Valide aqui
este documento

CERTIDÃO

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: 097683.2.0097844-18

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

Novo Hamburgo, 04 de maio de 2009

FLS. 1

MATRÍCULA 97.844

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 17, 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 59,00 metros da esquina da rua Artur Silveira dos Santos, que lhe fica ao norte, entestando ao leste com o lote 36, dividindo-se ao sul com o lote 16, e ao norte com o lote 18.
PROPRIETÁRIA: Gaspar & Cia. Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 91.666.925/0001-21, com sede nesta cidade, na 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:
GR.AH.Prot.nº 271.262, de 29.02.2008.
Emolumentos: R$10,70. Selo: 0396.02.0700003.14399 - R$0,30.

R 1- 97.844 - 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:
GR.MP.Prot.nº 282.881, de 23.04.2009.
Emolumentos: R$101,10. Selo: 0396.06.0700003.11892 - R$4,00.

AV 2- 97.844 - 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- 97.844, em virtude de liberação.
Novo Hamburgo, 22 de janeiro de 2020.
Oficiala:
AV.GL.Prot.nº 409.582, de 26.12.2019.
Emolumentos: R$74,30, Selo: 0396.04.2000001.00124 = R$3,30. Processamento Eletrônico de Dados: R$5,00, Selo: 0396.01.1900001.34100 = R$1,40.

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página -:-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/HBB3D-NVB9G-U3ZWD-VDP4R

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

.onr

tinuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0097844-18

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

Novo Hamburgo, de de

FLS. 1 VERSO | MATRÍCULA 97.844

R 3- 97.844 - 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 4934/2019 - 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: 0396.07.1100001.36458 = R$36,60. Processamento Eletrônico de Dados: R$5,00, Selo: 0396.01.1900001.34101 = R$1,40.

AV 4- 97.844 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 09768.2.0097844-83.
Novo Hamburgo, 02 de setembro de 2022.
Oficiala:
AV.
Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2000002.11990 = R$4,40.

R 5- 97.844 - 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 3191-2022 - avaliação fiscal: R$50.000,00.
O imóvel acha-se cadastrado no Município sob DIC nº 166226.
Novo Hamburgo, 02 de setembro de 2022.
Oficiala:
AV.GLR.Prot.nº 444.084, de 23.08.2022.
Emolumentos: R$376,10, Selo: 0396.06.1100001.43461 = R$32,30. Processamento Eletrônico de Dados: R$6,00, Selo: 0396.01.2100001.66488 = R$1,80.

R 6- 97.844 - 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: Joelmir Deividi Roque, brasileiro, industriário, solteiro, nascido em 09.07.1990, filho de Luis Cesar Portinho Roque e Leovir Teresinha de Fatima da Rosa, inscrito no CPF sob nº 022.147.890-65, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Seno Antônio Schokal, nº 363, Bairro

cont. a folha 2

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/HBB3D-NVB9G-U3ZWD-VDP4R

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

tinuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0097844-18

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

Novo Hamburgo, de de

CNM: 097683.2.0097844-18

FLS.	MATRÍCULA
2	97.844

Canudos.

FORMA DE TÍTULO: contrato de venda e compra de terreno, mútuo para obras com obrigações e alienação fiduciária em garantia - carta de crédito individual - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida, nº 8.4444.3070262-1, firmado em 30 de agosto de 2023.

PREÇO: R$73.000,00. O valor destinado à venda e compra do terreno e construção do imóvel objeto do contrato é de R$170.000,00, composto pela integralização dos valores a seguir: recursos próprios R$19.000,00 (sendo R$15.700,00 para o terreno e R$3.300,00 a aplicar na obra); desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União R$27.903,00 (a aplicar na obra); e financiamento Caixa R$123.097,00 (sendo R$57.300,00 para o terreno e R$65.797,00 a aplicar na obra). Valor da venda e compra do terreno R$73.000,00; guia de pagamento do ITBI nº 4292 - 2023 - avaliação fiscal: R$73.000,00.

CONDIÇÕES: as do contrato.

Novo Hamburgo, 21 de setembro de 2023.

Escrevente: Gleciania M. de Souza

DS.VCM.Prot.nº 461.346, de 06.09.2023.

Emolumentos: R$245,10, Selo: 0396.07.1900001.03484 = R$48,30. Processamento Eletrônico de Dados: R$3,20, Selo: 0396.01.2200001.50641 = R$1,80. Lei nº 14.620/2023-PMCMV.

R 7- 97.844 - EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

DEVEDOR FIDUCIANTE: Joelmir Deividi Roque, já qualificado.

CREDORA FIDUCIÁRIA: Caixa Econômica Federal - CEF, 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.

VALOR: R$123.097,00.

PRAZO: total: 427 meses, de construção: 07 meses, de amortização: 420 meses, em prestações mensais e sucessivas, com vencimento do primeiro encargo mensal em 09.10.2023, com encargo mensal inicial total no valor de R$650,33; prazo de carência para expedição da intimação: 30 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 5.0000% ao ano e efetiva de 5,1161% ao ano, nominal de 0,4159% ao mês e efetiva de 0,4167% ao mês.

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 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. Para fins do leilão extrajudicial, as partes avaliam o imóvel em R$189.000,00, 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

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/HBB3D-NVB9G-U3ZWD-VDP4R

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

tinuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0097844-18

CNM: 097683.2.0097844-18

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

FLS.	MATRÍCULA
2 VERSO	97.844

Novo Hamburgo, de de

como parâmetro para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão; tudo nos termos do contrato a que se refere o R 6- 97.844. Demais condições: as do contrato.

Novo Hamburgo, 21 de setembro de 2023.

Escrevente: Gleciania luz de Souza

DS.VCM.Prot.nº 461.346, de 06.09.2023.

Emolumentos: R$331,50, Selo: 0396.07.1900001.03485 = R$48,30. Processamento Eletrônico de Dados: R$3,20, Selo: 0396.01.2200001.50643 = R$1,80. Lei nº 14.620/2023-PMCMV.

AV 8- 97.844 - De conformidade com requerimento e certidão da Prefeitura Municipal 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, dista 59,00 metros da esquina com a rua Orphila Pacheco, que lhe fica ao norte, entesta ao leste com o lote 36, divide ao sul com o lote 16 e ao norte com o lote 18, todos de Roque Chies Empreendimentos Ltda., e não como constou.

Novo Hamburgo, 21 de setembro de 2023.

Escrevente: Gleciania luz de Souza

DS.VCM.Prot.nº 461.803, de 15.09.2023.

Emolumentos: R$52,60, Selo: 0396.04.2200001.19561 = R$4,40. Processamento Eletrônico de Dados: R$3,20, Selo: 0396.01.2200001.50644 = R$1,80. Lei nº 14.620/2023-PMCMV.

AV 9- 97.844 - TRANSIÇÃO DE SISTEMA - Prov. 44/2024-CGJ/RS - Procede-se à esta averbação de ofício para o fim de noticiar que os próximos atos registrais serão eletrônicos (fl. 3 frente), encerrando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNNR/RS.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2500001.94385 = R$5,50. AGNR

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Antonio Vinicius R. dos Reis em 04/09/2026 as 09:18:03. O hash SHA256 do documento é 019A0E652FCB18B0DBB42AAC3AEC85FBBEC4C8B150B413F576782A6174695AEA60.

cont. na fl. 3

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/HBB3D-NVB9G-U3ZWD-VDP4R

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

Valide aqui este documento

continuação da página anterior -:-

CNM: 097683.2.0097844-18

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

Fls.	Matrícula
3	97.844

AV 10- 97.844 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 097683.2.0097844-18.
Novo Hamburgo, 04 de setembro de 2026.
BG.CJ.
Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2500001.94386 = R$5,50. AGNR
Averbação e ato digital assinado pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 04/09/2026 às 09:18:05. O hash SHA256 do documento é 1D81CC2477287CCFBC0DAA4A7B97D60A1CDFA228AF1CA1E1050CBA9B951F55FE.

AV 11- 97.844 - De conformidade com requerimento de 19 de agosto 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 3723-2026 - avaliação fiscal: R$196.727,56.
Novo Hamburgo, 04 de setembro de 2026.
BG.CJ.Prot.nº 514.028, de 20.08.2026.
Emolumentos: R$482,10, Selo: 0396.08.2200001.16354 = R$80,80. Processamento Eletrônico de Dados: R$7,30, Selo: 0396.01.2600001.13699 = R$2,20.
Averbação e ato digital assinado pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 04/09/2026 às 09:18:07. O hash SHA256 do documento é B57B42D6180DC69A6964C037CBC34F40C0751885288FC1C66B48C7B84AB6CAA1.

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, 4 de setembro de 2026.

Assinado digitalmente por Cintia de Oliveira Teixeira - Escrevente

Total: R$ 81,00
Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R$ 47,60 (0396.04.2500001.94509 = R$ 5,50)
Busca em livros e arquivos: R$ 14,00 (0396.03.2500001.62543 = R$ 4,40)
Processamento eletrônico de dados: R$ 7,30 (0396.01.2600001.13859 = 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 00070656 11

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/HBB3D-NVB9G-U3ZWD-VDP4R

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

.onr