

**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: 097683.2.0130829-03



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

Novo Hamburgo, 27 de maio de 2021

FLS.

1

MATRÍCULA

130.829

**IMÓVEL:** Um terreno situado no Bairro Alpes do Vale, no quarteirão indefinido formado pela estrada Benjamin Altmayer e pelas ruas Hélio Helmuth Hermann, 11 e Projetada 01, do Loteamento da Cooperativa Habitacional União Nova Esperança (Coopunesp), constituído do Lote 06, com a área de 165,30 metros quadrados, medindo 5,00 metros de frente ao nordeste para a rua Projetada 01 do Loteamento da Cooperativa Habitacional União Nova Esperança (Coopunesp), lado ímpar, distante 43,15 metros da estrada Benjamin Altmayer, que lhe fica ao noroeste, 5,54 metros ao oeste, entestando com parte do imóvel de Carlos Theno Schmidt, 31,87 metros ao noroeste, dividindo com o lote 05 e 34,25 metros ao sudeste com o lote 07, ambos de Geminar Negócios e Serviços Imobiliários Eireli. Cód. de loc. nº 27.074.00500.

**PROPRIETÁRIA:** Geminar Negócios e Serviços Imobiliários Eireli, empresa brasileira, inscrita no CNPJ sob nº 32.577.505/0001-00, com sede e domicílio nesta cidade, na rua Sapiranga, nº 352, sala 203, Bairro Jardim Mauá.

**PROCEDÊNCIA:** Matrícula nº 103.547, do livro nº 2, datada em 17.06.2011.

**TÍTULO:** Desmembramento.

**FORMA DE TÍTULO:** requerimento de 14 de abril de 2021 e documentos apresentados.

Data supra. Escrevente: *Cleúcia Luz de Souza*

YK.GM.Prot.º 425.718, de 06.05.2021.

Emolumentos: R\$21,90. Selo: 0396.03.1800001.84262 = R\$2,70. Processamento Eletrônico de Dados: R\$5,30, Selo: 0396.01.2000004.50826 = R\$1,40.

AV 1- 130.829 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 09768.2.0130829-68.

Novo Hamburgo, 11 de agosto de 2022.

Escrevente: *Cleúcia Luz de Souza*

BP.CL.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2000002.09191 = R\$4,40.

AV 2- 130.829 - De conformidade com requerimento e documentos comprobatórios arquivados neste Ofício, Geminar Negócios e Serviços Imobiliários Eireli, mencionada na presente matrícula, transformou o tipo jurídico de empresa individual de responsabilidade limitada (Eireli) em sociedade empresária limitada, com a denominação social de Geminar Negócios e Serviços Imobiliários Ltda.

Novo Hamburgo, 11 de agosto de 2022.

Escrevente: *Cleúcia Luz de Souza*

BP.CL.Prot.º 443.317, de 08.08.2022.

Emolumentos: R\$98,00, Selo: 0396.04.2000002.09192 = R\$4,40. Processamento Eletrônico de Dados: R\$6,00, Selo: 0396.01.2100001.61020 = R\$1,80.

R 3- 130.829 - COMPRA E VENDA:

**TRANSMITENTE:** Geminar Negócios e Serviços Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 32.577.505/0001-00, com sede nesta cidade, na rua Sapiranga, nº 352, sala 201, Bairro Jardim Mauá.

**ADQUIRENTE:** Lucas Carvalho Gomes, brasileiro, estoquista, solteiro, nascido em 24.12.1989, filho de Irineu Toupá Gomes e Geni Carvalho Cabral, inscrito no CPF sob nº 026.577.660-05, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Pedro Boll Filho, nº 297, apartamento 2, Bairro São Jorge.

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página - - - - -



Continuação da página anterior

Valide aqui  
este documento

CNM: 097683.2.0130829-03



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

FLS.  
1

MATRÍCULA  
130.829

Novo Hamburgo, de de

VERSO

**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 Casa Verde e Amarela, com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do devedor, nº 8.4444.2721434-4, firmado em 12 de julho de 2022.

**PREÇO:** R\$65.000,00. O valor destinado à venda e compra do terreno e construção do imóvel objeto do contrato é de R\$161.880,00, composto pela integralização dos valores a seguir: recursos próprios R\$25.580,00 (para o terreno); recursos da conta vinculada do FGTS R\$12.311,65 (a aplicar na obra); desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União R\$11.879,00 (a aplicar na obra); financiamento Caixa R\$112.109,35 (sendo R\$39.420,00 para o terreno e R\$72.689,35 a aplicar na obra). Valor da venda e compra do terreno R\$65.000,00; guia de pagamento do ITBI nº 3313-2022 - avaliação fiscal: R\$65.000,00

**CONDICÕES:** as do contrato.

Novo Hamburgo, 11 de agosto de 2022.

Escrevente:

*Gilvânia Luz de Souza*

BP.CL.Prot.nº 442.573, de 21.07.2022.

Emolumentos: R\$228,30, Selo: 0396.07.1100001.48695 = R\$48,30. Processamento Eletrônico de Dados: R\$3,00, Selo: 0396.01.2100001.61021 = R\$1,80. Lei nº 14.118/2021-PCVA.

R 4- 130.829 - EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

**DEVEDOR FIDUCIANTE:** Lucas Carvalho Gomes, 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\$112.109,35 .

**PRAZO:** total: 367 meses, de construção: 7 meses; de amortização: 360 meses, em prestações mensais e sucessivas, com vencimento do primeiro encargo mensal em 10.08.2022, com encargo mensal inicial total no valor de R\$591,58; 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 o devedor está constituído em mora.

**TAXA DE JUROS CONTRATADA:** nominal de 4,5000% ao ano e efetiva de 4,5939% ao ano, nominal de 0,3743% ao mês e efetiva de 0,3750% 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.

**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 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\$196.000,00, 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

CONTINUA A FOLHA 2

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZMIFKE-9C5KL-7AB23-Q4KHA>



Continuação da página anterior

Valide aqui este documento

CNM: 097683.2.0130829-03



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

FLS.  
2

MATRÍCULA  
130.829

Novo Hamburgo, de de

que se refere o R 3- 130.829. Demais condições: as do contrato.

Novo Hamburgo, 11 de agosto de 2022.

Escrevente: *Antonio Vinicius R. dos Reis*

BP.CL.Prot.nº 442.573, de 21.07.2022.

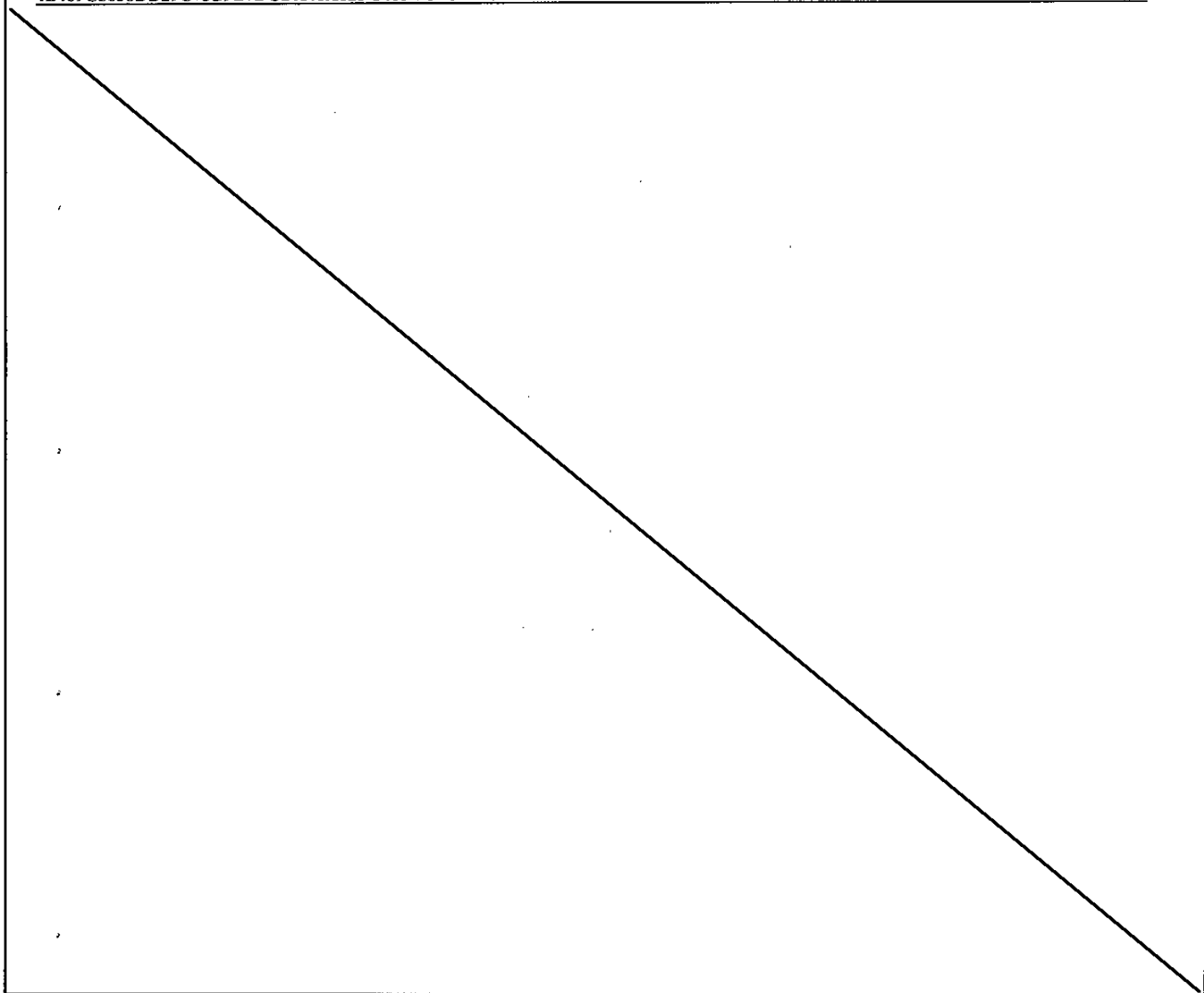
Emolumentos: R\$308,70, Selo: 0396.07.1100001.48696 = R\$48,30. Processamento Eletrônico de

Dados: R\$3,00, Selo: 0396.01.2100001.61022 = R\$1,80. Lei nº 14.118/2021-PCVA.

AV 5- 130.829 - TRANSIÇÃO DE SISTEMA - Prov. 44/2024-CGJ/RS - Procede-se à esta averbação de ofício para o fim de noticiar que os próximos atos registraes serão eletrônicos (fl. 2 verso), encerrando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNNR/RS.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2500001.40511 = R\$5,20. AGNR

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Antonio Vinicius R. dos Reis em 27/11/2025 às 09:56:27. O hash SHA256 do documento é 4B469C5638DD29C75B9B7DCDA41A82FC48D1C7C4A93C27C1A6C4C1BDD744077E .



CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZMIFKE-9C5KL-7AB23-Q4KHA>



Continuação da página anterior

Valide aqui este documento

CNM: 097683.2.0130829-03



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

Fls. 2 verso	Matrícula 130.829
--------------------	----------------------

AV 6- 130.829 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 097683.2.0130829-03. Novo Hamburgo, 27 de novembro de 2025.

JS.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2500001.40512 = R\$5,20. AGNR

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 27/11/2025 às 09:56:29. O hash SHA256 do documento é **9B6AC92FDC257292F7DCA0CC1136C721C1BF68D374EC1709ABEB87AB0A2A846B**.

AV 7- 130.829 - De conformidade com requerimento de 14 de novembro 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 5614 - 2025 - avaliação fiscal: R\$205.501,70.

Novo Hamburgo, 27 de novembro de 2025.

JS.AG.Prot. nº 500.107, de 14.11.2025.

Emolumentos: R\$502,70, Selo: 0396.08.2200001.12532 = R\$76,40. Processamento Eletrônico de Dados: R\$6,90, Selo: 0396.01.2500001.48068 = R\$2,10.

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 27/11/2025 às 09:56:31. O hash SHA256 do documento é **57F47C8A315C02B3ED71750E4EA90AC0E3F3874F68F21D1D3329214046C2C5E4**.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZMIFKE-9C5KL-7AB23-Q4KHA>

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, 27 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 (0396.04.2500001.40580 = R\$5,20)  
 Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0396.03.2500001.17458 = R\$4,20)  
 Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0396.01.2500001.48121 = 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 00105963 12**