



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DE CAXIAS DO SUL  
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular

**CERTIDÃO**

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, neste Registro de Imóveis, encontrei no livro 2 Registro Geral, a matrícula de INTEIRO TEOR seguinte:

CNM: 099259.2.0098765-56



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 2.<sup>a</sup> ZONA  
CAXIAS DO SUL - RS

MATRÍCULA ..... **98.765**..  
FLS. .... **01**..

**Livro N.º 2 - Registro Geral**

*B*

Data: 20 de novembro de 2014.

Imóvel: **UM TERRENO URBANO**, do '**LOTEAMENTO TERRA NOBRE**', constituído pelo lote 13, da Quadra 6476, com área de **336,00m<sup>2</sup>**, distando 28,48m da esquina da Rua Codificada 44.25.12, com a Rua Codificada 44.25.18, com testada para a Rua Codificada 44.25.18, lado ímpar; com as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, por 28,00m, com os lotes 03 e 04 da Quadra 6476; ao LESTE, por 12,00m, com a Rua Codificada 44.25.18; ao SUL, por 28,00m, com o lote 14 da Quadra 6476; ao OESTE, por 12,00m, com o lote 05 da Quadra 6476, no quarteirão formado pela Rua Terezinha Turela, Rua Codificada 44.25.12, Rua Codificada 44.25.17 e Rua Codificada 44.25.18.

Proprietária: **LUMI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ n.º 13.177.921/0001-76, com sede nesta cidade, neste ato representada por Henrique Kuhn Leopardo, CPF-903615710-20.

Título anterior: Matrícula nº95.955, do Livro nº02-RG, em 24.03.2014 desta 2ª Zona.

Escrev.:

Oficial Designada - Jacqueline Balen:

Prot.nº217865, Lº1-AD, em 19/11/2014

C:59/53

Emol.: R\$ 14,30 + Processamento Eletrônico: R\$ 3,40 + Selos: 0133.03.1400043.02438 R\$0,55; 0133.01.1400045.19972 R\$0,30

R.1/98.765, em 20 de novembro de 2014.

Título: Hipoteca.

Devedora: LUMI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, neste ato representada por Elton José Frizzo, CPF nº376.735.210-91.

Credor: **MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL**, CNPJ nº 88.830.609/0001-39, com sede nesta cidade, neste ato representada por Victorio Giordano da Costa, CPF nº026.058.050-34.

Forma do título: Escritura pública lavrada em 16.09.2014, Lº34-HQ, às fls.147/148, pelo 2º Substituto do 1º Tabelionato nesta cidade.

Valor do imóvel: R\$7.052.359,10 em 16.09.2014. Em conjunto com as M.98.504, 98.505, 98.506, 98.507, 98.508, 98.509, 98.510, 98.511, 98.512, 98.513, 98.588, 98.608, 98.609, 98.610, 98.611, 98.612, 98.621, 98.622, 98.623, 98.624, 98.625, 98.632, 98.633, 98.634, 98.635, 98.639, 98.640, 98.641, 98.642, 98.649, 98.650, 98.659, 98.660, 98.666, 98.669, 98.670, 98.671, 98.672, 98.720, 98.721, 98.722, 98.723, 98.724, 98.725, 98.726, 98.727, 98.728, 98.729, 98.730, 98.738, 98.739, 98.740, 98.741, 98.742, 98.743, 98.744, 98.745, 98.746, 98.748, 98.749, 98.750, 98.757, 98.758, 98.761, 98.762, 98.763, 98.764, 98.766, 98.767, 98.768, 98.769, 98.770, 98.771, 98.772, 98.779, 98.780, 98.781, 98.782, 98.783, 98.784, 98.787, 98.788, 98.789, 98.790, 98.791, 98.792, 98.797, 98.798, 98.799, 98.800, 98.801, 98.802, 98.803, 98.804, 98.805, 98.806, 98.807, 98.808, 98.809, 98.810, 98.811, 98.812.

Condições: ~~Às da escritura. EM PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA CND/INSS~~

CONTINUA NO VERSO

.....  
.....  
.....  
.....

continua no verso->

continuação->.....

CNM: 099259.2.0098765-56


MATRÍCULA ..... 98.765

nº213702014-88888921 emitida em 13.08.2014, e CCPEND/SRF e PGFN nº2D53.4909.58BC.7105 emitida em 26.08.2014.

Escrev.:  Oficial Designada - Jacqueline Balen:   
 Prot.nº217865, Lº1-AD, em 19/11/2014 C: 59/53  
 Emol.: R\$ 356,40 + Processamento Eletrônico: R\$ 3,40 + Selos: 0133.07.1400049.00073 R\$ 8,10;  
 0133.01.1400048.04923 R\$ 0,30

Av.2/98765, em 03 de dezembro de 2014. - **CONDIÇÃO** -

Certifico que se procede esta averbação para constar que a proprietária e loteadora LUMI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, já qualificada, declara as seguintes condições: *As edificações deverão ser em alvenaria, com área construída mínima de 60,00m², ficando expressamente proibidas as construções tipo chalé (madeira); bem como, as edificações da espécie meia-água somente poderão ser complementares (garagem, área de serviço e churrasqueira), conforme Av.9/95.955, Lº02-RG, desta 2ª zona. Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade aos 20.11.2014, que fica arquivado neste Registro de Imóveis.*

Escrev.:  Oficial Designada - Jacqueline Balen:   
 Prot.nº218326, Lº1-AD, em 03/12/2014 C: 59/53  
 Emol.: R\$ 25,60 + Processamento Eletrônico: R\$ 3,40 + Selos: 0133.03.1400043.03732 R\$0,55;  
 0133.01.1400050.00669 R\$0,30

Av.3/98.765, em 03 de outubro de 2016. - **CANCELAMENTO DO R.1** -

Certifico que o MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL autoriza o cancelamento da hipoteca constante do R.1 desta matrícula. Tudo de acordo com Of. nº273-2016-Gab.JM passado nesta cidade em 15/09/2016, que fica arquivado neste Registro de Imóveis.

Escrev.:  Oficial Desig. ou Substº:   
 Prot.nº238289, Lº1-AL, em 29/09/2016 Tatiane F. Cassini C: 62/8  
 Emol.: R\$30,80 + Processamento Eletrônico: R\$4,10 + Selos: 0133.03.1600038.02016 R\$0,85;  
 0133.01.1600039.07797 R\$0,45

R.4/98.765, em 08 de novembro de 2021.

Título: Compra e venda.

Transmitente: LUMI - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, neste ato representada por Hilário Morsch, CPF nº597.153.320-72.

Adquirentes: 1) **MOISES ARAUJO CATARINA**, brasileiro, CPF nº019.212.040-95, supervisor de vendas, solteiro, maior, residente e domiciliado nesta cidade; 2) **ROGER NOGUEIRA DOS SANTOS**, brasileiro, CPF nº054.084.500-07, vendedor, solteiro, maior, residente e domiciliado nesta cidade.

Forma do título: Contrato particular de compra e venda de terreno, mútuo para obras com obrigações e alienação fiduciária em garantia nº1.4444.1644087-0, passado nesta cidade em 06/10/2021. (SFH)

Valor e Forma de Pagamento: R\$347.524,41, composto pela integralização dos seguintes valores: Recursos próprios: R\$149.910,37, Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$14.814,12, Financiamento concedido pelo credor: R\$182.799,92.

Valor Fiscal: R\$151.000,00 em 05/11/2021.

CONTINUA A FOLHAS

02

continua na folha seguinte



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DE CAXIAS DO SUL  
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular

**CERTIDÃO**

continuação->:-----  
-----  
-----



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**SEGUNDA ZONA IMOBILIÁRIA - Registro de Imóveis**  
**MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL - RS**  
**Dr. Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular**  
**Livro nº 2 - Registro Geral**

**MATRÍCULA: 98765**

**FOLHA: 002**

**CNM: 099259.2.0098765-56**

Condições: Às do contrato. GA/GI nº14184/2021. CND/SRF nº219A.4509.33F5.A58D, emitida em 04/11/2021. *Continua em pleno vigor a Condição constante na Av.2 desta matrícula.*

Oficial Titular: *Figueiredo*  
Rita Neuma Gomes Figueiredo  
Oficial Substituta

Prot.nº284326, Lº1, em 26/10/2021

Emolumentos: R\$379,60 + Processamento Eletrônico: R\$2,65 Redução de 50% nos emolumentos conforme determinação (Primeira Aquisição pelo Sistema Financeiro de Habitação - SFH) + Selo(s): 0133.08.1900008.07838 R\$49,50; 0133.01.2100028.04569 R\$1,40

R.5/98.765, em 08 de novembro de 2021.

Título: Mútuo para obras e alienação fiduciária.

Devedores: 1)MOISES ARAUJO CATARINA, e 2)ROGER NOGUEIRA DOS SANTOS, já qualificados.

Credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília/DF, neste ato representada por Tatiana de Oliveira Trevisan, CPF nº003.721.640-64.

Forma do título: Contrato particular citado no R.4 desta matrícula. (SFH).

Valor da dívida: R\$182.799,92 em 06/10/2021.

Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$230.000,00.

Valor da garantia fiduciária: R\$230.000,00.

Prazos, em meses: Construção: 6; Amortização: 360.

Taxa anual de juros (%): Nominal: 7.7208; e Efetiva: 8.0000.

Taxa anual de juros reduzida (%): Nominal: 7.3474; e Efetiva: 7.5999.

Vencimento do primeiro encargo mensal: 10/11/2021.

Condições: Às do contrato. **EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** O devedor não poderá dispor do imóvel sem o prévio e expresse consentimento da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, sob pena de vencimento antecipado da dívida.

Oficial Titular: *Figueiredo*  
Rita Neuma Gomes Figueiredo  
Oficial Substituta

Prot.nº284326, Lº1, em 26/10/2021

Emolumentos: R\$468,50 + Processamento Eletrônico: R\$2,65 Redução de 50% nos emolumentos conforme determinação (Primeira Aquisição pelo Sistema Financeiro de Habitação - SFH) + Selo(s): 0133.08.1900008.07840 R\$49,50; 0133.01.2100028.04577 R\$1,40

Av.6/98.765, em 24 de abril de 2024. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**

Averba-se que, após promover a intimação dos confitentes devedores e fiduciários, MOISES ARAUJO CATARINA, CPF nº019.212.040-95 e ROGER NOGUEIRA DOS SANTOS, CPF nº054.084.500-07, devidamente cumprida pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, conforme registro nº296381, Lº B-Eletrônico, e intimação promovida aos 18/01/2024, não recebida, tendo em vista os intimados encontrarem-se em local ignorado, incerto ou inacessível, dita intimação foi cumprida mediante Edital publicado no Diário do Registro de Imóveis

-----  
-----  
-----

continua no verso->

continuação->:-----  
 -----  
 -----




**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**SEGUNDA ZONA IMOBILIÁRIA - Registro de Imóveis**  
**MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL - RS**  
**Dr. Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular**  
**Livro nº 2 - Registro Geral**

**CNM: 099259.2.0098765-56**

**MATRÍCULA: 98765**  
**FOLHA: 003**

Eletrônico, aos dias 07, 08 e 09 de Fevereiro de 2024, em virtude do cumprimento negativo certificado, ocorreu o decurso do prazo legal sem que houvesse purgação da mora por parte dos confitentes devedores e fiduciários. Assim sendo, por força da solicitação da credora e fiduciária, bem como do disposto no parágrafo 7º, do Artigo 26, da Lei nº9.514/1997, **fica consolidada a propriedade do imóvel em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, nos termos do contrato particular registrado sob R.5, Lº02-RG, em 08/11/2021. Valor: R\$238.526,36. Valor Fiscal: R\$238.526,36 em 17/04/2024. GI/GA nº5014/2024. Tudo de acordo com requerimento de consolidação de propriedade emitido na cidade de Bauru/SP em data de 23/04/2024 e demais documentos que o instruem.

Oficial Titular: 

Prot.nº316463, Lº1, em 24/04/2024

Emolumentos: R\$589,20 + Processamento Eletrônico: R\$6,60 + Selo(s): 0133.08.2300011.04048 R\$72,60;  
 0133.01.2300016.42537 R\$2,00

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. CAXIAS DO SUL, 25 DE ABRIL DE 2024.

certidão 004 pág...R\$ 30,50+selo: 0133.03.2400001.00707 (R\$4,00)  
 busca em Arquivos...R\$ 12,50+selo: 0133.03.2400001.00708 (R\$4,00)  
 proces. eletrônico R\$ 6,60+selo: 0133.01.2300016.42978 (R\$2,00)

Total -----> R\$ 59,60

Nota de Entrega: D2024 04 01010

Rua Sinimbu, 1205 - Centro - Whatsapp (54) 9176.9325 - CEP: 95020-510 - Caxias do Sul/RS - www.sistemamv.com.br



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:

099259 53 2024 00045612 18