



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

CNM: 099200.2.0173282-71

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS 1ª ZONA
COMARCA DE CAXIAS DO SUL
Oficial Registrador: Rodrigo Pacheco Fernandes

Página 1 de 5

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Serviço Registral, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o inteiro teor seguinte:

CNM: 099200.2.0173282-71

173.282
MATRÍCULA



Serviço Registral de Imóveis — 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 06 de abril de 2016

FLS.

01

MATRÍCULA

173.282

IMÓVEL: APARTAMENTO 203 - BLOCO A - A SER CONSTRUÍDO, localizado no segundo pavimento (pavimento tipo), do prédio em alvenaria denominado "RESIDENCIAL SPAZIO TANGARÁS", com acesso pela Rua dos Tangarás nº 1839, do lado direito de quem acessa pela escada interna, com orientação OESTE, tendo ao seu lado direito o apartamento 204 para quem estiver na circulação, com área real privativa 51,2533m², área de uso comum de divisão não proporcional de 12,00m² (referente a vaga de estacionamento), área real de uso comum de 12,6135m², totalizando área real de 75,8668m², e área equivalente de construção de 59,6124m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0044781 do condomínio e das coisas comuns, e área ideal de terreno de 42,3015m². A este apartamento caberá o direito de usar a **vaga de estacionamento nº 13**, tendo ao seu lado esquerdo a vaga de nº 14 e ao seu lado direito a área de convivência 2, para quem se posicionar de frente, na circulação de veículos, delimitada de acordo com o projeto aprovado; no terreno sobre o qual será edificado o citado prédio é constituído pelo constituído pelo atual lote administrativo nº 08, da quadra nº 5229, com testada para Rua dos Tangarás, lado ímpar, distando 34,00metros da esquina formada com o Travessão Victor Emanuel, dentro do quarteirão formado pelas citadas vias mais as áreas urbanas não cadastradas, limite com as quadras nºs 2776, 2779, 2781, 3635, Rua dos Canários, Rua dos Torneadores e Rua Sem Denominação Oficial, tendo o terreno a área superficial de **9.446,39m²**, com as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, por 52,54metros, com área urbana não cadastrada; ao SUL, por 98,00metros, com a Rua dos Tangarás e com o limite da quadra nº 2776; ao LESTE, por 125,50metros, com o lote nº 03; e, ao NOROESTE, por 133,55metros, com o lote nº 06.

PROPRIETÁRIA: ARCARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 07.089.272/0001-59, com sede na Rua São Paulo, nº 211, sala 02, Bairro Borgo, na cidade de Bento Gonçalves-RS.

REGISTROS ANTERIORES: Matrícula nº 169.912 (R1) do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 26 de outubro de 2015, e, Matrícula nº 169.912 (R2) do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 06 de abril de 2016.

EMOL: R\$8,60 - (conforme Lei 11.977/09, do PMCMV).

PROT. 343564 do Lº 1-CA em 15/03/2016.

Selo: 0132.01.1600001.28407 a 28408, valor de R\$0,80.

Grasziela R. Masetto
Grasziela R. Masetto - Escrevente

Rodrigo Pacheco Fernandes
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.1/173.282 - Em 06 de abril de 2016.

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: Certifico que, o imóvel objeto desta matrícula, foi submetido ao regime de afetação, nos termos dos artigos 31-A à 31-E da Lei 4.591/64, com a nova redação dada pela Lei 10.931/04 e Lei 12.024/09. Tudo conforme requerimento de Arcari Empreendimentos Imobiliários Ltda representada por seu sócio Andrey Arcari, datado de 15.12.2015, com firma reconhecida, ficando estes

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W4FBP-LF5SG-HNEF5-DQC6G>

Continua na próxima página



ção da página anterior -----

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0173282-71



Serviço Registral de Imóveis — 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
01v	173.282

documentos arquivados neste Ofício. O referido é verdade e dou fé. (G)
EMOL: Nihil - (conforme Lei 11.977/09, do PMCMV)
PROT. 344497 do Lº 1-CA em 06/04/2016.
Selo: 0132.03.1600001.03011, valor de Nihil

 Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.2/173.282 - Em 03 de janeiro de 2017.
HIPOTECA: Conforme consta no **R.5/M.169.912** do Lº 2-RG, o imóvel objeto desta matrícula, acha-se gravado com hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal. O referido é verdade e dou fé. (IM)
PROT. 355829 do Lº 1-CF em 16/12/2016.
Selo: 0132.03.1600001.45092, valor de Nihil. (conforme Lei 11.977/09, do PMCMV).

 Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.3/173.282 - Em 27 de setembro de 2017.
CANCELAMENTO: Certifico que, fica cancelada a **hipoteca** registrada sob **R.5/169.912 Lº 2-RG** e averbada sob **Av.2** da presente matrícula, em virtude de ter sido quitada a dívida ali registrada. Tudo conforme Instrumento Particular expedido pela credora Caixa Econômica Federal, datado de 13.09.2017, assinado por seu representante, ficando o documento arquivado neste Ofício. O referido é verdade e dou fé. (TR)
PROT. 368735 do Lº 1-CK em 14/09/2017.
Selo: 0132.03.1700004.04917, valor de Nihil. (cfe. Lei 11.977/09, do PMCMV)

 Oficial e/ou Oficial Subst.

R.4/173.282 - Em 27 de setembro de 2017.
COMPRA E VENDA: Contrato particular nº 8.7877.0183375-4 de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional com fiança, Alienação Fiduciária em garantia e outras obrigações - recursos FGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) - com caráter de Escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, na forma da Lei 11.977/09, datado de 30.08.2017, ficando uma via arquivada neste Ofício.
TRANSMITENTE: **ARCARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 07.089.272/0001-59, situada na Rua São Paulo, nº 211, sala 02, Bairro Centro, na cidade de Bento Gonçalves-RS.
ADQUIRENTE: **STEVEN DOUGLAS DA SILVA DA CRUZ**, brasileiro, solteiro, metalúrgico, inscrito no CPF sob nº 037.903.750-55, residente e domiciliado na Rua Esperança, nº 100, Bairro Canyon, nesta cidade.
VALOR DA AQUISIÇÃO DA UNIDADE HABITACIONAL: R\$125.990,00.
RECURSOS PRÓPRIOS: R\$16.637,82.
DESCONTO CONCEDIDO PELO FGTS: R\$15.664,00.

continua a folhas

continua na próxima página -----

Documento gerado oficialmente pelo
 Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
 do Brasil em um só lugar

ri digital



ção da página anterior -----

CNM: 099200.2.0173282-71

Valide aqui
este documento

=173.282=

MATRÍCULA



Serviço Registral de Imóveis — 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 27 de setembro de 2017

FLS.

MATRÍCULA

02

173.282

FINANCIAMENTO CONCEDIDO PELA CREDORA: R\$93.688,18.

VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$6.617,68.

VALOR FISCAL: R\$135.000,00.

ITBI: nº 11546/2017.

CND DO INSS/RECEITA FEDERAL: nº BA3E.B3D6.D880.1307, em 17.06.2017.

TRABALHISTA: Certidão negativa de débitos trabalhista sob nº 137055686/2017.

CONDIÇÃO: Comparece no contrato como incorporadora, construtora e fiadora, entidade organizadora e fiadora a empresa ARCARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e demais condições constantes no contrato.

EMOL: R\$325,70 - (conforme Lei 11.977/09, do PMCMV)

PROT. 368738 do Lº 1-CK em 14/09/2017.

Selo: 0132.01.1700003.67663, 0132.07.1600001.11578, valor de R\$38,00.

Tábata Rahel
Tábata Rahel - Escrevente

[Assinatura]
Oficial e/ou Oficial Subst.

R.5/173.282 - Em 27 de setembro de 2017.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Em garantia do pagamento da dívida, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97. Contrato particular antes mencionado.

DEVEDOR: STEVEN DOUGLAS DA SILVA DA CRUZ, brasileiro, solteiro, metalúrgico, inscrito no CPF sob nº 037.903.750-55, residente e domiciliado na Rua Esperança, nº 100, Bairro Canyon, nesta cidade.

CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF.

VALOR DA DÍVIDA: R\$93.688,18.

VALOR DA GARANTIA: R\$135.000,00.

ORIGEM DOS RECURSOS: FGTS.

PRAZO DE CONSTRUÇÃO: 37 meses.

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 360 meses, à ser resgatado em prestações mensais consecutivas no valor inicial de R\$551,17, com vencimento do primeiro encargo mensal em 30.09.2017.

JUROS: nominal de 5,5000% - efetiva 5,6407% ao ano.

EMOL: R\$264,60 - (conforme Lei 11.977/09, do PMCMV).

PROT. 368738 do Lº 1-CK em 14/09/2017.

Selo: 0132.01.1700003.67664, 0132.07.1600001.11579, valor de R\$38,00.

Tábata Rahel
Tábata Rahel - Escrevente

[Assinatura]
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.6/173.282 - Em 01 de julho de 2019.

CONCLUSÃO/INSTITUIÇÃO: Certifico que, foi concluído o apartamento objeto desta matrícula e instituído o condomínio do empreendimento denominado RESIDENCIAL SPAZIO TANGARÁS, conforme Av.145 e R.146 da matrícula nº 169.912. Tudo conforme requerimento de Arcari Empreendimentos Imobiliários Ltda, no ato representada por Francielle

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W4FBP-LF5SG-HNEF5-DQC6G>

continua na próxima página -----

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



ção da página anterior - - - - -

CNM: 099200.2.0173282-71

Valide aqui
este documento



Serviço Registral de Imóveis — 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
02v	173.282

Arcari, datado de 07.06.2019, com firma reconhecida, instruído com o habite-se 17109 expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade em 23.01.2019, CND DO INSS sob nº 001292019-88888458 de 06.06.2019, planilhas quadro III e IV com firmas reconhecidas, ART, ficando estes documentos aqui arquivados. O referido é verdade e dou fé. (LM)

EMOL: Nihil (conforme Artigo 237-A - Lei 6.015/73).

PROT. 398317 do Lº 1-CX em 07/06/2019.

Selo: 0132.04.1900002.06346, valor de Nihil.

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.7/173.282 - Em 01 de novembro de 2024.

PENHORA: Conforme Termo de Penhora, datado de 08/07/2024, extraído dos autos da Execução de Título Extrajudicial nº 5025758-98.2023.8.21.0010/RS, expedido pela Exma. Sra. Dra. Claudia Bampi, MM. Juíza de Direito da 4ª Vara Cível desta Comarca, ficando o documento arquivado nos termos da Lei.

EXEQUENTE: RESIDENCIAL SPAZIO TANGARAS, inscrito no CNPJ sob nº 33.445.041/0001-40.

EXECUTADO: STEVEN DOUGLAS DA SILVA DA CRUZ, inscrito no CPF sob nº 037.903.750-55, com endereço na Rua Dos Tangarás, nº 1839, apto. 203 A, Bairro Santa Fé, nesta cidade.

CONDICÕES: É penhorado o imóvel da presente matrícula em virtude de que a dívida diz respeito a débitos condominiais, de natureza *propter rem*.

VALOR DO DÉBITO: R\$2.631,98 atualizado até 01/2024. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 508971 do Lº 1-ER em 09/09/2024.

EMOL: R\$103,60. Selo: 0132.06.2300013.02509 = R\$35,90.

Proc. eletrônico: R\$6,60. Selo: 0132.01.2400014.04910 = R\$2,00.

Escrevente: Silvia Barcelos Reck

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.8/173.282 - Em 16 de junho de 2025.

TRANSIÇÃO DE SISTEMA: Procedo a presente averbação, de ofício, para noticiar que os próximos atos registrares serão eletrônicos, encerrando-se, exclusivamente, a escrituração física, com fundamento no art. 464-A, da CNRR/RS. O referido é verdade e dou fé.

EMOL: Nihil. Selo: 0132.04.2500010.07356 = Nihil. Isenção: AGNR.

Escrevente: Iasmin Aver Donazzolo

Averbação nato digital assinada pela Registradora Substituta **Camila Hertz** em 16/06/2025 às 16:51:03. O hash SHA256 do documento é 0DBAAA78A9DCE88B73649722424ED4871AC3D6DC30F7F0B10AF40F93CE5CD474.

continua a folhas

continua na próxima página - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W4FBP-LF5SG-HNEF5-DQC6G>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



ção da página anterior - - - - -

CNM: 099200.2.0173282-71

Valide aqui
este documento



Serviço Registral de Imóveis - 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0173282-71

Caxias do Sul, 16 de junho de 2025

Fls. 03	Matrícula 173.282
------------	----------------------

Av.9/173.282 - Em 16 de junho de 2025.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Certifico que, por solicitação da credora e fiduciária, bem como por força do disposto no parágrafo 7º, do artigo 26, da Lei nº 9.514/1997, após promover a intimação do confitente devedor e fiduciante, Steven Douglas da Silva da Cruz, antes qualificado, devidamente cumprida através de editais publicados eletronicamente no Diário de Registro Eletrônico - Editais Online em 29, 30 e 31/01/2025, tendo ocorrido o decurso do prazo legal sem que houvesse purgação da mora por parte do confitente devedor e fiduciante, **fica consolidada a propriedade do imóvel em favor da Caixa Econômica Federal**, pelo valor de R\$141.440,77 (cento e quarenta e um mil, quatrocentos e quarenta reais e setenta e sete centavos); avaliado para efeitos fiscais em R\$141.440,77 (cento e quarenta e um mil, quatrocentos e quarenta reais e setenta e sete centavos), conforme guia de pagamento do **ITBI**: Nº 4630/2025. Tudo conforme Ofício nº 533813/2024, datado de 24/04/2025, assinado digitalmente e arquivado nos termos da Lei, e demais documentos que o instruem já arquivados neste Ofício no protocolo sob nº 512900. O referido é verdade e dou fé.

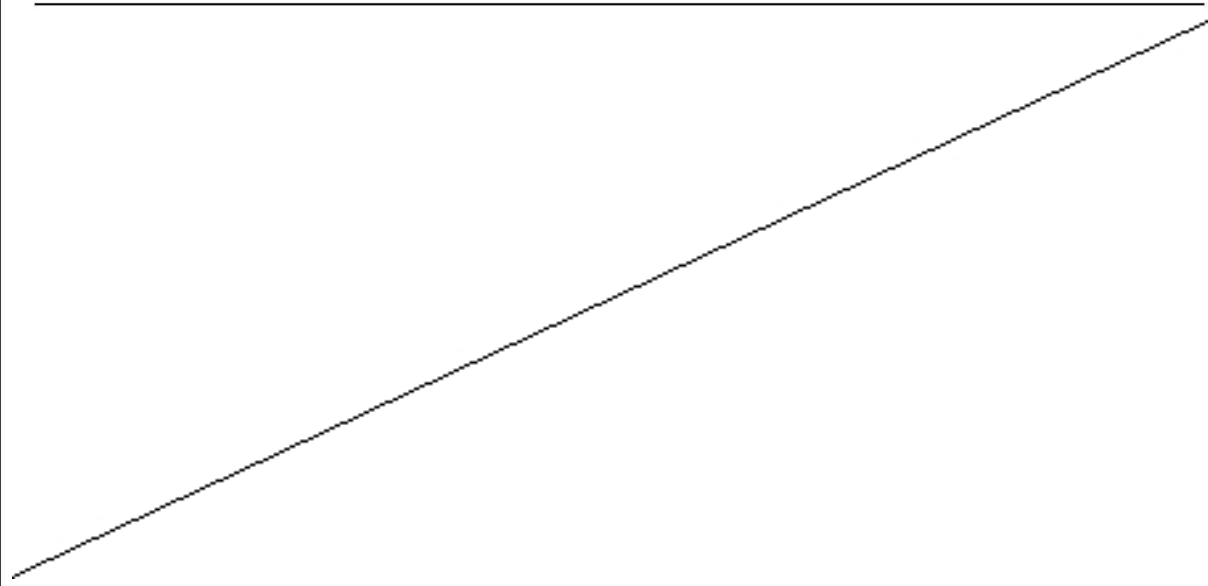
PROT. 523029 do Lº 1-EX em 25/04/2025.

EMOL: R\$408,40. Selo: 0132.07.2400004.03869 = R\$56,50.

Proc. eletrônico: R\$6,90. Selo: 0132.01.2500011.02924 = R\$2,10.

Escrevente: Iasmin Aver Donazzolo

Averbação nato digital assinada pela Registradora Substituta **Camila Hertz** em 16/06/2025 às 16:58:50. O hash SHA256 do documento é 49869CF92443A89F70402C5ACDDA204F60B2E02E6A20E842665B956E6959461E.



ADA MAIS CONSTA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Caxias do Sul - RS, 23 de junho de 2025.

Total: R\$70,00

Certidão Matrícula 173.282 - 5 páginas: R\$38,40 (0132.04.2500010.09190 = R\$5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0132.03.2500011.03448 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0132.01.2500011.05694 = 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
099200 53 2025 00082640 81

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar