



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Página 1 de 5

Comarca de Novo Hamburgo/RS

OFÍCIO DE REGISTROS PÚBLICOS

Clari Barreta Brenner - Oficiala

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: 097683.2.0032850-30

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



FLS.

MATRÍCULA

Novo Hamburgo, 20 de junho

de 198 3

1

32.850

IMÓVEL: Uma casa sob nº 108 da rua Visconde de Araguaia e o respectivo terreno situado no Bairro Santo Afonso, no quarteirão formado pelas ruas Visconde de Araguaia, Ramiro Barcelos e Guia Lopes, -- constituído do lote 27 da quadra 2 da Vila Kroeff, medindo 38,20-- metros de frente ao sudeste, em linha curva, para a rua Visconde de Araguaia, 21,45 metros ao norte confrontando com o lote 25 que é ou era de Canisio Birek, e 25,70 metros ao oeste com o lote 26 -- de Paulo Roberto Arend. C.N.D. protocolo nº 419-024.02/981/83, válido até 26.11.1983, da casa.

PROPRIETÁRIOS: Hilgert Rutzen, e sua mulher Liti Belinha Rheinheimer Rutzen, ambos brasileiros, professores, inscritos no CPF sob nº 019.398.310-91, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Luiz de Camões nº 61.

PROCEDÊNCIA : Transcrição nº 47.226 do livro 3-AM, datada em 11.12.1972.

Data supra. O Oficial: *[Assinatura]* 15938

R 1- 32.850 : COMPRA E VENDA:

TRANSMITENTES: Hilgert Rutzen e sua mulher Liti Belinha Rheinheimer Rutzen, acima qualificados.

ADQUIRENTE : Hugo Felipe Hugendobler, brasileiro casado no regime da comunhão universal de bens com Sidonia Regina Hugendobler, comerciante, inscrito no CPF sob nº 153.324.030-20, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Visconde de Araguaia nº 108.

FORMA DE TÍTULO: escritura pública de compra e venda lavrada em 08 de junho de 1983, no 1º Tabelionato de Novo Hamburgo, (L. 124, fls. - 012, nº 009/23.903).

VALOR: Cr\$ 3.000.000,00; para fins fiscais o imóvel foi avaliado em Cr\$ 4.400.000,00.

Data supra. O Oficial: *[Assinatura]* 12612

D. Prot. nº 63.710.

AV 2- 32.850 - De conformidade com escritura pública de compra e venda, lavrada em 25 de fevereiro de 1999, no 2º Tabelionato de Notas de Novo Hamburgo, (L 54-B, fl. 086, nº 058/13.857), Sidonia Regina Hugendobler, mencionada na presente matrícula, acha-se inscrita no CPF sob nº 682.329.000-59.

Novo Hamburgo, 08 de março de 1999.

O Reg. Subst.: *[Assinatura]*

V. Prot. nº 190.476, de 01.03.1999.

R 3- 32.850 - COMPRA E VENDA:

TRANSMITENTES: Hugo Felipe Hugendobler, comerciante e sua mulher Sidonia Regina Hugendobler, que também possui documentos como Sidonia Regina Hugendobler, do lar, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, em 03.09.77, inscritos no CPF

CONTINUA NO VERSO

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

Continua na próxima página



continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0032850-30

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

FLS.

1

MATRÍCULA

32.850

Novo Hamburgo,

de

de 1993

VERSO

sob nºs 153.324.030-20 e 682.329.000-59, respectivamente, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Marquês de Sapucaí, nº 50, apartamento 302, sendo ele neste ato representado por ela.

ADQUIRENTE: Jacob Eduardo Dewes, brasileiro, industrial, casado com Tania Maria Magalhães Dewes, pelo regime da comunhão parcial de bens, em 12.05.81, inscrito no CPF sob nº 363.345.290-72 residente e domiciliado nesta cidade, na rua 3 de Outubro, nº 1199, bloco 01, apartamento 602.

FORMA DE TÍTULO: escritura pública de compra e venda, lavrada em 25 de fevereiro de 1999, no 2º Tabelionato de Notas de Novo Hamburgo, (L 54-B, fl. 086, nº 058/13.857).

VALOR: R\$54.000,00.

Cód. de loc. nº 3.12.53.490.0.

Novo Hamburgo, 08 de março de 1999.

O Reg. Subst.: *Adm. Pm*

V.Prot.nº 190.476, de 01.03.1999.

01/03/99

AV 4- 32.850 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 097683.2.0032850-30.

Novo Hamburgo, 18 de julho de 2024.

Escrevente: *Diego Luiz de Souza*

JS.CJ.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2200001.55266 = R\$4,90. AGNR

AV 5- 32.850 - De conformidade com requerimento e documento apresentados, Tania Maria Magalhães Dewes, mencionada na presente matrícula, acha-se inscrita no CPF sob nº 318.490.590-04.

Novo Hamburgo, 18 de julho de 2024.

Escrevente: *Diego Luiz de Souza*

JS.CJ.Prof.nº 475.552, de 05.07.2024.

Emolumentos: R\$108,90, Selo: 0396.04.2200001.55267 = R\$4,90. Processamento Eletrônico de Dados: R\$6,60, Selo: 0396.01.2300001.23840 = R\$2,00.

R 6- 32.850 - COMPRA E VENDA:

TRANSMITENTES: Jacob Eduardo Dewes, inscrito no CPF sob nº 363.345.290-72, industrial, nascido em 26.12.1960, filho de José Ignacio Dewes e Maria Dewes, e sua mulher Tania Maria Magalhães Dewes, inscrita no CPF sob nº 318.490.590-04, arte terapia, nascida em 07.10.1962, filha de Raymundo Borges Magalhães e Maria Francisca Branchi, 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 Três de Outubro, nº 1199, apartamento 602, bloco 01, Bairro Ideal.

ADQUIRENTE: Claudio William da Rosa Soares, brasileiro, comerciante, solteiro, nascido em 05.07.1992, filho de Cleber Nauri Soares e Roseli da Rosa, inscrito no CPF sob nº 031.478.720-84, residente e domiciliado nesta cidade, na avenida Pedro Adams Filho, nº 1107, Bairro Santo Afonso.

FORMA DE TÍTULO: instrumento particular de venda e compra de imóvel residencial, mútuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH, nas condições - CCSBPE, nº 1.4444.2296791-5, firmado em 21 de junho de 2024.

PREÇO: R\$900.000,00, composto pelos valores a seguir: recursos próprios R\$285.000,00, e financiamento Caixa R\$615.000,00; guia de pagamento do ITBI nº 3125-2024 - avaliação fiscal:

CONTINUA À FOLHA 2

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NNKWQ-8JH56-E6RBH-ML3PG>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0032850-30

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

Novo Hamburgo, de

de

CNM: 097683.2.0032850-30

FLS.

2

MATRÍCULA

32.850

R\$900.000,00.

CONDICÕES: as do instrumento.

Novo Hamburgo, 18 de julho de 2024.

Cód. de loc. nº 12.053.00490.001.102 - DIC nº 557289.

Escrevente:

JS.CJ.Prot.nº 475.016, de 27.06.2024.

Emolumentos: R\$1.998,80, Selo: 0396.09.0700003.19933 = R\$90,00. Processamento Eletrônico de Dados: R\$3,30, Selo: 0396.01.2300001.23842 = R\$2,00. Art. 290, da Lei nº 6.015/73.

R 7- 32.850 - EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:**DEVEDOR FIDUCIANTE:** Claudio William da Rosa Soares, já qualificada.**CREDORA FIDUCIÁRIA:** Caixa Econômica Federal, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília, DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4.**VALOR:** R\$630.000,00 (financiamento + despesas).**PRAZO:** de amortização: 360 meses, em prestações mensais e sucessivas, com vencimento do primeiro encargo mensal em 19.07.2024; com encargo mensal inicial total (taxa de juros balcão) R\$5.482,37; com encargo mensal inicial total (taxa de juros reduzida) R\$5.398,14; prazo de carência para expedição da intimação: 15 dias, a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, na forma pactuada no contrato, a partir do qual o devedor está constituído em mora.**JUROS:** taxa de juros balcão: nominal de 9,5598% a.a.; efetiva de 9,9900% a.a.; e nominal e efetiva de 0,7966% a.m. taxa de juros reduzida: nominal de 9,3764% a.a.; efetiva de 9,7900% a.a.; e nominal e efetiva de 0,7814% a.m.**ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR E DA GARANTIA:** A atualização do saldo devedor é mensal, no vencimento do encargo, pelo índice de atualização aplicável aos depósitos de poupança e, na sua extinção pelo índice determinado em legislação específica.**CONDICÕES:** O imóvel objeto da presente matrícula, foi constituído em propriedade fiduciária, conforme a Lei 9.514/1997, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando o devedor possuidor direto e a Caixa possuidora indireta, certo que se incorporar-se-ão à garantia todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. Consolidada a propriedade em nome da Caixa, o imóvel será alienado a terceiros, conforme art. 27 da Lei 9.514/1997, e alterações do mesmo artigo da Lei nº 14.711/2023, no que couber. Para fins do leilão extrajudicial, as partes avaliam o imóvel em R\$900.000,00, acrescidos os valores das benfeitorias existentes e que lhe integrem, atualizado monetariamente até a data do leilão na forma do item 6 do contrato, podendo a Caixa reavaliar o imóvel; ou se o valor do imóvel estabelecido for inferior ao valor de referência para apuração do ITBI, este último será o valor mínimo estabelecido como parâmetro para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão; tudo nos termos do contrato a que se refere o R 6- 32.850.

Demais condições: as do instrumento.

Novo Hamburgo, 18 de julho de 2024.

Escrevente:

JS.CJ.Prot.nº 475.016, de 27.06.2024.

Emolumentos: R\$1.327,60, Selo: 0396.09.0700003.19934 = R\$90,00. Processamento Eletrônico de Dados: R\$3,30, Selo: 0396.01.2300001.23843 = R\$2,00. Art. 290, da Lei nº 6.015/73.

AV 8- 32.850 - Foi emitida em 21 de junho de 2024, a Cédula de Crédito Imobiliário nº

continua no verso

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NNKWQ-8JH56-E6RBH-ML3PG>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



continuação da página anterior -----

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0032850-30

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

Nova Hamburgo, de

de

CNM: 097683.2.0032850-30

FLS.

2

MATRÍCULA

32.850

VERSO

1.4444.2296791-5, série 0624, pela Caixa Econômica Federal, já qualificada, sendo devedor Claudio William da Rosa Soares, já qualificado, do valor de R\$630.000,00, data base 21.06.2024, para pagamento em 360 meses, com vencimento do primeiro encargo em 19.07.2024, com valor total da parcela de R\$5.482,37, valor total da parcela reduzida R\$5.398,14, taxa de juros nominal: 9,5598% a.a.; efetiva de 9,9900% a.a.; taxa de juros reduzida: nominal: 9,3764% a.a.; efetiva de 9,7900% a.a.; forma de reajuste: mensal, condição da emissão: integral e cartular.

Nova Hamburgo, 18 de julho de 2024.

Escrevente:

JS.CJ, Prot.º 475.016, de 27.06.2024.

Emolumentos: Nihil. Selo: 0396.09.0700003.19935 - R\$90,00.

AV 9- 32.850 - TRANSIÇÃO DE SISTEMA - Prov. 44/2024-CGJ/RS - Procede-se à esta averbação de ofício para o fim de noticiar que os próximos atos registraes serão eletrônicos (fl. 3 frente), encerrando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNNR/RS.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2500001.82189 = R\$5,50. AGNR

Averbação nota digital assinada pelo Escrevente Antonio Vinícius R. dos Reis em 09/07/2024 às 09:23:38. O hash SHA256 do documento é 2B5E5241DBA6A83F104A7DA448E45B11E235443B449FCE4632A96167F46A48

continua na folha 3

Continua na próxima página -----

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NNKWQ-8JH56-E6RBH-ML3PG>



continuação da página anterior -----

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0032850-30



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

Fls.	Matrícula
3	32.850

AV 10- 32.850 - De conformidade com requerimento de 23 de junho de 2026, 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 em 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 2856 - 2026 - avaliação fiscal: R\$940.000,00. Novo Hamburgo, 09 de julho de 2026.

CT.VCM.Prot.nº 510.882, de 24.06.2026.

Emolumentos: R\$1.978,10, Selo: 0396.09.0700003.25600 = R\$100,20. Processamento Eletrônico de Dados: R\$7,30, Selo: 0396.01.2500001.99293 = R\$2,20.

Averbação feita digital assinada pelo Escrevente Antonio Vinícius R. dos Reis em 09/07/2026 às 09:23:49. O hash SHA256 do documento é **F4C3AF2B8B4BEC7CFA39BBD0230F22E2D638B1D36FC0F20E78E3B0628C307C0676**.

AV 11- 32.850 - De conformidade com requerimento de 23 de junho de 2026, e documentos apresentados, fica cancelada a Cédula de Crédito Imobiliário, objeto da AV 8- 32.850.

Novo Hamburgo, 09 de julho de 2026.

CT.VCM.Prot.nº 510.882, de 24.06.2026.

Emolumentos: R\$55,10, Selo: 0396.04.2500001.82190 = R\$5,50. Processamento Eletrônico de Dados: R\$7,30, Selo: 0396.01.2500001.99294 = R\$2,20.

Averbação feita digital assinada pelo Escrevente Antonio Vinícius R. dos Reis em 09/07/2026 às 09:23:41. O hash SHA256 do documento é **54ED460B78C13831AF1882589128B82A1043228C1D681C35E12264164C677A9C37**.

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 julho de 2026.

Assinado digitalmente por Gilvânia Maria Reis de Souza
- Escrevente

Total: R\$81,00

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$47,60 (0396.04.2500001.82295 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0396.03.2500001.52846 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0396.01.2500001.99462 = 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 00052956 28

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NNKWQ-8JH56-E6RBH-ML3PG>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital