

**CERTIDÃO**

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: 097683.2.0019859-09

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



FLS.

MATRÍCULA

Novo Hamburgo, 30 de março

de 198 1

19.859

IMÓVEL: O apartamento nº 33 do Edifício Ladeira, situado na Rua Santos Pedroso, nº 171, no Bairro Hamburgo Velho, no quarteirão formado pelas ruas Santos Pedroso, General Osório, Borges - do Canto e avenida Maurício Cardoso, localizado no 3º andar ou - 4º pavimento, no lado nordeste-sudeste, com a área real global de 81,4724 metros quadrados, e área real privativa de 66,8390 - metros quadrados, e a fração ideal de 26,4817/425 nas coisas de uso comum do edifício e no terreno respectivo que mede 17 metros de largura e 25 metros de comprimento, com frente ao sudoeste - no sentido da largura, para a Rua Santos Pedroso, frente essa - distante 80 metros da esquina com a Rua General Osório, que lhe fica ao noroeste, confrontando nos fundos ao nordeste com imóvel de Guilherme Becker, ao noroeste com dito de Gerhard Schu- bert, e ao sudeste com imóvel de Maria Magdalena Becker.

PROPRIETÁRIA: Sinuelo Negócios Imobiliários Ltda., com sede nesta cidade, na Rua Bento Gonçalves, nº 2537, salas - 101/102, inscrita no CGC sob nº 88.869.193/0001-82; CQ nº 228.- 602, expedido em 12.03.1981.

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 12.423 do livro nº 2, datada em 06/04 1979.

Data supra. O Oficial: *[Assinatura]*

R 1- 19.859- COMPRA E VENDA:

TRANSMITENTE : Sinuelo Negócios Imobiliários Ltda acima qualificada.

ADQUIRENTE : Osvaldo Ervino Rubenich, brasileiro, vídeo - técnico, inscrito no CPF sob nº 009.890.880-49, casado com Elki Elisabetha Rubenich, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua 11 de Junho, nº 271.

FORMA DE TÍTULO: escritura pública de compra e - venda lavrada em 23 de março de 1981, no 1º Tabelionato de Novo Hamburgo, (L 113, - fl. 140, nº 114/20.745).

VALOR: cr\$ 590.000,00; para fins fiscais o imóvel foi avaliado em cr\$ 1.630.000,00.

CQ do apartamento nº 186.463, expedido em 23.02.- 1981.

Data supra. o Oficial: *[Assinatura]*

I.Prot. nº: 43.680.

AV 2- 19.859 - A convenção de condomínio do Edifício Ladeira, acha-se registrada no livro nº 3, sob R - 6912.

Novo Hamburgo, 23 de junho de 2003.

O Reg. Subst.: *[Assinatura]*

AL.Prot.nº 228.737, de 13.06.2003.

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 097683.2.0019859-09



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

1

FLS.

MATRÍCULA  
19.859

Novo Hamburgo, de

de 198

VERSO

AV 3- 19.859 - De conformidade com documentos apresentados, o nome correto de Oswaldo Ervino Rübénich, é o da forma aqui grafada, e não como constou na presente matrícula.

Novo Hamburgo, 01 de abril de 2004

A Escr. Aut.: *[Assinatura]*

AL.Prot.nº 235.907, de 30.03.2004.

Emolumentos: R\$15,20.

AV 4- 19.859 - De conformidade com escritura pública de compra e venda, lavrada em 29 de março de 2004, no 1º Tabelionato de Novo Hamburgo, (L 280, fl. 002, nº 001/45.610), Elki Elisabetha Rübénich, mencionada na presente matrícula, acha-se inscrita no CPF sob nº 151.263.230-91.

Novo Hamburgo, 01 de abril de 2004

A Escr. Aut.: *[Assinatura]*

AL.Prot.nº 235.906, de 30.03.2004.

Emolumentos: R\$15,20.

R 5- 19.859 - COMPRA E VENDA:

**TRANSMITENTES:** Oswaldo Ervino Rübénich, que também possui documentos como Oswaldo Ervino Rübénich, inscrito no CPF sob nº 009.890.880-49, comerciante em sociedade e sua mulher Elki Elisabetha Rübénich, inscrita no CPF sob nº 151.263.230-91, do lar, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Imperatriz Leopoldina, nº 82, apartamento 601, neste ato representados por Nelson Pschichholz, brasileiro, engenheiro civil, solteiro, inscrito no CPF sob nº 256.325.740-91, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Bagé nº 315, apartamento 11.

**ADQUIRENTE:** Braz de Barba, brasileiro, representante comercial, inscrito no CPF sob nº 567.271.940-68, casado com Kátia Vian de Barba, pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Santos Pedroso, nº 171, apartamento 33.

**FORMA DE TÍTULO:** escritura pública de compra e venda, lavrada em 29 de março de 2004, no 1º Tabelionato de Novo Hamburgo, (L 280, fl. 002, nº 001/45.610).

**PREÇO:** R\$23.000,00; para fins fiscais o imóvel foi avaliado em R\$30.921,00.

Novo Hamburgo, 01 de abril de 2004.

A Escr. Aut.: *[Assinatura]*

AL.Prot.nº 235.906, de 30.03.2004.

Emolumentos: R\$152,50.

AV 6- 19.859 - Foi registrado sob nº 8.149, no livro nº 3-RA, em 06.01.2009, neste Ofício, o pacto antenupcial, no qual Braz de Barba e sua mulher Kátia Vian de Barba, mencionados na presente matrícula, adotaram o regime da comunhão universal de bens, desde 09.02.2001.

Novo Hamburgo, 06 de janeiro de 2009.

A Escrevente: *[Assinatura]*

AH.Prot.nº 280.099, de 05.01.2009.

Emolumentos: R\$42,20. Selc: 0396.04.0700003.06025 - R\$0,50.

AV 7- 19.859 - De conformidade com contrato por instrumento particular de compra e venda de imóvel residencial quitado, mútuo e alienação fiduciária em garantia, carta de crédito com recursos

CONTINUA À FOLHA 2

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 097683.2.0019859-09



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

Novo Hamburgo, de de

FLS.  
2

MATRÍCULA  
19.859

do SBPE no Âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH - com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS dos devedores/fiduciantes, firmado em 03 de junho de 2009, Kátia Vian de Barba, mencionada na presente matrícula, acha-se inscrita no CPF sob nº 891.208.840-87.

Novo Hamburgo, 05 de junho de 2009.

A Escrevente:

*Gilvânia M.R. de Souza*

AH.Prot.nº 284.093, de 03.06.2009.

Emolumentos: R\$42,20. Selo: 0396.04.0700003.07822 - R\$0,50.

R 8- 19.859 - COMPRA E VENDA:

**TRANSMITENTES:** Braz de Barba, inscrito no CPF sob nº 567.271.940-68, representante comercial e sua mulher Kátia Vian de Barba, inscrita no CPF sob nº 891.208.840-87, auxiliar de exportação, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Santos Pedroso, nº 171, apartamento 33, Bairro Centro.

**ADQUIRENTES:** Andre Diehl de Deus, brasileiro, analista administrativo, solteiro, inscrito no CPF sob nº 930.270.950-72, residente e domiciliado na cidade de Esteio, RS, na rua Caxias, nº 969, apartamento 304, Bairro Centro; e Karin Greici Hahner, brasileira, analista de projetos, solteira, inscrita no CPF sob nº 811.031.580-15, residente e domiciliada na cidade de Esteio, RS, na rua Caxias, nº 969, apartamento 304, Bairro Centro.

**FORMA DE TÍTULO:** contrato por instrumento particular de compra e venda de imóvel residencial quitado, mútuo e alienação fiduciária em garantia, carta de crédito com recursos do SBPE no Âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH - com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS dos devedores/fiduciantes, nº 141520000212, firmado em 03 de junho de 2009.

**PREÇO:** R\$125.000,00, sendo R\$1.050,00 com recursos próprios, R\$11.450,00 recursos da conta vinculada de FGTS, e R\$112.500,00 financiamento concedido pela Caixa; guia de pagamento do ITBI nº 2256/09-6 - avaliação fiscal: R\$125.000,00, estando também incluído nos valores o imóvel objeto do R 7- 22.098, do livro nº 2.

**CONDIÇÕES:** as do contrato.

Novo Hamburgo, 05 de junho de 2009.

A Escrevente:

*Gilvânia M.R. de Souza*

AH.Prot.nº 284.093, de 03.06.2009.

Emolumentos: R\$300,40. Selo: 0396.07.0700003.05662 - R\$6,00.

R 9- 19.859 - EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

**DEVEDORES FIDUCIANTES:** Andre Diehl de Deus e Karin Greici Hahner, já qualificados.

**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\$112.500,00, estando também incluído na garantia o imóvel objeto do R 8- 22.098, do livro nº 2.

**PRAZO:** de amortização: 264 meses, em prestações mensais e sucessivas, com vencimento do primeiro encargo mensal em 03.07.2009, com encargo inicial total no valor de R\$1.354,93; 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 9,0178% ao ano e a taxa efetiva de 9,4000% ao ano.

O saldo devedor do financiamento será atualizado mensalmente, no dia correspondente ao do

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 097683.2.0019859-09



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

Novo Hamburgo, de de

FLS.  
2

MATRÍCULA  
19.859

VERSO

aniversário do contrato, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança do dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais.

**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 os devedores/fiduciários possuidores diretos e a Caixa 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 Caixa, em virtude da mora não purgada e transformada em inadimplemento absoluto, deverá o imóvel ser alienado pela Caixa a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514/97. Concordam as partes em 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\$125.000,00, sujeito à atualização monetária a partir da data de contratação deste instrumento contratual pelo mesmo índice utilizado mensalmente na atualização da caderneta de poupança do dia de aniversário deste instrumento, reservando-se a Caixa o direito de pedir nova avaliação a qualquer tempo, estando também incluído na avaliação o imóvel objeto da matrícula nº 22.098 do livro nº 2; tudo nos termos do contrato a que se refere o R 8- 19.859. Demais condições: as do contrato.

Novo Hamburgo, 05 de junho de 2009.

A Escrevente: *Gilvânia M.R. de Souza*

AH.Prot.nº 284.093 de 03.06.2009.

**Emolumentos: R\$265,70. Selo: 0396.07.0700003.05663 - R\$6,00.**

AV 10- 19.859 - De conformidade com requerimento e documento apresentados, André Diehl de Deus e Karin Greici Hahner, mencionados na presente matrícula, contraíram núpcias entre si, pelo regime da comunhão parcial de bens, em 22.01.2010.

Novo Hamburgo, 21 de setembro de 2012.

Escrevente: *Gilvânia M.R. de Souza*

PH.AM.Prot.nº 321.426, de 14.09.2012.

**Emolumentos: R\$48,90, Selo: 0396.04.0700003.26093 = R\$0,60. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,90, Selo: 0396.01.1200001.64829 = R\$0,25.**

AV 11- 19.859 - De conformidade com contrato por instrumento particular de compra e venda de imóvel residencial, mútuo com obrigações, cancelamento do registro de ônus e constituição de alienação fiduciária em garantia - carta de crédito com recursos do SBPE - Sistema Financeiro da Habitação - SFH, firmado em 14 de setembro de 2012, fica cancelada a alienação fiduciária constante no R 9- 19.859, em virtude de quitação, retornando o imóvel a propriedade plena de André Diehl de Deus e Karin Greici Hahner. Valor: R\$112.500,00, estando também incluída no valor a AV 10- 22.098, do livro nº 2.

Novo Hamburgo, 21 de setembro de 2012.

Escrevente: *Gilvânia M.R. de Souza*

PH.AM.Prot.nº 324.386, de 13.09.2012.

**Emolumentos: R\$154,10, Selo: 0396.07.0700003.22684 = R\$7,25. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,90, Selo: 0396.01.1200001.64830 = R\$0,25.**

R 12- 19.859 - COMPRA E VENDA:

**TRANSMITENTES:** Andre Diehl de Deus, inscrito no CPF sob nº 930.270.950-72, analista administrativo e sua mulher Karin Greici Hahner, inscrita no CPF sob nº 811.031.580-15, analista

CONTINUA A FOLHA

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 097683.2.0019859-09



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

FLS.

3

MATRÍCULA

19.859

Novo Hamburgo, de de

de projetos, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Santos Pedroso, nº 171, apartamento 33, Bairro Hamburgo Velho.  
**ADQUIRENTE:** Sarah Feltes e Silva, brasileira, empresária, solteira, inscrita no CPF sob nº 009.966.930-76, residente e domiciliada nesta cidade, na avenida Pedro Adams Filho, nº 4590, apartamento 302, Bairro Santo Afonso.

**FORMA DE TÍTULO:** contrato por instrumento particular de compra e venda de imóvel residencial, mútuo com obrigações, cancelamento do registro de ônus e constituição de alienação fiduciária em garantia - carta de crédito com recursos do SBPE - Sistema Financeiro da Habitação - SFH, nº 1.4444.0106569-6, firmado em 14 de setembro de 2012.

**PREÇO:** R\$167.500,00, sendo composto mediante a integralização das parcelas a seguir mencionadas: recursos próprios R\$16.750,00, e financiamento concedido pela Caixa R\$150.750,00; guia de pagamento do ITBI nº 5269/2012 - avaliação fiscal: R\$167.500,00, estando também incluído nos valores o imóvel objeto do R 11- 22.098, do livro nº 2.

**CONDICÕES:** as do contrato.

Cód. de loc. nº 02-026.00651.017.

Novo Hamburgo, 21 de setembro de 2012.

Escrevente: *Suziana M. de Souza*

PH.AM.Prot.nº 321.386, de 13.09.2012.

Emolumentos: R\$428,80, Selo: 0396.07.0700003.22685 = R\$7,25. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,90, Selo: 0396.01.1200001.64831 = R\$0,25.

R 13- 19.859 - EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

**DEVEDORA FIDUCIANTE:** Sarah Feltes e Silva, 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\$150.750,00, estando também incluído na garantia o imóvel objeto do R 12- 22.098, do livro nº 2.

**PRAZO:** de amortização: 420 meses, em prestações mensais e sucessivas, com vencimento do primeiro encargo mensal em 14.10.2012, com encargo inicial no valor total de R\$1.486,66; prazo de carência para expedição da intimação: 60 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago.

**JUROS:** de acordo com a cláusula quarta do contrato, e seus parágrafos.

O saldo devedor do financiamento será atualizado mensalmente, no dia correspondente ao do aniversário do contrato, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança do dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais.

**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 a devedora/fiduciante possuidora direta e a Caixa 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 Caixa, em virtude da mora não purgada e transformada em inadimplemento absoluto, deverá o imóvel ser alienado pela Caixa a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514/97. Concordam as partes que o valor do imóvel ora alienado fiduciariamente, para fins do disposto no

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 097683.2.0019859-09



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

Novo Hamburgo, de de

FLS.  
3

MATRÍCULA  
19.859

VERSO

inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, é de R\$168.000,00, sujeito à atualização monetária a partir da data da contratação deste instrumento contratual pelo mesmo índice utilizado mensalmente na atualização da caderneta de poupança do dia de aniversário deste instrumento, reservando-se à Caixa o direito de pedir nova avaliação a qualquer tempo; estando também incluído na avaliação o imóvel objeto da matrícula 22.098, do livro nº 2, tudo nos termos do contrato a que se refere o R 12- 19.859. Demais condições: as do contrato.

Novo Hamburgo, 21 de setembro de 2012.

Escrevente: *Silvânia M. de Souza*

PH.AM.Prot.nº 321.386, de 13.09.2012.

Emolumentos: R\$388,50, Selo: 0396.07.0700003.22686 = R\$7,25. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,90, Selo: 0396.01.1200001.64832 = R\$0,25.

AV 14- 19.859 - Foi emitida em 14 de setembro de 2012, a Cédula de Crédito Imobiliário Integral nº 1.4444.0106569-6, série 0912, pela 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, Bairro Asa Sul, sendo devedora Sarah Feltes e Silva, brasileira, empresária, solteira, inscrita no CPF sob nº 009.966.930-76, residente e domiciliada nesta cidade, na avenida Pedro Adams Filho, nº 4590, apartamento 302, Bairro Santo Afonso, e custodiante Caixa Econômica Federal, já qualificada, do valor de R\$150.750,00, estando também incluída no valor a AV 13- 22.098, do livro nº 2, data base 14.09.2012, para pagamento em 420 meses, com vencimento do primeiro encargo em 14.10.2012, com valor total da parcela de R\$1.486,66, taxa de juros nominal: 8,5101%, efetiva: 8,8500%, forma de reajuste: anual. Demais condições: as da Cédula.

Novo Hamburgo, 21 de setembro de 2012.

Escrevente: *Silvânia M. de Souza*

PH.AM.Prot.nº 321.386, de 13.09.2012.

Emolumentos: Nihil. Selo: 0396.07.0700003.22687 = R\$7,25.

AV 15- 19.859 - De conformidade com documento particular, firmado em 28 de julho de 2015, pela Caixa Econômica Federal, fica cancelada a Cédula de Crédito Imobiliário, objeto da AV 14- 19.859. Valor: R\$150.750,00; estando também incluída no valor a AV 14- 22.098, do livro nº 2.

Novo Hamburgo, 03 de agosto de 2015.

Escrevente: *Silvânia M. de Souza*

YK.GM.Prot.nº 357.553, de 29.07.2015.

Emolumentos: R\$214,70, Selo: 0396.07.1100001.13686 = R\$8,10. Processamento Eletrônico de Dados: R\$3,60, Selo: 0396.01.1500002.29224 = R\$0,30.

AV 16- 19.859 - De conformidade com contrato por instrumento particular de compra e venda de imóvel residencial mútuo e alienação fiduciária em garantia, com recursos do FGTS no âmbito do programa especial de crédito habitacional ao cotista do FGTS - pró-cotista e do Sistema Financeiro da Habitação - SFH com utilização do FGTS do comprador, firmado em 16 de julho de 2015, fica cancelada a alienação fiduciária constante no R 13- 19.859, em virtude de quitação, retornando o imóvel a propriedade plena de Sarah Feltes e Silva. Valor: R\$150.750,00, estando também incluída no valor a AV 15- 22.098, do livro nº 2.

Novo Hamburgo, 03 de agosto de 2015.

Escrevente: *Silvânia M. de Souza*

4

CONTINUA A FOLHA

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 097683.2.0019859-09



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

FLS.  
4

MATRÍCULA  
19.859

Novo Hamburgo, de de

YK.GR.Prot.nº 357.286, de 20.07.2015.

Emolumentos: R\$214,70, Selo: 0396.07.1100001.13687 = R\$8,10. Processamento Eletrônico de Dados: R\$3,60, Selo: 0396.01.1500002.29225 = R\$0,30.

R 17- 19.859 - COMPRA E VENDA:

**TRANSMITENTE:** Sarah Feltes e Silva, brasileira, administradora, solteira, inscrita no CPF sob nº 009.966.930-76, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Pedro Adams Filho, nº 4590, apartamento 302, Bairro Santo Afonso.

**ADQUIRENTE:** Fabio Samuel Schuler Buss, brasileiro, gerente, solteiro, inscrito no CPF sob nº 324.922.678-57, residente e domiciliado na cidade de São Leopoldo, RS, na avenida Getulio Vargas, nº 4388, Bairro São João Batista.

**FORMA DE TÍTULO:** contrato por instrumento particular de compra e venda de imóvel residencial mútuo e alienação fiduciária em garantia, com recursos do FGTS no âmbito do programa especial de crédito habitacional ao cotista do FGTS - pró-cotista e do Sistema Financeiro da Habitação - SFH com utilização do FGTS do comprador, nº 8.4444.0952332-2, firmado em 16 de julho de 2015.

**PREÇO:** R\$240.000,00, sendo composto mediante a integralização das parcelas a seguir, e será pago em conformidade com o disposto na cláusula quarta deste instrumento: recursos próprios já pagos em moeda corrente R\$33.136,61, recursos da conta vinculada de FGTS do comprador R\$14.863,39, e financiamento concedido pela credora/fiduciária R\$192.000,00; guia de pagamento do ITBI nº 3561/2015 - avaliação fiscal: R\$240.000,00; estando também incluído nos valores o imóvel objeto do R 16- 22.098, do livro nº 2.

**CONDICÕES:** as do contrato.

Novo Hamburgo, 03 de agosto de 2015.

Escrevente: *Silvânia M. de Souza*

YK.GR.Prot.nº 357.286, de 20.07.2015.

Emolumentos: R\$578,10, Selo: 0396.07.1100001.13688 = R\$8,10. Processamento Eletrônico de Dados: R\$3,60, Selo: 0396.01.1500002.29226 = R\$0,30.

R 18- 19.859 - EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

**DEVEDOR FIDUCIANTE:** Fabio Samuel Schuler Buss, já qualificado.

**CREDORA FIDUCIÁRIA:** Caixa Econômica Federal - Caixa, 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\$192.000,00; estando também incluído na garantia o imóvel objeto do R 17- 22.098, do livro nº 2.

**PRAZO:** de amortização: 360 meses, em prestações mensais e sucessivas, com vencimento do primeiro encargo mensal em 16.08.2015, com encargo inicial total no valor de R\$1.984,83; prazo de carência para expedição da intimação: 30 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago.

**JUROS:** à taxa nominal de 8,5101% ao ano e a taxa efetiva de 8,8500% ao ano.

O saldo devedor do financiamento será atualizado mensalmente, no dia correspondente ao da assinatura deste contrato, com base no coeficiente de atualização aplicável às contas vinculadas do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS.

**CONDICÕES:** O imóvel objeto da presente matrícula, foi constituído em propriedade fiduciária,

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 097683.2.0019859-09



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

FLS.  
4

MATRÍCULA  
19.859

Novo Hamburgo, de de

VERSO

nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando os devedor/fiduciante possuidor direto e a Caixa 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 Caixa, em virtude da mora não purgada e transformada em inadimplemento absoluto, deverá o imóvel ser alienado pela Caixa a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514/97. A alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente. Concordam as partes em que o valor do imóvel ora dado em garantia fiduciária, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, é de R\$240.000,00, sujeito à atualização monetária pelo mesmo índice utilizado mensalmente na atualização da caderneta de poupança do dia de assinatura deste instrumento, reservando-se à Caixa o direito de pedir nova avaliação a qualquer tempo; estando também incluído na avaliação o imóvel objeto da matrícula nº 22.098, do livro nº 2; tudo nos termos do contrato a que se refere o R 17- 19.859. Demais condições: as do contrato.

Novo Hamburgo, 03 de agosto de 2015.

Escrevente: *Antonio Vinicius R. dos Reis*

YK.GR.Prot.nº 357.286, de 20.07.2015.

Emolumentos: R\$478,80, Selo: 0396.07.1100001.13689 = R\$8,10. Processamento Eletrônico de Dados: R\$3,60, Selo: 0396.01.1500002.29227 = R\$0,30.

**AV 19- 19.859 - TRANSIÇÃO DE SISTEMA - Prov. 44/2024-CGJ/RS -** Proceder-se à esta averbação de ofício para o fim de noticiar que os próximos atos registrares serão eletrônicos (fl. 5 frente), encerrando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNRR/RS.

**Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2200001.95935 = R\$5,20. AGNR**

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Antonio Vinicius R. dos Reis em 05/05/2025 às 09:03:38. O hash SHA256 do documento é **298BEC17C514829ECBC04EA0F16BFA0DDF56CS60275443A41A97C10599EBAE54**

CONTINUA A FOLHA 5

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 097683.2.0019859-09



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

Fls. 5	Matrícula 19.859
-----------	---------------------

AV 20- 19.859 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 097683.2.0019859-09. Novo Hamburgo, 05 de maio de 2025.

BG.CL.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2200001.95936 = R\$5,20. AGNR

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 05/05/2025 às 09:03:40. O hash SHA256 do documento é **443CB080ED096F29551A303A93DF1E29805BC3DAEF56F676608E13CE4466D5AB.**

AV 21- 19.859 - De conformidade com requerimento de 16 de abril 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 1817-2025 - avaliação fiscal: R\$260.561,01, estando também incluída no valor a AV 20- 22.098, do livro nº 2.

Novo Hamburgo, 05 de maio de 2025.

BG.CL.Prot.nº 489.669, de 17.04.2025.

Emolumentos: R\$361,20, Selo: 0396.07.1900001.11428 = R\$56,50. Processamento Eletrônico de Dados: R\$6,90, Selo: 0396.01.2300001.93961 = R\$2,10.

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 05/05/2025 às 09:03:42. O hash SHA256 do documento é **2B74E2D48C6A4F3CEE73DD568ED6306CEA32C2FCDB084B3AFBDEDFCB4D64DE5C.**

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, 05 de maio de 2025.

Documento assinado por ANTONIO VINICIUS RODRIGUES DOS REIS:01090280076. O hash SHA256 do documento é A1CCF4EB2862F4CF793F66A9D4024385E1A7A0A4EB87179C64CEF93E44CFB4E0

[ ] Clari Barreta Brenner - Oficiala

[ ] Antonio Vinicius R. dos Reis - Escrevente

Total: R\$95,60

Certidão 9 páginas: R\$64,00 (0396.04.2200001.96074 = R\$5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0396.03.2200001.75523 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0396.01.2300001.94132 = 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 00038059 20**



# CERTIDÃO

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: 097683.2.0022098-82

R

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



FLS.

MATRÍCULA

Novo Hamburgo, 11 de

novembro

de 198 1

1

22.098

IMÓVEL: O box de estacionamento nº 4, do Edifício Ladeira, sob nº-171 da Rua Santos Pedroso, situado em plano mais baixo, por detrás do hall de entrada, em oblíquo, contra o muro dos fundos, a quarta a partir da esquerda para a direita, de quem entra no estacionamento, sendo a entrada para o estacionamento contra a divisa noroeste do prédio, tendo uma área individual de 15,3000 metros quadrados, -- uma área condominial de 6,9603 metros quadrados, perfazendo uma -- área total individual de 22,2603 metros quadrados, participando -- com uma fração ideal de 7,2355/425 nas coisas de uso comum e no -- respectivo terreno, terreno esse situado no Bairro Hamburgo Velho, na quadra formada pelas ruas Santos Pedroso, General Osório, Borges do Canto e Avenida Maurício Cardoso, medindo 17 metros de largura e 25 metros de comprimento, com frente ao sudoeste, no sentido da largura, para a Rua Santos Pedroso, frente essa distante 80 metros da esquina com a Rua Gal. Osório, que lhe fica ao noroeste, confrontando nos fundos ao nordeste com imóvel de Guilherme Becker ao sudeste com dito de Maria Magdalena Becker e ao noroeste com -- propriedade de Gerhard Schubert.

PROPRIETÁRIA : Sinuelo Negócios Imobiliários Ltda., com sede nesta cidade, na Rua Bento Gonçalves, nº 2537, sala - 101, inscrita no CGC sob nº 88.869.193/0001-62.

PROCEDÊNCIA : Matrícula nº 12.423 do livro nº 2, datada em 06/04 1979.

Data supra. O Oficial: *[Assinatura]*  
Ac. Prot. nº: 48.698 e 48.858.

R 1- 22.098 - COMPRA E VENDA:

TRANSMITENTE: Sinuelo Negócios Imobiliários Ltda., com sede nesta cidade, na rua Bento Gonçalves nº 2537 conjunto 101/102, inscrita no CGC sob nº 88.869.193/0001-62.

ADQUIRENTE : Loni Nied Fries, brasileira, do lar, casada com Ary Fries pelo regime da comunhão universal de bens em 02.09.1952, inscritos no CPF sob nºs 674.024.100-72 e 035.681.050-04, respectivamente, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Dr. João Daniel Hillebrand nº 1.395.

FORMA DE TÍTULO: escritura pública de compra e venda lavrada em 17 de janeiro de 1995, no 2º Tabelionato de Novo Hamburgo, (L 33 B, fl. 079, nº 046/8.989).

VALOR: R\$2.000,00; para fins fiscais o imóvel foi avaliado em -- R\$2.670,35.

CONDIÇÃO: É dispensada a apresentação da CND e da negativa da Receita Federal, de acordo com o inciso III do art. 135 do Decreto 83.081/79, observado o disposto no art. 165 do Decreto 612/92.

Cód. de loc. nº 1.02.026.00651.0004.

Novo Hamburgo, 20 de janeiro de 1995.

A Oficiala: *[Assinatura]*

Iv. Prot. nº 157.186, de 18.01.1995.

AV 2- 22.098 - A convenção de condomínio do Edifício Ladeira, acha-se registrada no Livro nº 3, sob R - 6912.

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 097683.2.0022098-82

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



1 FLS.

22.098

Novo Hamburgo, de

de 198

VERSO

Novo Hamburgo, 23 de junho de 2003.

O Reg. Subst.: *Admir Bm*

AL.Prot.nº 228.737, de 13.06.2003.

**R 3- 22.098 - FORMAL DE PARTILHA:****TRANSMITENTE:** A herança de Ary Fries.**ADQUIRENTE:** Milton Seno Nied, brasileiro, comerciante, casado com Ilse Nied, pelo regime da comunhão universal de bens, desde 12.05.1973, inscritos no CPF sob nºs 075.352.870-34 e 532.066.410-34, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida Dr. Maurício Cardoso, nº 768, apartamento 21, Bairro Hamburgo Velho.**FORMA DE TÍTULO:** formal de partilha expedido em 22 de março de 2005, pela 1º Cartório Cível da Comarca de Novo Hamburgo. Processo de arrolamento nº 01902157501.**VALOR:** R\$5.000,00, atualizado conforme provimento nº 62/94 - CGJ, para fins de cobrança de emolumentos para o valor de R\$5.126,62.

Novo Hamburgo, 09 de junho de 2005.

A Escr. Aut.: *Dei S. S.*

MP.Prot.nº 246.646, de 07.06.2005.

**Emolumentos: R\$80,80.**

AV 4- 22.098 - De conformidade com documentos apresentados, Ilse Nied, mencionada na presente matrícula, acha-se inscrita no CPF sob nº 532.065.410-34, e não como constou.

Novo Hamburgo, 15 de fevereiro de 2008.

O Subst. da Oficiala: *Admir Bm*

AH.Prot.nº 270.743, de 12.02.2008.

**Emolumentos: R\$38,80. Selo: 0396.04.0700003.02253 - R\$0,50.****R 5- 22.098 - COMPRA E VENDA:****TRANSMITENTES:** Milton Seno Nied, inscrito no CPF sob nº 075.352.870-34, comerciante em sociedade e sua mulher Ilse Nied, inscrita no CPF sob nº 532.065.410-34, comerciante em sociedade, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na avenida Dr. Maurício Cardoso nº 768.**ADQUIRENTE:** Braz de Barba, brasileiro, representante comercial, casado com Katia Vian de Barba, pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, inscritos no CPF sob nºs 567.271.940-68 e 891.208.840-87, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Santos Pedroso, nº 171, apartamento 33, Bairro Centro..**FORMA DE TÍTULO:** escritura pública de compra e venda, lavrada em 11 de fevereiro de 2008, no 1º Tabelionato de Novo Hamburgo, (L 310, fl. 2, nº 1/50189).**PREÇO:** R\$16.500,00; guia de arrecadação do ITBI nº 0447/08-0 - avaliação fiscal: R\$16.500,00.

Novo Hamburgo, 15 de fevereiro de 2008.

O Subst. da Oficiala: *Admir Bm*

AH.Prot.nº 270.742, de 12.02.2008.

**Emolumentos: R\$124,70. Selo: 0396.06.0700003.03773 - R\$4,00.**

AV 6- 22.098 - Foi registrado sob nº 8.149, no livro nº 3-RA, em 06.01.2009, neste Ofício, o pacto antenupcial, no qual Braz de Barba e sua mulher Kátia Vian de Barba, mencionados na presente matrícula, adotaram o regime da comunhão universal de bens, desde 09.02.2001.

CONTINUA À FOLHA 2

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 097683.2.0022098-82



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

FLS.  
2

MATRÍCULA  
22.098

Novo Hamburgo, de de

Novo Hamburgo, 06 de janeiro de 2009.

A Escrevente: *João Roberto*

AH.Prot.nº 280.099, de 05.01.2009.

Emolumentos: R\$42,20. Selo: 0396.04.0700003.06026 - R\$0,50.

R 7- 22.098 - COMPRA E VENDA:

**TRANSMITENTES:** Braz de Barba, inscrito no CPF sob nº 567.271.940-68, representante comercial e sua mulher Kátia Vian de Barba, inscrita no CPF sob nº 891.208.840-87, auxiliar de exportação, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Santos Pedroso, nº 171, apartamento 33, Bairro Centro.

**ADQUIRENTES:** Andre Diehl de Deus, brasileiro, analista administrativo, solteiro, inscrito no CPF sob nº 930.270.950-72, residente e domiciliado na cidade de Esteio, RS, na rua Caxias, nº 969, apartamento 304, Bairro Centro; e Karin Greici Hahner, brasileira, analista de projetos, solteira, inscrita no CPF sob nº 811.031.580-15, residente e domiciliada na cidade de Esteio, RS, na rua Caxias, nº 969, apartamento 304, Bairro Centro.

**FORMA DE TÍTULO:** contrato por instrumento particular de compra e venda de imóvel residencial quitado, mútuo e alienação fiduciária em garantia, carta de crédito com recursos do SBPE no Âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH - com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS dos devedores/fiduciantes, nº 141520000212, firmado em 03 de junho de 2009

**PREÇO:** R\$125.000,00, sendo R\$1.050,00 com recursos próprios, R\$11.450,00 recursos da conta vinculada de FGTS, e R\$112.500,00 financiamento concedido pela Caixa; guia de pagamento do ITBI nº 2256/09-6 - avaliação fiscal: R\$125.000,00, estando também incluído nos valores o imóvel objeto do R 8- 19.859, do livro nº 2.

**CONDICÕES:** as do contrato.

Novo Hamburgo, 05 de junho de 2009.

A Escrevente: *Silvânia MR. de Souza*

AH.Prot.nº 284.090, de 03.06.2009.

Emolumentos: R\$300,40. Selo: 0396.07.0700003.05664 - R\$6,00.

R 8- 22.098 - EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

**DEVEDORES FIDUCIANTES:** Andre Diehl de Deus e Karin Greici Hahner, já qualificados.

**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\$112.500,00, estando também incluído na garantia o imóvel objeto do R 9- 19.859, do livro nº 2.

**PRAZO:** de amortização: 264 meses, em prestações mensais e sucessivas, com vencimento do primeiro encargo mensal em 03.07.2009, com encargo inicial total no valor de R\$1.354,93; 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 9,0178% ao ano e a taxa efetiva de 9,4000% ao ano.

O saldo devedor do financiamento será atualizado mensalmente, no dia correspondente ao do aniversário do contrato, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança do dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais.

**CONDICÕES:** O imóvel objeto da presente matrícula, foi constituído em propriedade fiduciária, na

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 097683.2.0022098-82



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

Novo Hamburgo, de de

FLS.

2

MATRÍCULA

22.098

VERSO

forma dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando os devedores/fiduciários possuidores diretos e a Caixa 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 Caixa, em virtude da mora não purgada e transformada em inadimplemento absoluto, deverá o imóvel ser alienado pela Caixa a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514/97. Concordam as partes em 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\$125.000,00, sujeito à atualização monetária a partir da data de contratação deste instrumento contratual pelo mesmo índice utilizado mensalmente na atualização da caderneta de poupança do dia de aniversário deste instrumento, reservando-se a Caixa o direito de pedir nova avaliação a qualquer tempo, estando também incluído na avaliação o imóvel objeto da matrícula nº 19.859, do livro nº 2; tudo nos termos do contrato a que se refere o R 7- 22.098. Demais condições: as do contrato.

Novo Hamburgo, 05 de junho de 2009.

A Escrevente: *Silvânia Me. de Souza*  
AH.Prot.nº 284.093 de 03.06.2009.

Emolumentos: R\$265,70. Selo: 0396.07.0700003.05665 - R\$6,00.

AV 9- 22.098 - De conformidade com requerimento e documento apresentados, André Diehl de Deus e Karin Greici Hahner, mencionados na presente matrícula, contraíram núpcias entre si, pelo regime da comunhão parcial de bens, em 22.01.2010.

Novo Hamburgo, 21 de setembro de 2012.

Escrevente: *Silvânia Me. de Souza*  
PH.AM.Prot.nº 321.426, de 14.09.2012.

Emolumentos: R\$48,90, Selo: 0396.04.0700003.26094 = R\$0,60. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,90, Selo: 0396.01.1200001.64838 = R\$0,25.

AV 10- 22.098 - De conformidade com contrato por instrumento particular de compra e venda de imóvel residencial, mútuo com obrigações, cancelamento do registro de ônus e constituição de alienação fiduciária em garantia - carta de crédito com recursos do SBPE - Sistema Financeiro da Habitação - SFH, firmado em 14 de setembro de 2012, fica cancelada a alienação fiduciária constante no R 8- 22.098, em virtude de quitação, retornando o imóvel a propriedade plena de André Diehl de Deus e Karin Greici Hahner. Valor: R\$112.500,00, estando também incluída no valor a AV 11- 19.859, do livro nº 2.

Novo Hamburgo, 21 de setembro de 2012.

Escrevente: *Silvânia Me. de Souza*  
PH.AM.Prot.nº 321.386, de 13.09.2012.

Emolumentos: R\$154,10, Selo: 0396.07.0700003.22688 = R\$7,25. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,90, Selo: 0396.01.1200001.64839 = R\$0,25.

R 11- 22.098 - COMPRA E VENDA:

**TRANSMITENTES:** Andre Diehl de Deus, inscrito no CPF sob nº 930.270.950-72, analista administrativo e sua mulher Karin Greici Hahner, inscrita no CPF sob nº 811.031.580-15, analista de projetos, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Santos Pedroso, nº 171, apartamento 33, Bairro Hamburgo Velho.

**ADQUIRENTE:** Sarah Feltes e Silva, brasileira, empresária, solteira, inscrita no CPF sob nº

CONTINUA A FOLHA

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 097683.2.0022098-82



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

Novo Hamburgo, de de

FLS.  
3

MATRÍCULA  
22.098

009.966.930-76, residente e domiciliada nesta cidade, na avenida Pedro Adams Filho, nº 4590, apartamento 302, Bairro Santo Afonso.

**FORMA DE TÍTULO:** contrato por instrumento particular de compra e venda de imóvel residencial, mútuo com obrigações, cancelamento do registro de ônus e constituição de alienação fiduciária em garantia - carta de crédito com recursos do SBPE - Sistema Financeiro da Habitação - SFH, nº 1.4444.0106569-6, firmado em 14 de setembro de 2012.

**PREÇO:** R\$167.500,00, sendo composto mediante a integralização das parcelas a seguir mencionadas: recursos próprios R\$16.750,00, e financiamento concedido pela Caixa R\$150.750,00; guia de pagamento do ITBI nº 5269/2012 - avaliação fiscal: R\$167.500,00, estando também incluído nos valores o imóvel objeto do R 12- 19.859, do livro nº 2.

**CONDIÇÕES:** as do contrato.

Cód. de loc. nº 02.026.00651.017.

Novo Hamburgo, 21 de setembro de 2012.

Escrevente:

PH.AM.Prot.nº 321.386, de 13.09.2012.

Emolumentos: R\$428,80, Selo: 0396.07.0700003.22689 = R\$7,25. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,90, Selo: 0396.01.1200001.64840 = R\$0,25.

R 12- 22.098 - EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

**DEVEDORA FIDUCIANTE:** Sarah Feltes e Silva, 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\$150.750,00, estando também incluído na garantia o imóvel objeto do R 13- 19.859, do livro nº 2.

**PRAZO:** de amortização: 420 meses, em prestações mensais e sucessivas, com vencimento do primeiro encargo mensal em 14.10.2012, com encargo inicial total de R\$1.486,66; prazo de carência para expedição da intimação: 60 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago.

**JUROS:** de acordo com a cláusula quarta do contrato, e seus parágrafos.

O saldo devedor do financiamento será atualizado mensalmente, no dia correspondente ao do aniversário do contrato, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança do dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais.

**CONDIÇÕES:** 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 a devedora/fiduciante possuidora direta e a Caixa 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 Caixa, em virtude da mora não purgada e transformada em inadimplemento absoluto, deverá o imóvel ser alienado pela Caixa a terceiros, com observância dos procedimentos previstos 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\$168.000,00, sujeito à atualização monetária a partir da data da contratação deste instrumento contratual pelo mesmo índice utilizado mensalmente na atualização da caderneta de poupança do dia de aniversário deste instrumento, reservando-se à

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 097683.2.0022098-82



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

Novo Hamburgo, de de

FLS.

3

MATRÍCULA

22.098

VERSO

Caixa o direito de pedir nova avaliação a qualquer tempo; estando também incluído na avaliação o imóvel objeto da matrícula nº 19.859, do livro nº 2, tudo nos termos do contrato a que se refere o R 11- 22.098. Demais condições: as do contrato.

Novo Hamburgo, 21 de setembro de 2012.

Escrevente: *Silvia Maria de Souza*

PH.AM.Prot.nº 321.386, de 13.09.2012.

Emolumentos: R\$388,50, Selo: 0396.07.0700003.22690 = R\$7,25. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,90, Selo: 0396.01.1200001.64841 = R\$0,25.

AV 13- 22.098 - Foi emitida em 14 de setembro de 2012, a Cédula de Crédito Imobiliário Integral nº 1.4444.0106569-6, série 0912, pela 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, Bairro Asa Sul, sendo devedora Sarah Feltes e Silva, brasileira, empresária, solteira, inscrita no CPF sob nº 009.966.930-76, residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida Pedro Adams Filho, nº 4590, apartamento 302, Bairro Santo Afonso, e custodiante Caixa Econômica Federal, já qualificada, do valor de R\$150.750,00, estando também incluída no valor a AV 14- 19.859, do livro nº 2, data base 14.09.2012, para pagamento em 420 meses, com vencimento do primeiro encargo em 14.10.2012, com valor total da parcela de R\$1.486,66, taxa de juros nominal: 8,5101%, efetiva: 8,8500%, forma de reajuste: anual. Demais condições: as da Cédula.

Novo Hamburgo, 21 de setembro de 2012.

Escrevente: *Silvia Maria de Souza*

PH.AM.Prot.nº 321.386, de 13.09.2012.

Emolumentos: Nihil. Selo: 0396.07.0700003.22691 = R\$7,25.

AV 14- 22.098 - De conformidade com documento particular, firmado em 28 de julho de 2015, pela Caixa Econômica Federal, fica cancelada a Cédula de Crédito Imobiliário, objeto da AV 13- 22.098. Valor: R\$150.750,00; estando também incluída no valor a AV 15- 19.859, do livro nº 2.

Novo Hamburgo, 03 de agosto de 2015.

Escrevente: *Silvia Maria de Souza*

YK.GR.Prot.nº 357.553, de 29.07.2015.

Emolumentos: R\$214,70, Selo: 0396.07.1100001.13682 = R\$8,10. Processamento Eletrônico de Dados: R\$3,60, Selo: 0396.01.1500002.29214 = R\$0,30.

AV 15- 22.098 - De conformidade com contrato por instrumento particular de compra e venda de imóvel residencial mútuo e alienação fiduciária em garantia, com recursos do FGTS no âmbito do programa especial de crédito habitacional ao cotista do FGTS - pró-cotista e do Sistema Financeiro da Habitação - SFH com utilização do FGTS do comprador, firmado em 16 de julho de 2015, fica cancelada a alienação fiduciária constante no R 12- 22.098, em virtude de quitação, retornando o imóvel a propriedade plena de Sarah Feltes e Silva. Valor: R\$150.750,00; estando também incluída no valor a AV 16- 19.859, do livro nº 2.

Novo Hamburgo, 03 de agosto de 2015.

Escrevente: *Silvia Maria de Souza*

YK.GR.Prot.nº 357.286, de 20.07.2015.

Emolumentos: R\$214,70, Selo: 0396.07.1100001.13683 = R\$8,10. Processamento Eletrônico de Dados: R\$3,60, Selo: 0396.01.1500002.29217 = R\$0,30.

CONTINUA A FOLHA 4

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 097683.2.0022098-82



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

Novo Hamburgo, de de

FLS.

4

MATRÍCULA

22.098

R 16- 22.098 - COMPRA E VENDA:

TRANSMITENTE: Sarah Feltes e Silva, brasileira, administradora, solteira, inscrita no CPF sob nº 009.966.930-76, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Pedro Adams Filho, nº 4590, apartamento 302, Bairro Santo Afonso.

ADQUIRENTE: Fabio Samuel Schuler Buss, brasileiro, gerente, solteiro, inscrito no CPF sob nº 324.922.678-57, residente e domiciliado na cidade de São Leopoldo, RS, na avenida Getulio Vargas, nº 4388, Bairro São João Batista.

FORMA DE TÍTULO: contrato por instrumento particular de compra e venda de imóvel residencial mútuo e alienação fiduciária em garantia, com recursos do FGTS no âmbito do programa especial de crédito habitacional ao cotista do FGTS - pró-cotista e do Sistema Financeiro da Habitação - SFH com utilização do FGTS do comprador, nº 8.4444.0952332-2, firmado em 16 de julho de 2015.

PREÇO: R\$240.000,00, sendo composto mediante a integralização das parcelas a seguir, e será pago em conformidade com o disposto na cláusula quarta deste instrumento: recursos próprios já pagos em moeda corrente R\$33.136,61, recursos da conta vinculada de FGTS do comprador R\$14.863,39, e financiamento concedido pela credora/fiduciária R\$192.000,00; guia de pagamento do ITBI nº 3561/2015 - avaliação fiscal: R\$240.000,00; estando também incluído nos valores o imóvel objeto do R 17- 19.859, do livro nº 2.

CONDICÕES: as do contrato.

Novo Hamburgo, 03 de agosto de 2015.

Escrevente:

YK.GR.Prot.nº 357.286, de 20.07.2015.

Emolumentos: R\$578,10, Selo: 0396.07.1100001.13684 = R\$8,10. Processamento Eletrônico de Dados: R\$3,60, Selo: 0396.01.1500002.29218 = R\$0,30.

R 17- 22.098 - EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

DEVEDOR FIDUCIANTE: Fabio Samuel Schuler Buss, já qualificado.

CREDORA FIDUCIÁRIA: Caixa Econômica Federal - Caixa, 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\$192.000,00; estando também incluído na garantia o imóvel objeto do R 18- 19.859, do livro nº 2.

PRAZO: de amortização: 360 meses, em prestações mensais e sucessivas, com vencimento do primeiro encargo mensal em 16.08.2015, com encargo inicial total no valor de R\$1.984,83; prazo de carência para expedição da intimação: 30 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago.

JUROS: à taxa nominal de 8,5101% ao ano e a taxa efetiva de 8,8500% ao ano.

O saldo devedor do financiamento será atualizado mensalmente, no dia correspondente ao da assinatura deste contrato, com base no coeficiente de atualização aplicável às contas vinculadas do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS.

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 os devedor/fiduciante possuidor direto e a Caixa possuidora indireta, certo que se incorporar-se-ão à garantia todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos,

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 097683.2.0022098-82



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

Novo Hamburgo, de de

FLS.

4

VERSO

MATRÍCULA

22.098

construções e instalações que lhe forem acrescidas. Uma vez consolidada a propriedade em nome da Caixa, em virtude da mora não purgada e transformada em inadimplemento absoluto, deverá o imóvel ser alienado pela Caixa a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514/97. A alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente. Concordam as partes em que o valor do imóvel ora dado em garantia fiduciária, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, é de R\$240.000,00, sujeito à atualização monetária pelo mesmo índice utilizado mensalmente na atualização da caderneta de poupança do dia de assinatura deste instrumento, reservando-se à Caixa o direito de pedir nova avaliação a qualquer tempo; estando também incluído na avaliação o imóvel objeto da matrícula nº 19.859, do livro nº 2; tudo nos termos do contrato a que se refere o R 16- 22.098. Demais condições: as do contrato.

Novo Hamburgo, 03 de agosto de 2015.

Escrevente: *Antonio Vinicius R. dos Reis*

YK.GR.Prot.nº 357.286, de 20.07.2015.

Emolumentos: R\$478,80, Selo: 0396.07.1100001.13685 = R\$8,10. Processamento Eletrônico de Dados: R\$3,60, Selo: 0396.01.1500002.29219 = R\$0,30.

AV 18- 22.098 - 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. 5 frente), encerrando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNNR/RS.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2200001.95942 = R\$5,20. AGNR

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Antonio Vinicius R. dos Reis em 05/05/2025 às 09:10:46. O hash SHA256 do documento é 3E40D62510258BFE0E5F8AC1783692F4190A35EE8C54B9527E0D4E4AFC5D2E36

5

CONTINUA A FOLHA

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 097683.2.0022098-82



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

Fls. 5	Matrícula 22.098
-----------	---------------------

AV 19- 22.098 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 097683.2.0022098-82. Novo Hamburgo, 05 de maio de 2025.

BG.CL.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2200001.95943 = R\$5,20. AGNR

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 05/05/2025 às 09:10:48. O hash SHA256 do documento é **21452971FE7FB0162B51E172AE1E5B5B0E4F49DBA46B037E4F70D10BA6391471.**

AV 20- 22.098 - De conformidade com requerimento de 16 de abril 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 1817-2025 - avaliação fiscal: R\$260.561,01, estando também incluída no valor a AV 21- 19.589, do livro nº 2.

Novo Hamburgo, 05 de maio de 2025.

BG.CL.Prot.nº 489.669, de 17.04.2025.

Emolumentos: R\$361,20, Selo: 0396.07.1900001.11429 = R\$56,50. Processamento Eletrônico de Dados: R\$6,90, Selo: 0396.01.2300001.93973 = R\$2,10.

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 05/05/2025 às 09:10:50. O hash SHA256 do documento é **004448AA9E15B95F577395FA92BE39903FDD83498F9470BE5387295B9D5B64AE.**

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, 05 de maio de 2025.

Documento assinado por ANTONIO VINICIUS RODRIGUES DOS REIS:01090280076. O hash SHA256 do documento é 190FC3D15EFC5DA36E765190B6602AD44AA0AC264430D08A3E982C43FB120282

[ ] Clari Barreta Brenner - Oficiala

[ ] Antonio Vinicius R. dos Reis - Escrevente

Total: R\$95,60

Certidão 9 páginas: R\$64,00 (0396.04.2200001.96075 = R\$5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0396.03.2200001.75524 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0396.01.2300001.94133 = 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 00038060 64**