



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:



SEGUNDA ZONA IMOBILIÁRIA  
CAXIAS DO SUL - RS  
OFICIAL TITULAR - MANOEL VALENTE FIGUEIREDO NETO  
**Livro N.º 2 - Registro Geral**

MATRÍCULA .....**115.279**  
FLS. .... **01**

Data: 17 de outubro de 2018.

Imóvel: **FUTURO APARTAMENTO Nº73**, será constituído de uma unidade residencial, com sacada, com acesso pela Rua Verginia Bonatto Bachi, localizado no décimo pavimento ou sétimo andar, na parte central/leste do pavimento, com área privativa de 66,57m², área de uso comum de 25,90m², área total de 92,47m², área equivalente de construção de 64,37m², fração ideal de terreno de 0,016168 e área ideal de terreno de 17,461440m², no terreno e nas áreas de uso comum e fim proveitoso do prédio. Fica vinculada a este unidade o BOX Nº 14, localizado no terceiro pavimento ou térreo, junto a parede da sala dos medidores, entre a área de uso comum e o box nº 13, no prédio residencial em alvenaria, a ser localizado na Rua Verginia Bonatto Bachi, número 159, Bairro São Luiz, nesta cidade de Caxias do Sul/RS, denominado 'RESIDENCIAL FENÍCIA', cujo empreendimento será edificado no terreno urbano, sito nesta cidade, constituído pelo lote administrativo nº11, da quadra nº5782, do Loteamento 'RESIDENCIAL "FONTANA DI TREVI', com testada para a Rua Verginia Bonatto Bachi, lado ímpar, distando 12,00m da esquina com a Rua Marlene Pedrollo Behrend, no quarteirão formado pelas citadas vias mais a rua Antônio Passarela e limite com a quadra nº 5562, possui área de 1.080,00m² (um mil e oitenta metros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por 30,00m, com o lote nº01; ao Sul, por 30,00m, com o lote nº05; ao Leste, por 36,00m, com a Rua Verginia Bonatto Bachi; e, ao Oeste, por 36,00m, com o limite da quadra nº5662.

Proprietária: **ESPAÇO 3 ARQUITETURA LTDA**, CNPJ nº02.040.823/0001-76, com sede nesta cidade, neste ato representada por Nestor Eugênio Mussoi, CPF nº618.237.830-15.

Título Anterior: M.103.919, do Lº02-RG, em 26/02/2016, desta 2ª Zona.

Oficial Titular: *R. Figueiredo*

*Rita Neuma Gomes Figueiredo  
Oficial Substituta*

Prot.º256494, Lº1-AP, em 11/10/2018

Emol.: R\$9,50 + Processamento Eletrônico: R\$2,30 - Redução de 50% nos emolumentos (PMCMV) + Selos: 0133.02.1700012.01309 R\$1,90; 0133.01.1800030.05996 R\$1,40

Av.1/115.279, em 17 de outubro de 2018. **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO -**

Averba-se que o imóvel desta matrícula está apartado do patrimônio da incorporadora, ficando o mesmo destinado tão somente à execução do empreendimento, não podendo ser dado em garantia de outras dívidas ou obrigações. Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade em 18/09/2018, e conforme o Artigo 31-A e seguintes, da Lei 10.931/04.

Oficial Titular: *R. Figueiredo*

*Rita Neuma Gomes Figueiredo  
Oficial Substituta*

Prot.º256494, Lº1- AP, em 11/10/2018

Emol.: R\$17,10 + Processamento Eletrônico: R\$2,30 - Redução de 50% nos emolumentos (PMCMV) + Selos: 0133.03.1800027.02601 R\$2,70; 0133.01.1800030.05997 R\$1,40

CONTINUA NO VERSO

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

continua no verso->

continuação->:.....

MATRÍCULA .....115279

Av.2/115.279, em 17 de janeiro de 2019. - **ÁREA NÃO EDIFICANTE** -  
Averba-se no imóvel desta matrícula a **área não edificante**, compreendendo uma área total de 108,00m² (cento e oito metros quadrados), do lote nº11, da quadra nº5782, localizada junto à divisa Oeste do lote (aos fundos para quem olhar o terreno oriundo da Rua Verginia Bonatto Bachi), com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por 3,00m, com terras do lote nº01; ao Sul, por 3,00m, com terras do lote nº05; ao Leste, por 36,00m, com a área remanescente do lote nº11, prédio serviente, de propriedade dos Requerentes; e, ao Oeste, por 36,00m, com o limite da quadra nº5662. Tudo de acordo com o requerimento passado nesta cidade em 26/11/2018, e Planta aprovada pela Prefeitura Municipal desta cidade, e registrada na SMU sob nº0454 em 19/06/2018.

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

Prot.nº258874, Lº1-AR, em 15/01/2019.  
Emolumentos: R\$36,10 - Selo: 0133.04.1900004.00083 = R\$3,30 + Processamento eletrônico: R\$4,90 - Selo: 0133.01.1900004.00686 = R\$1,40. Total: R\$45,70

Av.3/115.279, em 24 de junho de 2019. - **EXISTÊNCIA DE HIPOTECA** -  
Averba-se que o imóvel desta matrícula encontra-se hipotecado conforme **R.7/103.919**, onde figura como credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, e devedora: ESPAÇO 3 ARQUITETURA LTDA. Tudo de acordo com contrato particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças nº8.7877.0587022-0, passado nesta cidade em 09/05/2019, (SFH), nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

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

Prot.nº262348, Lº1, em 03/06/2019  
Emolumentos R\$39,80 + Processamento Eletrônico: R\$2,50 Redução de 50% nos emolumentos conforme determinação (PCMV)Selo(s): 0133.04.1900008.02207 R\$3,30; 0133.01.1900008.09331 R\$1,40 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Av.4/115.279, em 17 de julho de 2019. - **CANCELAMENTO DA AV.3** -  
Averba-se que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF autoriza o cancelamento da **hipoteca** constante da **Av.3** desta matrícula. Tudo de acordo com termo de autorização para cancelamento de hipoteca, passado nesta cidade em 04/07/2019.

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

Prot.nº263400, Lº1, em 11/07/2019  
Emolumentos: R\$39,80 + Processamento Eletrônico: R\$2,50 Redução de 50% nos emolumentos conforme determinação (Primeira Aquisição pelo Sistema Financeiro de Habitação - SFH) + Selo(s): 0133.04.1900008.04498 R\$3,30; 0133.01.1900008.18942 R\$1,40

R.5/115.279 em 17 de julho de 2019.  
**Título:** Compra e venda.  
**Transmitente:** ESPAÇO 3 ARQUITETURA LTDA, já qualificada, neste ato representada por Eder Antonio Todero, CPF nº377.012.310-72.  
**Adquirente:** **OSMAR JOSE DA SILVA**, brasileiro, CPF nº035.669.590-57, metalúrgico, solteiro, maior, residente e domiciliado nesta cidade.  
**Forma do título:** Contrato particular de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária

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->:-----



SEGUNDA ZONA IMOBILIÁRIA
CAXIAS DO SUL - RS
OFICIAL TITULAR - MANOEL VALENTE FIGUEIREDO NETO
Livro N.º 2 - Registro Geral

MATRÍCULA ..... 115.279
FLS. .... 02

em garantia nº8.7877.0621191-3 passado nesta cidade em 26/06/2019, (SFH), nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.
Valor e Forma de Pagamento: R\$160.000,00, composto pela integralização dos seguintes valores: Recursos próprios: R\$48.415,41, Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$2.547,59, Desconto concedido pelo FGTS: R\$15.903,00, e, Financiamento concedido pela CAIXA: R\$93.134,00.
Valor Fiscal: R\$160.000,00 em 11/07/2019.
Condições: Às do contrato. GA/GI nº7469/2019. CND/INSS e SRF nºBE39.08C4.D619.0118, emitida em 31/05/2019. Continua em pleno vigor o Patrimônio de Afetação constante na Av.1, e Área Não Edificante constante na Av.2 desta matrícula.

Oficial Titular: Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº263396, Lº1, em 11/07/2019
Emolumentos: R\$381,70 + Processamento Eletrônico: R\$2,50 Redução de 50% nos emolumentos conforme determinação (Primeira Aquisição pelo Sistema Financeiro de Habitação - SFH) + Selo(s): 0133.08.1900008.00416 R\$49,50; 0133.01.1900008.18946 R\$1,40 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.
R.6/115.279, em 17 de julho de 2019.
Título: Alienação fiduciária.
Devedor: OSMAR JOSE DA SILVA, já qualificado.
Credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília/DF, neste ato representada por Marcia Regina Papke, CPF nº969.824.030-68.
Incorporadora/ Construtora e Fiadora/ Entidade Organizadora: ESPAÇO 3 ARQUITETURA LTDA, já qualificada, neste ato representada por Eder Antonio Todero, CPF nº377.012.310-72.
Forma do título: Contrato particular citado no R.5 desta matrícula.
Valor da dívida: R\$93.134,00 em 26/07/2019.
Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$170.000,00.
Valor da garantia fiduciária: R\$170.000,00.
Prazo total: Construção: 30/05/2022; Amortização: 360.
Taxa anual de juros (%): Nominal: 5,00; e, Efetiva: 5.1161.
Vencimento do primeiro encargo mensal: 25/07/2019.
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: Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº263396, Lº1, em 11/07/2019
Emolumentos: R\$250,80 + Processamento Eletrônico: R\$2,50 Redução de 50% nos emolumentos conforme determinação (Primeira Aquisição pelo Sistema Financeiro de Habitação - SFH) + Selo(s): 0133.07.1900008.00678 R\$36,60; 0133.01.1900008.18952 R\$1,40 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.
Av.7/115.279, em 24 de junho de 2022. - CONCLUSÃO -

CONTINUA NO VERSO

-----

continua no verso->

continuação->:.....

MATRÍCULA .....115.279.....

Averba-se que, na matrícula matriz do empreendimento, foi promovida a construção, conclusão, instituição do condomínio e individualização de economias, conforme Av.27, R.28 e R.29/M.103.919 - Lº2-RG, motivo pelo qual o imóvel desta matrícula passa a ser constituído pela seguinte unidade autônoma: **APARTAMENTO Nº73**, constituído de uma unidade residencial, com sacada, com acesso pela Rua Verginia Bonatto Bachi, localizado no décimo pavimento ou sétimo andar, na parte central/leste do pavimento, com área privativa de 66,57m², área de uso comum de 25,90m², área total de 92,47m², área equivalente de construção de 64,37m², fração ideal de terreno de 0,016168 e área ideal de terreno de 17,461440m², no terreno e nas áreas de uso comum e fim proveitoso do prédio. Fica vinculada a esta unidade o BOX Nº 14, localizado no terceiro pavimento ou térreo, junto a parede da sala dos medidores, entre a área de uso comum e o box nº 13, do prédio residencial em alvenaria, com 12 (doze) pavimentos, denominado '**RESIDENCIAL FENÍCIA**', localizado na Rua Verginia Bonatto Bachi, nº predial 159, Bairro São Luiz, nesta cidade de Caxias do Sul/RS. Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade aos 13/05/2022.

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

Prot.nº292205, Lº1, em 23/06/2022

Emolumentos: Nihil AGNR - Ato gratuito não ressarcível + Selo: 0133.04.2200014.08827

Av.8/115.279, em 30 de junho de 2023. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**

Averba-se que, após promover a intimação do confitente devedor e fiduciante, OSMAR JOSE DA SILVA, CPF nº035.669.590-57, devidamente cumprida pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, conforme registro nº291776, Lº B-425, e intimação promovida aos 10/04/2023, não recebida, tendo em vista o intimado encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, dita intimação foi cumprida mediante Edital publicado no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico, aos dias 14, 17 e 18 de Abril de 2023, em virtude do cumprimento negativo certificado, ocorreu o decurso do prazo legal sem que houvesse purgação da mora por parte do confitente devedor e fiduciante. 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.6, Lº02-RG, em 17/07/2019. Valor: R\$174.100,00. Valor Fiscal: R\$174.100,00 em 27/06/2023. GI/GA nº7715/2023. Tudo de acordo com requerimento de consolidação de propriedade emitido na cidade de Bauru/SP em data de 29/06/2023 e demais documentos que o instruem.

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

Prot.nº305665, Lº1, em 29/06/2023

Emolumentos: R\$461,20 + Processamento Eletrônico: R\$6,40 + Selo(s): 0133.08.2300011.00239 R\$65,30; 0133.01.2300006.25988 R\$1,80

CONTINUA A FOLHAS

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. CAXIAS DO SUL, 30 DE JUNHO DE 2023.

certidão 004 pág...R\$ 29,80+selo: 0133.03.2300008.08777 (R\$3,60)  
busca em Arquivos...R\$ 12,10+selo: 0133.02.2300010.09289 (R\$2,50)  
proces. eletrônico R\$ 6,40+selo: 0133.01.2300006.26320 (R\$1,80)

Total -----> R\$ 56,20

Nota de Entrega: D2023 06 01027

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

QR code and text: 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 2023 00075793 71