



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Comarca de Novo Hamburgo

Página 1 de 7

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 Serviço Registral, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

CNM: 097683.2.0104886-38



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

Novo Hamburgo, 23 de setembro de 2011

PLS.
1

MATRÍCULA
104.886

IMÓVEL: Um terreno situado no Bairro Canudos, na Vila Iguaçu, no quarteirão formado pelas ruas Alonso Berwanger, Ingo Lampert, Heron Domingues e Joaquim Gonçalves Ledo, constituído do lote 08 da quadra I, com a área de 360,00 metros quadrados, medindo 10,00 metros de largura e 36,00 metros de comprimento, com frente ao leste, no sentido da largura, para a rua Joaquim Gonçalves Ledo, lado ímpar, distante 62,50 metros da esquina com a rua Ingo Lampert, que lhe fica ao sul, entestando ao oeste com imóvel de Doralina Maria Moreira, dividindo-se ao norte com o lote 09, e ao sul com o lote 07 ambos de Mosmann Incorporações Ltda. Cód. de loc. nº 24.03.506.

PROPRIETÁRIA: Mosmann Incorporações Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 88.874.094/0001-79, com sede nesta cidade, na rua Joaquim Pedro Soares, nº 560, conjunto 1001, Centro.

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 47.136, do livro nº 2, datada em 02.09.1987.

TÍTULO: Desmembramento.

FORMA DE TÍTULO: requerimento de 12 de setembro de 2011, e documentos apresentados.

Data supra. Escrevente:

MP.AG.Prot.nº 309.400, de 16.09.2011.

Emolumentos: R\$11,60, Selo: 0396.02.0900003.12648 = R\$0,30. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,70, Selo: 0396.01.1100001.93700 = R\$0,20.

R 1- 104.886 - COMPRA E VENDA:

TRANSMITENTE: Mosmann Incorporações Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 88.874.094/0001-79, com sede nesta cidade, na rua Joaquim Pedro Soares, nº 560, conjunto 1.001, Centro.

ADQUIRENTE: Julio Edson Basso, brasileiro, empresário, solteiro, filho de Sérgio Assis Basso e Érica Basso, inscrito no CPF sob nº 945.271.130-20, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Bruno Werner Storck, nº 1556, Bairro Canudos.

FORMA DE TÍTULO: escritura pública de compra e venda, lavrada em 08 de fevereiro de 2018, no 2º Tabelionato de Notas de Novo Hamburgo, (L 176, fl. 187, nº 34.029).

PREÇO: R\$60.617,80; guia de arrecadação do ITBI nº 308/2018 - avaliação fiscal: R\$320.000,00.

Novo Hamburgo, 20 de fevereiro de 2018.

Escrevente:

LR.AC.Prot.nº 385.490, de 09.02.2018.

Emolumentos: R\$1.527,70, Selo: 0396.09.0700003.08605 = R\$61,40. Processamento Eletrônico de Dados: R\$4,60, Selo: 0396.01.1700001.86691 = R\$1,40.

R 2- 104.886 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

DEVEDOR: Julio Edson Basso, brasileiro, filho de Sérgio Assis Basso e Érica Basso, empresário individual, solteiro, inscrito no CPF sob nº 945.271.130-20, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Ingo Lampert, nº 172, Bairro Canudos, estabelecido com empresa individual sob a denominação de Julio Edson Basso ME, nesta cidade, na rua Ingo Lampert, nº 172, Bairro Canudos, inscrita no CNPJ sob nº 11.440.327/0001-09.

CREDORA FIDUCIÁRIA: Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Sicredi Pioneira RS - Sicredi Pioneira RS, inscrita no CNPJ sob nº 91.586.982/0001-09, com sede na cidade de Nova Petrópolis, RS, na rua Sete de Setembro nº 374.

AVALISTA/GARANTIDOR FIDUCIANTE: Julio Edson Basso, já qualificado.

FORMA DE TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº B82431833-0, emitida nesta cidade, em 22 de agosto de 2018.

VALOR: R\$180.000,00.

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0104886-38

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

Novo Hamburgo, de

de

FLS.

1

VERSO

MATRÍCULA

104.886

FORMA DE PAGAMENTO: será pago em 100 parcelas variáveis de amortização do saldo devedor, com vencimento da primeira em 10.10.2018 e a última em 10.01.2027, conforme o cronograma constante na via não negociável da Cédula, arquivada neste Ofício. Tais parcelas serão calculadas com base no percentual do saldo devedor de principal acrescido dos encargos devidos, apurado nas datas de pagamento. Fica expressamente autorizado o débito em conta de depósitos à vista de titularidade do devedor, de forma recorrente e independente de qualquer aviso, desde o vencimento até a integral liquidação da dívida, sendo que o devedor se compromete a manter disponibilidade suficiente para tal. A falta de pagamento de qualquer parcela, no prazo fixado, importa em vencimento antecipado desta Cédula, tornando-se exigível o saldo devedor integral, com os encargos aqui ajustados; prazo de carência para expedição da intimação: 30 dias contados do vencimento da prestação em atraso.

ENCARGOS: Nas datas de amortização, ao saldo devedor serão acrescidos encargos calculados com base na remuneração acumulada dos Certificados de Depósito Interfinanceiro - CDI no período, apurada e divulgada pela CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, ou por outro índice ou metodologia que o mercado financeiro ou a autoridade normativa venham a instituir em substituição, acrescida dos juros à taxa efetiva de 14,746662% ao ano (1,152900% ao mês), capitalizados mensalmente. Os encargos acima serão calculados, devidos e pagos nos vencimentos, nas amortizações e na liquidação da dívida. Na hipótese de liquidação ou amortização do empréstimo fora do dia de referência, incidirá atualização "pro rata" dia útil, com utilização da remuneração acumulada dos CDI desde a última atualização, a qual serão somados, proporcionalmente, os encargos denominados adicionais.

CONDICÕES: 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 o garantidor fiduciante possuidor direto e a Cooperativa possuidora indireta, certo que se incorporar-se-ão à garantia todas as acessões, melhoramentos, construções, instalações e benfeitorias existentes e que lhes forem eventualmente acrescidas. Uma vez consolidada em seu nome a propriedade, a credora fiduciária promoverá público leilão para alienação do imóvel nos termos da Lei. A alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente. Para fins de leilão extrajudicial, as partes avaliam o imóvel em R\$225.000,00, atualizado de acordo com a variação do Índice Nacional do Custo da Construção, fornecida pela Fundação Getúlio Vargas, que se deixar de ser publicado, e não for oficialmente substituído, as partes estabelecem, desde já a escolha de um novo indexador que mais se aproxime daquele extinto, nela já incluídos os valores das benfeitorias executadas as expensas do garantidor fiduciante, ou aquele valor utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária, prevalecendo o maior entre eles. Demais condições: as da Cédula.

Novo Hamburgo, 29 de agosto de 2018.

Escrevente:

CT.AC.Prot.nº 392.584, de 23.08.2018.

Emolumentos: R\$815,50, Selo: 0396.08.0700003.15115 = R\$49,50. Processamento Eletrônico de Dados: R\$4,60, Selo: 0396.01.1700002.82889 = R\$1,40.

AV 3- 104.886 - De conformidade com primeiro aditivo, firmado em 11 de novembro de 2019, a credora fiduciária Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Sicredi Pioneira RS - Sicredi

CONTINUA A FOLHA 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2BR5P-C7MD9-PWQEQ-ZXDZLZ>

Continua na próxima página



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0104886-38

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

FLS.

2

MATRÍCULA

104.886

Novo Hamburgo, de

de

Pioneira RS, inscrita no CNPJ sob nº 91.586.982/0001-09, com sede na cidade de Nova Petrópolis, RS, na rua Sete de Setembro nº 374, e o devedor/avalista/garantidor fiduciante Julio Edson Basso, brasileiro, filho de Sérgio Assis Basso e Érica Basso, empresário individual, solteiro, inscrito no CPF sob nº 945.271.130-20, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Joaquim Gustavo Ledo, nº 361, Bairro Canudos, estabelecido com atividade empresarial sob a denominação de Julio Edson Basso ME, inscrito no CNPJ sob nº 11.440.327/0001-09, com sede nesta cidade, na rua Ingo Lampert, nº 172, Bairro Canudos, tem por objetivo prorrogar o vencimento das parcelas da Cédula de Crédito Bancário, objeto do R 2- 104.886, para fazer constar os vencimentos das parcelas de nºs 13 à 100, com vencimento da décima terceira parcela em 10.04.2020 e da última parcela em 10.07.2027, conforme o cronograma constante na via não negociável do aditivo, arquivada neste Ofício. As partes ratificam o instrumento de crédito ora aditado, em todos os seus termos, cláusulas e condições não expressamente alteradas neste instrumento, que aquele se integra, formando um todo único e indivisível para todos os direitos.

Novo Hamburgo, 10 de dezembro de 2019.

Subst. da Oficiala:

AV.AG.Prot.nº 408.321, de 19.11.2019.

Emolumentos: R\$36,10, Selo: 0396.04.1100001.48922 = R\$3,30. Processamento Eletrônico de Dados: R\$4,90, Selo: 0396.01.1900001.26273 = R\$1,40.

AV 4- 104.886 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 09768.2.0104886-06.

Novo Hamburgo, 21 de setembro de 2022.

Escrevente:

AV.CL.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2000002.13542 = R\$4,40.

AV 5- 104.886 - De conformidade com instrumento de liberação de garantia, firmado em 22 de agosto de 2022, fica cancelada a alienação fiduciária constante no R 2- 104.886, bem como a AV 3- 104.886, retornando o imóvel a propriedade plena de Julio Edson Basso. Valor: R\$180.000,00.

Novo Hamburgo, 21 de setembro de 2022.

Escrevente:

AV.CL.Prot.nº 444.719, de 05.09.2022.

Emolumentos: R\$429,50, Selo: 0396.08.0700003.27887 = R\$65,30. Processamento Eletrônico de Dados: R\$6,00, Selo: 0396.01.2100001.69838 = R\$1,80.

R 6- 104.886 - COMPRA E VENDA:

TRANSMITENTE: Julio Edson Basso, brasileiro, autônomo, solteiro, filho de Sérgio Assis Basso e Érica Basso, inscrito no CPF sob nº 945.271.130-20, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Joaquim Gonçalves Ledo, nº 361, Bairro Canudos.**ADQUIRENTE:** J. L. Puhl Indústria de Biscoitos Ltda, inscrita no CNPJ sob nº 14.287.402/0001-23, com sede nesta cidade, na rua Joaquim Gonçalves Ledo, nº 252, Bairro Canudos.**FORMA DE TÍTULO:** instrumento particular de venda e compra de bem imóvel, crédito com garantia de alienação fiduciária e outras avenças, nº C22431544-3, firmado em 22 de agosto de 2022.**PREÇO:** R\$330.000,00, sendo recursos próprios R\$100.000,00, e recursos do financiamento

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0104886-38

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL**FLS.
2MATRÍCULA
104.886

Novo Hamburgo, de de

VERSO

R\$230.000,00; guia de pagamento do ITBI nº 4080 - 2022 - avaliação fiscal: R\$420.000,00.

CONDIÇÕES: as do instrumento.

Cód. de loc. nº 24.003.00506.002.001 - DIC nº 195774.

Novo Hamburgo, 21 de setembro de 2022.

Escrevente: *Opiliana Luz de Souza*

AV.CL.Prot.º 444.720, de 05.09.2022.

Emolumentos: R\$1.986,30, Selo: 0396.09.0700003.15768 = R\$81,00. Processamento Eletrônico de Dados: R\$6,00, Selo: 0396.01.2100001.69839 = R\$1,80.

R 7- 104.886 - EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

DEVEDORA FIDUCIANTE: J. L. Puhl Indústria de Biscoitos Ltda., já qualificada.**CREDORA FIDUCIÁRIA:** Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Sicredi Pioneira RS - Sicredi Pioneira RS, inscrita no CNPJ sob nº 91.586.982/0001-09, com sede na cidade de Nova Petrópolis, RS, na rua Sete de Setembro, nº 374.**VALOR:** R\$234.432,00 (financiamento + despesas).**PRAZO:** de amortização: 72 meses, em prestações mensais e consecutivas, data de vencimento da primeira prestação 15.12.2022, valor total do encargo mensal R\$5.820,98; prazo de carência para expedição da intimação: 30 dias, contados do vencimento da prestação em atraso.**TAXA DE JUROS:** 0,532500% a.m., capitalizados mensalmente, calculados, devidos e pagos nos vencimentos, nas amortizações e na liquidação da dívida.

A taxa de juros será acrescida, nos mesmos critérios de capitalização e incidência, de juros apurados pela taxa referencial DI-Cetip Over (Extra-Grupo), calculada e divulgada pela B3 como base nas operações de emissão de depósitos interfinanceiros, ou por outra taxa referencial de juros ou metodologia que o mercado financeiro ou as autoridades de regulação e supervisão financeira brasileiras venham a instituir em substituição.

CONDIÇÕES: O imóvel objeto da presente matrícula, foi constituído em propriedade fiduciária, nos termos e para os efeitos do artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando a devedora fiduciante possuidora direta e o credor fiduciário 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 favor do credor, por força da mora não purgada, deverá o imóvel ser alienado pelo credor a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514/97. A alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente. Para fins do leilão extrajudicial, as partes avaliam o imóvel em R\$239.310,00, atualizado de acordo com os critérios estabelecidos no instrumento, nela já incluídos os valores das benfeitorias executadas às expensas da devedora fiduciante, ou do valor utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, prevalecendo o maior entre eles; tudo nos termos do instrumento a que se refere o R 6- 104.886. Demais condições: as do instrumento.

Novo Hamburgo, 21 de setembro de 2022.

Escrevente: *Opiliana Luz de Souza*

AV.CL.Prot.º 444.720, de 05.09.2022.

Emolumentos: R\$1.060,10, Selo: 0396.08.0700003.27888 = R\$65,30. Processamento Eletrônico de Dados: R\$6,00, Selo: 0396.01.2100001.69840 = R\$1,80.

CONTINUA A FOLHA 3

Continua na próxima página





Continuação da página anterior -----
Valide aqui este documento CNM: 097683.2.0104886-38



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

Novo Hamburgo, de

de

CNM: 097683.2.0104886-38
FLS. MATRÍCULA
3 104.886

AV 8- 104.886 - 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. 3 verso), encerrando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNNR/RS.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2500001.71053 = R\$5,50. AGNR

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Antonio Vinicius R. dos Reis em 18/05/2026 às 09:14:53. O hash SHA256 do documento é **9F49841B041309D75A8C1623E083780B216EB81025D03BA48AD97B6419BB6469**.

cont. no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2BR5P-C7MD9-PWQEQ-ZXDZLZ>

Continua na próxima página -----





Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0104886-38

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

Fls.	Matrícula
3	104.886

verso

AV 9- 104.886 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 097683.2.0104886-38.

Novo Hamburgo, 18 de maio de 2026.

VF.AVL.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2500001.71054 = R\$5,50. AGNR

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 18/05/2026 às 09:14:55. O hash SHA256 do documento é **F48092929FF2BFC66537C7CD14A94D1BE61ECAAA017BCF7C9B0A44293FE46183**.

AV 10- 104.886 - De conformidade com requerimento de 29 de abril de 2026, 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 da credora fiduciária Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimentos Sicredi Pioneira RS - Sicredi Pioneira RS, inscrita no CNPJ sob nº 91.586.982/0001-09, com sede na cidade de Nova Petrópolis, RS, na rua Sete de Setembro, nº 374, Centro, 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 967-2026 - avaliação fiscal: R\$490.000,00.

Novo Hamburgo, 18 de maio de 2026.

VF.AVL.Prot.nº 507.991, de 29.04.2026.

Emolumentos: R\$1.055,90, Selo: 0396.09.0700003.25151 = R\$100,20. Processamento Eletrônico de Dados: R\$7,30, Selo: 0396.01.2500001.85754 = R\$2,20.

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 18/05/2026 às 09:14:57. O hash SHA256 do documento é **193AB4E4A8D0C1160FCB1CA0CF67B17AFE49D21ACA73AB06929E0DCD55199AEC**.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2BR5P-C7MD9-PWQEQ-ZXDZLZ>

Continua na próxima página

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

In 08.05.2026, sob nº 508413, foi protocolada certidão comprobatória de ajuizamento de ação, extraída dos autos do processo nº 5003691-10.2026.8.21.0019, expedido pelo 1º Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Novo Hamburgo, em andamento. 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, 18 de maio de 2026.

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

Total: R\$ 81,00

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$ 47,60 (0396.04.2500001.71272 = R\$ 5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0396.03.2500001.42259 = R\$ 4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0396.01.2500001.85970 = 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 00036743 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2BR5P-C7MD9-PWQEQ-ZXDLZ>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital