



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: 097683.2.0097850-97



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

Novo Hamburgo, 04 de maio de 2009

FLS.

12

MATRÍCULA

97.850

IMÓVEL: Um terreno situado no Bairro Boa Saúde, no quarteirão formado pelas ruas Sebastião Fernandes de Lima, Projetada III, Projetada IV e Artur Silveira dos Santos, constituído do lote 23, da quadra "S", do loteamento Parque Residencial Novo Hamburgo, com área de 130,00 metros quadrados, medindo 6,50 metros de largura e 20,00 metros de comprimento, com frente ao oeste, no sentido da largura, para a rua Projetada IV, lado ímpar, distante 20,00 metros da esquina da rua Artur Silveira dos Santos, que lhe fica ao norte, entestando ao leste com o lote 30, dividindo-se ao sul com o lote 22, e ao norte com os lotes 24, 25 e 26.

PROPRIETÁRIA: Gaspar & Cia. Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 91.666.925/0001-21, com sede nesta cidade, na rua 24 de Maio, nº 368.

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 76.477, do livro nº 2, datada em 23.06.2000.

TÍTULO: Loteamento.

FORMA DE TÍTULO: requerimento de 29 de fevereiro de 2008, e documentos apresentados exigidos pela Lei nº 6.766, de 19.12.1979.

Data supra. A Escrevente: *Clari Barreta Brenner*

GR.AH.Prot.º 271.262, de 29.02.2008.

Emolumentos: R\$10,70. Selo: 0396.02.0700003.14405 - R\$0,30.

R 1- 97.850 - EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA:

DEVEDORA: Gaspar & Cia. Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 91.666.925/0001-21, com sede nesta cidade, na rua 24 de Maio, nº 368.

CREDOR: Município de Novo Hamburgo, inscrito no CNPJ sob nº 88.254.875/0001-60, com sede na rua Guia Lopes, nº 4201.

FORMA DE TÍTULO: escritura pública de hipoteca, lavrada em 25 de março de 2008, no 2º Tabelionato de Notas de Novo Hamburgo, (L 95, fl. 167, nº 17545).

VALOR: R\$2.653.000,00, estando também incluídos na garantia mais 357 lotes.

CONDIÇÕES: Fica convencionado que enquanto não for cumprida a obrigação garantida pela hipoteca, os lotes não poderão ser alienados ou onerados sem expressa autorização do outorgado, convencionando-se ainda, que na medida em que se processarem as obras de infra-estrutura do loteamento, proporcionalmente por metragem quadrada, se processará a liberação dos lotes ora hipotecados, logo, a medida em que forem sendo cumpridas as obrigações da outorgante, fica o outorgado obrigado a liberar os lotes, na proporção do percentual realizado. A hipoteca valerá pelo prazo máximo legal, e sua execução ocorrerá em caso de descumprimento do cronograma de execução das obras de conhecimento de ambos.

Data supra. A Escrevente: *Clari Barreta Brenner*

GR.MP.Prot.º 282.881, de 23.04.2009.

Emolumentos: R\$101,10. Selo: 0396.06.0700003.11898 - R\$4,00.

AV 2- 97.850 - De conformidade com requerimento de 23 de dezembro de 2019 e Certidão nº 578/2014 da Prefeitura Municipal apresentados, fica cancelada a hipoteca objeto do R 1- 97.850, em virtude de liberação.

Novo Hamburgo, 22 de janeiro de 2020.

Oficiala: *Clari Barreta Brenner*

AV.GL.Prot.º 409.582, de 26.12.2019.

Emolumentos: R\$74,30, Selo: 0396.04.2000001.00129 = R\$3,30. Processamento Eletrônico de Dados: R\$5,00, Selo: 0396.01.1900001.34117 = R\$1,40.

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0097850-97

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

Novo Hamburgo, de de

FLS.

1

MATRÍCULA

97.850

VERSO

R 3- 97.850 - DAÇÃO EM PAGAMENTO:**TRANSMITENTE:** Gaspar & Cia. Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 91.666.925/0001-21, com sede nesta cidade, na rua Vinte e Quatro de Maio, nº 368, Bairro Vila Rosa.**ADQUIRENTE:** Asuncor Negócios Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 11.401.157/0001-45, com sede na cidade de Porto Alegre, RS, na avenida Carlos Gomes, nº 141, conjunto 708, Bairro Auxiliadora.**FORMA DE TÍTULO:** escritura pública de dação em pagamento, lavrada em 23 de dezembro de 2019, no 1º Tabelionato de Novo Hamburgo, (L 274, fl. 32, nº 36355).**VALOR:** R\$2.000,00; guia de arrecadação do ITBI nº 4985/2019 - avaliação fiscal: R\$60.000,00.

Novo Hamburgo, 22 de janeiro de 2020.

Oficiala:

AV.GL.Prot.nº 409.583, de 26.12.2019.

Emolumentos: R\$382,00, Selo: 0396.07.1100001.36463 = R\$36,60. Processamento Eletrônico de Dados: R\$5,00, Selo: 0396.01.1900001.34118 = R\$1,40.

AV 4- 97.850 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 09768.2.0097850-65.

Novo Hamburgo, 02 de setembro de 2022.

Oficiala:

AV.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2000002.11997 = R\$4,40.

R 5- 97.850 - DAÇÃO EM PAGAMENTO:**TRANSMITENTE:** Asuncor Negócios Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 11.401.157/0001-45, empresa brasileira, com sede e domicílio na cidade de Porto Alegre, RS, na avenida Severo Dullius, nº 1.395, 9º andar, Bairro São João.**ADQUIRENTE:** Roque Chies Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 10.733.754/0001-04, empresa brasileira, com sede e domicílio na cidade de Porto Alegre, RS, na rua Doutor Vale, nº 555, conjunto 901, Bairro Floresta.**FORMA DE TÍTULO:** escritura pública de dação em pagamento, lavrada em 19 de agosto de 2022, no 1º Tabelionato de Novo Hamburgo, (L 2 Contratos Digitais, fl.152, nº 139).**VALOR:** R\$4.248,00; guia de arrecadação do ITBI nº 3198-2022 - avaliação fiscal: R\$50.000,00.

O imóvel acha-se cadastrado no Município sob DIC nº 166232.

Novo Hamburgo, 02 de setembro de 2022.

Oficiala:

AV.GLR.Prot.nº 444.084, de 23.08.2022.

Emolumentos: R\$376,10, Selo: 0396.06.1100001.43467 = R\$32,30. Processamento Eletrônico de Dados: R\$6,00, Selo: 0396.01.2100001.66495 = R\$1,80.

AV 6- 97.850 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 097683.2.0097850-97.

Novo Hamburgo, 27 de novembro de 2024.

Escrevente:

BG.CB.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2200001.72293 = R\$4,90. AGNR

AV 7- 97.850 - De conformidade com requerimento e certidão da Prefeitura Municipal

CONTINUA A FOLHA 2

Continua na próxima página





Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0097850-97

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

Novo Hamburgo, de de

CNM: 097683.2.0097850-97

FLS.
2MATRÍCULA
97.850

apresentados, o imóvel objeto da presente matrícula, situa-se no quarteirão formado pelas ruas Lauro Weissheimer, Orphila Pacheco, Milton João Heinle, e Sebastião Fernandes de Lima, faz frente ao oeste para a rua Lauro Weissheimer, lado ímpar, dista 20,00 metros da esquina da rua Orphila Pacheco, que lhe fica ao norte, entesta ao leste com o lote 30 de Vitoria Lemes Rodrigues, divide ao sul com o lote 22 de Roque Chies Empreendimentos Ltda., e ao norte com os lotes 24, 25 e 26 de Ana Carolina da Silva Simsen e Kevelin Matheus Gonçalves e Roque Chies Empreendimentos Ltda., e não como constou. Cód. de loc. nº 29.246.00181 - DIC nº 166232.

Novo Hamburgo, 27 de novembro de 2024.

Escrevente: *Spiciana Luiz de Souza*

BG.CB.Prot.º 483.181, de 21.11.2024.

Emolumentos: R\$108,90, Selo: 0396.04.2200001.72294 = R\$4,90. Processamento Eletrônico de Dados: R\$6,60, Selo: 0396.01.2300001.57316 = R\$2,00.

R 8- 97.850 - COMPRA E VENDA:

TRANSMITENTE: Roque Chies Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 10.733.754/0001-04, com sede na cidade de Porto Alegre, RS, na rua Doutor Vale, nº 555, conjunto 901, Bairro Floresta.

ADQUIRENTE: Jair Jonatan Vicente Rodrigues, brasileiro, mestre de obra, solteiro, nascido em 27.07.1993, filho de Jair Rodrigues e Roseli Vicente, inscrito no CPF sob nº 026.526.590-81, residente e domiciliado na cidade de Estância Velha, RS, na rua Alecrim, nº 212, Bairro Sol Nascente.

FORMA DE TÍTULO: contrato por instrumento particular de venda e compra de terreno residencial, mútuo para obras com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida, nº 8.4444.3637867-2, firmado em 04 de novembro de 2024.

PREÇO: R\$73.000,00. O valor destinado à venda e compra do terreno e construção do imóvel objeto do contrato é de R\$171.000,00, composto pela integralização dos valores a seguir: recursos próprios R\$33.227,00 (sendo R\$16.504,00 para o terreno e R\$16.723,00 a aplicar na obra); desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União R\$1.773,00 (a aplicar na obra); e financiamento Caixa R\$136.000,00 (sendo R\$56.496,00 para o terreno e R\$79.504,00 a aplicar na obra). Valor da venda e compra do terreno R\$73.000,00; guia de pagamento do ITBI nº 5910 - 2024 - avaliação fiscal: R\$73.000,00.

CONDIÇÕES: as do contrato.

Novo Hamburgo, 27 de novembro de 2024.

Escrevente: *Spiciana Luiz de Souza*

BG.CB.Prot.º 482.633, de 11.11.2024.

Emolumentos: R\$253,80, Selo: 0396.07.1900001.09526 = R\$53,70. Processamento Eletrônico de Dados: R\$3,30, Selo: 0396.01.2300001.57317 = R\$2,00. Lei nº 14.620/2023-PMCMV.

R 9- 97.850 - EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

DEVEDOR FIDUCIANTE: Jair Jonatan Vicente Rodrigues, 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\$136.000,00.**PRAZO:** total: 427 meses; de construção: 07 meses; de amortização: 420 meses, em prestações

continua no verso

Continua na próxima página



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0097850-97

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

Novo Hamburgo,

de

de

CNM: 097683.2.0097850-97

FLS.

2

MATRÍCULA

97.850

VERSO

mensais e sucessivas, com vencimento do primeiro encargo mensal em 05.12.2024, com encargo mensal inicial no valor total de R\$873,60; prazo de carência para expedição da intimação: 15 dias, a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, na forma pactuada no contrato, a partir do qual o devedor está constituído em mora.

TAXA DE JUROS CONTRATADA: nominal de 6,5000% a.a. e efetiva de 6,6971% a.a., nominal e efetiva de 0,5417% 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 às contas vinculadas do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS. Na extinção do índice aplicado a atualização passará a ser efetuada pelo índice, determinado em legislação específica.

CONDIÇÕES: 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 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 9.514/1997, 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\$173.000,00, acrescidos os valores das benfeitorias existentes e que lhe integrem, atualizado monetariamente até a data do leilão, na forma do item 8 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 8- 97.850. Demais condições: as do contrato.

Novo Hamburgo, 27 de novembro de 2024.

Escrevente: *Antonio Vinicius R. dos Reis*

BG.CB.Prot.nº 482.633, de 11.11.2024.

Emolumentos: R\$387,90, Selo: 0396.07.1900001.09527 = R\$53,70. Processamento Eletrônico de Dados: R\$3,30, Selo: 0396.01.2300001.57318 = R\$2,00. Lei nº 14.620/2023-PMCMV.

AV 10- 97.850 - 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 frente), encerrando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNRR/RS.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2500001.37745 = R\$5,20. AGNR

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Antonio Vinicius R. dos Reis em 13/11/2025 às 10:25:57. O hash SHA256 do documento é 414CF70136323CAECC3DFDD96902A2C984FE32FFA2E0BBD6CB34723289BF1C

continua na folha 2

Continua na próxima página





Continuação da página anterior -----

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0097850-97

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

Fls.	Matrícula
3	97.850

AV 11- 97.850 - De conformidade com requerimento de 24 de outubro de 2025, 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 5654-2025 - avaliação fiscal: R\$175.500,70.

Novo Hamburgo, 13 de novembro de 2025.

DT.VJ.Prot.nº 499.082, de 24.10.2025.

Emolumentos: R\$455,40, Selo: 0396.08.2200001.12263 = R\$76,40. Processamento Eletrônico de Dados: R\$6,90, Selo: 0396.01.2500001.45056 = R\$2,10.

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 13/11/2025 às 10:25:59. O hash SHA256 do documento é **2B33AC5A7ECB1DBE5870ACB7DFFDEC720505FAA39588C53D5D3626935B356F5B**.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BNZFU-R5P53-GMT4V-T6CTL>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, quinta-feira, 13 de novembro de 2025.

Assinado digitalmente por Vera Maria Bueno Barbosa -
Escrevente**Total: R\$76,40**

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$44,80 (0396.04.2500001.37781 = R\$5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0396.03.2500001.15573 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0396.01.2500001.45115 = 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 00102083 20