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: 097683.2.0130832-91

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 130.832

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 09, com a área de 201,00 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 58,15 metros da estrada Benjamin Altmayer, que lhe fica ao noroeste, 5,54 metros ao oeste, entestando com parte do imóvel de Carlos Theno Schmidt, 39,01 metros ao noroeste, dividindo com o lote 08 e 41,39 metros ao sudeste com o lote 10, ambos de Geminar Negócios e Serviços Imobiliários Eireli. Cód. de loc. nº 27.074.00480.

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: Gilvânia Lus de Souza

YK.GM.Prot.nº 425.718, de 06.05.2021.

Emolumentos: R$21,90. Selo: 0396.03.1800001.84265 = R$2,70. Processamento Eletrônico de Dados: R$5,30, Selo: 0396.01.2000004.50829 = R$1,40.

AV 1- 130.832 - 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, 06 de junho de 2023.

Escrevente: Gilvânia Lus de Souza

AV.VCM.Prot.nº 456.880, de 02.06.2023.

Emolumentos: R$105,20, Selo: 0396.04.2200001.09089 = R$4,40. Processamento Eletrônico de Dados: R$6,40, Selo: 0396.01.2200001.26227 = R$1,80.

R 2- 130.832 - 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: Douglas William dos Santos Pereira, brasileiro, motorista, solteiro, nascido em 22.07.1994, filho de Danilo Dias Pereira e Emigidia dos Santos Pereira, inscrito no CPF sob nº 036.847.370-89, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Quinze, nº 140, apartamento 01, Loteamento Nova Esperança.

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 8.4444.2959919-7, firmado em 04 de maio de 2023.

PREÇO: R$88.000,00. 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$26.273,00 (sendo 17.600,00 para o terreno e R$8.673,00 a aplicar na obra);

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6QGKL-A57TF-4PSBA-RGUZ2

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: 097683.2.0130832-91

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

FLS.	MATRÍCULA
1	130.832

Novo Hamburgo, de de

VERSO

desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União R$7.727,00 (a aplicar na obra); e financiamento Caixa R$136.000,00 (sendo R$70.400,00 para o terreno e R$65.600,00 a aplicar na obra). Valor da venda e compra do terreno: R$88.000,00; guia de pagamento do ITBI nº 2216 - 2023 - avaliação fiscal: R$88.000,00.
CONDIÇÕES: as do contrato.
Novo Hamburgo, 06 de junho de 2023.
Escrevente: Gielânia Luz de Souza
AV.VCM.Prot.nº 455.796, de 12.05.2023.
Emolumentos: R$288,20, Selo: 0396.07.1900001.02152 = R$48,30. Processamento Eletrônico de Dados: R$3,20, Selo: 0396.01.2200001.26228 = R$1,80. MP nº 1.162/2023 – PMCMV.
R 3- 130.832 - EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:
DEVEDOR FIDUCIANTE: Douglas William dos Santos Pereira, 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: 367 meses; de construção: 07 meses; de amortização: 360 meses, em prestações mensais e sucessivas, com vencimento do primeiro encargo mensal em 05.06.2023, com encargo mensal inicial no valor total de R$824,08; 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 5,5000% a.a. e efetiva de 5,6407% a.a., nominal de 0,4573% a.m. e efetiva de 0,4583% a.m.
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$170.000,00, 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 2- 130.832. Demais condições: as do contrato.
Novo Hamburgo, 06 de junho de 2023.
Escrevente: Gielânia Luz de Souza
AV.VCM.Prot.nº 455.796, de 12.05.2023.
Emolumentos: R$374,70, Selo: 0396.07.1900001.02153 = R$48,30. Processamento Eletrônico de Dados: R$3,20, Selo: 0396.01.2200001.26229 = R$1,80. MP nº 1.162/2023 – PMCMV.
AV 4- 130.832 - TRANSIÇÃO DE SISTEMA - Prov. 44/2024-CGJ/RS - Procede-se à esta

continua na folha 2

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6QGKL-A57TF-4PSBA-RGUZ2

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: 097683.2.0130832-91

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

CNM: 097683.2.0130832-91

FLS.	MATRÍCULA
2	130.832

Novo Hamburgo, de de

averbação de ofício para o fim de noticiar que os próximos atos registrais serão eletrônicos (fl. 2 verso), encerrando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNNR/RS.
Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2500001.93883 = R$5,50. AGNR
Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 02/09/2026 às 09:19:32. O hash SHA256 do documento é **484F0C95350D9C88764C7BD9F480262790581970C1B4BC69FFA89DB96F95FC06**

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6QGKL-A57TF-4PSBA-RGUZ2

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

...ntinuação da página anterior -:-

CNM: 097683.2.0130832-91

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

Fls.	Matrícula
2 verso	130.832

AV 5- 130.832 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 097683.2.0130832-91.
Novo Hamburgo, 02 de setembro de 2026.
CT.CJ.
Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2500001.93884 = R$5,50. AGNR
Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 02/09/2026 às 09:19:34. O hash SHA256 do documento é **73F6AE3E091316CD11FC5F55E0C77FD00A61A6FFCC759040D8E1B15FD240B498**.

AV 6- 130.832 - De conformidade com requerimento de 29 de julho 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 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 pagamento de ITBI nº 3397 - 2026 - avaliação fiscal: R$177.582,86.
Novo Hamburgo, 02 de setembro de 2026.
CT.CJ.Prot.nº 514.011, de 19.08.2026.
Emolumentos: R$482,10, Selo: 0396.08.2200001.16329 = R$80,80. Processamento Eletrônico de Dados: R$7,30, Selo: 0396.01.2600001.13009 = R$2,20.
Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 02/09/2026 às 09:19:37. O hash SHA256 do documento é **56D5E0E0DCCD74417E82FF0335603514317F796C4102764A2834D95A6CE00F03**.

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, quarta-feira, 2 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 (0396.04.2500001.93992 = R$5,50)
Busca em livros e arquivos: R$14,00 (0396.03.2500001.62065 = R$4,40)
Processamento eletrônico de dados: R$7,30 (0396.01.2600001.13139 = 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 00069909 31

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6QGKL-A57TF-4PSBA-RGUZ2

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