

**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: 097683.2.0064590-64

	OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	FLS.	MATRICULA
	COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS	1	64.590
	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		
Novo Hamburgo, 27 de	junho	de 1985	

IMÓVEL: O Apartamento nº 1001, tipo duplex, do Edifício Residencial Monterrey, sob nº 345 da rua Augusto Jung, situado no décimo e décimo-primeiro pavimentos, localizado na esquina da rua João Antonio da Silveira com a rua Augusto Jung, com a área real total de 491,49 metros quadrados, área real privativa de 316,04 metros quadrados e área real de uso comum de 175,45 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,089862 nas coisas de uso comum e no respectivo terreno situado na Zona Central, no quarteirão formado pelas ruas João Antonio da Silveira, Augusto Jung, Gomes Portinho e Avenida Maurício Cardoso, medindo 30,00 metros de largura e 38,57 metros de comprimento, com frente ao oeste, no sentido da largura, para a rua João Antonio da Silveira, lado par, frente ao norte, no sentido do comprimento, para a rua Augusto Jung, lado ímpar, formando esquina, confrontando ao leste e ao sul com imóvel de Paulo Roberto Ritzel.

PROPRIETÁRIA: Cisne - Participações e Incorporações Imobiliárias Ltda., com sede nesta cidade, na rua Aloisio de Azevedo nº 60, conjunto 101, inscrita no CPF sob nº 87.069.928/0001-00.

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 41.034 do livro nº 2, datada em 23.07.1985.

TÍTULO: Individualização.

FORMA DE TÍTULO: requerimento firmado em 13 de junho de 1995, e documentos apresentados.

Data supra. O Subst. da Oficiala: *Adriana Pin*

AL.Prot.º 159.933, de 19.06.1995.

AV 1- 64.590 - Vide convenção de condomínio, registrada no livro nº 3, sob R - 4839.

Data supra. O Subst. da Oficiala: *Adriana Pin*

R 2- 64.590 - COMPRA E VENDA:

TRANSMITENTE: Cisne - Participações e Incorporações Imobiliárias Ltda., com sede nesta cidade, na rua Aloisio de Azevedo nº 60, sala 101, inscrita no CGC sob nº 87.069.928/0001-00. C.N.D., nº 807302, válida até 09.04.1997.

ADQUIRENTE: Eduardo Schwan, brasileiro, contador, casado com Renata Henkel Schwan, pelo regime da comunhão parcial de bens, desde 05 de dezembro de 1986, inscrito no CPF sob nº 401.807.000-49, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Augusto Jung nº 345, apartamento 1.001.

FORMA DE TÍTULO: escritura pública de compra e venda, lavrada em 23 de dezembro de 1996, no 1º Tabelionato de Novo Hamburgo, (L 208, fl. 040, nº 017/38.775).

VALOR: Cr\$673.933.335,16; para fins fiscais o imóvel foi avaliado em R\$282.049,00.

Cód. de loc. nº 1.1.49.270.46.

Novo Hamburgo, 07 de janeiro de 1997.

O Subst. da Oficiala: *Adriana Pin*

AL.Prot.º 170.629, de 27.12.1996.

AV 3- 64.590 - De conformidade com requerimento e documento apresentados, Renata Henkel

Schwan, mencionada na presente matrícula, acha-se inscrita no CPF sob nº 444.960.280-34.

Novo Hamburgo, 20 de novembro de 2018.

CONTINUA NO VERSO

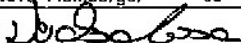
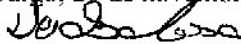
Continua na próxima página



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0064590-64

 Novo Hamburgo, de de 199		FLS. 1	MATRICULA 64.590
Escrevente:  AV.AL.R.Prot.nº 394.839, de 23.10.2018. Emolumentos: R\$75,40, Selo: 0396.04.1100001.35684 = R\$3,30. Processamento Eletrônico de Dados: R\$4,60, Selo: 0396.01.1800001.27726 = R\$1,40. R 4- 64.590 - COMPRA E VENDA: TRANSMITENTES: Eduardo Schwan, inscrito no CPF sob nº 401.807.000-49, contador, filho de Carlito Schwan e Theresinha Chirley Schwan, e sua mulher Renata Henkel Schwan, inscrita no CPF sob nº 444.960.280-34, analista de sistemas, filha de Heinz Fridolin Henkel e Noely Wink Henkel, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Montenegro, nº 133, apartamento 2401, Centro. ADQUIRENTE: Rodrigo Seger, brasileiro, filho de Darci Seger e Suzana Seger, engenheiro civil, casado com Karen Seger, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, filha de Rudy Norberto Scholles e Marlize Scholles, inscritos no CPF sob nºs 728.256.260-15 e 685.980.330-49, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Augusto Jung, nº 345, apartamento 1031, Centro. FORMA DE TÍTULO: escritura pública de compra e venda, lavrada em 19 de outubro de 2018, no 1º Tabelionato de Novo Hamburgo, (L 418, fl. 130, nº 61/63120). PREÇO: R\$955.513,00; guia de arrecadação do ITBI nº 3750/2018 - avaliação fiscal: R\$1.220.000,00. Novo Hamburgo, 20 de novembro de 2018. Escrevente:  AV.AL.R.Prot.nº 394.840, de 23.10.2018. Emolumentos: R\$3.404,00, Selo: 0396.09.0700003.09492 = R\$61,40. Processamento Eletrônico de Dados: R\$4,60, Selo: 0396.01.1800001.27727 = R\$1,40. R 5- 64.590 - COMPRA E VENDA: TRANSMITENTES: Rodrigo Seger, inscrito no CPF sob nº 728.256.260-15, engenheiro civil, filho de Darci Seger e Suzana Seger, e sua mulher Karen Seger, inscrita no CPF sob nº 685.980.330-49, corretora de imóveis, filha de Rudy Norberto Scholles e Marlize Scholles, 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 Augusto Jung, nº 345, apartamento 1001, Centro, representados neste ato, pelo procurador Miguel Francisco Ruwer, brasileiro, advogado, casado, filho de Arnaldo Ruwer e Tereza Ruwer, inscrito no CPF sob nº 391.264.470-53, residente e domiciliado na cidade de Dois Irmãos, RS, na rua Gramado, nº 683, Centro. ADQUIRENTE: Júlio Cezar Waszak, brasileiro, empresário em sociedade, separado, filho de Sergio Waszak e Vanderlei de Souza Waszak, inscrito no CPF sob nº 518.659.040-15, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Augusto Jung, nº 505, apartamento 1002, Centro. FORMA DE TÍTULO: escritura pública de compra e venda com alienação fiduciária em garantia, lavrada em 19 de abril de 2023, no 1º Tabelionato de Notas de Novo Hamburgo, (L 461, fl. 134, nº 63/67062). PREÇO: R\$1.680.000,00, correspondendo R\$1.605.000,00 ao imóvel objeto da presente matrícula, R\$50.000,00 ao imóvel objeto da matrícula nº 64.553 e R\$25.000,00 ao imóvel objeto da matrícula			

Continua a folha 2

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TN6TT-CZQE2-4SU9G-2PNTX>



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0064590-64

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL**FLS.
2MATRÍCULA
64.590

Novo Hamburgo, de de

nº 64.561, ambas do livro nº 2; por conta do qual os vendedores já receberam a quantia de R\$330.000,00 em 31.03.2023 mediante TED - Transferência Eletrônica Disponível, tendo como destinatário o Banco Bradesco S.A., agência 1776, conta corrente nº 28708-3, de titularidade de Rodrigo Seger, do que dão quitação; e o saldo do preço de R\$1.350.000,00, mediante financiamento; guia de arrecadação do ITBI nº 1638 - 2023 - avaliação fiscal: R\$1.605.000,00.

O imóvel acha-se cadastrado no Município sob DIC nº 80027.

Novo Hamburgo, 16 de maio de 2023.

Escrevente: *Cristiane Luz de Souza*

CM.AG.Prot.º 454.920, de 24.04.2023.

Emolumentos: R\$4.752,80, Selo: 0396.09.0700003.17182 = R\$81,00. Processamento Eletrônico de Dados: R\$6,40, Selo: 0396.01.2200001.21591 = R\$1,80.

R 6- 64.590 - EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

DEVEDOR FIDUCIANTE: Júlio Cezar Waszak, já qualificado.

CREDORES FIDUCIÁRIOS: Rodrigo Seger e sua mulher Karen Seger, já qualificados.

VALOR E FORMA DE PAGAMENTO: R\$1.350.000,00, que será pago em 09 prestações assim:
a) uma parcela no valor de R\$25.000,00, vencível em 15.04.2023; b) uma parcela no valor de R\$25.000,00, vencível em 15.05.2023; c) uma parcela no valor de R\$100.000,00 vencível em 15.06.2023; d) uma parcela no valor de R\$700.000,00, vencível em 15.07.2023; e) uma parcela no valor de R\$100.000,00, vencível em 15.08.2023; f) uma parcela no valor de R\$100.000,00, vencível em 15.09.2023; g) uma parcela no valor de R\$100.000,00, vencível em 15.10.2023; h) uma parcela no valor de R\$100.000,00, vencível em 15.11.2023; e i) uma parcela no valor de R\$100.000,00, vencível em 15.12.2023; o devedor fiduciante obriga-se a efetuar os pagamentos de cada uma das prestações ora pactuadas, mediante depósito tendo como destinatário o Banco Bradesco S.A., agência 1776, conta corrente nº 28708-3, de titularidade de Rodrigo Seger, através de TED - Transferência Eletrônica Disponível, valendo os respectivos recibos de depósitos como prova de quitação de cada parcela; constitui pressuposto básico desta contratação a manutenção do equilíbrio das obrigações ao longo do prazo estipulado, por isso a forma eleita para o pagamento do preço; declaram as partes, pois, não haver no preço convencionado nenhuma perspectiva inflacionária projetada no tempo previsto para os pagamentos; não poderá haver, portanto, sob hipótese alguma, utilização futura de deflatores ou de outros mecanismos de expurgo inflacionário, ainda que haja eventuais medidas econômicas e/ou normas legais determinando a aplicação dos mesmos; estando também incluídos na garantia os imóveis objeto dos R 6- 64.553 e R 6- 64.561, ambos do livro nº 2; prazo de carência para expedição da intimação: para os fins previstos no §2º, do artigo 26, da Lei nº 9.514/97, fica estabelecido o prazo de 60 dias, contados da data de vencimento da primeira prestação vencida e não paga, para expedição da intimação.

CONDICÕES: O imóvel objeto da presente matrícula, foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, com as alterações introduzidas pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando o devedor possuidor direto e os credores possuidores indiretos, 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 dos credores fiduciários, em razão da mora não purgada e transformada em inadimplemento absoluto, deverá o imóvel ser alienado pelos credores fiduciários a terceiros, com observância dos procedimentos

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TN6TT-CZQE2-4SU9G-2PNTX>



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0064590-64

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL**FLS.
2MATRÍCULA
64.590

Novo Hamburgo, de de

- VERSO -

previstos na Lei nº 9.514, de 20.11.97, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.931, de 02.08.04, bem como as alterações introduzidas pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Concorde 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\$1.605.000,00. Caso o valor do imóvel seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome dos credores fiduciários, este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão; tudo nos termos da escritura a que se refere o R 5- 64.590. Demais condições: as da escritura.

Novo Hamburgo, 16 de maio de 2023.

Escrevente:

Juliana W. de Souza

CM.AG.Prot.º 454.920, de 24.04.2023.

Emolumentos: R\$2.133,10, Selo: 0396.09.0700003.17183 = R\$81,00. Processamento Eletrônico de Dados: R\$6,40, Selo: 0396.01.2200001.21592 = R\$1,80.

AV 7- 64.590 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 097683.2.0064590-64.

Novo Hamburgo, 03 de outubro de 2024.

Escrevente:

Juliana W. de Souza

BP.AG.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2200001.65540 = R\$4,90. AGNR

AV 8- 64.590 - De conformidade com Cédula de Crédito Bancário, de 28 de junho de 2024 do Banco Inter S/A, fica cancelada a alienação fiduciária constante no R 6- 64.590, em virtude de liberação, retornando o imóvel a propriedade plena de Júlio Cezar Waszak. Valor: R\$450.000,00.

Novo Hamburgo, 03 de outubro de 2024.

Escrevente:

Juliana W. de Souza

BP.AG.Prot.º 479.937, de 18.09.2024.

Emolumentos: R\$1.104,10, Selo: 0396.09.0700003.20479 = R\$90,00. Processamento Eletrônico de Dados: R\$6,60, Selo: 0396.01.2300001.44496 = R\$2,00.

R 9- 64.590 - EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

DEVEDOR FIDUCIANTE: Júlio Cezar Waszak, brasileiro, administrador, separado, filho de Sérgio Waszak e Vanderlei de Souza Waszak, inscrito no CPF sob nº 518.659.040-15, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Augusto Jung, nº 505, Centro.**CREDOR FIDUCIÁRIO:** Banco Inter S/A., inscrito no CNPJ sob nº 00.416.968/0001-01, com sede na cidade de Belo Horizonte, MG, na avenida Barbacena, nº 1219, Bairro Santo Agostinho.**FORMA DE TÍTULO:** Cédula de Crédito Bancário, nº 0202439117, emitida em 28 de junho de 2024.**VALOR:** R\$1.041.932,32.**PRAZO:** 240 parcelas, valor da parcela (amortização e juros): R\$16.852,98; valor total da primeira parcela mensal: R\$18.321,81; data de vencimento da primeira parcela mensal: 15 do mês subsequente à liberação do crédito; data de vencimento da última parcela mensal: 239 meses após o vencimento da primeira parcela; prazo de carência para expedição da intimação: 15 dias contados do vencimento de qualquer prestação devida.**TAXA DE JUROS:** pós fixada (efetiva): 15,25% a.a., equivalente a 1,19% a.m., acrescida do indexador constante na Cédula; taxa nominal: 14,28% a.a., equivalente a 1,19% a.m.

continua a folha 3

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TN6TT-CZQE2-4SU9G-2PNTX>



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0064590-64

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

CNM: 097683.2.0064590-64

FLS.

3

MATRÍCULA

64.590

Novo Hamburgo, de de

CONDICÕES: O imóvel objeto da presente matrícula, foi constituído em propriedade fiduciária, na forma dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando o devedor fiduciante possuidor direto e o credor fiduciário possuidor indireto. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o credor, no prazo de até 60 dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do Artigo 26 da Lei nº 9.514, promoverá público leilão para alienação do imóvel alienado fiduciariamente, respeitado os procedimentos de que tratam os arts. 26-A, 27 e 27-A da Lei nº 9.514/97, com as inclusões e alterações promovidas pela Lei nº 14.711/23. A alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente. Para os efeitos do Artigo 24, inciso VI da Lei nº 9.514/97, as partes avaliam o imóvel em R\$1.750.000,00, que será atualizado de acordo com a variação do IGP-M, tendo como índice-base o divulgado no mês imediatamente anterior ao da assinatura da presente CCB e como índice-reajuste o divulgado no mês imediatamente anterior ao vencimento de cada parcela. Caso o valor do imóvel convencionado, seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão. Demais condições: as da Cédula.

Novo Hamburgo, 03 de outubro de 2024.

Escrevente: *Vera Maria Bueno Barbosa*

BP.AG.Prot.nº 479.937, de 18.09.2024.

Emolumentos: R\$4.445,10, Selo: 0396.09.0700003.20480 = R\$90,00. Processamento Eletrônico de Dados: R\$6,60, Selo: 0396.01.2300001.44497 = R\$2,00.

AV 10- 64.590 - TRANSIÇÃO DE SISTEMA - Prov. 44/2024-CGJ/RS - Procede-se à esta averbação de ofício para o fim de noticiar que os próximos atos registrares serão eletrônicos (fl. 3 verso), encerrando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNRR/RS.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2500001.54141 = R\$5,50. AGNR

Averbação nato digital assinada pela Escrevente Vera Maria Bueno Barbosa em 12/02/2026 às 09:02:06. O hash SHA256 do documento é 84D952A2A1E97CD160D87317622A539F91C2347B2180C7EE939B8EAFB9BF2A8C

continua no verso

Continua na próxima página



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0064590-64



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

Fls. 3	Matrícula 64.590
verso	

AV 11- 64.590 - De conformidade com requerimento de 26 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 matrícula, em nome do credor fiduciário Banco Inter S/A., inscrito no CNPJ sob nº 00.416.968/0001-01, com sede na cidade de Belo Horizonte, MG, na avenida Barbacena, nº 1219, Bairro Santo Agostinho, 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 209-2026 - avaliação fiscal: R\$1.900.000,00.

Novo Hamburgo, 12 de fevereiro de 2026.

DT.CJ.Prot.nº 503.410, de 26.01.2026.

Emolumentos: R\$2.741,50, Selo: 0396.09.0700003.24504 = R\$100,20. Processamento Eletrônico de Dados: R\$7,30, Selo: 0396.01.2500001.64732 = R\$2,20.

Averbação nato digital assinada pela Escrevente **Vera Maria Bueno Barbosa** em 12/02/2026 às 09:02:08. O hash SHA256 do documento é **511152FA9D597AAE0A19A5BC89B92687DD1A8096ABD1640C09E501E4FAE5EFC1**.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TN6TT-CZQE2-4SU9G-2PNTX>

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

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, 12 de fevereiro de 2026.

Assinado digitalmente por Vera Maria Bueno Barbosa - Escrevente

Total: R\$81,00

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$47,60 (0396.04.2500001.54262 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0396.03.2500001.28100 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0396.01.2500001.64895 = 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 00011767 13