



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Página 1 de 5

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: 097683.2.0008148-28

F	OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS		FLS.	MATRÍCULA
15.426	COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS			
	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL			
	Novo Hamburgo, 13 de janeiro de 1978		1	8148

IMÓVEL: O conjunto nº 201 do Edifício Galeria Hamburguesa, na -- Rua General Neto nº 54, centro, localizado no 2º pavimento, lado oeste do edifício, na frente sul, confrontando ao norte com o conjunto nº 203, ao leste com a galeria de circulação do edifício, ao sul com a Rua General Neto, e ao oeste com imóvel de Gastão José Spohr, composto de sala e WC, com área exclusiva de --- 42,31m² e área total de 54,25m², e a correspondente fração ideal de 0,01954 nas coisas de uso comum do edifício e igual fração -- ideal inseparável no terreno em que o mesmo se acha construído, -- na quadra formada pelas Ruas General Neto, Davi Canabarro, Bento Gonçalves e Av. Pedro Adams Filho, que mede 13,20 metros de largura e 62,40 metros de comprimento, com frente ao sul, no sentido da largura, para a Rua General Neto e frente ao norte para a Rua Davi Canabarro, confrontando no lado leste com imóveis de -- Dalso Theobaldo Weissheimer e outros e Hulda Diehl, e ao oeste -- com imóveis de Alceu Mosmann e Gastão José Spohr.

PROPRIETÁRIO: Elvio Alaor Nitschke, brasileiro, desquitado, industrial, inscrito no CPF sob nº 006.614.810-34, -- residente e domiciliado em Sapiranga, na Rua Major Bento Alves nº 539.

PROCEDÊNCIA : Transcrição nº 47.109 do livro 3-AM.

R 1- 8148 - COMPRA E VENDA:

TRANSMITENTE: Elvio Alaor Nitschke, acima qualificado.

ADQUIRENTE : Dirceu Barra Yllana, brasileiro, --- cirurgião-dentista, casado com Ingrid Fehse Yllana, inscrito no CPF sob nº 177.771.190-87 residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Maria-no de Matos, nº 24, apartamento, nº 804.

FORMA DE TÍTULO: escritura pública de compra e venda lavrada em 28 de dezembro de -- 1977, no 1º Tabelionato de Novo Hamburgo, (L 97A, Fls.7v, nº 6/15.186).

VALOR: Cr\$ 270.000,00.

Data Supra. O Oficial: *Clari Barreta Brenner* 242,50

AV 2- 8.148 - De conformidade com escritura pública de compra e venda, lavrada em 15 de maio 1 de 2008, no 1º Tabelionato de Novo Hamburgo, (L 312, fl.23, nº 19/50523), Ingrid Fehse Yllana, mencionada na presente matrícula, acha-se inscrita no CPF sob nº 419.867.680-15.

Novo Hamburgo, 21 de maio de 2008.

A Escr. Aut.: *Clari Barreta Brenner*

DT.Prot.nº 273.325, de 16.05.2008.

Emolumentos: R\$38,80. Selo: 0396.04.0700003.03385 - R\$0,50.

R 3- 8.148 - COMPRA E VENDA:

TRANSMITENTES: Dirceu Barra Yllana, inscrito no CPF sob nº 177.771.190-87, cirurgião dentista e sua mulher Ingrid Fehse Yllana, inscrita no CPF sob nº 419.867.680-15, advogada, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página -----

Continuação da página anterior

CNM: 097683.2.0008148-28



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

FLS.

1

MATRÍCULA

8.148

Novo Hamburgo, de de 197

6515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua São Borja, nº 280, Bairro Boa Vista, representados neste ato por Lauro Ivan Spengler, brasileiro, comerciante, separado, inscrito no CPF sob nº 390.816.640-34, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Paraíba, nº 200, Bairro Pátria Nova.

ADQUIRENTE: Júlio Cesar Elias, brasileiro, motorista, casado com Serli Bock Elias, pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, inscritos no CPF sob nºs 236.433.900-68 e 616.507.300-04, residente e domiciliado na cidade de São Leopoldo, RS, na rua Um, nº 1112, Bairro Santos Dumont.

FORMA DE TÍTULO: escritura pública de compra e venda, lavrada em 15 de maio de 2008, no 1º Tabelionato de Novo Hamburgo, (L 312, fl. 23, nº 19/50523).

PREÇO: R\$19.000,00; guia de arrecadação do ITBI nº 1613/08-1 - avaliação fiscal: R\$26.166,00.

CONDICÕES: as da escritura.

Novo Hamburgo, 21 de maio de 2008.

A Escr. Aut.: *[Assinatura]*

DT.Prot.nº 273.325, de 16.05.2008.

Emolumentos: R\$148,60. Selo: 0396.06.0700003.05473 - R\$4,00.

AV 4- 8.148 - De conformidade com requerimento e documentos apresentados, o pacto antenupcial de Júlio Cesar Elias e sua mulher Serli Bock Elias, foi registrado sob nº 10.264, no livro nº 3-RA, em 30.05.2016, neste Ofício.

Novo Hamburgo, 30 de maio de 2016.

Escrevente: *[Assinatura]*

RB.GM.Prots. nºs 366.633 e 366.632, de 13.05.2016.

Emolumentos: R\$68,00, Selo: 0396.04.1100001.15968 = R\$0,90. Processamento Eletrônico de Dados: R\$4,10, Selo: 0396.01.1500003.80827 = R\$0,40.

R 5- 8.148 - COMPRA E VENDA:

TRANSMITENTES: Júlio César Elias, inscrito no CPF sob nº 236.433.900-68, motorista e sua mulher Serli Bock Elias, inscrita no CPF sob nº 616.507.300-04, do lar, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com pacto antenupcial registrado sob nº 10.264, no livro nº 3-RA, deste Ofício, residentes e domiciliados na cidade de São Leopoldo, RS, na rua Um A, nº 1112, Bairro Santos Dumont, ambos neste ato representados pelo procurador João Jacinto de Abreu Filho, brasileiro, solteiro, comerciante, inscrito no CPF sob nº 400.996.600-91, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Bagé, nº 315, apartamento 21, Centro.

ADQUIRENTE: Lucas Adrian Ecco Soares, brasileiro, estudante, solteiro, menor relativamente capaz, nascido em 05.04.2000, inscrito no CPF sob nº 041.178.610-50, residente e domiciliado na cidade de São José, SC, na rua Vidal de Andrade, nº 1290, Bloco O, apartamento 402, Bairro Forquilha, neste ato assistido por seus pais Carlos Alberto Soares, brasileiro, músico, casado, inscrito no CPF sob nº 530.964.529.20, e Cerlei Terezinha Ecco Soares, brasileira, secretária, casada, inscrita no CPF sob nº 762.910.229-15, ambos residentes e domiciliados na cidade de São José, SC, na rua Vidal de Andrade, nº 1290, Bloco O, apartamento 402, Bairro Forquilha.

FORMA DE TÍTULO: escritura pública de compra e venda, lavrada em 13 de maio de 2016, no 2º Tabelionato de Notas de Novo Hamburgo, (L 164, fl. 096, nº 33.027).

PREÇO: R\$60.000,00; guia de arrecadação do ITBI nº 1330/2016 - avaliação fiscal: R\$100.000,00.

Novo Hamburgo, 30 de maio de 2016.

2

CONTINUA À FOLHA

Continua na próxima página

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

CNM: 097683.2.0008148-28



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

FLS.
2

MATRÍCULA
8.148

Novo Hamburgo, de de

Escrevente:

Giuliana Luz de Souza

RB.GM.Prot.nº 366.634, de 13.05.2016.

Emolumentos: R\$539,80, Selo: 0396.07.1100001.18772 = R\$10,00. Processamento Eletrônico de Dados: R\$4,10, Selo: 0396.01.1500003.80830 = R\$0,40.

AV 6- 8.148 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 097683.2.0008148-28.

Novo Hamburgo, 22 de julho de 2024.

Escrevente:

Giuliana Luz de Souza

BG.AC.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2200001.55746 = R\$4,90. AGNR

R 7- 8.148 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

DEVEDOR FIDUCIANTE: Lucas Adrian Ecco Soares, brasileiro, autônomo, solteiro, maior, inscrito no CPF sob nº 041.178.610-50, residente e domiciliado na cidade de São José, SC, na rua Osni João Vieira, nº 615, apartamento 703, Bairro Campinas.

CREDOR FIDUCIÁRIO: Itaú Unibanco S.A., inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, com sede na cidade de São Paulo, SP, na praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal.

FORMA DE TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, nº 10187823605, emitida na cidade de São Paulo, SP, em 17 de junho de 2024.

VALOR TOTAL DO EMPRÉSTIMO (saldo devedor): R\$85.373,43.

PRAZO: de amortização: 240 meses, com vencimento da primeira prestação 30 dias após a data de liberação dos recursos ao cliente, com valor estimado da prestação mensal na data da Cédula de R\$1.330,86; data máxima de vencimento desta operação: 17.09.2044; prazo de carência para expedição da intimação: 30 dias, contado a partir do início do atraso no pagamento.

JUROS: taxa efetiva anual de juros 19,8000%; taxa nominal anual de juros 18,2020%; taxa efetiva mensal de juros 1,5168%, e taxa nominal mensal de juros 1,5168%.

CONDIÇÕES: O imóvel objeto da presente matrícula, foi constituído em propriedade fiduciária, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando o devedor fiduciante possuidor direto e o credor fiduciário possuidor indireto, certo que se incorporar-se-ão à garantia todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações nele acrescidas. Nos termos da Lei nº 9.514/97, uma vez consolidada a propriedade plena do imóvel para o Itaú, este será vendido a terceiros em público leilão, cujo edital será publicado pelo período mínimo de 03 dias em jornal de maior circulação no local do imóvel ou em jornal de comarca de fácil acesso. Os leilões e a publicação dos respectivos editais poderão ser realizados por meio eletrônico. Consolidada a propriedade, será realizado em até 60 dias, contado da data do registro de que trata o § 7º do art. 26 da Lei nº 9.514/97, o primeiro público leilão por lance não inferior ao valor de R\$150.000,00, atualizado pela variação do IGP-M e acrescido do valor das benfeitorias, ou, ao valor apurado em reavaliação do imóvel realizada após a consolidação da propriedade plena, prevalecendo o valor que for maior, desde que não seja inferior ao valor utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para apuração do ITBI, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, ocasião que prevalecerá este último. Demais condições: as da Cédula.

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página -:-:-:-:-

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

CNM: 097683.2.0008148-28		
	OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	CNM: 097683.2.0008148-28 FLS. 2 MATRÍCULA 8.148
Novo Hamburgo, de de		VERSO
Novo Hamburgo, 22 de julho de 2024. Escrevente: <i>Antônio Vinícius R. dos Reis</i> BG.AC.Prot.nº 475.343, de 03.07.2024. Emolumentos: R\$507,50, Selo: 0396.07.1900001.07768 = R\$53,70. Processamento Eletrônico de Dados: R\$6,60, Selo: 0396.01.2300001.24538 = R\$2,00. AV 8- 8.148 - 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. 3 frente), encerrando-se a escrituração física; com fulcro no art. 464-A da CNNR/RS. Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2500001.04236 = R\$5,20. AGNR Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Antônio Vinícius R. dos Reis em 18/06/2025 às 09:42:40. O hash SHA256 do documento é F429C72BD84E4505CEACD15F3614AD3DD05FC0A3D33ADBFA913F1F6FF8549D5		
continua na folha 3		

Continua na próxima página -:-:-:-:-

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

CNM: 097683.2.0008148-28



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

Fls. 3	Matrícula 8.148
-----------	--------------------

AV 9- 8.148 - De conformidade com requerimento de 21 de maio 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 Itaú Unibanco S.A., inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, com sede na cidade de São Paulo, SP, na praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Bairro Parque Jabaquara, 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 2681-2025 - avaliação fiscal: R\$150.000,00.

Novo Hamburgo, 18 de junho de 2025.

JS.CCM.Prot.nº 491.685, de 04.06.2025.

Emolumentos: R\$408,40, Selo: 0396.07.1900001.12352 = R\$56,50. Processamento Eletrônico de Dados: R\$6,90, Selo: 0396.01.2500001.04757 = R\$2,10.

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 18/06/2025 às 09:42:41. O hash SHA256 do documento é **692948E4A3DC3B203298F29DE2D0A93EE4C8804DD73A8CF38FC1D36061B41DC9**.

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, 18 de junho de 2025.

[] Clari Barreta Brenner - Oficiala
 [] Antonio Vinicius R. dos Reis - Escrevente

Total: R\$70,00

Certidão 5 páginas: R\$38,40 (0396.04.2500001.04290 = R\$5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0396.03.2200001.86595 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0396.01.2500001.04822 = 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 00053372 07