

**CERTIDÃO**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: 097683.2.0118225-82



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

Novo Hamburgo,06 de maio de 2015

FLS.

1 *LS*

MATRÍCULA

118.225

IMÓVEL: Um terreno situado no Bairro Pátria Nova, no quarteirão formado pelas ruas Salgado Filho, Otto Kopschina, Saldanha Marinho e Tapes, com a área de 412,50 metros quadrados, constituído do lote 4, medindo 12,50 metros de frente ao oeste para a rua Salgado Filho, lado par, distante 11,00 metros da esquina da rua Otto Kopschina, que lhe fica ao sul, 12,50 metros ao leste, entestando com imóvel de Ricardo Antonio Muller e Pampeana Empreendimentos Imobiliários Ltda., 33,00 metros ao norte dividindo com imóvel de Paulo Roberto Kopschina e Celia Regina Kopschina, e 33,00 metros ao sul com imóvel de Companhia Zaffari Comércio e Indústria. Cód. de loc. nº 09-113-324.

PROPRIETÁRIOS: Paulo Roberto Kopschina, inscrito no CPF sob nº 089.419.390-20, administrador de empresas e sua mulher Celia Regina Kopschina, inscrita no CPF sob nº 193.135.860-53, do lar, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, desde 20.12.1969, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Salgado Filho, nº 470.

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 115.183, do livro nº 2, datada em 18.06.2014.

TÍTULO: Desmembramento.

FORMA DE TÍTULO: requerimento de 18 de dezembro de 2014, e documentos apresentados.

Data supra. Escrevente: *Clari Barreta Brenner*

LR.GR.Prot.nº 354.157, de 16.04.2015.

Emolumentos: R\$15,20. Selo: 0396.03.1500001.01013 = R\$0,55. Processamento Eletrônico de Dados: R\$3,60, Selo: 0396.01.1400003.78013 = R\$0,30.

R 1- 118.225 - COMPRA E VENDA:

TRANSMITENTES: Paulo Roberto Kopschina, inscrito no CPF sob nº 089.419.390-20, comerciante em sociedade, filho de Otto Theodoro Kopschina e Maria Chacon Kopschina, e sua mulher Celia Regina Kopschina, inscrita no CPF sob nº 193.135.860-53, nutricionista, filha de Carlos Gaspar Eckhard e Helga Iria Eckhard, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Salgado Filho, nº 470, Bairro Pátria Nova.

ADQUIRENTE: Cristine Kopschina, brasileira, secretária executiva bilingue, divorciada, filha de Paulo Roberto Kopschina e Célia Regina Kopschina, inscrita no CPF sob nº 790.232.230-04, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Marcílio Dias, nº 531, apartamento 102, Bairro Rio Branco.

ANUENTES: Roberto Kopschina, inscrito no CPF sob nº 811.894.860-91, farmacêutico, filho de Paulo Roberto Kopschina e Celia Regina Kopschina, e sua mulher Michele da Rosa Kopschina, inscrita no CPF sob nº 822.715.850-15, professora, filha de Paulo José Rodrigues da Rosa e Leni Rodrigues da Rosa, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Salgado Filho, nº 480, Bairro Pátria Nova; Fernando Kopschina, inscrito no CPF sob nº 706.345.800-00, empresário em sociedade, filho de Paulo Roberto Kopschina e Celia Regina Kopschina, e sua mulher Carolina da Silva Kopschina, inscrita no CPF sob nº 949.368.030-49, orientadora educacional, filha de Belmira Nunes da Silva, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Salgado Filho, nº 490, Bairro Pátria Nova; e Eduardo Kopschina, brasileiro, engenheiro civil, solteiro, filho de Paulo Roberto Kopschina e Iolanda da Silva Alves, inscrito no CPF sob nº 028.603.660-67, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Gomes Jardim, nº 451, apartamento 1903, Centro, representado

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9NB93-6LUAZ-JX4KZ-TZWX>



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0118225-82



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

Novo Hamburgo, de de

FLS.

1

VERSO

MATRÍCULA

118.225

neste ato por seu procurador Paulo Roberto Kopschina, já qualificado.

FORMA DE TÍTULO: escritura pública de compra e venda, lavrada em 29 de abril de 2021, no 1º Tabelionato de Novo Hamburgo, (L 441, fl. 136, nº 60/65193).

PREÇO: R\$50.000,00; guia de arrecadação do ITBI nº 477-2021 - avaliação fiscal: R\$350.000,00.

O imóvel acha-se cadastrado no Município sob DIC nº 118225.

Novo Hamburgo, 25 de maio de 2021.

Escrevente: *Cristine Kopschina*

LR.CL.Prot.nº 425.559, de 03.05.2021.

Emolumentos: R\$1.506,50, Selo: 0396.09.0700003.13016 = R\$61,40. Processamento Eletrônico de Dados: R\$5,30, Selo: 0396.01.2000004.50131 = R\$1,40.

AV 2- 118.225 - De conformidade com requerimento e documentos apresentados, no terreno objeto da presente matrícula, foi construída uma edificação residencial unifamiliar em alvenaria padrão alto com 02 pavimentos, com a área de 273,16 metros quadrados, que recebeu o nº 500 da rua Salgado Filho, com certidão de habite-se de 17.01.2022. Valor da construção: R\$750.000,00. C.N.D. nº 90.009.38856/64-001.

Novo Hamburgo, 02 de março de 2022.

Escrevente: *Cristine Kopschina*

CT.GM.Prot.nº 436.470, de 23.02.2022.

Emolumentos: R\$1.596,70, Selo: 0396.09.0700003.14648 = R\$81,00. Processamento Eletrônico de Dados: R\$6,00, Selo: 0396.01.2100001.22698 = R\$1,80.

R 3- 118.225 - EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

DEVEDORA FIDUCIANTE: Cristine Kopschina, brasileira, secretária executiva, divorciada, nascida em 30.10.1976, filha de Paulo Roberto Kopschina e Célia Regina Kopschina, inscrita no CPF sob nº 790.232.230-04, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Salgado Filho, nº 500, Bairro Pátria Nova.

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.

FORMA DE TÍTULO: contrato por instrumento particular de mútuo de dinheiro com obrigações e alienação fiduciária, nº 1.4444.1773968-3, firmado em 21 de março de 2022.

VALOR: R\$179.000,00.

PRAZO: de amortização: 60 meses, em prestações mensais e sucessivas, com vencimento do primeiro encargo mensal em 22.04.2022; com encargo mensal inicial total (taxa de juros balcão) R\$4.091,65; com encargo mensal inicial total (taxa de juros reduzida) R\$3.983,95; prazo de carência para expedição da intimação: 30 dias, a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, a partir do qual a devedora está constituída em mora.

JUROS: taxa de juros balcão: nominal de 12,0000% a.a. e efetiva de 12,6825% a.a.; taxa de juros reduzida: nominal de 10,7999% a.a. e efetiva de 11,3509% a.a.

ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR E DA GARANTIA: A atualização do saldo devedor ocorre mensalmente, na data de vencimento do encargo mensal, pelo índice de atualização aplicável aos depósitos de poupança. Na extinção do índice aplicado a atualização passará a ser efetuada pelo índice determinado em legislação específica.

CONDICÕES: O imóvel objeto da presente matrícula, foi constituído em propriedade fiduciária,

CONTINUA A FOLHA 2

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9NB93-6LUAZ-JX4KZ-TZWX>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital





Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0118225-82



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

FLS.

2

MATRÍCULA

118.225

Novo Hamburgo, de de

conforme a Lei nº 9.514/1997, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando a devedora possuidora direta e a Caixa possuidora indireta, certo que se incorporar-se-ão à garantia todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas. Consolidada a propriedade em nome da Caixa, o imóvel será alienado a terceiros, conforme art. 27 da Lei nº 9.514/1997. Para fins do leilão extrajudicial, as partes avaliam o imóvel em R\$950.000,00, acrescidos os valores das benfeitorias existentes e que lhe integrem, atualizado monetariamente até a data do leilão, na forma do item 6 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. Demais condições: as do contrato.

Novo Hamburgo, 31 de março de 2022.

Escrevente: *Giliana M. de Souza*

LC.CL.Prot.nº 437.358, de 21.03.2022.

Emolumentos: R\$859,00, Selo: 0396.08.0700003.25980 = R\$65,30. Processamento Eletrônico de Dados: R\$6,00, Selo: 0396.01.2100001.30490 = R\$1,80.

AV 4- 118.225 - De conformidade com contrato por instrumento particular de mútuo de dinheiro com obrigações e alienação fiduciária, firmado em 14 de abril de 2023, fica cancelada a alienação fiduciária constante no R 3- 118.225, em virtude de quitação, retornando o imóvel a propriedade plena de Cristine Kopschina. Valor: R\$179.000,00.

Novo Hamburgo, 08 de maio de 2023.

Escrevente: *Giliana M. de Souza*

AV.CL.Prot.nº 454.702, de 18.04.2023.

Emolumentos: R\$461,30, Selo: 0396.08.2200001.00338 = R\$65,30. Processamento Eletrônico de Dados: R\$6,40, Selo: 0396.01.2200001.19807 = R\$1,80.

R 5- 118.225 - EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

DEVEDORA FIDUCIANTE: Cristine Kopschina, brasileira, secretária executiva bilingue, divorciada, nascida em 30.10.1976, filha de Paulo Roberto Kopschina e Célia Regina Kopschina, inscrita no CPF sob nº 790.232.230-04, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Salgado Filho, nº 500, Bairro Pátria Nova.

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.

FORMA DE TÍTULO: contrato por instrumento particular de mútuo de dinheiro com obrigações e alienação fiduciária, nº 1.4444.2068655-2, firmado em 14 de abril de 2023.

VALOR: R\$270.000,00.

PRAZO: de amortização: 180 meses, em prestações mensais e sucessivas, com vencimento do primeiro encargo mensal em 14.05.2023; com encargo mensal inicial total (taxa de juros balcão) R\$3.468,41; com encargo mensal inicial total (taxa de juros reduzida) R\$3.271,93; prazo de carência para expedição da intimação: 30 dias, a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, a partir do qual a devedora está constituída em mora.

JUROS: taxa de juros balcão: nominal de 12,2604% a.a. e efetiva de 12,9734% a.a., nominal de 1,0169% a.m. e efetiva de 1,0217% a.m.; taxa de juros reduzida: nominal de 11,1209% a.a. e efetiva de 11,7056% a.a., nominal de 0,9228% a.m. e efetiva de 0,9267% a.m.

ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR E DA GARANTIA: A atualização do saldo devedor

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9NB93-6LUAZ-JX4KZ-TZWXC>



Continuação da página anterior

Valide aqui este documento

CNM: 097683.2.0118225-82



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

FLS.
2

MATRÍCULA
118.225

Novo Hamburgo, de de

VERSO

ocorre mensalmente, na data de vencimento do encargo mensal, pelo índice de atualização aplicável aos depósitos de poupança. Na extinção do índice aplicado a atualização passará a ser efetuada pelo índice determinado em legislação específica.

CONDICÕES: O imóvel objeto da presente matrícula, foi constituído em propriedade fiduciária, conforme a Lei nº 9.514/1997, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando a devedora possuidora direta e a Caixa possuidora indireta, certo que se incorporar-se-ão à garantia todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas. Consolidada a propriedade em nome da Caixa, o imóvel será alienado a terceiros, conforme art. 27 da Lei nº 9.514/1997. Para fins do leilão extrajudicial, as partes avaliam o imóvel em R\$1.100.000,00, acrescidos os valores das benfeitorias existentes e que lhe integrem, atualizado monetariamente até a data do leilão, na forma do item 6 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. Demais condições: as do contrato.

Novo Hamburgo, 08 de maio de 2023.

Escrevente: *Cristine Kopschina*

AV.CL.Prot.nº 454.702, de 18.04.2023.

Emolumentos: R\$1.311,00, Selo: 0396.08.2200001.00339 = R\$65,30. Processamento Eletrônico de Dados: R\$6,40, Selo: 0396.01.2200001.19808 = R\$1,80.

AV 6- 118.225 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 097683.2.0118225-82.

Novo Hamburgo, 02 de agosto de 2024.

Escrevente: *Cristine Kopschina*

BS.CD.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2200001.57264 = R\$4,90. AGNR

AV 7- 118.225 - De conformidade com contrato por instrumento particular de mútuo de dinheiro com obrigações e alienação fiduciária com garantia imóvel urbano, firmado em 09 de julho de 2024, fica cancelada a alienação fiduciária constante no R 5- 118.225, em virtude de quitação, retornando o imóvel a propriedade plena de Cristine Kopschina. Valor: R\$270.000,00.

Novo Hamburgo, 02 de agosto de 2024.

Escrevente: *Cristine Kopschina*

BS.CD.Prot.nº 475.738, de 09.07.2024.

Emolumentos: R\$678,60, Selo: 0396.08.2200001.06050 = R\$72,60. Processamento Eletrônico de Dados: R\$6,60, Selo: 0396.01.2300001.28417 = R\$2,00.

R 8- 118.225 - EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

DEVEDORA FIDUCIANTE: Cristine Kopschina, brasileira, proprietária de estabelecimento de prestação de serviços, divorciada, nascida em 30.10.1976, filha de Paulo Roberto Kopschina e Célia Regina Kopschina, inscrita no CPF sob nº 790.232.230-04, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Salgado Filho, nº 500, Bairro Pátria Nova.

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.

FORMA DE TÍTULO: contrato por instrumento particular de mútuo de dinheiro com obrigações e alienação fiduciária com garantia imóvel urbano, nº 1.4444.2344455-0, firmado em 09 de julho de

cont. fl. 3

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9NB93-6LUAZ-JX4KZ-TZWXC>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Continuação da página anterior

Valide aqui este documento

CNM: 097683.2.0118225-82



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

CNM: 097683.2.0118225-82

FLS.

MATRÍCULA

3

118.225

Novo Hamburgo, de de

2024.

VALOR: R\$400.000,00.

PRAZO: de amortização: 180 meses, em prestações mensais e sucessivas, com vencimento do primeiro encargo mensal em 09.08.2024; com encargo mensal inicial total (taxa de juros balcão) R\$5.093,73; com encargo mensal inicial total (taxa de juros reduzida) R\$4.660,22; prazo de carência para expedição da intimação: 15 dias, a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, a partir do qual a devedora está constituída em mora.

JUROS: taxa de juros balcão: nominal de 12,2604% a.a. e efetiva de 12,9734% a.a.; nominal e efetiva de 1,0217% a.m.; taxa de juros reduzida: nominal de 10,5515% a.a. e efetiva de 11,0770% a.a.; nominal e efetiva de 0,8792% a.m.

ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR E DA GARANTIA: A atualização do saldo devedor é mensal, no vencimento do encargo, pelo índice de atualização aplicável aos depósitos de poupança. Na extinção do índice aplicado a atualização passará a ser efetuada pelo índice determinado em legislação específica.

CONDICÕES: O imóvel objeto da presente matrícula, foi constituído em propriedade fiduciária, conforme a Lei nº 9.514/1997, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando a devedora possuidora direta 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 9.514/1997 e alterações do mesmo artigo da Lei nº 14.711/2023, no que couber. Para fins do leilão extrajudicial, as partes avaliam o imóvel em R\$1.000.000,00, acrescidos os valores das benfeitorias existentes e que lhe integrem, atualizado monetariamente até a data do leilão na forma do item 6 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. Demais condições: as do contrato.

Novo Hamburgo, 02 de agosto de 2024.

Escrevente: *Guilherme Luis de Souza*

BS.CD.Prot.nº 475.738, de 09.07.2024.

Emolumentos: R\$1.715,10, Selo: 0396.09.0700003.20040 = R\$90,00. Processamento Eletrônico de

Dados: R\$6,60, Selo: 0396.01.2300001.28418 = R\$2,00.

AV 9- 118.225 - TRANSIÇÃO DE SISTEMA - Prov. 44/2024-CGJ/RS - Procede-se à esta averbação de ofício para o fim de noticiar que os próximos atos registrares serão eletrônicos (fl. 3 verso), encerrando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNRR/RS.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2500001.29276 = R\$5,20. AGNR

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Antonio Vinicius R. dos Reis em 09/10/2025 às 09:54:03. O hash SHA256 do documento é 5F3D5820AB92A30700F6731A97492CD6CC60790701F9DFDA0F6B1FF51C3F4123 .

Continua no verso

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9NB93-6LUAZ-JX4KZ-TZWX>



Continuação da página anterior

Valide aqui este documento

CNM: 097683.2.0118225-82



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

Fls. 3 verso	Matrícula 118.225
--------------------	----------------------

AV 10- 118.225 - De conformidade com requerimento de 24 de setembro 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, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede em 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 arrecadação do ITBI nº 5134 - 2025 - avaliação fiscal: R\$1.200.000,00.

Novo Hamburgo, 09 de outubro de 2025.

CM.AG.Prot.nº 497.405, de 25.09.2025.

Emolumentos: R\$2.589,70, Selo: 0396.09.0700003.23530 = R\$94,70. Processamento Eletrônico de Dados: R\$6,90, Selo: 0396.01.2500001.33983 = R\$2,10.

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 09/10/2025 às 09:55:27. O hash SHA256 do documento é **F93F30F1CBFB8F3D6F265CF5DCFBE762D45B3F26136C96916A4BC1812DAF8684**.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9NB93-6LUAZ-JX4KZ-TZWX>

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, 9 de outubro de 2025.

Assinado digitalmente por Vera Maria Bueno Barbosa - Escrevente

Total: R\$76,40
 Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$44,80 (0396.04.2500001.29388 = R\$5,20)
 Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0396.03.2500001.06917 = R\$4,20)
 Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0396.01.2500001.34136 = 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 00089380 82