



Valide aqui
este documento



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: 097683.2.0130519-60



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

Novo Hamburgo, 28 de janeiro de 2021

FLS.

1

MATRÍCULA

130.519

IMÓVEL: A fração ideal de 0,009678 no terreno situado no Bairro Guarani, no quarteirão formado pelas ruas Bento Gonçalves, São Luiz Gonzaga, São Carlos e Joaquim Pedro Soares, com área de 1.766,89 metros quadrados, medindo 23,72 metros de frente ao oeste, para o futuro alargamento viário da rua Bento Gonçalves, lado ímpar, 67,94 metros de frente ao sul para o futuro alargamento viário da rua São Luiz Gonzaga, lado par, formando esquina, 8,13 metros de frente ao leste para a rua Joaquim Pedro Soares, lado par, também formando esquina, a divisa norte é constituída de uma linha quebrada que, partindo da frente leste, segue 20,48 metros em direção oeste, confrontando com imóvel de Carolina Elena Martins, daí segue 22,84 metros em direção norte, confrontando em parte com imóvel de Carolina Elena Martins e parte com imóvel de José Alvaci de Almeida Telles e Sinara Benvenhu Teles, seguindo desse ponto 27,10 metros em direção oeste, confrontando em parte com imóvel de Salvador Pedro Alano da Silva, em parte com imóvel de Cláudio Felix Grusche e em parte com imóvel de Ana Carina Ritzel Lima, seguindo então 11,93 metros em direção sul, com imóvel de Paulo Victor Humann, e finalmente 27,95 metros em direção oeste, confrontando também com imóvel de Paulo Victor Humann. Esta fração corresponderá ao Apartamento nº 704 do Bloco 01, do edifício Hamburgo Living, a ser construído, com acesso pela rua São Luiz Gonzaga, localizado no sétimo pavimento, de fundos, o terceiro da esquerda para a direita de quem olha o edifício da rua, com área real privativa de 60,1300 metros quadrados, área real de uso comum de 33,1205 metros quadrados, perfazendo a área real total de 93,2505 metros quadrados, correspondendo-lhe a mesma fração ideal nas partes de uso comum do edifício; e o Box de Estacionamento nº 114, localizado na Garagem 1, com acesso pela rua São Luiz Gonzaga, que se divide ao norte com a parede norte do edifício; ao sul com a circulação de veículos; ao leste com os Boxes 120 e 121 ao oeste com o Box 113, com espaço para um automóvel de passeio.

PROPRIETÁRIA/INCORPORADORA: Soluções Imobiliárias MGF Ltda., pessoa jurídica brasileira, inscrita no CNPJ sob nº 08.627.571/0001-62, com sede e domicílio na cidade de Nova Prata, RS, na avenida Presidente Vargas, nº 663, sala 304, Centro.

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 130.062, do livro nº 2, datada em 22.09.2020.

TÍTULO: Incorporação.

FORMA DE TÍTULO: requerimentos de 18 de dezembro de 2020, e documentos apresentados.

Data supra. Escrevente: *Clari Barreta Brenner*

CT.GC.Prots.nºs 421.555, de 07.01.2021 e 421.074, de 21.12.2020.

Emolumentos: R\$21,90. Selo: 0396.03.1800001.73822 = R\$2,70. Processamento Eletrônico de Dados: R\$5,30, Selo: 0396.01.2000004.20295 = R\$1,40. Prov. 21/2020 ss. - CGJ/RS e Prov. 94/2020 ss. - CNJ.

AV 1- 130.519 - No imóvel objeto da presente matrícula, acha-se instituído o regime do patrimônio de afetação, conforme a AV 2- 130.062, do livro nº 2.

Data supra. Escrevente: *Clari Barreta Brenner*

CT.GC.

Emolumentos: Nihil. Selo: 0396.04.2000001.11737 = R\$3,30. Prov. nº 021/2017 - CGJ/RS.

AV 2- 130.519 - O imóvel objeto da presente matrícula acha-se hipotecado, em primeira e especial hipoteca, transferível a terceiros, a favor da Caixa Econômica Federal, conforme o R 4- 130.062, do livro nº 2.

Novo Hamburgo, 30 de abril de 2021.

Escrevente: *Clari Barreta Brenner*

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0130519-60

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

FLS.

MATRÍCULA

1

130.519

Novo Hamburgo,

de

de

VERSO

LR.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.09.0700003.12907 = R\$61,40. Prov. nº 021/2017 - CGJ/RS.

AV 3- 130.519 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 09768.2.0130519-28. Novo Hamburgo, 26 de outubro de 2022.

Escrevente:

AV.VCM.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2000002.17698 = R\$4,40.

AV 4- 130.519 - De conformidade com contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade vinculada a empreendimento, com fiança, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações - recursos SBPE, firmado em 14 de outubro de 2022, fica cancelada a hipoteca objeto da AV 2- 130.519, em virtude de liberação.

Novo Hamburgo, 26 de outubro de 2022.

Escrevente:

AV.VCM.Prot.nº 446.787, de 20.10.2022.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2000002.17684 = R\$4,40. Prov. nº 021/2017 - CGJ/RS.

R 5- 130.519 - COMPRA E VENDA:

TRANSMITENTE: Soluções Imobiliárias MGF Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 08.627.571/0001-62, com sede na cidade de Nova Prata, RS, na avenida Presidente Vargas, nº 663, sala 304, Centro.

ADQUIRENTE: Jean Carlo Kaufmann, brasileiro, gerente, solteiro, nascido em 30.06.1995, filho de Jaime Luis Kaufmann e Janete Teresinha Rauber Kaufmann, inscrito no CPF sob nº 030.427.220-58, residente e domiciliado na cidade de Ivoti, RS, na rua Regis Bittencourt, nº 999, apartamento 07, Bairro Bom Jardim.

CONSTRUTORA/FIADORA/INCORPORADORA/ENTIDADE ORGANIZADORA: Soluções Imobiliárias MGF Ltda., já qualificada.

FORMA DE TÍTULO: contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade vinculada a empreendimento, com fiança, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações - recursos SBPE, nº 1.7877.0200402-8, firmado em 14 de outubro de 2022.

PREÇO: R\$255.000,00, a ser integralizado pelas parcelas a seguir: recursos próprios: R\$40.000,00; e financiamento concedido pela Caixa: R\$215.000,00. Valor da compra e venda do terreno: R\$19.355,86, cujo pagamento será efetivado mediante crédito bloqueado na data da contratação, em conta nº 4152-003-00002863-3 titulada pela vendedora e liberado após apresentação do presente instrumento registrado neste Ofício. Destinação da operação: a operação ora contratada destina-se à aquisição do terreno objeto deste instrumento e construção de uma das unidades que compõem o empreendimento Hamburgo Living. O valor do mútuo, exceto o valor correspondente ao valor de compra e venda do terreno, é creditado a construtora, nas épocas das liberações, em conformidade com o cronograma físico-financeiro das obras, que fica desde já expressamente autorizado; guia de pagamento do ITBI nº 4895 - 2022 - avaliação fiscal: R\$264.099,00.

CONDICÕES: as do contrato.

Novo Hamburgo, 26 de outubro de 2022.

Escrevente:

AV.VCM.Prot.nº 446.787, de 20.10.2022.

CONTINUA A FOLHA 2

Continua na próxima página



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0130519-60

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL**FLS.
2MATRÍCULA
130.519

Novo Hamburgo, de de

Emolumentos: R\$610,40, Selo: 0396.08.0700003.28277 = R\$65,30. Processamento Eletrônico de Dados: R\$3,00, Selo: 0396.01.2100001.78923 = R\$1,80. Art. 290, da Lei nº 6.015/73.

R 6- 130.519 - EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

DEVEDOR FIDUCIANTE: Jean Carlo Kaufmann, já qualificado.

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.

VALOR: R\$225.750,00 (financiamento + despesas).

PRAZO: de construção: 22.04.2024; de amortização: 420 meses, em prestações mensais e sucessivas, com vencimento do primeiro encargo mensal em 11.11.2022; com encargo mensal inicial total (taxa de juros balcão) de R\$2.236,30; com encargo mensal inicial total (taxa de juros reduzida) de R\$2.201,96; prazo de carência para expedição da intimação: 30 dias, contados a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. A partir desse prazo o devedor está constituído em mora.

JUROS: taxa de juros balcão: nominal de 8,6395% a.a. e efetiva de 8,9900% a.a.; nominal de 0,7176% a.m. e efetiva de 0,7200% a.m.; taxa de juros reduzida: nominal de 8,5101% a.a. e efetiva de 8,8500% a.a.; nominal de 0,7069% a.m. e efetiva de 0,7092% a.m.

ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR E DA GARANTIA: A atualização do saldo devedor e da garantia ocorre mensalmente, na data de vencimento do encargo mensal, pelo índice de atualização da remuneração básica aplicável aos depósitos de poupança.

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 o devedor possuidor direto e a Caixa possuidora indireta, certo que se incorporar-se-ão à garantia todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. Consolidada a propriedade em nome da Caixa, o imóvel será alienado a terceiros, conforme art. 27 da Lei nº 9.514/97. Para fins do leilão extrajudicial, as partes avaliam o imóvel em R\$255.000,00, acrescidos os valores das benfeitorias existentes e que lhe integrem, atualizado monetariamente até a data do leilão, na forma do item 7 do contrato, podendo a Caixa reavaliar o imóvel; ou se o valor do imóvel estabelecido for inferior ao valor de referência para apuração do ITBI, este último será o valor mínimo estabelecido como parâmetro para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão; tudo nos termos do contrato a que se refere o R 5- 130.519. Demais condições: as do contrato.

Novo Hamburgo, 26 de outubro de 2022.

Escrevente: *Gilvânia Luz de Souza*

AV.VCM.Prof.nº 446.787, de 20.10.2022.

Emolumentos: R\$530,10, Selo: 0396.08.0700003.28278 = R\$65,30. Processamento Eletrônico de Dados: R\$3,00, Selo: 0396.01.2100001.78924 = R\$1,80. Art. 290, da Lei nº 6.015/73.

AV 7- 130.519 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 097683.2.0130519-60.

Novo Hamburgo, 29 de novembro de 2023.

Escrevente: *Gilvânia Luz de Souza*

CM.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2200001.27678 = R\$4,40.

AV 8- 130.519 - Proceda-se esta averbação, para fazer constar que foi retificada a incorporação do edifício Hamburgo Living, conforme a AV 75- 130.062, do livro nº 2, em relação ao terreno objeto

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/29D36-NEMYB-BH2FH-KFBJ7>



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0130519-60

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

CNM: 097683.2.0130519-60

FLS.

2

MATRÍCULA

130.519

Novo Hamburgo, de

de

de

VERSO

da presente matrícula, o qual possui as seguintes medidas e confrontações: Um terreno situado no Bairro Guarani, no quarteirão formado pelas ruas Bento Gonçalves, São Luiz Gonzaga, São Carlos e Joaquim Pedro Soares, com área de 1.780,41 metros quadrados, medindo 23,72 metros de frente ao oeste, para o futuro alargamento viário da rua Bento Gonçalves, lado ímpar, 68,51 metros de frente ao sul para o futuro alargamento viário da rua São Luiz Gonzaga, lado par, formando esquina, 8,13 metros de frente ao leste para a rua Joaquim Pedro Soares, lado par, também formando esquina, a divisa norte é constituída de uma linha quebrada que, partindo da frente leste, segue 20,48 metros em direção oeste, confrontando com imóvel de Marne Alexandre de Souza Duarte e Gisele Cristiane Fell Duarte, daí segue 22,84 metros em direção norte, confrontando em parte com imóvel de Marne Alexandre de Souza Duarte e Gisele Cristiane Fell Duarte e em parte com imóvel de José Alvaci de Almeida Telles e Sinara Benvenhu Teles, seguindo desse ponto 27,10 metros em direção oeste, confrontando em parte com imóvel de Salvador Pedro Alano da Silva, em parte com imóvel de Cláudio Felix Grusche e em parte com imóvel de Ana Carina Ritzel Lima, seguindo então 11,93 metros em direção sul, com imóvel de Paulo Victor Humann e Teresinha Martins Humann e finalmente 28,52 metros em direção oeste, confrontando também com imóvel de Paulo Victor Humann e Teresinha Martins Humann, e não como constou.

Novo Hamburgo, 29 de novembro de 2023.

Escrevente: *Gilvânia Luz de Souza*

AV.GCM.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2200001.27643 = R\$4,40.

AV 9- 130.519 - De conformidade com requerimento e documentos apresentados, o terreno objeto da presente matrícula, faz frente ao oeste para a rua Bento Gonçalves e frente ao sul para a rua São Luiz Gonzaga; sendo que o edifício Hamburgo Living, foi concluído, e recebeu o nº 140 da rua São Luiz Gonzaga, conforme certidão de habite-se de 07.03.2024. Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União nº 90.005.50512/70-001 e Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União em nome de Soluções Imobiliárias MGF Ltda.

Novo Hamburgo, 16 de maio de 2024.

Escrevente: *Gilvânia Luz de Souza*

MP.GM.Prot.nº 472.395, de 25.04.2024.

Emolumentos: Nihil. Selo: 0396.09.0700003.19522 = R\$90,00.

AV 10- 130.519 - TRANSIÇÃO DE SISTEMA - Prov. 44/2024-CGJ/RS - Proceda-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 CNRR/RS.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2500001.53266 = R\$5,50. AGNR

Averbação nato digital assinada pela Escrevente Vera Maria Bueno Barbosa em 09/02/2026 às 09:07:39. O hash SHA256 do documento é **D845D5B30D7D3A4A20333074F47E53002D52A17120AE1D5FD5FC5E9DACA56168**

Continua a folha 3

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/29D36-NEMYB-BH2FH-KFBJ7>



Continuação da página anterior - - - - -

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0130519-60

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

Fls.	Matrícula
3	130.519

AV 11- 130.519 - De conformidade com requerimento de 26 de janeiro de 2026, e documentos apresentados, procede-se esta averbação em atendimento ao disposto no art. 26-A 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, 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 7036-2025 - avaliação fiscal: R\$390.000,00.

Novo Hamburgo, 09 de fevereiro de 2026.

BS.CJ.Prot.nº 503.471, de 27.01.2026.

Emolumentos: R\$856,00, Selo: 0396.09.0700003.24474 = R\$100,20. Processamento Eletrônico de Dados: R\$7,30, Selo: 0396.01.2500001.63726 = R\$2,20.

Averbação nato digital assinada pela Escrevente **Vera Maria Bueno Barbosa** em 09/02/2026 às 09:07:41. O hash SHA256 do documento é **F93464CF08B924593ADA0FE1F2398CE15AB548F0EEEF4B1131C3184F5359D126**.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/29D36-NEMYB-BH2FH-KFBJ7>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

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, 9 de fevereiro de 2026.

Assinado digitalmente por Vera Maria Bueno Barbosa - Escrevente**Total: R\$81,00**

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$47,60 (0396.04.2500001.53361 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0396.03.2500001.27477 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0396.01.2500001.63820 = 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 00010440 51