



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Página 1 de 12

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: 097683.2.0044551-41



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

44.551

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, penetração em parte pela rua Ubatuba, medindo 12,00 metros de frente ao sul para a Rua José de Alencar, -- lado par, frente essa distante 50,15 metros da esquina com a rua Tupinambá, que lhe fica ao leste, mais ou menos 29,00 metros nos fundos ao norte, onde confronta com imóvel de Rubi Jacob Bauer -- mann e outros, mais ou menos 50,00 metros ao leste, com dito de -- Hugo Ellwanger, sendo o lado oeste 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, daí 26,80 metros -- novamente em direção norte, daí 20,20 metros em direção oeste, -- confrontando nessas extensões com imóvel de Habiengue Empreendimen -- tos Imobiliários Ltda., e daí, finalmente segue 23,00 metros nova -- mente em direção norte, onde confronta com imóvel de Saldanha da -- Gama Lobo..

PROPRIETÁRIA : Habiengue 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 desmembra -- mento 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 22,35 -- metros nos fundos ao norte, 51,35 metros no lado -- leste e 25,00 metros no último segmento que com -- põe a linha quebrada ao oeste.

Data supra. O Oficial:

M.Prot.nº: 92.709.

AV 1- 44.551 - 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 antialie -- natorio no imóvel objeto da presente matrícula, em que é autor -- Mario Barbosa da Silva e réu Habiengue Empreendimentos Imobiliá -- rios Ltda. Processo nº 1900053470.

Novo Hamburgo, 06 de fevereiro de 1998.

A Oficiala:

L. Prot. nº 181.546, de 04.02.1998.

R 2- 44.551 - ARRESTO:

DEVEDOR: Habiengue Empreendimentos Imobiliários Ltda., com sede nes -- ta cidade, na rua Jose de Alencar, s/nº.

CREDOR: Município de Novo Hamburgo.

FORMA DE TÍTULO: mandado de arresto expedido em 09 de dezembro de

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3KEQ6-YHGZ9-SYJ6S-UB6M7>



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0044551-41

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

Novo Hamburgo,

de

de 198

FLS.

1
VERSO

MATRÍCULA

44.551

1997 e auto de arresto expedido em 25 de março de 1998, ambos pela 1ª Vara Cível de Novo Hamburgo. Execução Fiscal nº 19194052304.

VALOR: R\$17.187,73.

Novo Hamburgo, 03 de abril de 1998.

O Reg. Subst.: *Adm. Brn*

An.Prot.nº 182.676, de 25.03.1998.

NATL

AV 3- 44.551 - A presente averbação é para noticiar a existência de arresto, nos termos do Provimento nº 18/96-CGJ, devolvido para complementação de diligências e oriundo do processo nº 19196010482, da 1ª Vara Cível desta Comarca.

Novo Hamburgo, 03 de junho de 1998.

A Oficiala: *[Assinatura]*

JS. Prot. nº 184.224, de 02.06.1998.

R\$9,40

R 4- 44.551 - ARRESTO:

DEVEDOR: Habiengue Empreendimentos Imobiliários Ltda., com sede nesta cidade, na rua José de Alencar s/nº.

CREDOR: Município de Novo Hamburgo.

FORMA DE TÍTULO: ofício nº 1001/1998, expedido em 03 de julho de 1998, mandado de arresto, expedido em 02 de dezembro de 1997 e auto de arresto, expedido em 02 de junho de 1998, todos pela 1ª Vara Cível de Novo Hamburgo. Execução fiscal nº: 19196010482.

VALOR: R\$4.066,58.

Novo Hamburgo, 31 de julho de 1998.

O Reg. Subst.: *Adm. Brn*

AL.Prot.nº 185.525, de 30.07.1998.

NATL

AV 5- 44.551 - 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, no imóvel objeto da presente matrícula, devolvida para complementação de diligências, oriunda do processo nº 019/1.05.0035875-3 (CNJ: 0358751-15.2005.8.21.0019), da 1ª Vara Cível, Comarca de Novo Hamburgo, no qual são autores Lia Alessandra Tesche e Alex Santos Charara e réu Habiengue Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Novo Hamburgo, 04 de novembro de 2010.

Escrevente: *[Assinatura]*

CT.Prot.nº 299.674, de 03.11.2010.

Emolumentos: R\$19,80, Selo: 0396.03.1000001.02183 = R\$0,40. Processamento Eletrônico de

Dados: R\$2,60, Selo: 0396.01.1000002.46918 = R\$0,20.

R 6- 44.551 - ARREMATACÃO:

TRANSMITENTE: Habiengue Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 89.179.279/0001-26.

ADQUIRENTE: Thaisa Reginato Trogildo, brasileira, comerciante, solteira, inscrita no CPF sob nº 012.089.950-73, residente e domiciliada na cidade de Viamão, RS, na rua Felipe Freitas Cabral, nº 467, Bairro Jardim Krahe 2.

FORMA DE TÍTULO: carta de arrematação, expedida em 09 de maio de 2011, pela 1ª Vara Cível da Comarca de Novo Hamburgo. Processo nº 019/1.05.0035875-3 (CNJ: 0358751-15.2005.8.21.0019). Natureza: Execução de Título Judicial.

CONTINUA À FOLHA 2

Continua na próxima página



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0044551-41

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

Novo Hamburgo, de de

FLS.
2MATRÍCULA
44.551

PREÇO: R\$62.000,00, guia de arrecadação do ITBI nº 1875/2011 - avaliação fiscal: R\$62.000,00.
Novo Hamburgo, 03 de junho de 2011.

Escrevente: *Silvânia Tur de Souza*

MP.AC.Prot.nº 305.921, de 31.05.2011.

Emolumentos: R\$326,40, Selo: 0396.07.0700003.14342 = R\$6,00. Processamento Eletrônico de
Dados: R\$2,70, Selo: 0396.01.1100001.18065 = R\$0,20.

AV 7- 44.551 - De conformidade com carta de arrematação, expedida em 09 de maio de 2011, pela
1ª Vara Cível da Comarca de Novo Hamburgo, fica cancelada a notícia da existência da penhora
objeto da AV 5- 44.551.

Novo Hamburgo, 03 de junho de 2011.

Escrevente: *Silvânia Tur de Souza*

MP.AC.Prot.nº 305.921, de 31.05.2011.

Emolumentos: R\$20,70, Selo: 0396.03.1000001.10843 = R\$0,40. Processamento Eletrônico de
Dados: R\$2,70, Selo: 0396.01.1100001.18069 = R\$0,20.

AV 8- 44.551 - De conformidade com carta de arrematação, expedida em 09 de maio de 2011, pela
1ª Vara Cível da Comarca de Novo Hamburgo, fica cancelada a averbação de protesto contra
alienação de bens objeto da AV 1- 44.551.

Novo Hamburgo, 03 de junho de 2011.

Escrevente: *Silvânia Tur de Souza*

MP.AC.Prot.nº 305.921, de 31.05.2011.

Emolumentos: R\$20,70, Selo: 0396.03.1000001.10844 = R\$0,40. Processamento Eletrônico de
Dados: R\$2,70, Selo: 0396.01.1100001.18070 = R\$0,20.

AV 9- 44.551 - De conformidade com carta de arrematação, expedida em 09 de maio de 2011, pela
1ª Vara Cível da Comarca de Novo Hamburgo, fica cancelado o arresto objeto do R 2- 44.551, em
virtude do R 6- 44.551. Valor: R\$17.187,73.

Novo Hamburgo, 03 de junho de 2011.

Escrevente: *Silvânia Tur de Souza*

MP.AC.Prot.nº 305.921, de 31.05.2011.

Emolumentos: R\$73,80, Selo: 0396.06.0700003.25881 = R\$4,00. Processamento Eletrônico de
Dados: R\$2,70, Selo: 0396.01.1100001.18071 = R\$0,20.

AV 10- 44.551 - De conformidade com carta de arrematação, expedida em 09 de maio de 2011,
pela 1ª Vara Cível da Comarca de Novo Hamburgo, fica cancelado o arresto objeto do R 4- 44.551,
bem como a AV 3- 44.551, em virtude do R 6- 44.551. Valor: R\$4.066,58.

Novo Hamburgo, 03 de junho de 2011.

Escrevente: *Silvânia Tur de Souza*

MP.AC.Prot.nº 305.921, de 31.05.2011.

Emolumentos: R\$49,30, Selo: 0396.06.0700003.25882 = R\$4,00. Processamento Eletrônico de
Dados: R\$2,70, Selo: 0396.01.1100001.18072 = R\$0,20.

R 11- 44.551 - COMPRA E VENDA:

TRANSMITENTE: Thaisa Reginato Trogildo, brasileira, comerciante em sociedade, solteira,
inscrita no CPF sob nº 012.089.950-73, residente e domiciliada na cidade de Viamão, RS, na
Estrada Felipe Freitas Cabral, nº 467, Bairro Vila Jardim Crahe 2.

ADQUIRENTE: Elisângela Büttendbender de Souza, brasileira, advogada, casada com Gunther

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página





Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0044551-41



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

Novo Hamburgo, de

de

FLS.
2

MATRÍCULA
44.551

VERSO

Gaulke Júnior, pelo regime da separação de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com pacto antenupcial registrado sob nº 8.466, no livro 3-RA, do Ofício do Registro de Imóveis de Viamão, RS, inscritos no CPF sob nºs 003.215.770-35 e 917.318.790-91, residente e domiciliada na cidade de Viamão, RS, na rua Professora Ida Ferreira, nº 50, Centro.

FORMA DE TÍTULO: escritura pública de compra e venda, de confissão de dívida e de alienação fiduciária, lavrada em 02 de abril de 2012, no 1º Tabelionato de Novo Hamburgo, (L 348, fl. 113, nº 76/55872).

PREÇO: R\$111.500,00; guia de arrecadação do ITBI nº 1807/2012 - avaliação fiscal: R\$123.176,00.

CONDIÇÕES: as da escritura.

Novo Hamburgo, 05 de abril de 2012.

Escrevente: *Elisângela Büttenbender de Souza*

DT.GD.Prot.nº 315.698, de 02.04.2012.

Emolumentos: R\$609,50, Selo: 0396.07.0700003.19412 = R\$7,25. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,90, Selo: 0396.01.1100004.40902 = R\$0,25.

R 12- 44.551 - EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

DEVEDORA FIDUCIANTE: Elisângela Büttenbender de Souza, já qualificada.

CREDORA FIDUCIÁRIA: Caixa Consórcios S.A. Administradora de Consórcios, inscrita no CNPJ sob nº 05.349.595/0001-09, com sede em Brasília, DF, no Setor Comercial Norte, sala 17, quadra 01, bloco A, Bairro Distrito Federal.

VALOR: R\$54.897,05.

PRAZO: O prazo original do grupo 293, da cota 240, é de 107 meses e prazo de amortização remanescente de 50 prestações no valor de R\$1.200,66, a serem pagas todo dia 10 (dez) de cada mês; tem a prestação mensal, reajustável conforme previsto no Contrato de Adesão, pelo INPC (Índice Nacional de Preço ao Consumidor); prazo de carência para expedição da intimação: 60 dias, contados da data de vencimento da primeira prestação vencida e não paga.

CONDIÇÕES: O imóvel objeto da presente matrícula, foi constituído em propriedade fiduciária, na forma dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando a devedora/fiduciante possuidora direta e a Caixa Consórcios S.A. Administradora de Consórcios, possuidora indireta, 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 da Caixa Consórcios S.A. Administradora de Consórcios, em virtude da mora não purgada e transformada em inadimplemento absoluto, deverá o imóvel ser alienado pela Caixa Consórcios S.A., a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514, de 20.11.1997, com as alterações introduzidas pela Lei 10.931 de 02.08.2004. Em atendimento ao disposto no artigo 24, inciso VI da Lei nº 9.514/97, para efeito de venda em público leilão o imóvel foi avaliado em R\$281.700,00, tendo em correção o valor descrito em laudo de avaliação realizado por engenheiro credenciado à época do leilão; tudo nos termos da escritura a que se refere o R 11- 44.551. Demais condições: as da escritura.

Novo Hamburgo, 05 de abril de 2012.

Escrevente: *Elisângela Büttenbender de Souza*

DT.GD.Prot.nº 315.698, de 02.04.2012

Emolumentos: R\$308,20, Selo: 0396.07.0700003.19413 = R\$7,25. Processamento Eletrônico de

CONTINUA A FOLHA 3

Continua na próxima página



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0044551-41



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

Novo Hamburgo, de de

FLS.
3

MATRÍCULA
44.551

Dados: R\$2,90, Selo: 0396.01.1100004.40903 = R\$0,25.

AV 13- 44.551 - De conformidade com requerimento e documentos apresentados, o pacto antenupcial de Elisângela Büttenbender de Souza casada com Gunther Gaulke Júnior, mencionados na presente matrícula, acha-se registrado sob nº 8.466, no livro nº 3-RA, em 10.02.2012, no Ofício do Registro de Imóveis de Viamão, RS.

Novo Hamburgo, 05 de abril de 2012.

Escrevente: *Elisângela Büttenbender de Souza*

DT.GD.Prot.nº 315.697, de 02.04.2012.

Emolumentos: R\$48,90, Selo: 0396.04.0700003.22749 = R\$0,60. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,90, Selo: 0396.01.1100004.40904 = R\$0,25.

AV 14- 44.551 - De conformidade com documento particular, firmado em 06 de agosto de 2012, fica cancelada a alienação fiduciária constante no R 12- 44.551, em virtude de quitação, retornando o imóvel a propriedade plena de Elisângela Büttenbender de Souza. Valor: R\$54.897,05.

Novo Hamburgo, 15 de agosto de 2012.

Escrevente: *Elisângela Büttenbender de Souza*

CT.AC.Prot.nº 320.322, de 14.08.2012.

Emolumentos: R\$154,10, Selo: 0396.07.0700003.21859 = R\$7,25. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,90, Selo: 0396.01.1200001.37354 = R\$0,25.

R 15- 44.551 - COMPRA E VENDA:

TRANSMITENTE: Elisângela Büttenbender de Souza, brasileira, advogada, casada com Günther Gaulke Júnior, 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, em 10.02.2012, no Ofício do Registro de Imóveis de Viamão, RS, inscritos no CPF sob nºs 003.215.770-35 e 917.318.790-91, residente e domiciliada 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 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, no Tabelionato de Notas de Capão da Canoa, RS, (L 350, fl. 127, nº 53.390º ordinal, nº 74.088 geral).

PREÇO: R\$218.000,00; guia de arrecadação do ITBI nº 4805/2012 - avaliação fiscal: R\$218.000,00.

Novo Hamburgo, 21 de novembro de 2012.

Escrevente: *Elisângela Büttenbender de Souza*

MP.AM.Prot.nº 322.760, de 23.10.2012.

Emolumentos: R\$991,50, Selo: 0396.08.0700003.04445 = R\$10,85. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,90, Selo: 0396.01.1200002.07654 = R\$0,30.

AV 16- 44.551 - 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.

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0044551-41



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

Novo Hamburgo, de de

FLS.
3

MATRÍCULA
44.551

VERSO

Escrevente:

Silvânia M. de Souza

CT.GM.Prot.º 382.676, de 10.11.2017.

Emolumentos: R\$74,30, Selo: 0396.04.1100001.23372 = R\$3,30. Processamento Eletrônico de Dados: R\$4,50, Selo: 0396.01.1700001.52153 = R\$1,40.

R 17- 44.551 - 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 4402/2017 - avaliação fiscal: R\$460.000,00.

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 M. de Souza*

CT.GM.Prot.º 382.677, de 10.11.2017.

Emolumentos: R\$2.116,40, Selo: 0396.09.0700003.08340 = R\$61,40. Processamento Eletrônico de Dados: R\$4,50, Selo: 0396.01.1700001.52154 = R\$1,40.

R 18- 44.551 - 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 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 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

CONTINUA A FOLHA 4

Continua na próxima página



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0044551-41

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL**FLS.
4MATRÍCULA
44.551

Novo Hamburgo, de de

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 11- 44.550 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 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:

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

Emolumentos: R\$1.613,60, Selo: 0396.09.0700003.10868 = R\$61,40. Processamento Eletrônico de Dados: R\$4,90, Selo: 0396.01.1900001.25054 = R\$1,40.

R 19- 44.551 - 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.

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0044551-41



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

Novo Hamburgo, de de

FLS.
4

MATRÍCULA
44.551

VERSO

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 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 12- 44.550, 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: 0396.08.0700003.18314 = R\$49,50. Processamento Eletrônico de

Dados: R\$4,90, Selo: 0396.01.1900001.25055 = R\$1,40.

AV 20- 44.551 - 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 Maurício 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

CONTINUA A FOLHA 5

Continua na próxima página



Continuação da página anterior -:-:-:-:-

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0044551-41



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

FLS.
5

MATRÍCULA
44.551

Novo Hamburgo, de de

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 18- 44.551, 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 18- 44.551. 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 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 18- 44.551, 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 44.551 e 44.550, 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.

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página -:-:-:-:-



Continuação da página anterior -:-:-:-:-

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0044551-41



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

FLS.
5

MATRÍCULA
44.551

Novo Hamburgo, de de

VERSO

Emolumentos: R\$39,30, Selo: 0396.04.2000001.12376 = R\$3,30. Processamento Eletrônico de Dados: R\$5,30, Selo: 0396.01.2000004.24336 = R\$1,40.

AV 21- 44.551 - 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 19- 44.551.

Novo Hamburgo, 05 de novembro de 2021.

Escrevente:

Spicilius a. M. de Souza

AV.CL.Prot.nº 432.009, de 27.10.2021.

Emolumentos: R\$78,50, Selo: 0396.04.2000001.23651 = R\$3,30. Processamento Eletrônico de Dados: R\$5,30, Selo: 0396.01.2000004.93363 = R\$1,40.

AV 22- 44.551 - 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 18- 44.551, bem como a AV 20- 44.551, em virtude de quitação.

Novo Hamburgo, 17 de dezembro de 2021.

Escrevente:

Spicilius a. M. de Souza

LC.GY.Prot.nº 433.661, de 07.12.2021.

Emolumentos: R\$78,50, Selo: 0396.04.2000001.25161 = R\$3,30. Processamento Eletrônico de Dados: R\$5,30, Selo: 0396.01.2100001.05484 = R\$1,40.

R 23- 44.551 - 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 16- 44.550, 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

CONTINUA A FOLHA 6

Continua na próxima página -:-:-:-:-



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0044551-41

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL**FLS.
6MATRÍCULA
44.551

Novo Hamburgo, de de

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.

OPERACÕES FINANCEIRAS VINCULADAS E/OU DERIVADAS: fica desde já determinado que serão admitidas, no âmbito deste contrato, as operações relacionadas no preâmbulo do instrumento.**CONDICÕES:** 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 convencionam que o valor do imóvel objeto é de R\$636.000,00, 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:

CT.AC.Prots.nºs 436.523, de 24.02.2022 e 437.500, de 23.03.2022.

Emolumentos: R\$4.425,70, Selo: 0396.09.0700003.14798 = R\$81,00. Processamento Eletrônico de Dados: R\$6,00, Selo: 0396.01.2100001.29544 = R\$1,80. Art. 432, do Provimento 001/2020 - CGJ/RS.

AV 24- 44.551 - 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. 6 verso), encerrando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNRR/RS.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2500001.29214 = R\$5,20. AGNR

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Antonio Vinicius R. dos Reis em 09/10/2025 às 09:19:56. O hash SHA256 do documento é 37537E57DBDD9410EA2329411878EA983E13654D653D559FD8B0EDA65EFB531B

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página





Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0044551-41

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

Fls.	Matrícula
6	44.551
verso	

AV 25- 44.551 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 097683.2.0044551-41. Novo Hamburgo, 09 de outubro de 2025.

CM.AG.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2500001.29215 = R\$5,20. AGNR

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 09/10/2025 às 09:19:57. O hash SHA256 do documento é **44C3B5E9383D0DB32C34566D7B2FFFD3F805A45F61F089A8F273C6155CF34037**.

AV 26- 44.551 - De conformidade com requerimento de 25 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 2837 - 2025 - avaliação fiscal: R\$636.000,00.

Novo Hamburgo, 09 de outubro de 2025.

CM.AG.Prot.nº 497.266, de 23.09.2025.

Emolumentos: R\$1.397,60, Selo: 0396.09.0700003.23522 = R\$94,70. Processamento Eletrônico de Dados: R\$6,90, Selo: 0396.01.2500001.33928 = R\$2,10.

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 09/10/2025 às 09:19:59. O hash SHA256 do documento é **3AA95980B6D74C0D97320F29CF806C2CBC586D13FEE06DEC82498A185BAD5E16**.

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 (0396.04.2500001.29400 = R\$5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0396.03.2500001.06930 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0396.01.2500001.34150 = 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 00089395 69

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3KEQ6-YHGZ9-SYJ6S-UB6M7>