



**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, L23 Q B, próx  
n 131, frente n 182, 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 84.414 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**.

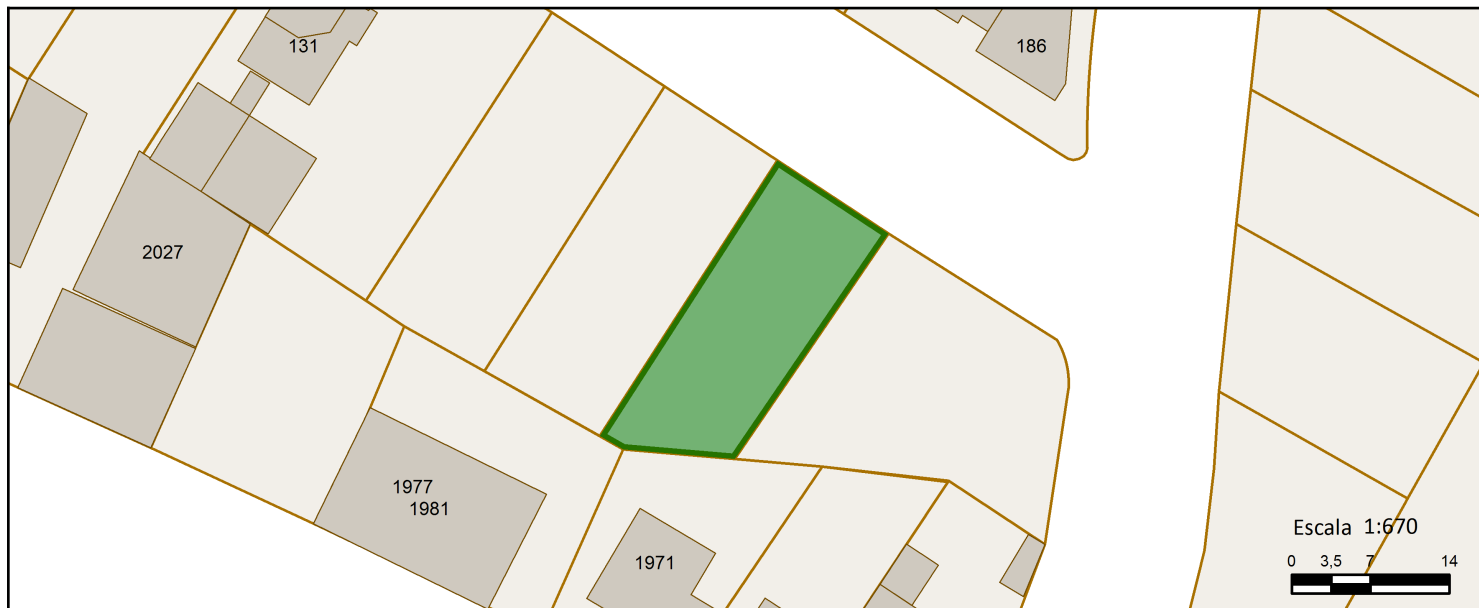
---

5002850-98.2015.8.21.0019

10086643713 .V1 nelsonbm© nelsonbm



# CONSULTA AO LOTE



## INFORMAÇÕES DO LOTE

Área Real:	320.50	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			150578
Matrícula	84414	Inscrição Cadastral	28.002.00935
Uso			
Imunidade/Isenção			
Endereço			VICTOR THIESEN, 0
Bairro			LOMBA GRANDE

## Edificações



## CONSULTA AO LOTE

Data e Hora da Impressão: 02/02/2026 15:44:40

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 240m<sup>2</sup> e 960m<sup>2</sup>). Não há restrições para o uso Industrial do Grupo 1 (Médio e Baixo Potencial Poluidor com área inferior a 240m<sup>2</sup>). O uso Industrial do Grupo 2 (Médio e Baixo Potencial Poluidor com área entre 240m<sup>2</sup> e 960m<sup>2</sup>) e do Grupo 5 (Agroindústria, cooperativas de produtores rurais, indústria de extrativismo, etc, com área inferior a 240m<sup>2</sup>) 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](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: 097683.2.0084414-53



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

84.414

**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 23 da quadra B, do Loteamento Jardim da Figueira, com a área de 320,50 metros quadrados, medindo 12,00 metros de frente ao nordeste para a rua 03, lado par, distante 18,85 metros da esquina da rua 02, que lhe fica ao sudeste, ao noroeste mede 29,70 metros onde divide-se com o lote 22, nos fundos ao sul mede 13,41 metros onde divide-se com o imóvel que é ou foi de AGA Empreendimentos Agrícolas Ltda., e ao sudeste mede 23,71 metros onde divide-se com o lote 24.

**PROPRIETÁRIA:** A.G.A. Empreendimentos Agrícolas Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 93.414.373/0001-90, com sede nesta cidade, na rua João Aloysio 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.: *de Salva*

AL.Prot.nº 229.164, de 04.07.2003.

R 27.40

R 1- 84.414 - 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 Aloysio 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 2249/2014 e 2615/2013 - avaliação fiscal: R\$40.000,00.

Cód. de loc. nº 28.002.00935.000.

Novo Hamburgo, 06 de maio de 2014.

Escrevente: *de Salva*

CT.GC.Prot.nº 342.196, de 05.05.2014.

Emolumentos: R\$263,60, Selo: 0396.06.1100001.15749 = R\$5,40. Processamento Eletrônico de Dados: R\$3,40, Selo: 0396.01.1400001.54815 = R\$0,30.

R 2- 84.414 - 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 Aloysio 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).

**PREÇO:** R\$255.000,00, correspondendo R\$85.000,00 ao imóvel objeto da presente matrícula, e a

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UJ6L7-RXVMM-6TJGN-P3Q45>



Continuação da página anterior

Valide aqui  
este documento

CNM: 097683.2.0084414-53



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

FLS.  
1

MATRÍCULA  
84.414

Novo Hamburgo, de de

VERSO

cada um dos imóveis objeto das matrículas n.ºs 84.412 e 84.413, ambas do livro n.º 2; guia de arrecadação do ITBI n.º 2721/2014 - avaliação fiscal: R\$85.000,00.

**CONDICÕES:** as da escritura.

Novo Hamburgo, 10 de junho de 2014.

Escrevente: *U. Sabra*

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

Emolumentos: R\$449,30, Selo: 0396.07.1100001.04795 = R\$8,10. Processamento Eletrônico de Dados: R\$3,40, Selo: 0396.01.1400001.78785 = R\$0,30.

R 3- 84.414 - 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- 84.413, ambos do livro n.º 2,

**PRAZO:** 104 meses sem juros.

**DEMAIS CONDIÇÕES:** as da escritura.

Novo Hamburgo, 10 de junho de 2014.

Escrevente: *U. Sabra*

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

Emolumentos: R\$496,00, Selo: 0396.07.1100001.04796 = R\$8,10. Processamento Eletrônico de Dados: R\$3,40, Selo: 0396.01.1400001.78786 = R\$0,30.

AV 4- 84.414 - De conformidade com termo de redução de bem à penhora, expedido em 13 de fevereiro de 2020, pela 4ª Vara Cível Especializada em Fazenda Pública da Comarca de Novo Hamburgo, o imóvel objeto da presente matrícula foi penhorado, nos autos do processo n.º 019/1.16.0015794-4 (CNJ: 0029336-74.2016.8.21.0019), natureza: Execução Fiscal do Município, em que é exequente Município de Novo Hamburgo e executado Marcelo Luciano Francisco da Conceição, brasileiro, nascido em 06.05.1972, filho de Jaime Francisco da Conceição e Maria Helena da Conceição, inscrito no CPF sob n.º 353.234.500-53, com valor da ação de R\$10.725,00.

Novo Hamburgo, 14 de abril de 2020

Subst. da Oficiala: *Adriana Bin*

CM.AL.Prot.n.º 411.739, de 28.02.2020.

Emolumentos: R\$95,00, Selo: 0396.06.1100001.38181 = R\$24,50. Provs. 08/2020 ss. - CGJ/RS e Prov. 91/2020 ss. - CNJ.

CONTINUA A FOLHA

2

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UJ6L7-RXVMM-6TJGN-P3Q45>



Continuação da página anterior

Valide aqui  
este documento

CNM: 097683.2.0084414-53



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

Novo Hamburgo, 10 de julho de 2023

CNM: 09768.2.0084414-21

FLS.	MATRÍCULA
2	84.414

AV 5- 84.414 - 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- 84.413, do livro nº 2.

Novo Hamburgo, 10 de julho de 2023.

Escrevente: *Évelina Luz de Souza*

AV.AG.Prot.nº 457.404, de 15.06.2023.

Emolumentos: R\$417,90, Selo: 0396.08.2200001.01083 = R\$65,30. Processamento Eletrônico de Dados: R\$6,40, Selo: 0396.01.2200001.34365 = R\$1,80.

AV 6- 84.414 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 097683.2.0084414-53.

Novo Hamburgo, 01 de julho de 2024.

Subst. da Oficiala: *Adriana Bin*

CT.AC.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2200001.52839 = R\$4,90. AGNR

AV 7- 84.414 - 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- 84.414, 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 Bin*

CT.AC.Prot.nº 474.298, de 17.06.2024.

Emolumentos: R\$49,40, Selo: 0396.04.2200001.52840 = 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 (0396.04.2500001.41891 = R\$5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0396.03.2500001.18470 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0396.01.2500001.49683 = 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 00107837 75

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UJ6L7-RXVMM-6TJGN-P3Q45>