



Valide aqui  
este documento



# CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Página 1 de 6

Comarca de Novo Hamburgo/RS

OFÍCIO DE REGISTROS PÚBLICOS

Clari Barreta Brenner - Oficiala

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: 097683.2.0093926-35



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

Novo Hamburgo, 26 de maio de 2008

FLS.

12

MATRÍCULA

93.926

**IMÓVEL:** A fração ideal de 0,010720 no terreno situado no Bairro Centro, no quarteirão formado pelas ruas Júlio de Castilhos, Silveira Martins, Domingos de Almeida e João Antonio da Silveira, com área de 2.442,00 metros quadrados, medindo 37,00 metros de largura e 66,00 metros de comprimento, com frente ao sul, no sentido da largura, para a rua Júlio de Castilhos, frente ao oeste, no sentido do comprimento para a rua Silveira Martins, formando esquina, frente ao norte, para a rua Domingos de Almeida, também formando esquina, confrontando ao leste, com imóvel de Cisne - Participações e Incorporações Imobiliárias Ltda. Esta fração ideal corresponderá ao apartamento 901 do Condomínio Downtown a ser edificado, e se localizará de frente à esquerda para quem olha o prédio de frente pela Rua Silveira Martins, no nono pavimento, com a área real total de 92,06 metros quadrados, área real privativa de 64,48 quadrados, área real de uso comum de 27,58 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, Bairro Vila Nova.

**PROCEDÊNCIA:** Matrícula nº 93.253, do livro nº 2, datada em 03.03.2008.

**TÍTULO:** Incorporação.

**FORMA DE TÍTULO:** requerimento datado em 27 de março de 2008, e documentos apresentados.

Data supra. A Escr. Aut.: *De Salvo*

GR.ELProt.º 273.401, de 19.05.2008.

**Emolumentos:** R\$9,80. Selo: 0396.02.0700003.04781 - R\$0,30.

R 1- 93.926 - EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA:

**DEVEDORA/CONSTRUTORA:** 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 03/07, Vila Nova.

**CREDORA:** Caixa Econômica Federal, instituição financeira, sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04.

**FIADORA:** Fabiana Maria Schwan, brasileira, solteira, nascida em 29/04/1966, comerciante, portadora da carteira de identidade RG 1013136773, expedida pela PC/RS em 01/08/1994, inscrita no CPF sob nº 487.340.710-91.

**FORMA DE TÍTULO:** contrato particular de mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança - SBPE, nº 104900000211, firmado em 24 de julho de 2008.

**VALOR:** R\$2.770.851,63, estando também incluídos na garantia mais 28 imóveis, registrados neste Ofício.

**PRAZO:** O prazo de amortização do presente financiamento é de 24 meses a contar do dia 1º (primeiro) do mês subsequente ao término da obra definido no cronograma físico-financeiro e de desembolso do empreendimento.

**ENCARGOS NA FASE DA CONSTRUÇÃO:** Durante a fase da construção serão devidos, a partir da data do primeiro desembolso, juros mensais à taxa nominal de 9,5% a.a correspondente à taxa efetiva de 9,92% a.a., acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada aos depósitos de poupança vigente no dia primeiro de cada

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TPJSU-NQDBA-GLV86-LXVND>



Continuação da página anterior

Valide aqui  
este documento

CNM: 097683.2.0093926-35

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

Novo Hamburgo, de

de

de

FLS.

1

MATRÍCULA

93.926

VERSO

mês.

**ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:** Tanto o saldo devedor quanto as prestações de amortização e juros são atualizados, mensalmente, mediante a aplicação do mesmo índice e da mesma periodicidade de remuneração do saldo das contas de poupança, no dia 1º de cada mês.

**OBSERVAÇÃO:** a hipoteca incidirá sobre o imóvel objeto da presente matrícula, bem como as benfeitorias que lhe serão acrescentadas.

**DEMAIS CONDIÇÕES:** as do contrato.

Novo Hamburgo, 22 de agosto de 2008.

A Escr. Aut.: *[Assinatura]*

EL.Prot.nº 276.023, de 18.08.2008.

Emolumentos: R\$371,40. Selo: 0396.07.0700003.02863 - R\$6,00.

AV 2- 93.926 - A convenção do Condomínio Downtown, acha-se registrada no livro nº 3-RA, sob nº 8.744.

Novo Hamburgo, 18 de abril de 2011.

Escrevente: *[Assinatura]*

MP.AG.Prot.nº 304.063, de 30.03.2011.

Emolumentos: R\$20,70, Selo: 0396.03.1000001.08936 = R\$0,40. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,70, Selo: 0396.01.1000003.91589 = R\$0,20.

AV 3- 93.926 - De conformidade com requerimento e documentos apresentados, o Condomínio Downtown, foi concluído em 04 de março de 2011, e recebeu o nº 855 da rua Silveira Martins. C.N.D. nº 179452011-19024070, e Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União.

Novo Hamburgo, 31 de maio de 2011.

Escrevente: *[Assinatura]*

RB.GR.Prot.nº 305.524, de 19.05.2011.

Emolumentos: R\$20,70, Selo: 0396.03.1000001.10715 = R\$0,40. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,70, Selo: 0396.01.1100001.16016 = R\$0,20.

AV 4- 93.926 - De conformidade com instrumento particular de autorização para cancelamento de hipoteca e outras avenças, firmado em 10 de fevereiro de 2012, pela Caixa Econômica Federal, fica cancelada a hipoteca objeto do R 1- 93.926.

Novo Hamburgo, 29 de maio de 2012.

Escrevente: *[Assinatura]*

DT.AC.Prot.nº 317.314, de 22.05.2012.

Emolumentos: R\$44,20, Selo: 0396.04.0700003.24183 = R\$0,60. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,90, Selo: 0396.01.1100004.79069 = R\$0,25.

R 5- 93.926 - COMPRA E VENDA:

**TRANSMITENTE:** 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, Bairro Vila Nova.

**ADQUIRENTE:** João Batista do Couto Neto, brasileiro, médico, inscrito no CPF sob nº 767.406.410-72, casado com Aline Arenhart Montagna, pelo regime da separação de bens posteriormente a Lei 6.515/77, com pacto antenupcial registrado sob nº 11.996, no livro 3-RA, do

CONTINUA A FOLHA

Continua na próxima página



Continuação da página anterior

Valide aqui  
este documento

CNM: 097683.2.0093926-35

**OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS  
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**FLS.  
2MATRÍCULA  
93.926

Novo Hamburgo, de de

Ofício de Registro de Imóveis de Gramado, RS, em 24.08.2011, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Doutor Mauricio Cardoso, nº 833, sala 12, Bairro Hamburgo Velho.

**FORMA DE TÍTULO:** instrumento particular de financiamento para aquisição de imóvel, venda e compra e constituição de alienação fiduciária, entre outras avenças, nº 000670079-9, firmado em 07 de maio de 2012.

**PREÇO:** R\$168.000,00; correspondendo R\$151.200,00, ao imóvel objeto da presente matrícula e R\$16.800,00 ao imóvel objeto da matrícula nº 93.863, do livro nº 2; sendo R\$25.200,00 valor da entrada e R\$142.800,00 valor do financiamento; guia de arrecadação do ITBI nº 2647/2012 - avaliação fiscal: R\$168.000,00; estando também incluído na avaliação o imóvel objeto do R 3- 93.863, do livro nº 2.

**CONDICÕES:** as do instrumento.

Cód. de loc. nº 01.027.00248.138.

Novo Hamburgo, 29 de maio de 2012.

Escrevente: *Spaúnia Ins. de Souza*

DT.AC.Prot.nº 317.028, de 14.05.2012.

Emolumentos: R\$428,80, Selo: 0396.07.0700003.20254 = R\$7,25. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,90, Selo: 0396.01.1100004.79070 = R\$0,25.

R 6- 93.926 - EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

**DEVEDOR FIDUCIANTE:** João Batista do Couto Neto, já qualificado.

**CREDOR FIDUCIÁRIO:** Banco Bradesco S.A., inscrito no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, com sede na cidade de Osasco, SP, no núcleo administrativo denominado Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara.

**VALOR:** R\$142.800,00; estando também incluído na garantia o imóvel objeto do R 4- 93.863, do livro nº 2.

**PRAZO:** reembolso: 360 meses, em prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira prestação em 15.06.2012, e as demais em igual dia dos meses subsequentes; valor do encargo mensal na data da assinatura R\$1.461,88; vencida e não paga, no todo ou em parte, qualquer prestação, o devedor terá um prazo de carência de 30 dias, fixado livremente pelas partes neste instrumento, para efetuar o pagamento do débito, acrescido dos encargos contratuais e legais.

**TAXA DE JUROS:** nominal de 8,56 % ao ano e efetiva de 8,90% ao ano.

O saldo devedor do financiamento será atualizado mensalmente, no dia do vencimento do encargo mensal, pela aplicação do índice de atualização monetária ou de remuneração básica válido para as contas de poupança livre de pessoas físicas com data de aniversário no dia da assinatura deste instrumento, mantidas nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos.

**CONDICÕES:** O imóvel objeto da presente matrícula, foi constituído em propriedade fiduciária, nos termos e para os efeitos do artigo 22 e seguintes da Lei 9.514, de 20.11.1997, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando o devedor/fiduciante possuidor direto e o credor possuidor indireto, certo que se incorporar-se-ão à garantia todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o credor promoverá público leilão para alienação do imóvel, nos termos da Lei. A alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente. Para os efeitos do disposto no art. 24, VI, da Lei nº 9.514/97, as partes avaliam o imóvel em R\$170.000,00, que será atualizado pelo mesmo índice da correção

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TPJSU-NQDBA-GLV86-LXVND>



Continuação da página anterior

Valide aqui  
este documento

CNM: 097683.2.0093926-35

**OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS  
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**FLS.  
2MATRÍCULA  
93.926

Novo Hamburgo, de de

VERSO

monetária ou da remuneração básica válida para as contas de Poupança Livre de Pessoas Físicas, mantidas nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos, a partir da presente data, ou efetivo dispendio (quanto as benfeitorias necessárias, desde que tenham sido executadas com obediência aos requisitos estabelecidos neste contrato) até a realização do público leilão (primeiro e segundo); estando também incluído na avaliação o imóvel objeto da matrícula nº 93.863, do livro nº 2; tudo nos termos do instrumento a que se refere o R 5- 93.926. Demais condições: as do instrumento.

Novo Hamburgo, 29 de maio de 2012.

Escrevente: *Graciela Luz de Souza*

DT.AC.Prot.nº 317.028, de 14.05.2012.

Emolumentos: R\$388,50, Selo: 0396.07.0700003.20255 = R\$7,25. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,90, Selo: 0396.01.1100004.79071 = R\$0,25.

R 7- 93.926 - Procede-se este registro, de conformidade com o art. 64 § 5º da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, para fazer constar que o imóvel objeto da presente matrícula, foi arrolado pela Delegacia da Receita Federal de Novo Hamburgo, em caso de alienação, transferência ou oneração deverá ser comunicado a Unidade da Secretaria da Receita Federal do Brasil, no prazo de 48 horas, conforme Ofício, de 07 de novembro de 2014.

Novo Hamburgo, 15 de dezembro de 2014.

Escrevente: *Graciela Luz de Souza*

MP.AC.Prot.nº 349.467, de 17.11.2014.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.1100001.08534 = R\$0,70.

AV 8- 93.926 - De conformidade com documento expedido em 25 de setembro de 2015, pela Delegacia da Receita Federal do Brasil em Novo Hamburgo, fica cancelado o R 7- 93.926.

Novo Hamburgo, 16 de outubro de 2015.

Escrevente: *Graciela Luz de Souza*

CT.GR.Prot.nº 360.170, de 05.10.2015.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.03.1500001.14437 = R\$0,70.

AV 9- 93.926 - Procede-se esta averbação, de conformidade com o art. 64 e 64-A da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, para fazer constar que o imóvel objeto da presente matrícula, foi arrolado pela Delegacia da Receita Federal de Caxias do Sul, RS, conforme requisição nº 20.00.02.10.69, datada de 27 de novembro de 2020, em caso de alienação, transferência ou oneração deverá ser comunicado, via Ofício, à unidade da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, no prazo de 48 horas.

Novo Hamburgo, 14 de dezembro de 2020.

Escrevente: *Graciela Luz de Souza*

CT.GC.Prot.nº 420.488, de 07.12.2020.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2000001.10103 = R\$3,30.

AV 10- 93.926 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 09768.2.0093926-03.

Novo Hamburgo, 06 de março de 2023.

Escrevente: *Graciela Luz de Souza*

YK.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2200001.00922 = R\$4,40.

3

CONTINUA A FOLHA

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TPJSU-NQDBA-GLV86-LXVND>Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital



Continuação da página anterior

Valide aqui  
este documento

CNM: 097683.2.0093926-35

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS  
LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL**FLS.  
3MATRÍCULA  
93.926

Novo Hamburgo, de de

AV 11- 93.926 - Procede-se esta averbação de conformidade com Ofício nº 10032786379, expedido em 10 de fevereiro de 2023, pela Vara do Júri e de Precatórias dos Processos do Júri da Comarca de Novo Hamburgo, para fazer constar na presente matrícula a existência da ação de pedido de busca e apreensão criminal nº 5033367-42.2022.8.21.0019/RS, em que é requerente Polícia Civil do Estado do Rio Grande do Sul.

Novo Hamburgo, 06 de março de 2023.

Escrevente: *Giuliana Luz de Souza*

YK.GM.Prot.nº 452.060, de 16.02.2023.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2200001.00923 - R\$4,40.

AV 12- 93.926 - 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 verso), encerrando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNRR/RS.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2200001.86842 = R\$5,20. AGNR

Averbação nato digital assinada pela Escrevente Ana Cristina Gostenski em 11/03/2025 às 07:59:00. O hash SHA256 do documento é 6E93B12CFE30C092A4EF4F550F2191841B67EFE73402C39A8C33DC05BE071C8B

continua no verso

Continua na próxima página



Continuação da página anterior - - - - -

Valide aqui  
este documento

CNM: 097683.2.0093926-35

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

| Fls.  | Matrícula |
|-------|-----------|
| 3     | 93.926    |
| verso |           |

AV 13- 93.926 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 097683.2.0093926-35.  
Novo Hamburgo, 11 de março de 2025.

CT.AL.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2200001.86843 = R\$5,20. AGNR

Averbação nato digital assinada pela Escrevente **Ana Cristina Gostenski** em 11/03/2025 às 07:59:02. O hash SHA256 do documento é **F3231871258FA7E545356AB9C3FD43D004406AD817BA0F92C0A0E2FDCD80C0A6**.

AV 14- 93.926 - De conformidade com requerimento de 17 de fevereiro de 2025, e documentos apresentados, procede-se esta averbação em atendimento ao disposto no art. 26-A na 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 Bradesco S.A., inscrito no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, com sede na cidade de Osasco, SP, no núcleo administrativo denominado Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, 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 423 - 2025 - avaliação fiscal: R\$290.000,00. Cód. de loc. nº 01.027.00248.138.001 - DIC nº 171589.

Novo Hamburgo, 11 de março de 2025.

CT.AL.Prot.nº 486.911, de 17.02.2025.

Emolumentos: R\$714,30, Selo: 0396.08.2200001.08881 = R\$76,40. Processamento Eletrônico de Dados: R\$6,90, Selo: 0396.01.2300001.79159 = R\$2,10.

Averbação nato digital assinada pela Escrevente **Ana Cristina Gostenski** em 11/03/2025 às 07:59:04. O hash SHA256 do documento é **139EE76B6DB987CDC9FEAD721240D0A5FD761F829FCDD1CE6D07729A64ADF55F**.

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, quarta-feira, 3 de junho de 2026.

**Assinado digitalmente por Rubia Jéssica Zatta Garcia - Escrevente**

Total: R\$81,00

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$47,60 (0396.04.2500001.74749 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0396.03.2500001.45012 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0396.01.2500001.90259 = 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 00041970 88**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TPJSU-NQDBA-GLV86-LXVND>