Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM: 097683.2.0052809-02

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

FLS.	MATRÍCULA
1	52.809

Novo Hamburgo, 10 de agosto de 1989

IMÓVEL: O Box nº 20 do Bloco A, do Conjunto Residencial Dona Erica, sob nº 315 da Rua Avaí, localizado no sub-solo, no lado norte do bloco A, com acesso comum pela Rua Pedro Álvares Cabral, o quarto de leste para oeste, com área real privativa de 14,630 metros quadrados, área real total de 16,840 metros quadrados, e a fração ideal de 0,0014 nas coisas de uso comum e no respectivo terreno situado no Bairro Vila Rosa, na quadra formada pela Avenida Nações Unidas e pelas ruas Pedro Álvares Cabral, Avaí e Cristóvão Colombo, medindo 30,00 metros de frente ao oeste para a Avenida Nações Unidas, lado par, 74,54 metros de frente ao norte para a Rua Pedro Álvares Cabral, formando esquina, 38,00 metros de frente ao leste para a Rua Avaí, também formando esquina, sendo a face sul constituída de linha quebrada que, partindo da frente oeste, segue 34,68 metros para leste, daí 8,00 metros para sul, e daí 36,40 metros para leste, até alcançar a frente leste, confrontando nessa face com imóveis de C.E.E.E. , antes de A. Selbach & Cia. Ltda.
PROPRIETÁRIA: Massa Falida de Ughini Incorporações e Construções Ltda., com sede em Porto Alegre, RS, na Rua Marquês do Pombal nº 20, inscrita no CGC sob nº 89.541.213/0001-34.
PROCEDÊNCIA : Matrícula nº 8304 do livro nº 2, datada em 30.01.1978.

TÍTULO: Individualização.
FORMA DE TÍTULO: requerimento firmado em 28 de julho de 1989, e documentos apresentados.
Data supra. O Oficial:
M.Prot.nº: 119.468.

AV 1- 52.809- O imóvel acha-se hipotecado a favor da Sul Brasileiro Crédito Imobiliário S/A., conforme o R 5-8304 do livro nº 2, juntamente com as demais unidades do edifício.
Data supra. O Oficial:

AV 2- 52.809- Vide convenção de condomínio, registrada no livro nº 3, sob R - 3507.
Data supra. O Oficial:
M.Prot.nº: 119.469.

AV 3- 52.809 - De conformidade com requerimento e certidão expedida em 05 de outubro de 1989, pelo Cartório de Falências e Concordatas de Porto Alegre, foi deferida em 28 de setembro de 1989, a concordata suspensiva da empresa Ughini Incorporações e Construções Ltda., proprietária do imóvel objeto

CONTINUA NO VERSO

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
SOLICITADO POR: GUSTAVO TURANI - CPF/CNPJ: ***.664.400-** DATA: 16/09/2026 11:00:53

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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

Novo Hamburgo, de de 198

FLS. 1 VERSO

MATRÍCULA 52.809

da presente matrícula.
Novo Hamburgo, 25 de outubro de 1989.
O Oficial:
V. Prot. nº: 121.447.

AV 4- 52.809 - De conformidade com instrumento particular de compra e venda, mútuo, pacto adjeto de hipoteca, aquisição de cédula hipotecária e outras avenças firmado em 01 de novembro de 1989, fica cancelada a AV 1- 52.809, em virtude de liberação do ônus hipotecário.
Novo Hamburgo, 23 de março de 1990.
O Oficial:
M.Prot.nº: 124.469.

R 5- 52.809 - COMPRA E VENDA:
TRANSMITENTE: Ughini Incorporações e Construções Ltda., em Concordata Suspensiva, com sede em Porto Alegre, RS, inscrita no CGC sob nº 89.541.213/0001-34, por seus representantes legais firmatórios. CND., nº 979106, válida até 17.02.1990.
ADQUIRENTES : Luis Henrique Chagas, industriário, e sua mulher Iaraci Psendziuk Chagas, comerciária casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, inscritos no CPF sob nºs 457.392.500-72 e 413.601.090-72, respectivamente.
FORMA DE TÍTULO: instrumento particular de compra e venda, mútuo, pacto adjeto de hipoteca, aquisição de cédula hipotecária e outras avenças firmado em 01 de novembro de 1989.
VALOR: NCz$254.000,00; para fins fiscais o imóvel foi avaliado em NCz$445.300,00; estando também incluído nos valores o R 5- 52.862 do livro nº 2.
Cód. de loc. 1-03-029-00086-72.
Novo Hamburgo, 23 de março de 1990.
O Oficial:
M.Prot.nº: 124.469.

R 6- 52.809 - EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, SEM CONCORRÊNCIA:
DEVEDORES: Luis Henrique Chagas, e sua mulher Iaraci Psendziuk Chagas, ambos já qualificados.
CREDORA : Ughini- Incorporações e Construções

CONTINUA À FOLHA 2

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
SOLICITADO POR: GUSTAVO TURANI - CPF/CNPJ: ***.664.400-** DATA: 16/09/2026 11:00:53

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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

FLS.	MATRÍCULA
2	52.809

Novo Hamburgo, de de 198

Ltda., já qualificada.
FORMA DE TÍTULO: instrumento particular de compra e venda, mútuo, pacto adjeto de hipoteca, aquisição de cédula hipotecária e outras avenças firmado em 01 de novembro de 1989.
VALOR: NCz$254.000,00; estando também incluído na garantia o R 6- 52.862 do livro nº 2.
PRAZO: 300 meses, em prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 01 de dezembro de 1989, com encargo mensal inicial total de NCz$2.946,03.
JUROS: à taxa nominal de 8,5 % ao ano, e à taxa efetiva de 8,840% ao ano.
O saldo devedor, determinado na forma prevista na legislação específica do Sitema Financeiro da Habitação, será reajustado monetariamente.
OBSERVAÇÃO: a hipoteca abrangerá o imóvel objeto da presente matrícula, bem como todas as acessões, construções, melhoramentos e benfeitorias que nele venham a ser feitos.
DEMAIS CONDIÇÕES: as do instrumento.
Novo Hamburgo, 23 de março de 1990.
O Oficial:
M.Prot.nº: 124.469.

AV 7- 52.809 - Foi emitida em 01 de novembro de 1989, a Cédula Hipotecária nº 670/89, série A/RS, pela Ughini-Incorporações e Construções Ltda., já qualificada, à favor da Sul Brasileiro Crédito Imobiliário S/A., "em liquidação extrajudicial", instituição financeira, com sede em Porto Alegre, RS, na Rua dos Andradas nº 1276, inscrita no CGC sob nº-67.091.716/0001-20, sendo devedores Luis Henrique-Chagas, e sua mulher Iaraci Psendziuk Chagas, já-qualificados, do valor de NCz$254.000,00; estando também incluído na garantia a AV 7- 52.862 do livro nº 2, para pagamento em 300 prestações men---sais, vencendo-se a primeira prestação em 01 de - dezembro de 1989, no valor da primeira prestação-de NCz$2.946,03; aos juros nominais de 8,5% ao -- ano. Demais condições: as da cédula.
Novo Hamburgo, 23 de março de 1990.
O Oficial:
M.Prot.nº: 124.470.

R 8- 52.809 - PROMESSA DE COMPRA E VENDA:
PROMITENTES VENDEDORES: Luís Henrique Chagas, industriário, e sua mulher Irací Psendziuk Chagas, comer

CONTINUA NO VERSO

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só Lugar
SOLICITADO POR: GUSTAVO TURANI - CPF/CNPJ: ***.664.400-** DATA: 16/09/2026 11:00:53

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM: 097683.2.0052809-02

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

Novo Hamburgo, de	de 198	FLS. 2 VERSO	MATRÍCULA 52.809

ciária, brasileiros, inscritos no CPF sob nºs 457.392.500/72 e 413.601.090/72, respectivamente, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Avaí nº 311, apartamento 404.
PROMITENTE COMPRADOR: Ibanez Azambuja Lopes, brasileiro, industriário, casado, inscrito no CPF sob nº 170.995.100/10, residente e domiciliado em Esteio, RS, na rua José Martins, nº 365.
FORMA DE TÍTULO: contrato particular de promessa de compra e venda, firmado em 09 de março de 1992.
VALOR: Cr$10.000.000,00; pagos à vista; guia de pagamento de ITBI nº 000594/92-0- avaliação fiscal: Cr$27.073.500,00; estando também incluído nos valores o imóvel objeto do R 8- 52.862, do livro nº 2.
CONDIÇÕES:. Mantida a hipoteca objeto do R 6 e AV 7- 52.809. Demais condições: as do contrato.
Novo Hamburgo, 07 de abril de 1992.
O Oficial:
Iv.Prot. nº 136.467.

AV 9- 52.809 - De conformidade com endosso firmado em 25 de março de 1997, o Sul Brasileiro Crédito Imobiliário S/A., caucionou seus créditos a Caixa Econômica Federal - CEF, (sucessora do Banco Nacional da Habitação).
Novo Hamburgo, 29 de agosto de 1997.
A Oficiala:
Iv.Prot.nº 176.495, de 12.08.1997.

AV 10- 52.809 - A presente averbação é para noticiar a existência de penhora, nos termos do Provimento nº 18/96-CGJ, devolvida para complementação de diligências e oriunda do processo nº 2000.71.08.009553-0, da Vara Federal das Execuções Fiscais de Novo Hamburgo.
Novo Hamburgo, 20 de novembro de 2001.
O Reg. Subst.:
EO.Prot.nº 214.743, de 30.10.2001.

R 11- 52.809 - PENHORA.
IMÓVEL: os direitos e ações.
DEVEDORES: Contemg Construções e Manutenção Ltda. e outros, Elaine Terezinha Pires Lopes, inscrita no CPF sob nº 698.063.220-53, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Avai, nº 311, ap. 404, Vila Rosa, e Ibanez Azambuja Lopes.
CREDORA: União Federal.
FORMA DE TÍTULO: mandado de penhora e avaliação, expedido em 05 de outubro de 2001, e auto de penhora, depósito e avaliação, expedido em 31 de janeiro de 2002, ambos pela Vara Federal das Execuções Fiscais de Novo Hamburgo. Processo nº 2000.71.08.009553-0.
VALOR: R$4.553,53.
Novo Hamburgo, 06 de março de 2002.
A Escr. Aut.:
EO.Prot.nº 217.008, de 08.02.2002.

AV 12- 52.809 - A presente averbação é para noticiar a existência de penhora, nos termos do Provimento nº 18/96-CGJ, devolvida para complementação de diligências e oriunda do processo nº 2000.71.08.009554-2, da Vara Federal das Execuções Fiscais da Comarca de Novo Hamburgo, na

CONTINUA À FOLHA 3

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
SOLICITADO POR: GUSTAVO TURANI - CPF/CNPJ: ***.664.400-** DATA: 16/09/2026 11:00:53

CNM: 097683.2.0052809-02

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

qual a União Federal move contra Ibanez Azambuja Lopes.
Novo Hamburgo, 11 de julho de 2002.
A Escr. Aut.:
JS.Prot.nº 220.276, de 02.07.2002.

R 13- 52.809 - PENHORA:
IMÓVEL: os direitos e ações.
DEVEDORES: Contemg Construções e Manutenção Ltda., Eliane Terezinha Pires Lopes e Ibanez Azambuja Lopes, inscrito no CPF sob nº 170.995.100-10, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Pinto Bandeira, nº 66, apto. nº 502.
CREDORA: União Federal.
FORMA DE TÍTULO: mandado de penhora e avaliação, expedido em 03 de maio de 2002, auto de penhora, avaliação e depósito, expedido em 01 de julho de 2002 e auto de retificação da penhora, expedido em 21 de agosto de 2002, todos pela Vara Federal das Execuções Fiscais da Comarca de Novo Hamburgo. Processo nº 2000.71.08.009554-2.
VALOR: R$6.051,80.
Novo Hamburgo, 11 de setembro de 2002.
A Escr. Aut.:
JS.Prot.nº 221.690, de 23.08.2002.

AV 14- 52.809 - De conformidade com Ofício nº 12/2006, expedido em 17 de janeiro de 2006, pela Vara Federal de Execuções Fiscais de Novo Hamburgo, fica cancelado o R 11- 52.809, bem como a AV 10- 52.809. Valor: R$4.553,53.
Novo Hamburgo, 08 de fevereiro de 2006.
A Escr. Aut.:
EO.Prot.nº 252.471, de 31.01.2006.
Emolumentos: R$39,80.

AV 15- 52.809 - De conformidade com Ofício nº 591/2008, expedido em 09 de maio de 2008, pela Vara Federal das Execuções Fiscais de Novo Hamburgo, fica cancelada a penhora objeto do R 13- 52.809. Valor: R$6.051,80.
Novo Hamburgo, 27 de junho de 2008.
A Escr. Aut.:
EO.Prot.nº 273.794, de 04.06.2008.
Emolumentos: R$44,90. Selo: 0396.06.0700003.06231 - R$4,00.

AV 16- 52.809 - De conformidade com termo de redução de bens à penhora, expedido pela 3ª Vara Cível da Comarca de Novo Hamburgo, assinado eletronicamente em 25 de agosto de 2020, pela Exma. Sra. Dra. Juliane Pereira Lopes, Juíza de Direito, o imóvel objeto da presente matrícula foi penhorado, nos autos do processo nº 019/1.05.0058806-6 (CNJ: 0588061-82.2005.8.21.0019), natureza: Execução de Sentença, em que é exequente Condomínio Conjunto Residencial Dona Erica e executados Luis Henrique Chagas, brasileiro, inscrito no CPF sob nº 457.392.500-72 e Iaraci Psendziuk Chagas, brasileira, inscrita no CPF sob nº 413.601.090-72, com valor da causa de R$260.514,84 em junho/2018. A presente averbação foi efetuada em cumprimento ao despacho/decisão de 06 de agosto de 2019.
Novo Hamburgo, 30 de setembro de 2021.
Escrevente:

CONTINUA NO VERSO

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: GUSTAVO TURANI - CPF/CNPJ: ***.664.400-** DATA: 16/09/2026 11:00:53

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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

FLS. 3 VERSO

MATRÍCULA 52.809

Novo Hamburgo, de de

CT.AB.Prot.nº 429.128, de 11.08.2021.
Emolumentos: R$ 610,70, Selo: 0396.08.0700003.24161 = R$ 49,50. Processamento Eletrônico de Dados: R$ 5,30, Selo: 0396.01.2000004.84745 = R$ 1,40. Prov. 21/2020 ss. - CGJ/RS e Prov. 94/2020 ss. - CNJ.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

CONTINUA À FOLHA

SOLICITADO POR: GUSTAVO TURANI - CPF/CNPJ: ***.664.400-** DATA: 16/09/2026 11:00:53