



# CERTIDÃO

Comarca de Novo Hamburgo/RS  
OFÍCIO DE REGISTROS PÚBLICOS

Clari Barreta Brenner - Oficiala

Valide aqui  
este documento

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: 097683.2.0020391-62

F

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



FLS.

MATRÍCULA

Novo Hamburgo, 29de maio

de 198 1

1 20.391

IMÓVEL: Um terreno situado no Bairro Mauã, na quadra formada pelas ruas Forquetinha, Sapiranga, Guia Lopes e uma escadaria, medindo 12 metros de largura e 32 metros de comprimento, com frentes ao nordeste, no sentido da largura, para a rua Forquetinha, ao noroeste, no sentido do comprimento, para uma escadaria, confrontando ao sudoeste e ao sudeste com imóveis de Tempo Serviços Imobiliários Ltda.

PROPRIETÁRIA: Tempo Serviços Imobiliários Ltda., com sede nesta cidade, na rua 1ª de Março nº 415, inscrita no CGC sob nº 89.888.663/0001-06.

PROCEDÊNCIA : Matrícula nº 18.365 do livro nº 2, datada em 30.10.1980.

Data Supra.O Oficial: *[Signature]*

TÍTULO: Desmembramento.

FORMA DE TÍTULO: escritura pública lavrada em 14 de maio de 1981, no 1º Tabelionato de Novo Hamburgo, (L 32, fls. 80, nº 3.964).

Data Supra.O Oficial: *[Signature]*  
A.Prot.nº 44.933.

R 1- 20.391- COMPRA E VENDA:

TRANSMITENTE :Tempo Serviços Imobiliários Ltda., - com sede nesta cidade, na Av. Pedro-Adams Filho, nº5812, inscrita no CGC sob nº 89.888.663/0001-06; CQ nº 060.101, expedido em 24.09.1981.

ADQUIRENTE: Roque Luiz Zeni, brasileiro, técnico em administração, inscrito no CPF -- sob nº 089.437.100-20, casado no regime da comunhão universal de bens com Beatriz Alvina da Silva Zeni, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Santo-Ângelo, nº341.

FORMA DE TÍTULO: escritura pública de compra e venda lavrada em 29 de setembro de 1981, no 1º Tabelionato de Novo Hamburgo, (L 116A, - fl. 096, nº60/21.605).

VALOR: cr\$ 380.000,00; para fins fiscais o imóvel -- foi avaliado em cr\$ 600.000,00.

Novo Hamburgo, 19 de outubro de 1981.  
O Oficial: *[Signature]*  
I.Prot. nº: 48.213.

AV 2- 20.391- De conformidade com escritura pública de compra e venda lavrada em 16 de março de 1992, no 1º Tabelionato de Novo Hamburgo, (L 169-A, fl. 110, nº-032/34.294), complementando a descrição do imóvel da presente matrícula, o mesmo situa-se no lado im

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5D5YE-7S6CU-B3ZKS-LS38Y>



Continuação da página anterior

Valide aqui este documento

CNM: 097683.2.0020391-62



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

Novo Hamburgo, de

de 198

FLS.

MATRÍCULA

1

20.391

VERSO

par da Rua Forquetinha.

Novo Hamburgo, 23 de março de 1992.

O Oficial:

MQ.Prot.nº: 136.245.

R 3- 20.391 - COMPRA E VENDA:

**TRANSMITENTES:** Roque Luiz Zeni, técnico em administração, e sua mulher Beatriz Alvina da Silva Zeni, auxiliar de escritório, ambos brasileiros, inscritos no CPF sob nº 089.437.100-20, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Santo Ângelo, nº 341.

**ADQUIRENTE:** Luiz Irineu Wilhelm, brasileiro, servidor público federal, casado no regime da comunhão parcial de bens com Marieta-Morschbacher Wilhelm, posteriormente à Lei nº 6.515, de 26.12.1977, inscrito no CPF sob nº 377.539.830-91, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Avai, nº 311, apartamento 401.

**FORMA DE TÍTULO:** escritura pública de compra e venda lavrada em 16 de março de 1992, no 1º Tabelionato de Novo Hamburgo, (L 169-A, fl. 110, nº 032/34.294).

**VALOR:** Cr\$3.000.000,00; para fins fiscais o imóvel foi avaliado em Cr\$9.500.000,00.

Cód. de loc. 2.5.113.12.0.

Novo Hamburgo, 23 de março de 1992.

O Oficial:

MQ.Prot.nº: 136.245.

AV 4- 20.391 - De conformidade com escritura pública de compra e venda com pacto de hipoteca lavrada em 12 de abril de 1999, no Cartório de Sede Municipal Santa Maria do Herval, Comarca de Dois Irmãos, RS, (L 34, fl. 085, nº 2.333), Marieta Morschbacher Wilhelm, mencionada na presente matrícula, acha-se inscrita no CPF sob nº 384.830.500-30.

Novo Hamburgo, 23 de abril de 1999.

O Reg. Subst.:

Iv.Prot.nº 191.618, de 20.04.1999.

R 5- 20.391 - COMPRA E VENDA:

**TRANSMITENTES:** Luiz Irineu Wilhelm, servidor público e sua mulher - Marieta Morschbacher Wilhelm, bançária, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, inscritos no CIC sob nºs 377.539.830-91 e 384.830.500-30, respectivamente, residentes e domiciliados nesta cidade.

**ADQUIRENTES:** Jackson Muller, biólogo e sua mulher Maria Isolete Schuck Muller, do lar, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, inscritos no CIC sob nºs 424.115.560-04 e 400.993.340-20, respectivamente, residentes e domiciliados nesta cidade.

**FORMA DE TÍTULO:** escritura pública de compra e venda com pacto de hipoteca lavrada em 12 de abril de 1999, no Cartório de Sede Municipal Santa Maria do Herval, Comarca de Dois Irmãos, RS, (L 34, fl. 085, nº 2.333).

**VALOR:** R\$30.000,00.

**CONDIÇÕES:** as da escritura.

CONTINUA À FOLHA 2

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5D5YE-7S6CU-B3ZKS-LS38Y>



Continuação da página anterior

Valide aqui este documento

CNM: 097683.2.0020391-62



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

FLS.	MATRICULA
2	20.391

Novo Hamburgo, de de 199

Cód. de loc. nº 2.5.113.12.00.  
 Novo Hamburgo, 23 de abril de 1999.  
 O Reg. Subst.: *Adm. Pm.*  
 Iv.Prot.nº 191.618, de 20.04.1999. *R# 126,90*

R 6- 20.391 - EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA:  
**DEVEDORES:** Jackson Muller e sua mulher Maria Isolete Schuck Muller, já qualificados.  
**CREDORA:** Sinosserra Consórcios Ltda., com sede em Porto Alegre, RS, na rua Cância Gomes nº 344, inscrita no CGC sob nº 87.852.273/0001-42.

**FORMA DE TÍTULO:** escritura pública de compra e venda com pacto de hipoteca lavrada em 12 de abril de 1999, no Cartório de Sede Municipal Santa Maria do Herval, Comarca de Dois Irmãos, RS, (L 34, fl. 085, nº 2.333).

**VALOR:** R\$12.327,12.

**PRAZO:** 34 meses, sem juros.

**FORMA DE PAGAMENTO:** será pago nos prazos e condições da respectiva proposta de adesão e do regulamento do consórcio de imóveis administrado pela credora, cujos devedores são subscritores da cota 196, do grupo 1002, cujos termos são de seu inteiro conhecimento e se obrigam a cumprir, por si ou seus sucessores.

**DEMAIS CONDIÇÕES:** as da escritura.  
 Novo Hamburgo, 23 de abril de 1999.

O Reg. Subst.: *Adm. Pm.*  
 Iv.Prot.nº 191.618, de 20.04.1999. *R# 7390*

AV 7- 20.391 - De conformidade com documento particular, firmado em 27 de março de 2002, fica cancelado o R 6- 20.391, em virtude de quitação.

Novo Hamburgo, 15 de julho de 2002.

A Escr. Aut.: *U. S. S. S. S. S.*  
 EO.Prot.nº 220.543, de 12.07.2002. *R# 24,80*

AV 8- 20.391 - De conformidade com requerimento e documentos apresentados, sobre o terreno objeto da presente matrícula, foi construído um prédio residencial em alvenaria (2 pavimentos), com a área de 243,33 metros quadrados, o qual tomou o nº 245 da rua Forquetinha, concluído em 12 de maio de 2000. C.N.D. nº 093362002-19024070.

Novo Hamburgo, 02 de janeiro de 2003

A Escr. Aut.: *U. S. S. S. S.*  
 MP.Prot.nº 225.063, de 20.12.2002. *R# 13,70*

R 9- 20.391 - COMPRA E VENDA:

**TRANSMITENTES:** Do terreno: Jackson Müller, inscrito no CPF sob nº 424.115.560-04, biólogo e sua mulher Maria Isolete Schuck Müller, inscrita no CPF sob nº 400.993.340-20, secretária, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, desde 10.07.1987, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Santa Vitória do Palmar nº 30.

**ADQUIRENTE:** Do terreno: Premium Footwear Exportação e Importação Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 02.012.274/0001-26, com sede nesta cidade, na rua Forquetinha, nº 245.

**FORMA DE TÍTULO:** escritura pública de compra e venda, lavrada em 20 de dezembro de 2002,

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5D5YE-7S6CU-B3ZKS-LS38Y>



Continuação da página anterior

Valide aqui  
este documento

CNM: 097683.2.0020391-62



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

FLS.  
2

MATRICULA  
20.391

Novo Hamburgo, de

de 199

VERSO

no 2º Tabelionato de Notas de Novo Hamburgo, (L 79-A, fl. 065, nº 036/19.750).

**PREÇO:** R\$30.000,00.

Novo Hamburgo, 02 de janeiro de 2003.

A Escr. Aut.: *[Assinatura]*

MP.Prot.nº 225.062, de 20.12.2002.

P=14370

AV 10- 20.391 - De conformidade com escritura pública de compra e venda, lavrada em 20 de dezembro de 2002, no 2º Tabelionato de Notas de Novo Hamburgo, (L 79-A, fl. 065, nº 036/19.750), Juliano da Silva, brasileiro, modelista, solteiro, capaz, inscrito no CPF sob nº 445.332.410-34, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Forquetinha, nº 245, recebeu de Premium Footwear Exportação e Importação Ltda., já qualificada, o valor de R\$25.000,00, a título de indenização, pelo prédio residencial em alvenaria, objeto da AV 8- 20.391, transmitindo-lhe neste ato os direitos sobre o referido bem. Fazem parte da indenização as benfeitorias, instalações, móveis e eletrodomésticos que guarnecem a casa. Avaliação fiscal: R\$70.213,00.

Novo Hamburgo, 02 de janeiro de 2003.

A Escr. Aut.: *[Assinatura]*

MP.Prot.nº 225.062, de 20.12.2002.

P=13220

R 11- 20.391 - EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

**DEVEDORA FIDUCIANTE:** Premium Footwear Exportação e Importação Ltda - EPP, inscrita no CNPJ sob nº 02.012.274/0001-26, com sede nesta cidade, na rua Forquetinha, nº 245, Bairro Jardim Mauá.

**CREDORA FIDUCIÁRIA:** Cooperativa de Crédito Uniced Região dos Vales Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 01.796.302/0001-80, com sede nesta cidade, na rua Bagé, nº 55, Bairro Boa Vista.

**AVALISTA:** Juliano da Silva, brasileiro, sócio/empresário, solteiro, inscrito no CPF sob nº 445.332.410-34, filho de Eloi Osmar da Silva e Talita de Souza Silva, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Forquetinha, nº 245, Bairro Jardim Mauá.

**FORMA DE TÍTULO:** contrato de abertura de limite de crédito com garantia de alienação fiduciária de bem imóvel, nº 2020001022, firmado em 05 de junho de 2020, emitido nos termos da Lei nº 13.476/2017.

**VALOR E PRAZO:** R\$600.000,00. O limite de crédito concedido pelo presente contrato será vigente pelo prazo de 3.651 dias, vencendo-se em 25.05.2030, independentemente das condições contratuais constantes no contrato, o valor do crédito concedido deverá ser integralmente liquidado, juntamente com os encargos devidos; prazo de carência para expedição da intimação: 30 dias, contado do vencimento da prestação em atraso.

**ENCARGOS REMUNERATÓRIOS DAS OPERAÇÕES FINANCEIRAS DERIVADAS:** a) Juros Remuneratórios mínimos: 0,10% a.m., 10% a.a. acrescido de 100,00% do CDI; e b) Juros Remuneratórios máximos: 1,20% a.m., 213,84% a.a. acrescido de 100,00% do CDI.

**CONDICÕES:** O imóvel objeto da presente matrícula, foi constituído em propriedade fiduciária, na forma autorizada pela Lei nº 9.514, de 1997 (art. 38), e nos termos da Lei nº 13.476, de 28 de agosto de 2017. Em face da garantia oferecida, fica constituída a propriedade fiduciária sobre o imóvel, em favor da credora fiduciária, motivo pelo qual a devedora fiduciante cede e transfere a credora, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta do imóvel. A garantia fiduciária abrange o imóvel e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações, aplicando-se à garantia ora constituída o princípio da indivisibilidade, ou seja, vigorará

CONTINUA À FOLHA 3

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5D5YE-7S6CU-B3ZKS-LS38Y>



Continuação da página anterior

Valide aqui este documento

CNM: 097683.2.0020391-62



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

FLS.

MATRÍCULA

3

20.391

Novo Hamburgo, de de

integra até o cumprimento da última obrigação contraída no contrato e nas operações derivadas. Acaso não seja purgada a mora, ficará consolidada a propriedade do imóvel para a credora fiduciária. Para os efeitos do disposto no artigo 24, VI da Lei nº 9.514/97, o imóvel objeto é avaliado em R\$800.000,00, sendo que a correção da avaliação do imóvel terá como base o índice de variação do IGP-M do mês anterior, ou outro critério que vier a ser utilizado e permitido pela legislação. Caso o valor do imóvel convencionado pelas partes, nos termos do inciso VI, do caput do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, seja inferior ao 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, este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão. Demais condições: as do contrato.

Novo Hamburgo, 16 de julho de 2020.

Escrevente: *Epilânica Luz de Souza*

YK.GM.Prot.nº 414.471, de 16.06.2020.

Emolumentos: R\$2.672,10, Selo: 0396.09.0700003.11560 = R\$61,40. Processamento Eletrônico de Dados: R\$5,00, Selo: 0396.01.1900001.73413 = R\$1,40.

AV 12- 20.391 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 097683.2.0020391-62.

Novo Hamburgo, 15 de março de 2024.

Escrevente: *Epilânica Luz de Souza*

JS.GJ.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2200001.40492 = R\$4,90. AGNR

AV 13- 20.391 - De conformidade com requerimento de 29 de fevereiro de 2024, e documentos apresentados, procede-se esta averbação em atendimento ao disposto no art. 26 na Lei nº 9.514/97, para fazer constar que ocorreu a consolidação da propriedade do imóvel objeto da presente matrícula, em nome da fiduciária Cooperativa de Crédito Unicred Região dos Vales Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 01.796.302/0001-80, com sede nesta cidade, na rua Bagé, nº 55, Bairro Boa Vista, 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 754-2024 - avaliação fiscal: R\$779.181,17.

Novo Hamburgo, 15 de março de 2024.

Escrevente: *Epilânica Luz de Souza*

JS.GJ.Prot.nº 469.702, de 01.03.2024.

Emolumentos: R\$1.551,60, Selo: 0396.09.0700003.19110 = R\$90,00. Processamento Eletrônico de Dados: R\$6,60, Selo: 0396.01.2200001.92789 = R\$2,00.

AV 14- 20.391 - De conformidade com requerimento de 24 de abril de 2024 e documentos apresentados, foram realizados o 1º e o 2º leilões públicos, determinados no Art. 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97, sem que tenham havido licitantes.

Novo Hamburgo, 24 de maio de 2024.

Escrevente: *Epilânica Luz de Souza*

MP.AC.Prot.nº 472.776, de 03.05.2024.

Emolumentos: R\$49,40, Selo: 0396.04.2200001.48575 = R\$4,90. Processamento Eletrônico de Dados: R\$6,60, Selo: 0396.01.2300001.10292 = R\$2,00.

AV 15- 20.391 - De conformidade com requerimento de 24 de abril de 2024 e documentos

continua no verso

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5D5YE-7S6CU-B3ZKS-LS38Y>

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





Continuação da página anterior

Valide aqui este documento

CNM: 097683.2.0020391-62



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

CNM: 097683.2.0020391-62

FLS.

MATRÍCULA

3

20.391

Novo Hamburgo, de de

VERSO

apresentados, fica cancelada a alienação fiduciária constante no R 11- 20.391, em virtude de quitação. Valor: R\$600.000,00.

Novo Hamburgo, 24 de maio de 2024.

Escrevente: *Antonio Vinicius R. dos Reis*

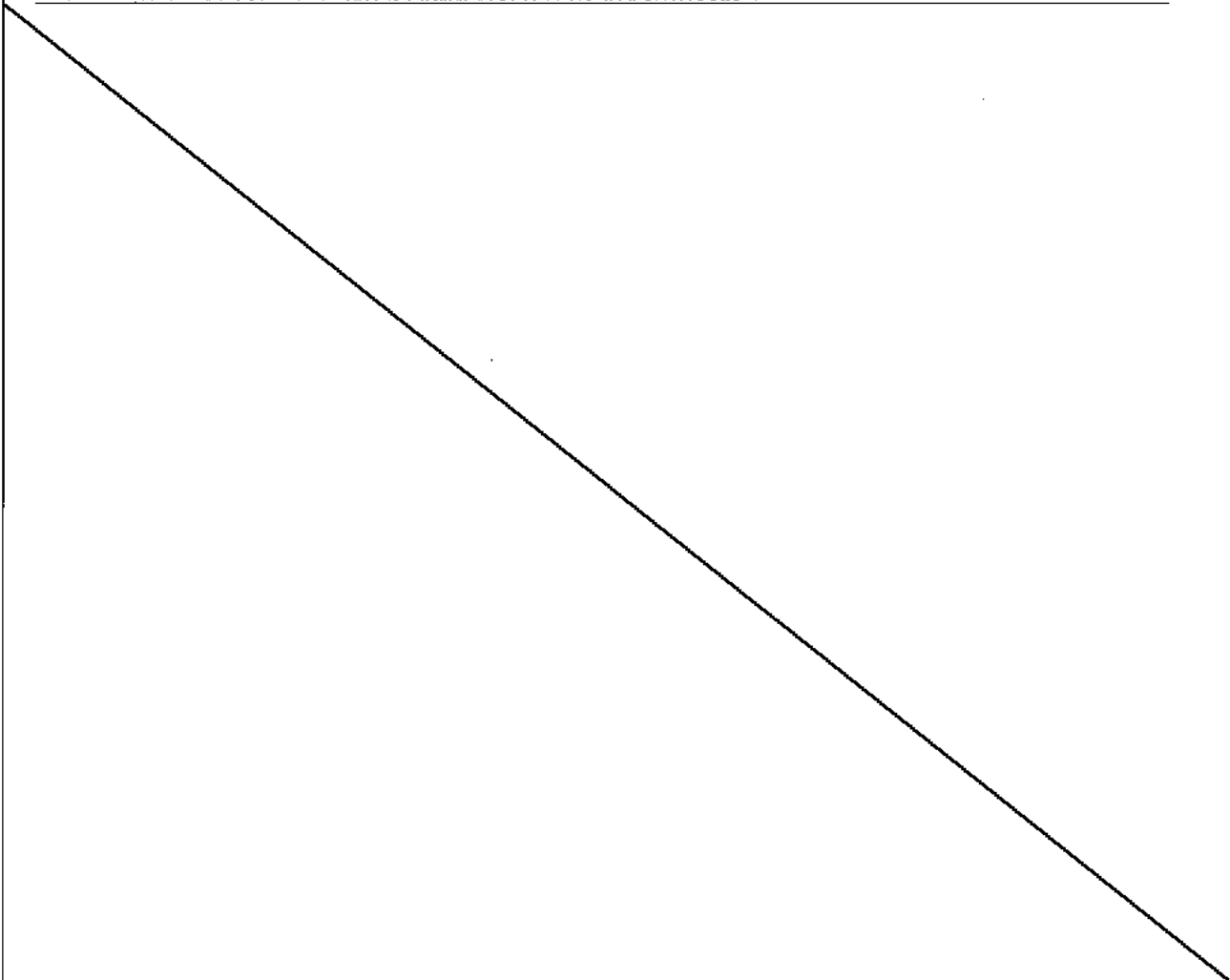
MP.AC.Prot.nº 472.776, de 03.05.2024.

Emolumentos: R\$1.327,60, Selo: 0396.09.0700003.19586 = R\$90,00. Processamento Eletrônico de Dados: R\$6,60. Selo: 0396.01.2300001.10293 = R\$2,00.

AV 16- 20.391 - TRANSIÇÃO DE SISTEMA - Prov. 44/2024-CGJ/RS - Proceder-se à esta averbação de ofício para o fim de noticiar que os próximos atos registrares serão eletrônicos (fl. 4 frente), encerrando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNRR/RS.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2200001.99319 = R\$5,20. AGNR

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Antonio Vinicius R. dos Reis em 23/05/2024 às 09:21:42. O hash SHA256 do documento é 5E3CADD0F3543DD8B15C0792B644B28B43D4A2AFB0CF0FCF175A99DC9A066CE8



cont. a folha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5D5YE-7S6CU-B3ZKS-LS38Y>

Continua na próxima página



Continuação da página anterior

Valide aqui este documento

CNM: 097683.2.0020391-62



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

Fls. 4	Matrícula 20.391
-----------	---------------------

AV 17- 20.391 - De conformidade com requerimento e documentos apresentados, Cooperativa de Crédito Unicred Região dos Vales Ltda., mencionada na presente matrícula, foi incorporada pela Cooperativa de Economia e Crédito Mútuo Unicred Eleva Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 95.163.002/0001-08, com sede na cidade de Santo Ângelo, RS, na rua Antônio Manoel, nº 571, Centro. Valor: R\$779.181,17; guia de não incidência do ITBI nº 398 - 2025, com imunidade do ITBI conforme artigo artigo 81, inciso IV, §§ 1º a 4º do CTM - LM 1031/2003 - avaliação fiscal: R\$779.181,17.

Novo Hamburgo, 23 de maio de 2025.

CM.AG.Prot.nº 490.037, de 28.04.2025.

Emolumentos: R\$1.633,30, Selo: 0396.09.0700003.22314 = R\$94,70. Processamento Eletrônico de Dados: R\$6,90, Selo: 0396.01.2300001.98895 = R\$2,10.

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 23/05/2025 às 09:24:43. O hash SIA256 do documento é **B9DE2B16D94C7087DCAB5A03964E4F81D2C8FB1CCB62FC28630F4287B563914B**.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5D5YE-7S6CU-B3ZKS-LS38Y>

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, 7 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 (0396.04.2500001.69541 = R\$5,50)  
 Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0396.03.2500001.40802 = R\$4,40)  
 Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0396.01.2500001.83786 = 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 00034292 60**