



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Página 1 de 13

Comarca de Novo Hamburgo/RS

OFÍCIO DE REGISTROS PÚBLICOS

Clari Barreta Brenner - Oficiala

Valide aqui
este documento

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: 097683.2.0044550-44



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

FLS.

MATRÍCULA

Novo Hamburgo, 25 de

agosto

de 198 6

1

44.550

IMÓVEL: Um terreno situado no Bairro Rio Branco, no quarteirão formado pelas ruas José de Alencar, Tupinambá, José do Patrocínio e Estrada Federal BR-116, penetrado em parte pela rua Ubatuba, medindo mais ou menos 17,00 metros de frente ao sul para a rua José de Alencar, lado par, frente essa distante 62,15 metros da esquina com a Rua Tupinambá, que lhe fica ao leste, 20,20 metros nos fundos ao norte, onde confronta com imóvel de Habienge Empreendimentos Imobiliários Ltda., mais ou menos 27,00 metros ao oeste, com dito de Saldanha da Gama Lobo, sendo o lado leste constituído de linha quebrada que, partindo da frente sul, segue 0,20 metros em direção norte, desse ponto segue 6,65 metros em direção leste e daí, finalmente, segue 26,80 metros novamente em direção norte, confrontando em todas essas extensões com imóvel de Habienge Empreendimentos Imobiliários Ltda.

PROPRIETÁRIA: Habienge Empreendimentos Imobiliários Ltda., com sede em Porto Alegre, na Rua Mostardeiro, nº 996, inscrita no CGC sob nº 89.179.279/0001-26.

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 36.100 do livro nº 2, datada em 31.07.1984.

TÍTULO: Desmembramento.

FORMA DE TÍTULO: escritura pública de desmembramento lavrada em 08 de agosto de 1986, no 1º Tabelionato de Novo Hamburgo, (L 46, fl. 073, nº 5.360).

CONDIÇÕES: As medidas são meramente enunciativas, pois na realidade o imóvel mede 17,25 metros de frente e 28,75 metros no lado oeste.

Data supra. O Oficial:

M.Prot.nº: 92.709.

R 1- 44.550 - REGISTRO DE INCORPORAÇÃO:

Sobre o terreno objeto da presente matrícula, será edificado pela proprietária Habienge Empreendimentos Imobiliários Ltda., um edifício, com 19 pavimentos, composto de 15 apartamentos e 20 boxes, com a área total de 3.924,90 metros quadrados, o qual terá a denominação de "EDIFÍCIO FRANKFURT", e cujas características assim se descreverão:

PAVIMENTO TÉRREO - 1º PAVIMENTO:

No pavimento térreo temos o hall de entrada do prédio, o apartamento do zelador, o compartimento do transformador, a central de gás, os reservatórios inferiores e os box estacionamento de nºs 01 a 09.

BOX 01: localizado ao lado do apartamento do zela

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0044550-44

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

Novo Hamburgo,

de

de 198

FLS.

1

MATRÍCULA

44.550

VERSO

dor, entre este e o box 02, na frente do box 08;
BOX 02: localizado entre o box 01 e o box 03, na frente do box 07;
BOX 03: localização entre o box 02 e o box 04, na frente do box 06;
BOX 04: localizado entre o box 03 e a parede divisória de fundos, na frente do box 05;
BOX 05: localizado entre o box 06 e a parede divisória de fundos, na frente do box 04;
BOX 06: localizado entre o box 07 e o box 05, na frente do box 03;
BOX 07: localizado entre o box 08 e o box 06, na frente do box 02;
BOX 08: localizado entre o box 09 e o box 07, na frente do box 01;
BOX 09: localizado à direita de quem ingressa pelo portão de acesso à garagem e ao lado do box 09.

Todos os boxes, de 01 a 09, possuem as seguintes áreas:

Área real privativa	12,00 m ²
Área real de uso comum	5,02 m ²
Área real total	17,02 m ²
Fração ideal	0,003823

2º PAVIMENTO - 1º ANDAR:

No 2º pavimento - 1º andar, estão localizados os boxes de n.ºs 10 a 19 e de um WC auxiliar. O acesso a este pavimento se dá por rampa que é continuação da rampa do pavimento térreo e por escada enclosurada e pelos elevadores.

BOX 10: localizado ao lado do box 11, em frente ao box 17;

BOX 11: localizado entre o box 10 e o box 12, e em frente ao box 18;

BOX 12: localizado entre o box 13 e o box 11, em frente ao box 19;

BOX 13: localizado entre o box 12 e o box 14, em frente ao portão de entrada;

BOX 14: localizado entre o box 13 e a parede divisória de fundos, em frente ao portão de entrada;

BOX 15: localizado na parte da frente da garagem, entre o box 16A e a caixa de corrida dos elevadores;

BOX 16: localizado entre o box 16A e o box 17, na frente do WC auxiliar;

BOX 16A: localizado entre a parede de divisa da frente do prédio e o box 16, tendo na frente o box 15. O acesso se dá pelo box 16.

CONTINUA À FOLHA 2

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4NR72-TG6Y5-SQVRS-2BWFV>



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0044550-44

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

Novo Hamburgo,

de

de 198

FLS.

2

MATRÍCULA

44.550

BOX 17: localizado entre o box 16 e o box 18, em frente ao box 10;

BOX 18: localizado entre o box 19 e o box 17, em frente ao box 11;

BOX 19: localizado entre o box 18 e o corredor de acesso aos boxes, em frente ao box 12.

Todos os boxes, de 10 a 19, possuem as seguintes áreas:

Área real privativa 12,00 m²

Área real de uso comum 5,02 m²

Área real total 17,02 m²

Fração ideal 0,003823

3º PAVIMENTO - 2º ANDAR:

No 3º pavimento está localizado um WC auxiliar e a área de pilotis aberta. O acesso a este pavimento se dá pela escada e pelos elevadores.

4º PAVIMENTO À 18º PAVIMENTO - (3º ANDAR À 17º ANDAR):

APARTAMENTOS 401 a 1701: localizados, respectivamente, no 3º andar ou 4º pavimento, 4º andar ou 5º pavimento, 5º andar ou 6º pavimento, 6º andar ou 7º pavimento, 7º andar ou 8º pavimento, 8º andar ou 9º pavimento, 9º andar ou 10º pavimento, 10º andar ou 11º pavimento, 11º andar ou 12º pavimento, 12º andar ou 13º pavimento, 13º andar ou 14º pavimento, 14º andar ou 15º pavimento, 15º andar ou 16º pavimento, 16º andar ou 17º pavimento, constituído de 03 dormitórios, estar/jantar, cozinha/copa, banheiro social, banheiro de serviço, banheiro privativo, quarto de empregada, área de serviço, 03 sacadas, vestíbulo e circulação interna, com área real privativa de 148,34 metros quadrados, com área real total de 226,05 metros quadrados, área de uso comum de 77,71 metros quadrados, correspondendo-lhes, no terreno e nas coisas de uso comum, a fração ideal de 0,059261.

APARTAMENTO 1801: localizado no 17º andar ou 18º pavimento, constituído de 03 dormitórios, estar/jantar, cozinha/copa, banheiro social, banheiro de serviço, banheiro privativo, quarto de empregada, área de serviço, 03 sacadas, vestíbulo e circulação interna, tendo no pavimento superior estar, lavabo, kitchen e terraço descoberto, com churrasqueira e piscina, com área real privativa de 296,68 metros quadrados, com área real total de 419,80 metros quadrados, área de uso comum de 123,12 metros quadrados, correspondendo-lhe, no terreno e nas coisas de uso comum, a fração ideal de 0,093889.

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página





Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0044550-44



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

Novo Hamburgo,

de

de 198

FLS.

2

VERSO

MATRÍCULA

44.550

COISAS DE USO COMUM:

São dependências e coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício: o terreno onde se assenta a construção; a calçada; o calçamento fronteiro ao edifício; a estrutura de concreto armado; o recuo das fundações; as vigas de sustentação; a fachada e seus ornatos, com exclusão das janelas e venezianas; a ossatura dos tetos e assoalhos; as áreas de luz e ventilação comuns; a porta de entrada e vestíbulo principal do edifício; os portões das garagens; as escadarias; os compartimentos dos medidores de luz e água; o apartamento do zelador e o aparelhamento de água, luz, esgoto sanitário - que o guarnece; casa de máquinas; maquinários e poços; os reservatórios de água inferior e superior; os encanamentos troncos; a caixa coletora de correspondência; os extintores de incêndio e hidrantes; a central de gás, as portas corta-fogo; casa do transformador, o acesso às garagens, WC auxiliar no 2º piso de garagens; enfim, tudo o mais que possa servir indistintamente a todos os condôminos.

PRAZO DE CARÊNCIA:

Não há prazo de carência.

De conformidade com o inciso III do artigo 53 da Lei nº 4.591, e com o item H do artigo 1º do Decreto nº 55.815, o custo global da obra será de R\$319.884.692,00.

Novo Hamburgo, 12 de setembro de 1988.

O Oficial:

Mi. Prot. nº 110.830.

AV 2- 44.550 - Procede-se esta averbação de conformidade com Ofício nº 52/1998, expedido em 16 de janeiro de 1998, pela 1ª Vara Cível desta Comarca, para fazer constar o protesto antialienatório no imóvel objeto da presente matrícula, em que é autor Mario Barbosa da Silva e réu Habieng Empreendimentos Imobiliários Ltda. Processo nº 1900053470.

Novo Hamburgo, 06 de fevereiro de 1998.

A Oficiala:

L. Prot. nº 181.546, de 04.02.1998.

AV 3- 44.550 - A presente averbação é para noticiar a existência de penhora, nos termos do art. 396 do Provimento nº 32/06-CGJ c/c Provimento nº 18/96-CGJ e art. 167, inc. II, item 5 da Lei 6.015/73, devolvida para complementação de diligências, oriunda do processo nº 019/1.05.0035943-1 (CNJ: 0359431-97.2005.8.21.0019), da 1ª Vara Cível, Comarca de Novo Hamburgo, no qual é exequente Mario Barbosa da Silva e executada Habieng Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Novo Hamburgo, 19 de abril de 2011.

Escrevente:

CONTINUA A FOLHA 3

Continua na próxima página



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0044550-44



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

Novo Hamburgo, de de

FLS.
3

MATRÍCULA
44.550

CT.EO.Prot.nº 304.411, de 11.04.2011.

Emolumentos: R\$20,70, Selo: 0396.03.1000001.09006 = R\$0,40. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,70, Selo: 0396.01.1000003.92126 = R\$0,20.

AV 4- 44.550 - De conformidade com Ofício nº 185/2012, expedido em 26 de janeiro de 2012, pela 1ª Vara Cível, da Comarca de Novo Hamburgo, fica cancelada a AV 2- 44.550.

Novo Hamburgo, 07 de março de 2012.

Escrevente: *Silvânia M. de Souza*

CT.AC.Prot.nº 314.196, de 23.02.2012.

Emolumentos: R\$22,10, Selo: 0396.03.1000001.24855 = R\$0,50. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,90, Selo: 0396.01.1100004.16334 = R\$0,25.

R 5- 44.550 - ARREMATACÃO:

TRANSMITENTE: Habieng Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 89.179.279/0001-26, com sede na cidade de Porto Alegre, RS.

ADQUIRENTE: Günther Gaulke Júnior, brasileiro, advogado, casado com Elisângela Bütttenbender de Souza, pelo regime da separação total de bens, desde 15.11.2008, com pacto antenupcial registrado sob nº 8466, no livro nº 3-RA, em 10.02.2012 no Ofício de Registro de Imóveis de Viamão, RS, inscritos no CPF sob nºs 917.318.790-91 e 003.215.770-35, residente e domiciliado na cidade de Viamão, RS, na rua Professor Ida Pereira, nº 50, Centro.

FORMA DE TÍTULO: carta de arrematação, expedida em 29 de dezembro de 2011, pela 1ª Vara Cível, Comarca de Novo Hamburgo. Processo nº 019/1.05.0035943-1 (CNPJ: 0359431-97.2005.8.21.0019). Natureza: Execução de sentença.

PREÇO: R\$260.000,00, guia de arrecadação do ITBI nº 6910/2011 - avaliação fiscal: R\$260.000,00.

Novo Hamburgo, 07 de março de 2012.

Escrevente: *Silvânia M. de Souza*

CT.AC.Prot.nº 314.197, de 23.02.2012.

Emolumentos: R\$1.192,40, Selo: 0396.08.0700003.03562 = R\$9,70. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,90, Selo: 0396.01.1100004.16335 = R\$0,25.

AV 6- 44.550 - De conformidade com carta de arrematação, expedida em 29 de dezembro de 2011, pela 1ª Vara Cível, Comarca de Novo Hamburgo, fica cancelada a notícia da existência da penhora objeto da AV 3- 44.550, em virtude do R 5- 44.550.

Novo Hamburgo, 07 de março de 2012.

Escrevente: *Silvânia M. de Souza*

CT.AC.Prot.nº 314.197, de 23.02.2012.

Emolumentos: R\$22,10, Selo: 0396.03.1000001.24856 = R\$0,50. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,90, Selo: 0396.01.1100004.16336 = R\$0,25.

R 7- 44.550 - COMPRA E VENDA:

TRANSMITENTE: Günther Gaulke Júnior, brasileiro, advogado, casado com Elisângela Bütttenbender de Souza, pelo regime da separação total de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com pacto antenupcial registrado sob nº 8.466, no livro nº 3-RA, do Ofício de Registro de Imóveis de Viamão, RS, inscritos no CPF sob nºs 917.318.790-91 e 003.215.770-35, residente e domiciliado na cidade de Viamão, RS, na rua Professora Ida Ferreira, nº 50, Bairro Açorianos.

ADQUIRENTE: Diosierra - Incorporadora e Construtora Ltda., inscrita no CNPJ sob nº

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4NR72-TG6V5-SQVRS-2BWFV>



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0044550-44



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

Novo Hamburgo, de de

FLS.
3

MATRÍCULA
44.550

VERSO

06.277.714/0001-28, com sede na cidade de Capão da Canoa, RS, na avenida Paraguassú, nº 1997, sala 202, Centro.

FORMA DE TÍTULO: escritura pública de compra e venda, lavrada em 14 de setembro de 2012, (L 350, fl. 127, nº 53.390 ordinal, nº 74.088 geral), e escritura pública de aditamento, lavrada em 16 de outubro de 2012, (L 45, fl. 048, nº 51.410), ambas no Tabelionato de Notas de Capão da Canoa, RS.

PREÇO: R\$282.000,00; guia de arrecadação do ITBI nº 4804/2012 - avaliação fiscal: R\$282.000,00.

CONDICÕES: as da escritura.

Novo Hamburgo, 21 de novembro de 2012.

Escrevente: *Silvânia Luz de Souza*

MP.AM.Prots.nºs 322.760 e 322.761, de 23.10.2012.

Emolumentos: R\$1.192,40, Selo: 0396.08.0700003.04444 = R\$10,85. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,90. Selo: 0396.01.1200002.07653 = R\$0,30.

AV 8- 44.550 - De conformidade com requerimento e documento apresentados, Diosierra - Incorporadora e Construtora Ltda., mencionada na presente matrícula, transformou a sociedade limitada em Empresa Individual de Responsabilidade Limitada Eireli, com a denominação social de Diosierra - Incorporadora e Construtora Eireli.

Novo Hamburgo, 30 de novembro de 2017.

Escrevente: *Silvânia Luz de Souza*

CT.GM.Prot.nº 382.676, de 10.11.2017.

Emolumentos: R\$74,30, Selo: 0396.04.1100001.23373 = R\$3,30. Processamento Eletrônico de Dados: R\$4,50, Selo: 0396.01.1700001.52158 = R\$1,40.

R 9- 44.550 - TRANSMISSÃO:

TRANSMITENTE: Diosierra - Incorporadora e Construtora Eireli - EPP, inscrita no CNPJ sob nº 06.277.714/0001-28, com sede na cidade de Capão da Canoa, RS, na rua Pindorama, nº 820, loja 01, esquina rua Ceci, Centro.

ADQUIRENTE: ACCE Company Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 07.406.345/0001-99, com sede nesta cidade, na rua Júlio de Castilhos, nº 679, sala 162, Centro.

FORMA DE TÍTULO: escritura pública de transmissão de imóveis em cumprimento de contrato de permuta, lavrada em 08 de novembro de 2017, no 2º Tabelionato de Notas de Novo Hamburgo, (L 160, fl. 064, nº 11.207).

PREÇO: guia de arrecadação do ITBI nº 4403/2017 - avaliação fiscal: R\$450.000,00.

CONDICÃO: Diosierra - Incorporadora e Construtora Eireli - EPP, transmite o imóvel objeto da presente matrícula, à ACCE Company Participações Ltda., em cumprimento de suas obrigações conforme contrato de promessa de permuta com torna, firmado em 28 de agosto de 2017.

Novo Hamburgo, 30 de novembro de 2017.

Escrevente: *Silvânia Luz de Souza*

CT.GM.Prot.nº 382.677, de 10.11.2017.

Emolumentos: R\$1.811,00, Selo: 0396.09.0700003.08341 = R\$61,40. Processamento Eletrônico de Dados: R\$4,50, Selo: 0396.01.1700001.52159 = R\$1,40.

AV 10- 44.550 - De conformidade com Ofício nº 1751/2017, expedido em 30 de novembro de 2017, pela 1ª Vara Cível da Comarca de Novo Hamburgo, fica cancelada a incorporação objeto do

CONTINUA A FOLHA 4

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4NR72-TG6V5-SQVRS-2BWFV>



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0044550-44

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

Novo Hamburgo, de de

FLS.

4

MATRÍCULA

44.550

R 1- 44.550.

Novo Hamburgo, 19 de janeiro de 2018.

Escrevente: *W. Salera*

CT.GLR.Prot.nº 384.588, de 11.01.2018.

Emolumentos: R\$34,20, Selo: 0396.04.1100001.24416 = R\$3,30. Artigo 98, § 1º, IX, da Lei nº 13.105/2015.

R 11- 44.550 - EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA:

DEVEDORES: Marcelo Bassani, inscrito no CPF sob nº 512.332.580-87, empresário, filho de Demetrio Bassani e Modesta Pivatto Bassani, e sua mulher Lisiane Duarte Bassani, inscrita no CPF sob nº 767.089.000-25, empresária, filha de Mario Roberto Duarte e Maria Beatriz Duarte, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77. residentes e domiciliados nesta cidade, na avenida Doutor Mauricio Cardoso, nº 1299, apartamento 2202, Bairro Hamburgo Velho.

CREDORA: Hills International Limited, inscrita no CNPJ sob nº 18.770.999/0001-13, pessoa jurídica estrangeira, com sede em Hong Kong/China. na Science Museum Road nº 14, 12º andar, sala 1.202, Bloco Tower "A", Edifício New Mandarin Plaza, em Tsim Sha Tsui, Kowloon, devidamente registrada no Registro para Empresas da cidade de Hong Kong, na China, com nº de empresa 316588.

INTERVENIENTE HIPOTECANTE: ACCE Company Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 07.406.345/0001-99, com sede nesta cidade, na rua Júlio de Castilhos, nº 679, sala 162, Centro.

FORMA DE TÍTULO: certidão de 25 de setembro de 2019 da escritura pública de hipoteca, lavrada em 24 de setembro de 2019, (L 158, fls. 076 à 080v, nº 27.334), e ato notarial aditivo, lavrado em 05 de novembro de 2019, (L 158, fl. 199, nº 27.418), ambos no 2º Tabelionato de Notas de Novo Hamburgo.

VALOR: em 11 de setembro de 2019, os contratantes firmaram contrato de mútuo feneratício, no qual a outorgada credora concedeu aos outorgantes devedores um empréstimo no valor de US\$450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil dólares americanos), alcançados mediante transferência bancária internacional em conta bancária de titularidade e/ou controlada pelos outorgantes devedores, junto ao Banco Citibank N A Hong Kong Branch, Swift Code CITIHKHX. In Favour Of Banny International Company Limited, Account Number 40910342 (USD SAVING ACCOUNT), Corresponding Bank CITIBANK N. A. NEW YORK, Swift Code CITIUS33, ABA nº 021000089, Chip UID nº 030339, Branch Code 391, conversão mediante câmbio oficial desta data para fins de emolumentos e garantia hipotecária para o valor de R\$1.840.500,00; estando também incluídos na garantia os imóveis objeto das matrículas nºs 3.025 e 3.026, ambas do livro nº 2, do Registro de Imóveis de Xangri-lá, RS, e os imóveis objeto dos R 18- 44.551 e R 17- 45.485, ambos do livro nº 2, deste Ofício.

PRAZO: deverá ser pago em 02 parcelas mensais e sucessivas, acrescidas de juros, pro rata dia, de 0,8% ao mês, na forma do artigo 591 combinado com o artigo 406, ambos do Código Civil Brasileiro de 2002, com capitalização anual, a contar de 11.09.2019 até a data do efetivo pagamento, da seguinte forma: a) o valor de US\$251.553,27 (duzentos e cinquenta e um mil, quinhentos e cinquenta e três dólares americanos e vinte e sete centavos de dólar americano), equivalente a R\$1.028.852,87, com vencimento em 20 de novembro de 2020; e, b) US\$253.565,70 (duzentos e cinquenta e três mil, quinhentos e sessenta e cinco dólares americanos e setenta

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4NR72-TG6Y5-SQVRS-2BWFV>



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0044550-44

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

Novo Hamburgo,

de

de

FLS.

4

VERSO

MATRÍCULA

44.550

centavos de dólar americano), equivalente a R\$1.037.083,71, com vencimento em 20 de dezembro de 2020.

CONDICÃO: Os contratantes concordam que, a partir dos pagamentos de cada parcela paga pelos devedores será cancelada a hipoteca de um dos imóveis dado em hipoteca, seguindo-se a ordem a seguir descrita: a) pagamento da primeira parcela, resta autorizado o cancelamento da hipoteca sobre o imóvel matriculado sob nº 3.025, do livro nº 2, do Registro de Imóveis da cidade de Xangri-lá, RS; e b) pagamento da segunda parcela, resta autorizado o cancelamento da hipoteca sobre os demais imóveis. Demais condições: as da escritura e do aditivo.

Novo Hamburgo, 04 de dezembro de 2019.

Subst. da Oficiala: *Adm. B. B.*

AV.AM.Prots.nºs 407.845 e 407.844, de 05.11.2019.

Emolumentos: R\$1.613,60, Selo: 0396.09.0700003.10869 = R\$61,40. Processamento Eletrônico de Dados: R\$4,90, Selo: 0396.01.1900001.25057 = R\$1,40.

R 12- 44.550 - EM SEGUNDA E ESPECIAL HIPOTECA:

DEVEDORES: Marcelo Bassani, inscrito no CPF sob nº 512.332.580-87, empresário, filho de Demetrio Bassani e Modesta Pivatto Bassani, e sua mulher Lisiane Duarte Bassani, inscrita no CPF sob nº 767.089.000-25, empresária, filha de Mario Roberto Duarte e Maria Beatriz Duarte, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77. residentes e domiciliados nesta cidade, na avenida Doutor Maurício Cardoso, nº 1299, apartamento 2202, Bairro Hamburgo Velho.

CREDORA: Hills International Limited, inscrita no CNPJ sob nº 18.770.999/0001-13, pessoa jurídica estrangeira, com sede em Hong Kong/China, na Science Museum Road nº 14, 12º andar, sala 1.202. Bloco Tower "A", Edifício New Mandarin Plaza, em Tsim Sha Tsui, Kowloon, devidamente registrada no Registro para Empresas da cidade de Hong Kong, na China, com nº de empresa 316588.

INTERVENIENTE HIPOTECANTE: ACCE Company Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 07.406.345/0001-99, com sede nesta cidade, na rua Júlio de Castilhos, nº 679, sala 162, Centro.

FORMA DE TÍTULO: certidão de 25 de setembro de 2019 da escritura pública de prorrogação de prazo, constituição de hipoteca em reforço de garantia e ratificação, lavrada em 24 de setembro de 2019, (L 158, fls. 081 à 084, nº 27.335), ato notarial aditivo, lavrado em 05 de novembro de 2019, (L 158, fl. 199, nº 27.418), certidão de 06 de novembro de 2019 da escritura pública de hipoteca, lavrada em 19 de dezembro de 2018, (L 153, fls. 175 à 178, nº 26.749), certidão de 06 de novembro de 2019 do ato notarial aditivo, lavrado em 16 de janeiro de 2019, (L 154, fl. 029, nº 26.789), e certidão de 06 de novembro de 2019 da escritura pública de declaração, lavrada em 27 de fevereiro de 2019, (L 154, fl. 172, nº 26.875), todos do 2º Tabelionato de Notas de Novo Hamburgo.

VALOR: em 14 de dezembro de 2018, os contratantes firmaram contrato de mútuo feneratício, no qual a outorgada credora concedeu aos outorgantes devedores um empréstimo no valor de US\$200.000,00 (duzentos mil dólares americanos), alcançados mediante transferência bancária internacional em conta bancária de titularidade e/ou controlada pelos outorgantes devedores, junto ao Banco Citibank N A Hong Kong Branch, Swift Code CITIHKHX, In Favour Of Banny International Company Limited, Account Number 40910342 (USD SAVING ACCOUNT), Corresponding Bank CITIBANK N. A: NEW YORK, Swift Code CITIUS33, ABA nº 021000089, Chip UID nº 030339, Branch Code 391, conversão mediante câmbio oficial desta data para fins de

CONTINUA A FOLHA 5

Continua na próxima página





Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0044550-44

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL**FLS.
5MATRÍCULA
44.550

Novo Hamburgo, de de

emolumentos e garantia hipotecária para o valor de R\$780.000,00; estando também incluídos na garantia os imóveis objeto das matrículas nºs 3.025 e 3.026, ambas do livro nº 2, do Registro de Imóveis de Xangri-lá, RS, e o imóvel objeto do R 19- 44.551, do livro nº 2, deste Ofício.

PRAZO: deverá ser pago em 02 parcelas mensais e sucessivas, acrescidas de juros, pro rata dia, de 1% ao mês, na forma do artigo 591 combinado com o artigo 406, ambos do Código Civil Brasileiro de 2002, com capitalização anual, a contar de 28.12.2018 até a data do efetivo pagamento, da seguinte forma: a) o valor da primeira parcela com vencimento em 30 de junho de 2021 passa a ser de US\$129.803,14 (cento e vinte e nove mil oitocentos e três dólares americanos e quatorze centavos de dólar americano), equivalente a R\$530.894,84; e, b) o valor da segunda parcela com vencimento em 30 de julho de 2021 passa a ser de US\$131.101,17 (cento e trinta e um mil, cento e um dólares americanos e dezessete centavos de dólar americano), equivalente a R\$536.203,78.

CONDICÕES: as das escrituras e dos aditivos.

Novo Hamburgo, 04 de dezembro de 2019.

Subst. da Oficiala:

AV.AM.Prots.nºs 407.846 e 407.844, de 05.11.2019, 408.813, 408.814 e 408.815, de 03.12.2019.

Emolumentos: R\$861,30, Selo: 0396.08.0700003.18315 = R\$49,50. Processamento Eletrônico de Dados: R\$4,90, Selo: 0396.01.1900001.25058 = R\$1,40.

AV 13- 44.550 - De conformidade com certidão de 19 de janeiro de 2021 da escritura pública de prorrogação de prazo e de substituição de garantia hipotecária, lavrada em 18 de janeiro de 2021, no 2º Tabelionato de Notas de Novo Hamburgo, (L 164, fls. 176 à 179v, nº 28.176), os devedores Marcelo Bassani, inscrito no CPF sob nº 512.332.580-87, empresário, filho de Demetrio Bassani e Modesta Pivatto Bassani, e sua mulher Lisiane Duarte Bassani, inscrita no CPF sob nº 767.089.000-25, empresária, filha de Mario Roberto Duarte e Maria Beatriz Duarte, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na avenida Doutor Mauricio Cardoso, nº 1299, apartamento 2202, Bairro Hamburgo Velho, a interveniente hipotecante ACCE Company Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 07.406.345/0001-99, com sede nesta cidade, na rua Júlio de Castilhos, nº 679, sala 162, Centro, a credora Hills International Limited, inscrita no CNPJ sob nº 18.770.999/0001-13, pessoa jurídica estrangeira, com sede em Hong Kong/China, na Science Museum Road nº 14, 12º andar, sala 1.202, Bloco Tower "A", Edifício New Mandarin Plaza, em Tsim Sha Tsui, Kowloon, devidamente registrada no Registro para Empresas da cidade de Hong Kong, na China, com nº de empresa 316588, resolvem por consenso prorrogar o prazo da primeira e da segunda parcelas, da hipoteca objeto do R 11- 44.550, da seguinte forma: a) a primeira parcela deverá ser paga nos dias 20 de agosto de 2021 e 20 de setembro de 2021; e b) a segunda parcela deverá ser paga nos dias 20 de outubro de 2021 e 20 de novembro de 2021, permanecendo íntegras todas as demais cláusulas da hipoteca objeto do R 11- 44.550. Em decorrência da prorrogação do prazo concedida, os valores a serem pagos sofreram incidência de juros, na forma da hipoteca antes mencionada, desde as datas inicialmente acordadas para as parcelas, até as datas dos efetivos pagamentos, da seguinte forma: a) os valores da primeira parcela, com vencimentos em 20 de agosto de 2021 e 20 de setembro de 2021, passam a ser de US\$137.560,05 e de US\$138.935,65; e, b) os valores da segunda parcela, com vencimento em 20 de outubro de 2021 e 20 de novembro de 2021, passa a ser de US\$140.047,14 e de US\$141.447,61. Para equivalência das parcelas de pagamento, para fins de emolumentos e valor da garantia hipotecária, nesta data converte-se

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página





Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0044550-44

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL**FLS.
5MATRÍCULA
44.550

Novo Hamburgo, de de

mediante o câmbio oficial as parcelas, respectivamente, em: a) R\$727.682,66 e R\$734.969,58; e b) R\$740.849,37 e R\$748.257,85. Os contratantes reconhecem expressamente que a credora é sediada no exterior e que o valor foi por ela disponibilizado no exterior em dólares americanos, razão pela qual, com amparo no inciso IV, artigo 2º, do Decreto Lei nº 857/69, estabelecem que os valores das parcelas deverão ser pagos em dólares americanos na forma já estipulada na hipoteca antes mencionada; e na hipótese de inadimplemento de qualquer das obrigações assumidas, sendo necessário que a credora recorra ao Poder Judiciário para receber o que lhe é devido, os valores das parcelas devem ser convertidos em moeda corrente nacional pelo câmbio oficial da data do ajuizamento da respectiva demanda judicial. Os contratantes concordam em alterar as garantias hipotecárias firmadas na escritura de hipoteca objeto do R 11- 44.550, de modo que os devedores e a interveniente hipotecante ratificam que dão em primeira e especial hipoteca, livres e desembaraçados de outros ônus reais, pessoais, ações ou execuções que possam invalidar o presente contrato, quite de tributos que incidam sobre estes, os imóveis matriculados sob nºs 44.550 e 44.551, ambos do livro nº 2 deste Ofício, e em terceira e especial hipoteca o imóvel matriculado sob nº 45.485, deste Ofício. Ainda por esta escritura, por consenso dos contratantes, resolvem substituir a garantia sobre os imóveis matriculados sob nºs 3.025 e 3.026, do livro nº 2 do Registro de Imóveis da cidade de Xangri-lá, RS, permanecendo íntegras todas as demais cláusulas da escritura de hipoteca. Em decorrência da substituição, a outorgada credora libera e autoriza o cancelamento do ônus hipotecário que grava os imóveis objeto das matrículas nºs 3.025 e 3.026, ambas do livro nº 2, do Registro de Imóveis da cidade de Xangri-lá, RS, e os outorgantes devedores, em substituição, dão em segunda e especial hipoteca à outorgada credora, observando o limite legal previsto no artigo 1.485 do Código Civil, os imóveis objeto das matrículas nºs 98.862, 98.795, 98.796 e 98.797, todas do livro nº 2 do Registro de Imóveis da cidade de Capão da Canoa, RS. Demais condições: as da escritura.

Novo Hamburgo, 11 de fevereiro de 2021.

Subst. da Oficiala:

AV.AC.Prot.nº 421.998, de 20.01.2021.

Emolumentos: R\$39,30, Selo: 0396.04.2000001.12372 = R\$3,30. Processamento Eletrônico de Dados: R\$5,30, Selo: 0396.01.2000004.24332 = R\$1,40.

AV 14- 44.550 - De conformidade com escritura pública de quitação de hipoteca, lavrada em 15 de setembro de 2021, no 2º Tabelionato de Notas de Novo Hamburgo, (L 168, fl. 070, nº 28.614), fica cancelada a hipoteca objeto do R 12- 44.550.

Novo Hamburgo, 05 de novembro de 2021.

Escrevente: *Giuliana Luz de Souza*

AV.CL.Prot.nº 432.009, de 27.10.2021.

Emolumentos: R\$78,50, Selo: 0396.04.2000001.23650 = R\$3,30. Processamento Eletrônico de Dados: R\$5,30, Selo: 0396.01.2000004.93361 = R\$1,40.

AV 15- 44.550 - De conformidade com certidão de 06 de dezembro de 2021 da escritura pública de quitação de hipoteca, lavrada em 06 de dezembro de 2021, no 2º Tabelionato de Notas de Novo Hamburgo, (L 169, fls. 148 a 148v, nº 28.789), fica cancelada a hipoteca objeto do R 11- 44.550, bem como a AV 13- 44.550, em virtude de quitação.

Novo Hamburgo, 17 de dezembro de 2021.

Escrevente: *Giuliana Luz de Souza*

CONTINUA A FOLHA 6

Continua na próxima página



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0044550-44

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

Novo Hamburgo,

de

de

FLS.

6

MATRÍCULA

44.550

LC.GY.Prot.nº 433.661, de 07.12.2021.

Emolumentos: R\$78,50, Selo: 0396.04.2000001.25160 = R\$3,30. Processamento Eletrônico de Dados: R\$5,30, Selo: 0396.01.2100001.05481 = R\$1,40.

R 16- 44.550 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:**DEVEDORA:** Star Tech Importação e Exportação Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 17.389.350/0001-94, com sede nesta cidade, na rua Júlio de Castilhos, nº 679, sala 164, Centro.**CREDOR FIDUCIÁRIO:** Banco Santander (Brasil) S.A., inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, com sede na cidade de São Paulo, SP, na avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2041 e 2235, Bloco A, Bairro Vila Olímpia.**DEVEDORES SOLIDÁRIOS:** Marcelo Bassani, inscrito no CPF sob nº 512.332.580-87, proprietário de estabelecimento, filho de Demétrio Bassani e Modesta Pivatto Bassani e sua mulher Lisiane Duarte Bassani, inscrita no CPF sob nº 767.089.000-25, proprietária de estabelecimento, filha de Mário Roberto Duarte e Maria Beatriz Duarte, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, desde 03.12.1999, residentes e domiciliados nesta cidade, na avenida Doutor Mauricio Cardoso, nº 1299, apartamento 2202, Bairro Hamburgo Velho.**INTERVENIENTE GARANTIDORA/FIDUCIANTE:** ACCE Company Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 07.406.345/0001-99, com sede nesta cidade, na rua Júlio de Castilhos, nº 679, sala 162, Centro.**FORMA DE TÍTULO:** instrumento particular de abertura de linha de crédito e outras avenças, nº 1202217389350000194, instrumento particular de alienação fiduciária de bem imóvel com efeitos de escritura pública, e aditamento, todos firmados em 22 de fevereiro de 2022.**VALOR MÁXIMO DA LINHA DE CRÉDITO:** R\$3.350.000,00; estando também incluídos na garantia o imóvel objeto do R 23- 44.551, do livro nº 2, e o imóvel objeto da matrícula nº 98.862, do Ofício do Registro de Imóveis de Capão da Canoa, RS.**PRAZO DA LINHA DE CRÉDITO:** 05 (cinco) anos, vencendo-se em 22.02.2027; vencida e não paga, no todo ou em parte, qualquer prestação ou obrigação decorrente das obrigações garantidas, a devedora terá prazo de carência de 15 dias, fixado livremente pelas partes neste instrumento, para efetuar o pagamento do débito, acrescido dos encargos contratuais e legais.**LIMITES MÍNIMO E MÁXIMO PARA TAXA DE JUROS E FORMA DE CAPITALIZAÇÃO:** 0,01% a.m.; e 7,00% a.m.**OPERÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS E/OU DERIVADAS:** fica desde já determinado que serão admitidas, no âmbito deste contrato, as operações relacionadas no preâmbulo do instrumento.**CONDIÇÕES:** Em garantia das obrigações assumidas e/ou a serem assumidas, no âmbito do instrumento e das operações, inclusive quando tratar-se de dívidas futuras, nos termos da Lei nº 13.476/17, a interveniente garantidora/fiduciante aliena ao credor fiduciário, o imóvel objeto da presente matrícula, nos termos da Lei nº 9.514/97, conforme alterada, e da Lei nº 13.476/17, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando a interveniente garantidora/fiduciante possuidora direta e o credor fiduciário possuidor indireto, certo que se incorporar-se-ão à garantia todas as acessões, melhoramentos, construções, instalações, benfeitorias e pertences existentes e que lhe forem eventualmente acrescidos. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o credor promoverá leilão público para alienação do imóvel, nos termos da Lei, observado que a alienação far-se-á sempre por leilão público, extrajudicialmente. Para fins do leilão extrajudicial as partes

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0044550-44

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL**FLS.
6MATRÍCULA
44.550

Novo Hamburgo, de de

VERSO

convencionam que o valor do imóvel objeto é de R\$536.000,00, ou aquele alcançado após eventual revisão do mesmo, que se dará com base no mesmo índice e periodicidade utilizados para atualização do saldo devedor da dívida representadas pelas obrigações garantidas, a contar da data de sua assinatura, neles já incluídos os valores das benfeitorias executadas às expensas da interveniente garantidora/fiduciante. Caso o valor atribuído ao imóvel para efeitos de leilão seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto de transmissão inter vivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor, este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão. Demais condições: as dos instrumentos.

Novo Hamburgo, 29 de março de 2022.

Escrevente: *Giliana Luz de Souza*

CT.AC.Prots.nºs 439.523, de 24.02.2022 e 437.500, de 23.03.2022.

Emolumentos: R\$4.425,70, Selo: 0396.09.0700003.14797 = R\$81,00. Processamento Eletrônico de Dados: R\$6,00, Selo: 0396.01.2100001.29541 = R\$1,80. Art. 432, do Provimento 001/2020 - CGJ/RS.

AV 17- 44.550 - TRANSIÇÃO DE SISTEMA - Prov. 44/2024-CGJ/RS - Procede-se à esta averbação de ofício para o fim de noticiar que os próximos atos registrais serão eletrônicos (fl. 7 frente), encerrando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNRR/RS.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2500001.29227 = R\$5,20. AGNR

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Antonio Vinicius R. dos Reis em 09/10/2025 às 09:24:54. O hash SHA256 do documento é 6CFF0D8EB0FB541197687C0C80A5C33B96D48E047287C250381C2D34DBA0E5B1

CONTINUA A FOLHA 7

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4NR72-TG6Y5-SQVRS-2BWFV>



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0044550-44

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

Fls.	Matrícula
7	44.550

AV 18- 44.550 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 097683.2.0044550-44. Novo Hamburgo, 09 de outubro de 2025.

CM.AG.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2500001.29228 = R\$5,20. AGNR

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 09/10/2025 às 09:24:56. O hash SHA256 do documento é **D943057CB84680095B45025EB2114593060131FA36B1A47E65DC3DF7C26CD820**.

AV 19- 44.550 - De conformidade com requerimento de 23 de setembro de 2025, 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 Santander (Brasil) S.A., inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, com sede na cidade de São Paulo, SP, na avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2041 e 2235, Bloco A, Bairro Vila Olímpia, 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 arrecadação do ITBI nº 2835 - 2025 - avaliação fiscal: R\$536.000,00.

Novo Hamburgo, 09 de outubro de 2025.

CM.AG.Prot.nº 497.266, de 23.09.2025.

Emolumentos: R\$1.162,30, Selo: 0396.09.0700003.23523 = R\$94,70. Processamento Eletrônico de Dados: R\$6,90, Selo: 0396.01.2500001.33939 = R\$2,10.

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 09/10/2025 às 09:24:57. O hash SHA256 do documento é **240FE4410A13CDA9C5A5D8ED1EDCDCEC52EA751747BE0EEE19382C16C739428**.

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, 9 de outubro de 2025.

Assinado digitalmente por Vera Maria Bueno Barbosa - Escrevente

Total: R\$76,40

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$44,80 (0396.04.2500001.29402 = R\$5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0396.03.2500001.06932 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0396.01.2500001.34152 = 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 00089397 20

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4NR72-TG6Y5-SQVRS-2BWFV>