40C49BFE1B7FCB9558833CC03C6060F40AED3534723DE9D754DBF81**.

AV 9- 92.585 - De conformidade com requerimento e documentos apresentados, procede-se a presente averbação para fazer constar que Vert Companhia Securitizadora, inscrita no CNPJ sob nº 25.005.683/0001-09, é a atual detentora dos créditos objeto da presente matrícula.

Novo Hamburgo, 09 de março de 2026

CT.AG.Prot.nº 504.544, de 20.02.2026.

Emolumentos: R\$121,30, Selo: 0396.04.2500001.58354 = R\$5,50. Processamento Eletrônico de Dados: R\$7,30, Selo: 0396.01.2500001.70427 = R\$2,20.

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 09/03/2026 às 09:26:31. O hash SHA256 do documento é **74232B4C9AA39290ESC9361CA0622E8271A8A18232EE3466FD6190EC0D9A693**.

AV 10- 92.585 - De conformidade com requerimento de 07 de janeiro de 2026, e documentos apresentados, procede-se esta averbação em atendimento ao disposto no art. 26 da Lei nº 9.514/97, para fazer constar que ocorreu a consolidação da propriedade do imóvel objeto da presente

Continua no verso

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L6NMK-6EQF5-ZQ2J9-ZGMCL>



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0092585-81

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

Fls.	Matrícula
3	92.585
verso	

matrícula, em nome da credora fiduciária Vert Companhia Securitizadora, inscrita no CNPJ sob nº 25.005.683/0001-09, com sede na cidade de São Paulo, SP, na rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 11º andar, Pinheiros, 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 7140 - 2025 - avaliação fiscal: R\$176.000,00.

Novo Hamburgo, 09 de março de 2026.

CT.AG.Prot.nº 504.972, de 02.03.2026.

Emolumentos: R\$482,10, Selo: 0396.08.2200001.13967 = R\$80,80. Processamento Eletrônico de Dados: R\$7,30, Selo: 0396.01.2500001.70673 = R\$2,20.

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 09/03/2026 às 11:53:06. O hash SHA256 do documento é **B62B75C73AB12AA6A5F61F3F3128F7E390D68284912958FB5DAA1AF74911972F**.

AV 11- 92.585 - De conformidade com requerimento de 07 de janeiro de 2026, e documentos apresentados, fica cancelada a Cédula de Crédito Imobiliário, objeto da AV 8- 92.585.

Novo Hamburgo, 09 de março de 2026.

CT.AG.Prot.nº 504.972, de 02.03.2026.

Emolumentos: R\$55,10, Selo: 0396.04.2500001.58356 = R\$5,50. Processamento Eletrônico de Dados: R\$7,30, Selo: 0396.01.2500001.70429 = R\$2,20.

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 09/03/2026 às 09:26:35. O hash SHA256 do documento é **23C2B1A106331A5E0BB7A3F43C588011EDA5EBDC431BC46CE95441268DD4012C**.

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, 9 de março de 2026.

Assinado digitalmente por Gilvânia Maria Reis de Souza
- Escrevente

Total: R\$81,00

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$47,60 (0396.04.2500001.58490 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0396.03.2500001.32315 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0396.01.2500001.70675 = 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 00018304 64

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L6NMK-6EQF5-ZQ2J9-ZGMCL>