



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: 097683.2.0118020-18



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

Novo Hamburgo, 10 de abril de 2015

FLS.

MATRÍCULA

118.020

IMÓVEL: A fração ideal de 0,007039 no terreno de forma irregular situado no Bairro Operário, no quarteirão indefinido formado em parte pela avenida Lauro José Martins e pelas ruas Getúlio Borges da Fonseca e Bento Manoel, com a área de 6.111,80 metros quadrados, medindo 65,44 metros ao noroeste, confrontando com o alargamento e abertura de via da avenida Lauro José Martins, lado ímpar, sendo o lado leste constituído de linha quebrada, que partindo do lado norte segue por 86,89 metros em direção sul, forma ângulo, daí segue por 29,15 metros em direção leste, forma novo ângulo, confrontando nestas extensões com imóvel de Acilio José Dutra Keller e outros, daí segue 13,50 metros em direção sul, forma novo ângulo, onde faz frente para a rua Getúlio Borges da Fonseca, lado par, que dista 149,23 metros da esquina com a avenida Lauro José Martins, que lhe fica ao noroeste, daí segue por 29,15 metros em direção oeste, forma ângulo, daí segue por 40,50 metros em direção sul, forma novo ângulo, confrontando nestas extensões com imóvel de Gilberto Luiz de Oliveira e outros, daí segue por 9,45 metros em direção oeste, forma ângulo, daí segue por 36,00 metros em direção sul, forma novo ângulo, daí segue por 8,85 metros em direção leste, confrontando nestas extensões com imóveis de Swan Empreendimento Imobiliário Ltda., daí finalmente segue por 27,49 metros em direção sul, até encontrar esta divisa, confrontando nesta extensão com imóvel de H.B. Empreendimentos Imobiliários Ltda., 49,42 metros ao sudeste, confrontando com imóvel de Urbano Frederico Auler, e sendo o lado oeste também constituído de linha quebrada, que partindo da frente noroeste segue por 103,05 metros em direção sul, forma ângulo, daí segue 19,42 metros em direção sudoeste, forma novo ângulo, e finalmente segue por 50,00 metros em direção sul, até encontrar esta divisa, confrontando nestas extensões com imóveis de Maidi Auler, Marlise Auler e Urbano Frederico Auler. Esta fração corresponderá ao Apartamento 205, do Bloco I, do Residencial Argos, a ser edificado, e se localizará no segundo pavimento, entrando pelo hall social e subindo a escada, e na direção sul, é o segundo a oeste, com área total de 62,9811 metros quadrados, área real privativa de 49,8500 metros quadrados, área real de uso comum de 13,1311 metros quadrados; e ao box 05, descoberto, que se localizará no térreo, com acesso pela rua Getúlio Borges da Fonseca, indo até a via interna, sentido sul, até a divisa sul, sentido oeste, junto a divisa oeste sendo o quinto sentido sul norte, com a área real total de 11,8235 metros quadrados área real privativa de 11,5200 metros quadrados, área real de uso comum de 0,3035 metros quadrados, correspondendo-lhe a mesma fração ideal nas coisas de uso comum do condomínio.

PROPRIETÁRIA E INCORPORADORA: Swan Empreendimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 09.455.012/0001-85, com sede nesta cidade, na rua Aloísio de Azevedo, nº 60, salas 03 e 07.

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 114.812, do livro nº 2, datada em 16.04.2014.

TÍTULO: Incorporação.

FORMA DE TÍTULO: requerimento datado em 27 de março de 2015.

Data supra. Escrevente: *Juliana M. de Souza*

R.B.GR.Prot.º 353.567, de 27.05.2015.

Emolumentos: R\$15,20. Selo: 0396.03.1200002.49037 = R\$0,55. Processamento Eletrônico de Dados: R\$3,60. Selo: 0396.01.1400003.64174 = R\$0,30.

AV 1- 118.020 - O imóvel objeto da presente matrícula, acha-se hipotecado a favor da Caixa Econômica Federal, conforme o R 2- 114.812, do livro nº 2.

Data supra. Escrevente: *Juliana M. de Souza*

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YZ6UG-PZXX7-DYNKF-6U47K>



continuação da página anterior -----

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0118020-18



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

Novo Hamburgo, 10 de abril de 2015

FLS.
1
VERSO

MATRÍCULA
118.020

RB.GR.

Emolumentos: R\$27,30, Selo: 0396.03.1200002.49038 = R\$0,55. Processamento Eletrônico de Dados: R\$3,60, Selo: 0396.01.1400003.64175 = R\$0,30.

AV 2- 118.020 - De conformidade com contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - recursos do FGTS - com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS da devedora/fiduciante, firmado em 09 de dezembro de 2015, fica cancelada a hipoteca objeto da AV 1- 118.020, em virtude de liberação.

Novo Hamburgo, 18 de dezembro de 2015.

Escrevente: *Regina Maria de Souza*

AV.AC.Prot.nº 362.458, de 14.12.2015.

Emolumentos: R\$54,60, Selo: 0396.04.1100001.13330 = R\$0,90. Processamento Eletrônico de Dados: R\$3,60, Selo: 0396.01.1500003.01953 = R\$0,40.

R 3- 118.020 - COMPRA E VENDA:

TRANSMITENTE: Swan Empreendimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 09.455.012/0001-85, com sede nesta cidade, na rua Aluísio de Azevedo, nº 60, salas 03 e 07, Bairro Vila Nova.

ADQUIRENTE: Jessica Hugendobler, brasileira, enfermeira e nutricionista, solteira, inscrita no CPF sob nº 023.551.740-24, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Catullo da Paixão Cearense, nº 56, Bairro São Jorge.

INTERVENIENTE CONSTRUTORA: Construtora Cisplan Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 89.795.835/0001-99, com sede nesta cidade, na rua Aluísio de Azevedo, nº 60, Bairro Vila Nova.

INTERVENIENTE INCORPORADORA E FIADORA: Swan Empreendimento Imobiliário Ltda., já qualificada.

FORMA DE TÍTULO: contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - recursos do FGTS - com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS da devedora/fiduciante, nº 855553544349, firmado em 09 de dezembro de 2015.

PREÇO: R\$135.000,00, composto pela integralização dos valores a seguir: valor dos recursos próprios R\$8.039,03, valor dos recursos da conta vinculada de FGTS R\$7.236,77, valor do desconto complemento concedido pelo FGTS R\$12.564,00, e valor do financiamento concedido pela Caixa R\$107.160,20. Valor da compra e venda do terreno: R\$5.047,67; guia de pagamento do ITBI nº 6349/2015 - avaliação fiscal: R\$145.000,00.

CONDICÕES: as do contrato.

Novo Hamburgo, 18 de dezembro de 2015.

Escrevente: *Regina Maria de Souza*

AV.AC.Prot.nº 362.458, de 14.12.2015.

Emolumentos: R\$326,20, Selo: 0396.07.1100001.16305 = R\$10,00. Processamento Eletrônico de Dados: R\$1,80, Selo: 0396.01.1500003.01954 = R\$0,40. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

R 4- 118.020 - EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

DEVEDORA FIDUCIANTE: Jessica Hugendobler, já qualificada.

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

CONTINUA A FOLHA 2

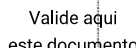
Continua na próxima página -----

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YZ6UG-PZXX7-DYNKF-6U47K>

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



CNM-097683.2 0118020-18



FLS.
2

MATRÍCULA
118.020

Novo Hamburgo, de de

VALOR: R\$107.160,20

PRAZO: de construção/legalização: 25 meses; de amortização: 360 meses, em prestações mensais e sucessivas, com vencimento do encargo mensal de acordo com o item 3 do contrato, com encargos no período de amortização no valor total de R\$553,81; prazo de carência para expedição da intimação: 30 dias corridos, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago.

EURIBOR: à taxa nominal de 4,5000% ao ano e a taxa efetiva de 4,5941% ao ano.

ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR E DA GARANTIA: ocorre mensalmente, na data de vencimento do encargo mensal, pelo índice de atualização das contas vinculadas do FGTS.

CONDICÕES: O imóvel objeto da presente matrícula, foi constituído em propriedade fiduciária, conforme a Lei nº 9.514/97, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando a devedora possuidora direta 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 procedimentos previstos no art. 27 da Lei nº 9.514/97. Para fins do leilão extrajudicial, as partes avaliam o imóvel em R\$135.000,00, acrescidos os valores das benfeitorias existentes e que lhe integrem, atualizado monetariamente até a data do leilão, reservando-se à Caixa o direito de reavaliar o imóvel; tudo nos termos do contrato a que se refere o R 3- 118.020. Demais condições: as do contrato.

Novo Hamburgo, 18 de dezembro de 2015.

Escrever:

AV. AC. Procl. n° 362.458, de 14.12.2015.

Emolumentos: R\$264,30. Selo: 0396.07.1100001.16306 = R\$10,00. Processamento Eletrônico de Dados: R\$1,80. Selo: 0396.01.1500003.01955 = R\$0,40. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 5- 118.020 - De conformidade com requerimento e documentos apresentados, o Residencial Argos, foi concluído em 19 de abril de 2017, e recebeu o nº 250 da rua Getúlio Borges da Fonseca. C.N.D. nº 000952017-88888027 e Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União.

Novo Hamburgo, 01 de junho de 2017.

Escrevente:

AV.GM.Prot.n° 376.551, de 15.05.2017.

Emolumentos: R\$16,90. Selos: 0396.03.1500003.08155 – R\$2,70. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,30. Selos: 0396.01.1600002.57597 – R\$1,40. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 6-118.020 - A convenção de condomínio do Residencial Argos, acha-se registrada no livro nº 3-RA, sob nº 10.497.

Novo Hamburgo, 28 de junho de 2017.

Escrevendo:

AV.GLR.Prof.nº 377.423, de 02.06.2017.

Emolumentos: R\$16,90. Selo: 0396.03.1500003.10586 = R\$2,70. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,30. Selo: 0396.01.1600002.72051 = R\$1,40. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 7- 118.020 - TRANSIÇÃO DE SISTEMA - Prov. 44/2024-CG/RS - Procede-se à esta averbação de ofício para o fim de noticiar que os próximos atos registrares serão eletrônicos (01.3 frente), encerrando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNRR/RS.

CONTENTS AND FEATURES

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Continuação da página anterior -----

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0118020-18



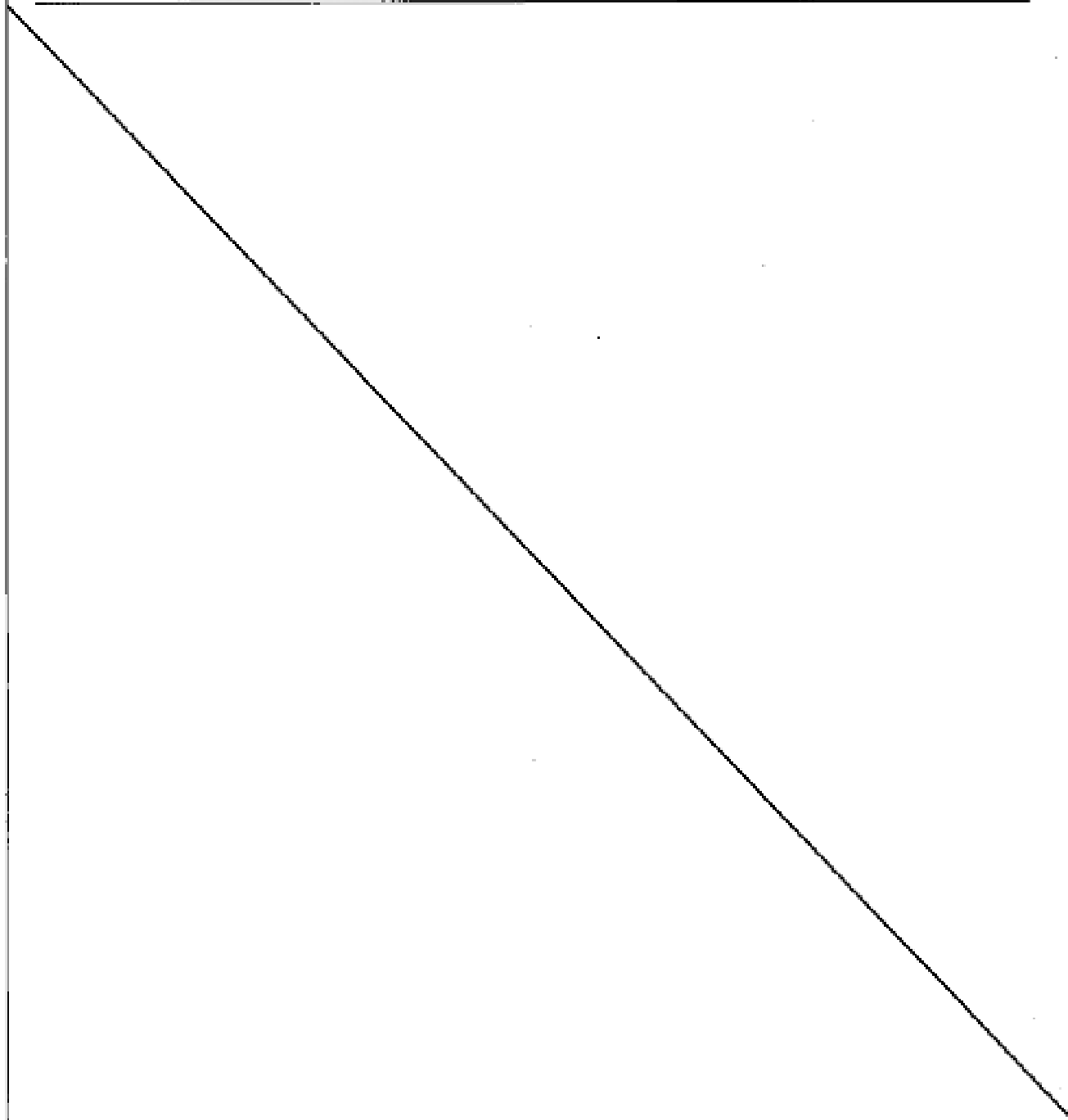
**OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

Novo Hamburgo, de de

CNM: 097683.2.0118020-18	
FLS.	MATRÍCULA
2	118.020
VERSO	

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396,04,2500001.79895 – R\$5,50. AGNR

Averbação mat. digital assinada pelo Escrevente Antonio Vinicius R. dos Reis em 26/05/2026 às 13:21:40. O hash SHA256 do documento é
8ECACF7373B4C94FB20DAC1ABC0D71D9352F574100C1B7E3C4D66B74.852E7A5



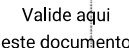
CONTINUA A FOLHA 3

Continua na próxima página -----

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Continuação da página anterior



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

Fls.	Matricula
3	118.020

AV 8- 118.020 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 097683.2.0118020-18.
Novo Hamburgo, 29 de junho de 2026.

44

Emolumentos: Nihil. Selc: 0396.04.2500001.79896 = R\$5,50. AGNR

Averbação esta digital assinada pelo Escrevente Antônio Vinícius R. dos Reis em 20/06/2026 às 11:21:43. O hash SJIA256 do documento é 3DE61C288141ARDDAL970E45BE5B19E2755214E6498206452D78FAA5EB774E3C8.

AV 9 - 118.020 - De conformidade com requerimento de 19 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 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 2804 - 2026 - avaliação fiscal: R\$170.000,00.

Novo Hamburgo, 29 de junho de 2026.

AV. A.G. Prot. n.º 510.688, de 19.06.2026

Emolumentos: R\$432,30, Selco: 0396.08.2200001.15389 = R\$80,80. Processamento Eletrônico de Dados: R\$7,30, Selco: 0396.01.2500001.96774 = R\$2,20.

Averbação não digital assinada pelo Escrevente Antonio Vinicius R. dos Reis em 06/06/2026 às 11:21:47. O hash SHA256 do documento é BDAA087A20A5B06042BC03053DD06519000660A2130671589713744012D201A.

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, segunda-feira, 29 de junho de 2026.

**Assinado digitalmente por Gilvânia Maria Reis de Souza
- Escrevente**

Total: R\$81,00

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$47,60 (0396.04.2500001.79908 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0396.03.2500001.51265 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7.30 (0396.01.2500001.96784 = 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 00049520 13