



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
Central de Mandados da Comarca de Novo Hamburgo

Bayard Toledo Mércio, 66 - Bairro: Canudos - CEP: 93548011 - Fone: (51) 3553-5500

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 5002850-98.2015.8.21.0019/RS

Tipo de Ação: Espécies de títulos de crédito

EXEQUENTE: SINOSSERRA ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS LTDA.

EXECUTADO: MARCELO LUCIANO FRANCISCO DA CONCEICAO

Local: Novo Hamburgo

Data: 15/07/2025

CERTIDÃO DE CUMPRIMENTO DE MANDADO

Rua Victor Thiesen - Loteamento JArdim da Figueira, SN, L22 Q B, próx n 131, frente n 178, Lomba Grande - Novo Hamburgo/RS 93490282 (Residencial)

Data de Cumprimento: 14 de julho de 2025

Auto de Avaliação

Nesta data, em cumprimento ao respeitável mandado, diligenciei no endereço fornecido e lá estando procedi a AVALIAÇÃO do Imóvel de Matrícula nº 84.413 do Ofício de Registro de Imóveis de Novo Hamburgo, que foi AVALIADO em R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais).

Sendo o que tinha para certificar, devolvo o presente ao cartório, para os devidos fins.

O referido é verdade, dou fé.

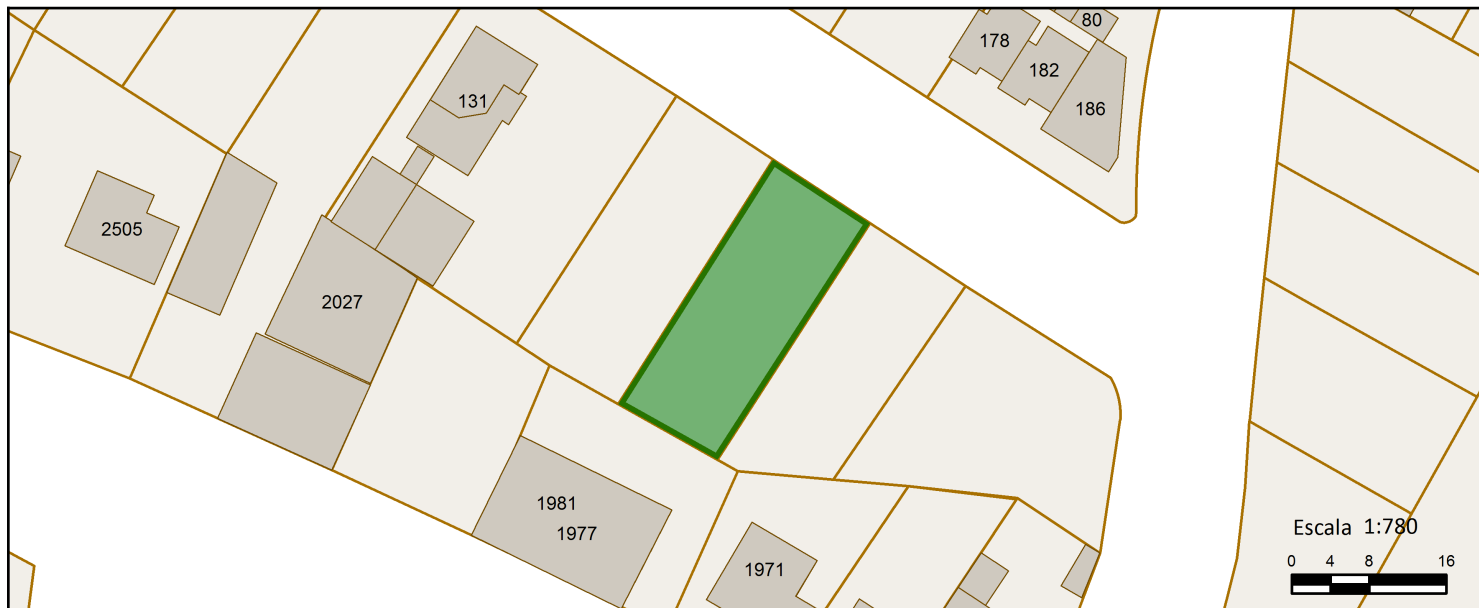
Documento assinado eletronicamente por **NELSON BORGES MORALES**.

5002850-98.2015.8.21.0019

10086644012 .V1 nelsonbm© nelsonbm



CONSULTA AO LOTE



INFORMAÇÕES DO LOTE

Área Real:	302.60	Área APP:	
Área DPD:		Área Uso Rural:	
Área Construída:		Medida Testada:	12.00
Logradouro Principal:			VICTOR THIESEN
Patrimônio	PARTICULAR	Nível do Lote:	ABAIXO DA RUA
Proteção:	NENHUM	Declividade:	DECLIVE LEVE

Dados dos Imóveis

DIC			150577
Matrícula	84413	Inscrição Cadastral	28.002.00934
Uso			
Imunidade/Isenção			
Endereço			VICTOR THIESEN, 0
Bairro			LOMBA GRANDE

Edificações



CONSULTA AO LOTE

Data e Hora da Impressão: 02/02/2026 15:45:27

2 de 3

Edificações

Edificação

Área Unidade

Habite-se

Material

Padrão

Número Pavimentos

Número Subsolos

Pavimento Acesso

Ano Lotação

Ano Habite-se

INFORMAÇÕES URBANÍSTICAS

Setores Pertencentes

SCLG

Interesse de Preservação

Setor SCLG

Regime Urbanístico		Parcelamento de Solo		Uso de Solo			
Taxa de Ocupação	50	Lotes - Área Mínima (m)	500	Habitação 1	P	Indústria 1	P
Índice de Aproveitamento	1	Lotes - Testada Mínima (m)	15	Habitação 2	P	Indústria 2	PA
Altura (m)	13.35	Quadras - Profund. Máx. (m)	120	Comércio e Serv. 1	P	Indústria 3	NP
Recuo de Ajardinamento (m)	4	Quadras - Largura Máx. (m)	240	Comércio e Serv. 2	P	Indústria 4	NP
Afastamento Lateral	S	Área Máxima (ha) CUA	3	Comércio e Serv. 3	NP	Indústria 5	PA
Afastamento Fundos	S	Observações	1/7	Comércio e Serv. 4	NP	Indústria 6	NP
Afastamento Frente	S			Especiais 1	NP	Primária 1	PA
Observações	2			Especiais 2	NP	Primária 2	PA
				Especiais 3	-	Primária 3	PA

P = Permitido

NP = Não Permitido

PA = Permitido Sob Análise

No Setor Central de Lomba Grande não há restrições para uso Habitacional do Grupo 1 (residências unifamiliares, condomínios horizontais e inclinados) e do Grupo 2 (residências multifamiliares verticais). Não há restrições de uso para Comércio e Serviços dos Grupos 1 e 2 (Comércio Varejista e Serviços com área entre 240m² e 960m²). Não há restrições para o uso Industrial do Grupo 1 (Médio e Baixo Potencial Poluidor com área inferior a 240m²). O uso Industrial do Grupo 2 (Médio e Baixo Potencial Poluidor com área entre 240m² e 960m²) e do Grupo 5 (Agroindústria, cooperativas de produtores rurais, indústria de extrativismo, etc, com área inferior a 240m²) será permitido somente sob análise e diretrizes urbanísticas especiais - DUE. O uso para Atividades Primárias do Grupo 1 (Extrativismo mineral, retirada de argila, saibro, etc), Grupo 2 (Agropecuária, extrativismo animal e vegetal) e Grupo 3 (atividades ligadas ao lazer e turismo, educação ecológica, hípicas, haras, balneários e sítios de lazer) será permitido somente sob análise e diretrizes urbanísticas especiais - DUE.



CONSULTA AO LOTE

INFORMAÇÕES URBANÍSTICAS

Setores Pertencentes

SCLG

Interesse de Preservação

Para maiores informações, verifique a Tabela de Classificação de Atividades em:

https://gis.novohamburgo.rs.gov.br/signh/ajuda/PDUA_Tabela.pdf

**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: 097683.2.0084413-56



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

Novo Hamburgo, 20 de agosto de 2003

FLS.

1

MATRÍCULA
84.413

IMÓVEL: Um terreno situado no Bairro Lomba Grande, no quarteirão definido formado pela Estrada João Aloysio Allgayer e pelas ruas 01, 02 e 03, constituído do lote 22 da quadra B, do Loteamento Jardim da Figueira, com a área de 302,60 metros quadrados, medindo 12,00 metros de frente ao nordeste para a rua 03, lado par, distante 30,85 metros da esquina da rua 02, que lhe fica ao sudeste, ao noroeste mede 30,00 metros onde divide-se com o lote 21, nos fundos ao sudoeste segue por dois segmentos, partindo do ponto noroeste no sentido sudeste por 6,32 metros, daí inflete na direção oeste-leste por 0,67 metros, dividindo-se com o imóvel de Luiz Carlos Izé, e ao sudeste mede 29,70 metros onde divide-se com o lote 23.

PROPRIETÁRIA: A.G.A. Empreendimentos Agrícolas Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 93.414.373/0001-90, com sede nesta cidade, na rua João Aloisio Allgayer, nº 1255, Bairro Lomba Grande.

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 84.255 do livro nº 2, datada em 08.07.2003.

TÍTULO: Loteamento.

FORMA DE TÍTULO: Requerimento datado em 07 de julho de 2003, e documentos apresentados exigidos pela Lei nº 6.766, de 19.12.1979.

Data supra. A Escr. Aut.:

AL.Prot.nº 229.164, de 04.07.2003.

R 1.40

R 1- 84.413 - INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL:

TRANSMITENTE: A.G.A. Empreendimentos Agrícolas Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 93.414.373/0001-90, com sede nesta cidade, na rua João Aloisio Allgayer, nº 1.255, em Lomba Grande.

ADQUIRENTE: Diuli Participações Ltda. EPP, inscrita no CNPJ sob nº 07.395.407/0001-04, com sede nesta cidade, na rua João Aloysio Allgayer, nº 1971, em Lomba Grande.

FORMA DE TÍTULO: requerimento de 05 de maio de 2014 e documentos apresentados.

PREÇO: R\$8.000,00; guias de não incidência do ITBI nºs 2247/2014 e 2617/2013 - avaliação fiscal: R\$40.000,00.

Cód. de loc. nº 28.002.00934.000.

Novo Hamburgo, 06 de maio de 2014.

Escrevente:

CT.GC.Prot.nº 342.196, de 05.05.2014.

Emolumentos: R\$263,60, Selo: 0396.06.1100001.15748 = R\$5,40. Processamento Eletrônico de Dados: R\$3,40, Selo: 0396.01.1400001.54814 = R\$0,30.

R 2- 84.413 - COMPRA E VENDA:

TRANSMITENTE: Diuli Participações Ltda. EPP, inscrita no CNPJ sob nº 07.395.407/0001-04, com sede nesta cidade, na rua João Aloysio Allgayer, nº 1971, em Lomba Grande.

ADQUIRENTES: Marcelo Luciano Francisco da Conceição, inscrito no CPF sob nº 353.234.500-53, engenheiro civil e sua mulher Muriel Goulart da Conceição, inscrita no CPF sob nº 720.202.610-49, pedagoga, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua João Aloisio Allgayer, nº 2111, em Lomba Grande.

FORMA DE TÍTULO: escritura pública de compra e venda com garantia hipotecária, lavrada em 04 de junho de 2014, no Serviços Notariais e de Registro de Lomba Grande, Comarca de Novo Hamburgo, (L 60, fl. 085, nº 5.990-041).

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HUZ3A-8B9KC-Z23S8-TEEQR>



Continuação da página anterior

Valide aqui este documento

CNM: 097683.2.0084413-56



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

FLS.
1

MATRÍCULA
84.413

Novo Hamburgo, de de VERSO

PREÇO: R\$255.000,00, correspondendo R\$85.000,00 ao imóvel objeto da presente matrícula, e a cada um dos imóveis objeto das matrículas n.ºs 84.412 e 84.414, ambas do livro n.º 2; guia de arrecadação do ITBI n.º 2720/2014 - avaliação fiscal: R\$85.000,00.

CONDICÕES: as da escritura.

Novo Hamburgo, 10 de junho de 2014.

Escrevente: *Nezabira*

CT.AM.Prot.n.º 343.264, de 05.06.2014.

Emolumentos: R\$449,30, Selo: 0396.07.1100001.04793 = R\$8,10. Processamento Eletrônico de Dados: R\$3,40, Selo: 0396.01.1400001.78783 = R\$0,30.

R 3- 84.413 - EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA:

DEVEDORES: Marcelo Luciano Francisco da Conceição e sua mulher Muriel Goulart da Conceição, já qualificados.

CREDORA: Sinosserra Administradora de Consórcios S.A., inscrita no CNPJ sob n.º 87.852.273/0001-42, com sede nesta cidade, na rua Primeiro de Março, n.º 1700, Bairro Pátria Nova.

FORMA DE TÍTULO: escritura pública de compra e venda com garantia hipotecária, lavrada em 04 de junho de 2014, no Serviços Notariais e de Registro de Lomba Grande, Comarca de Novo Hamburgo, (L 60, fl. 085, n.º 5.990-041).

VALOR E FORMA DE PAGAMENTO: R\$308.609,15, correspondente a 104 parcelas ou 84,6706% num plano de 150 meses, com percentual mensal de 0,8140% do preço atualizado do bem objeto do plano, à data do pagamento, cuja obrigação persiste na íntegra, segundo as normas contidas na Proposta de Admissão e no Contrato de Participação em Grupo de Consórcio por Adesão Referenciado de Bem Móvel, Imóvel e Serviço de Qualquer Natureza, até a total liquidação do percentual devedor, cujo os termos são de seu inteiro conhecimento e se obrigam a cumprir por si ou seus sucessores, cujos os devedores são subscritores da cota 471 do grupo 1035; estando também incluídos na garantia os imóveis objeto dos R 3- 84.412 e R 3- 84.414, ambos do livro n.º 2,

PRAZO: 104 meses sem juros.

DEMAIS CONDIÇÕES: as da escritura.

Novo Hamburgo, 10 de junho de 2014.

Escrevente: *Nezabira*

CT.AM.Prot.n.º 343.264, de 05.06.2014.

Emolumentos: R\$496,00, Selo: 0396.07.1100001.04794 = R\$8,10. Processamento Eletrônico de Dados: R\$3,40, Selo: 0396.01.1400001.78784 = R\$0,30.

AV 4- 84.413 - De conformidade com termo de penhora, expedido em 13 de abril de 2023, pela 4ª Vara Cível (Especializada em Fazenda Pública) da Comarca de Novo Hamburgo, o imóvel objeto da presente matrícula foi penhorado, nos autos da Execução Fiscal n.º 5017359-58.2020.8.21.0019/RS, em que é exequente Município de Novo Hamburgo e executado Marcelo Luciano Francisco da Conceição, inscrito no CPF sob n.º 353.234.500-53, com valor do débito de R\$19.262,12, atualizado até 16.11.2020.

Novo Hamburgo, 15 de maio de 2023.

Escrevente: *Geisiane de Souza*

AV.AC.Prot.n.º 454.592, de 14.04.2023.

Emolumentos: R\$130,40, Selo: 0396.06.1100001.45515 = R\$32,30.

cont. a fl. 2

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HUZ3A-8B9KC-Z23S8-TEEQR>



Continuação da página anterior -.....

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0084413-56



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

Novo Hamburgo, de de

CNM: 09768.2.0084413-24

FLS.	MATRÍCULA
2	84.413

AV 5- 84.413 - De conformidade com Ofício nº 10039938134, expedido em 09 de junho de 2023, pela 4ª Vara Cível (Especializada em Fazenda Pública) da Comarca de Novo Hamburgo, os direitos e ações do imóvel objeto da presente matrícula foram penhorados, nos autos da execução de título extrajudicial nº 5002850-98.2015.8.21.0019/RS, em que é exequente Sinosserra Administradora de Consórcios Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 87.852.273/0001-42 e executado Marcelo Luciano Francisco da Conceição, inscrito no CPF sob nº 353.234.500-53, com valor da ação de R\$314.664,95, estando também incluída na garantia a AV 5- 84.414, do livro nº 2.

Novo Hamburgo, 10 de julho de 2023.

Escrevente: *Gilzaia W de Souza*

AV.AG.Prot.nº 437.404, de 15.06.2023.

Emolumentos: R\$417,90, Selo: 0396.08.2200001.01082 = R\$65,30. Processamento Eletrônico de Dados: R\$6,40, Selo: 0396.01.2200001.34362 = R\$1,80.

AV 6- 84.413 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 097683.2.0084413-56.

Novo Hamburgo, 01 de julho de 2024.

Subst. da Oficiala: *Adriana B. B.*

CT.AC.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2200001.52835 = R\$4,90. AGNR

AV 7- 84.413 - De conformidade com termo de penhora, expedido em 15 de junho de 2024, pela 4ª Vara Cível (Especializada em Fazenda Pública) da Comarca de Novo Hamburgo, amplia-se a penhora objeto da AV 5- 84.413, para constar que a penhora recai sobre a totalidade do imóvel objeto da presente matrícula.

Novo Hamburgo, 01 de julho de 2024.

Subst. da Oficiala: *Adriana B. B.*

CT.AC.Prot.nº 474.297, de 17.06.2024.

Emolumentos: R\$49,40, Selo: 0396.04.2200001.52836 = R\$4,90. PEPO

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, 4 de dezembro de 2025.

**Assinado digitalmente por Vera Maria Bueno Barbosa -
Escrevente**

Total: R\$76,40

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$44,80 (0396.04.2500001.41795 = R\$5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0396.03.2500001.18432 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0396.01.2500001.49573 = 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 00107678 18

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HUZ3A-8B9KC-Z23S8-TEEQR>