



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

Valide aqui
este documento

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: 097683.2.0088817-36



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

FLS.

12

MATRÍCULA

88.817

Novo Hamburgo, 17 de agosto de 2005

IMÓVEL: Um terreno situado no Bairro Rincão, no quarteirão formado pelas ruas João Werno Erhart, Caxias do Sul, Japão e Dinamarca, constituído do lote A, medindo 22,00 metros de frente ao oeste para a rua João Werno Erhart, lado ímpar, distante 33,00 metros da esquina com a rua Dinamarca, que lhe fica ao sul, 22,00 metros ao leste, entestando com imóvel de Antônio de Pádua Nascimento, 21,80 metros ao norte confrontando com imóvel de Arthur Kayser, e 17,90 metros ao sul confrontando com imóvel de Arnaldo Theobaldo Klein. Cód. de loc. nº 18.28.275.

PROPRIETÁRIO: Arnaldo Theobaldo Klein, brasileiro, do comércio, casado com Werna Klein, pelo regime da comunhão universal de bens, desde 24/09/1949, inscritos no CPF sob nºs 011.164.280-91 e 672.907.100-10, residente e domiciliado nesta cidade.

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 88.816, do livro nº 2, datada em 17.08.2005.

TÍTULO: Desmembramento.

FORMA DE TÍTULO: requerimento datado em 04 de agosto de 2005, e documentos apresentados.

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

MP.Prot.nº 248.342, de 11.08.2005.

Emolumentos: R\$8,30.

AV 1- 88.817 - De conformidade com requerimento e documentos apresentados, sobre o terreno objeto da presente matrícula, foi construído um prédio residencial em alvenaria simples, com a área de 160,07 metros quadrados, o qual tomou o nº 4.889 da rua João Werno Erhart, lotado em 1973. C.N.D. nº 070082005-19024070.

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

MP.Prot.nº 248.342, de 11.08.2005.

Emolumentos: R\$16,70.

R 2- 88.817 - PARTILHA:

TRANSMITENTE: A herança de Arnaldo Theobaldo Klein.

ADQUIRENTE: Werna Klein, brasileira, do lar, viúva, inscrita no CPF sob nº 672.907.100-10, residente e domiciliada nesta cidade, na rua João Werno Erhart, nº 4889.

FORMA DE TÍTULO: escritura pública de partilha amigável lavrada em 01 de agosto de 2006, no 2º Tabelionato de Notas de Novo Hamburgo, (L 89, fl. 098v, nº 16.379), devidamente homologada em 13 de setembro de 2006, conforme certidão da homologação expedida em 27 de outubro de 2006, pela 1ª Vara Cível da Comarca de Novo Hamburgo. Processo de homologação de partilha nº 019/1.06.0015115-8.

VALOR: R\$184.036,49.

Novo Hamburgo, 01 de dezembro de 2006

A Escr. Aut.: *De Souza*

MP.Prot.nº 259.614, de 28.11.2006.

Emolumentos: R\$618,90.

R 3- 88.817 - COMPRA E VENDA:

TRANSMITENTE: Werna Klein, brasileira, do lar, viúva, inscrita no CPF sob nº 672.907.100-10, residente e domiciliada nesta cidade, na rua João Erno Erhart, nº 4889, Bairro Rincão.

ADQUIRENTE: Moda Administração e Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob nº

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0088817-36

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

FLS.

MATRÍCULA
88.817

Novo Hamburgo, de de

VERSO

02.792.728/0001-29, com sede nesta cidade, na rua Finlândia, nº 567, sala C, Bairro Petrópolis.
FORMA DE TÍTULO: escritura pública de compra e venda, lavrada em 17 de janeiro de 2013, no 1º Tabelionato de Novo Hamburgo, (L 358, fl. 16, nº 11/57024).

PREÇO: R\$190.000,00; guia de arrecadação do ITBI nº 7797/2012 - avaliação fiscal: R\$190.000,00.

Novo Hamburgo, 06 de fevereiro de 2013.

Escrevente: *[Assinatura]*

LC.ML.Prot.nº 325.930, de 17.01.2013.

Emolumentos: R\$650,50, Selo: 0396.08.0700003.04752 = R\$10,85. Processamento Eletrônico de Dados: R\$3,10, Selo: 0396.01.1200002.58575 = R\$0,30.

AV 4- 88.817 - De conformidade com requerimento e documentos apresentados, o prédio residencial em alvenaria simples, com a área de 160,07 metros quadrados, sob nº 4.889 da rua João Werno Erhart, mencionado na presente matrícula, foi demolido. C.N.D. nº 90.007.17153/76-001 e Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União.

Novo Hamburgo, 23 de julho de 2021.

Escrevente: *[Assinatura]*

CT.AC.Prot.nº 428.274, de 19.07.2021.

Emolumentos: R\$39,30, Selo: 0396.04.2000001.19262 = R\$3,30. Processamento Eletrônico de Dados: R\$5,30, Selo: 0396.01.2000004.65587 = R\$1,40.

AV 5- 88.817 - De conformidade com requerimento e documentos apresentados, no terreno objeto da presente matrícula, foi construído uma edificação de uso comercial e de serviços, em alvenaria padrão médio de 02 pavimentos, com a área de 415,80 metros quadrados, a qual tomou o nº 4.889 da rua João Werno Erhart, com certidão de habite-se de 29.06.2021. Valor da construção: R\$400.000,00. C.N.D. nº 90.007.17153/76-001 e Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União.

Novo Hamburgo, 23 de julho de 2021.

Escrevente: *[Assinatura]*

CT.AC.Prot.nº 428.274, de 19.07.2021.

Emolumentos: R\$877,80, Selo: 0396.09.0700003.13322 = R\$61,40. Processamento Eletrônico de Dados: R\$5,30, Selo: 0396.01.2000004.65588 = R\$1,40.

R 6- 88.817 - EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

DEVEDORA: Crislli Calçados e Bolsas Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 89.886.444/0001-80, com sede nesta cidade, na rua Finlândia, nº 567, Bairro Petrópolis.

CREDORA FIDUCIÁRIA: Caixa Econômica Federal, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília, DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4.

AVALISTA/FIDUCIANTE: Moda Administração e Participações Ltda, inscrita no CNPJ sob nº 02.792.728/0001-29, com sede nesta cidade, na rua Finlândia, nº 567, sala C, Bairro Petrópolis.

AVALISTA: Waldemar Cristofoli, brasileiro, inscrito no CPF sob nº 169.570.160-72, proprietário de estabelecimento industrial, filho de Diamantino Cristofoli e Carmelina Cristofoli, casado com Beatriz Cristofoli, pelo regime da comunhão universal de bens, desde 06.02.1976, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Arábia, nº 111, Bairro Rincão.

CÔNJUGE DO AVALISTA: Beatriz Cristofoli, brasileira, inscrita no CPF sob nº 916.650.190-34, empresária, filha de Arnildo Michaelson e Alice Michaelson, casada com Waldemar Cristofoli, pelo

CONTINUA A FOLHA

2

Continua na próxima página



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0088817-36

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL**FLS.
2MATRÍCULA
88.817

Novo Hamburgo, de de

regime da comunhão universal de bens, desde 06.02.1976, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Arábia, nº 111, Bairro Rincão..

FORMA DE TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo à Pessoa Jurídica e Termo de Constituição de Garantia Empréstimo/Financiamento PJ/Renegociação PJ Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, nº 18.0490.606.0001516/08, firmados em 10 de fevereiro de 2022.

VALOR: R\$3.600.000,00.

PRAZO: 48 meses, com vencimento da primeira prestação em 10.03.2022, valor da prestação de R\$114.112,10, e data de vencimento da operação em 10.02.2026; prazo de carência para expedição da intimação: 60 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, prazo a partir do qual a devedora está constituída em mora.

JUROS: taxa de juros anual 19,56%; taxa de juros mensal pós-fixada; taxa de juros balcão 1,89% e taxa de juros reduzida 1,50%.

CONDICÕES: O imóvel objeto da presente matrícula, foi constituído em propriedade fiduciária, conforme a Lei nº 9.514/97, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando a fiduciante possuidora direta e a Caixa possuidora indireta, certo que se incorporar-se-ão à garantia as benfeitorias que a ele se acrescerem, abrangendo além do principal os seus acessórios e frutos de qualquer natureza. Consolidada a propriedade em nome da Caixa, o imóvel será alienado à terceiros. A alienação far-se-á sempre por público leilão extrajudicial. Para efeito da Lei nº 9.514/97 (Art. 24, VI e parágrafo único), o valor do imóvel é de R\$2.200.000,00, que deverá ser objeto de correção mensal, a partir da data de assinatura deste instrumento, com base no índice de poupança referente ao mês anterior, ressalvado a Caixa o direito de realizar nova avaliação, hipótese na qual o valor a ser considerado para o efeito de venda tratada neste parágrafo será o de nova avaliação. A Caixa poderá realizar nova avaliação, que será considerada para efeito de venda, e se esses valores forem inferiores ao constante do valor venal do imóvel, este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão. Demais condições: as da Cédula e do Termo.

Novo Hamburgo, 23 de fevereiro de 2022.

Escrevente: *Spiciânia Lins de Souza*

AV.AG.Prot.nº 436.015, de 14.02.2022.

Emolumentos: R\$4.425,70, Selo: 0396.09.0700003.14628 = R\$81,00. Processamento Eletrônico de Dados: R\$6,00, Selo: 0396.01.2100001.21559 = R\$1,80.

AV 7- 88.817 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 097683.2.0088817-36.

Novo Hamburgo, 04 de julho de 2024.

Escrevente: *Spiciânia Lins de Souza*

CT.AG.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2200001.53508 = R\$4,90. AGNR

AV 8- 88.817 - De conformidade com Cédula de Crédito Bancário - Renegociação de Crédito Comercial PJ, e Termo de Constituição de Garantia Empréstimo/Financiamento/Renegociação PJ Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, firmados em 24 de maio de 2024, fica cancelada a alienação fiduciária constante no R 6- 88.817. Valor: R\$3.600.000,00.

Novo Hamburgo, 04 de julho de 2024.

Escrevente: *Spiciânia Lins de Souza*

CT.AG.Prot.nº 474.729, de 21.06.2024.

continua no verso

Continua na próxima página



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0088817-36

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

Novo Hamburgo,

de

de

CNM: 097683.2.0088817-36

FLS.

MATRÍCULA

2

88.817

VERSO

Emolumentos: R\$2.460,10, Selo: 0396.09.0700003.19852 = R\$90,00. Processamento Eletrônico de Dados: R\$6,60, Selo: 0396.01.2300001.20105 = R\$2,00.

R 9- 88.817 - EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

DEVEDORA: Crislli Calçados e Bolsas Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 89.886.444/0001-80, com sede nesta cidade, na rua Finlândia, nº 567, Bairro Petrópolis.

CREDORA FIDUCIÁRIA: Caixa Econômica Federal, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília, DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4.

AVALISTA/FIDUCIANTE: Moda Administração e Participações Ltda, inscrita no CNPJ sob nº 02.792.728/0001-29, com sede nesta cidade, na rua Finlândia, nº 567, sala C, Bairro Petrópolis.

AVALISTA: Waldemar Cristofoli, brasileiro, inscrito no CPF sob nº 169.570.160-72, empresário, nascido em 11.08.1953, filho de Diamantino Cristofoli e Carmelina Cristofoli, casado com Beatriz Cristofoli, pelo regime da comunhão universal de bens, desde 06.02.1976, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Arábia, nº 111, Bairro Rincão.

CÔNJUGE DO AVALISTA: Beatriz Cristofoli, brasileira, inscrita no CPF sob nº 916.650.190-34, empresária, filha de Arnildo Michaelson e Alice Michaelson, casada com Waldemar Cristofoli, pelo regime da comunhão universal de bens, desde 06.02.1976, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Arábia, nº 111, Bairro Rincão.

FORMA DE TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário - Renegociação de Crédito Comercial PJ, nº 18.0490.691.0000559/21 e Termo de Constituição de Garantia Empréstimo/Financiamento/Renegociação PJ Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, firmados em 24 de maio de 2024.

VALOR: R\$3.270.000,00.

PRAZO: 96 meses, com prazo de carência de 12 meses; valor da prestação durante a carência de R\$42.084,90; valor da prestação de R\$63.564,12; e data de vencimento da operação em 24.05.2032; prazo de carência para expedição da intimação: 60 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, prazo a partir do qual a devedora está constituída em mora.

JUROS: taxa de juros mensal pré-fixada 1,30%; e taxa de juros anual 16,76%.

CONDIÇÕES: O imóvel objeto da presente matrícula, foi constituído em propriedade fiduciária, conforme a Lei nº 9.514/97, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando a fiduciante possuidora direta e a Caixa possuidora indireta, certo que se incorporar-se-ão à garantia as benfeitorias que a ele se acrescerem, abrangendo além do principal os seus acessórios e frutos de qualquer natureza. Consolidada a propriedade em nome da Caixa, o imóvel será alienado a terceiros. A alienação far-se-á sempre por público leilão extrajudicial. Para efeito da Lei nº 9.514/97 (Art. 24, VI e parágrafo único), o valor do imóvel é de R\$2.200.000,00, que deverá ser objeto de correção mensal, a partir da data de assinatura deste instrumento, com base no índice de poupança referente ao mês anterior, ressalvado a Caixa o direito de realizar nova avaliação, hipótese na qual o valor a ser considerado para o efeito de venda tratada neste parágrafo será o de nova avaliação. A Caixa poderá realizar nova avaliação, que será considerada para efeito de venda, e se esses valores forem inferiores ao constante do valor venal do imóvel, este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão. Demais condições: as da Cédula e do Termo.

Novo Hamburgo, 04 de julho de 2024.

Escrevente:

CONTINUA A FOLHA 3

Continua na próxima página





Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0088817-36

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

Novo Hamburgo, de de

CNM: 097683.2.0088817-36
FLS. MATRÍCULA

3 88.817

CT.AG.Prot.nº 474.729, de 21.06.2024.

Emolumentos: R\$4.920,10, Selo: 0396.09.0700003.19853 = R\$90,00. Processamento Eletrônico de
Dados: R\$6,60, Selo: 0396.01.2300001.20106 = R\$2,00.AV 10- 88.817 - 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 CNNR/RS.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2500001.21469 = R\$5,20. AGNR

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Antonio Vinicius R. dos Reis em 08/09/2025 às 09:09:43. O hash SHA256 do documento é
E3154B59E9D685840405867217444D0C8D8C051BEF50FD6FAF99C75AA4DC9C29

continua no verso

Continua na próxima página



Continuação da página anterior -----

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0088817-36

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

Fls.	Matrícula
3	88.817
verso	

AV 11- 88.817 - De conformidade com requerimento de 13 de agosto 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 da credora fiduciária Caixa Econômica Federal - CEF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, e por força do que estabelece o art. 27 da Lei nº 9.514/97, deverá ser oferecido em público leilão para a alienação do imóvel. Guia de pagamento de ITBI nº 4388-2025 - avaliação fiscal: R\$2.200.000,00. Cód. de loc. nº 18.028.00275.001.001 - DIC nº 674052.

Novo Hamburgo, 08 de setembro de 2025.

BG.VCM.Prot.nº 495.139, de 15.08.2025.

Emolumentos: R\$2.589,70, Selo: 0396.09.0700003.23254 = R\$94,70. Processamento Eletrônico de Dados: R\$6,90, Selo: 0396.01.2500001.25618 = R\$2,10.

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 08/09/2025 às 09:09:59. O hash SHA256 do documento é **138578B6D496D1CD8DDE592D04843CBD2103EF532F2B41B7B2EC2D6A9FF409AE**.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5EN4W-PZE22-QVDW6-4WXVR>

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, 08 de setembro de 2025.

Assinado digitalmente por Vera Maria Bueno Barbosa - Escrevente

Total: R\$76,40

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$44,80 (0396.04.2500001.21751 = R\$5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0396.03.2500001.01904 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0396.01.2500001.25903 = 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 00078684 12