



Valide aqui este documento



CERTIDÃO

CNM: 099200.2.0195170-76

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Página 1 de 6

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS 1ª ZONA

COMARCA DE CAXIAS DO SUL

Oficial Registrador: Rodrigo Pacheco Fernandes

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: 099200.2.0195170-76

=195.170=

MATRÍCULA



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 20 de outubro de 2020

FLS.

01

MATRÍCULA

195.170

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 608 TORRE B - A SER CONSTRUÍDO, localizado no sexto pavimento, do prédio em alvenaria denominado **CINQUE TERRE RESIDENCIAL**, situado na Rua Amélia Antônia Facchin Bado, nº 40, do lado esquerdo de quem sai do elevador no sexto pavimento, com orientação OESTE, tendo ao seu lado esquerdo o hall de elevador para quem estiver na circulação, com área real privativa de 27,1936m², área de uso comum de divisão não proporcional de 12,00m² (referente à vaga de estacionamento), área real de uso comum de 13,5891m², totalizando área real de 52,7827m² e área equivalente de construção de 40,9333m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0031277 do condomínio e das coisas comuns, e área ideal de terreno de 13,48638m². A este apartamento caberá o direito de utilizar a vaga de estacionamento nº 129, localizada no terreno ao nível dos pavimentos Térreos das Torres A e B, tendo ao seu lado esquerdo área de uso comum e a vaga nº 128 e ao seu lado direito a vaga nº 130, sendo a nona da esquerda para a direita de quem se posicionar de frente para a Torre B, na circulação de veículos entre a Torre B e as áreas de uso comum de Pergolado, Pet Place e Playground. No terreno sobre o qual será edificado o citado prédio, situado nesta cidade, constituído pelo administrativo nº 02; da quadra nº 4.891, com testada para a Rua Amélia Antonia Facchin Bado, distando 30,00m, da esquina formada pela citada via com a Rua Pedro Serafim Gubert, lado par, dentro do quarteirão formado pelas citadas vias mais a rua Dr. Calixto Maximiliano Rasia e rua Diego Gonzaléz e limite com as quadras 2757, 2872 e 4916, com área total de 4.311,92m² (quatro mil, trezentos e onze metros e noventa e dois décimos quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, por 86,82m, com parte do lote nº 07, de propriedade de Loacir Ferreira de Miranda, com o lote nº 08, de propriedade de Luis Antonio Canela, com o lote nº 09, de propriedade de Luiz Antonio Panisson, com o lote nº 10 de propriedade de Edinei de Oliveira Longo e esposa, com a Rua Amélia Antonia Facchin Bado, com os lotes nº 11 e 12, de propriedade de Jucelia Kercher Zago e esposo, e com parte do lote nº 13, de propriedade de João Batista Finardi e esposa; ao LESTE, por 50,00m, com o lote 04, de propriedade de Solar Materiais de Construção Ltda, com o lote nº 05, de propriedade de De Fato Incorporadora Construtora e Transportes Ltda., e com o lote nº 06, de propriedade de Irani José Smiderle; ao SUL, por 86,63m, com o lote 10 da quadra 2757, propriedade do Município de Caxias do Sul; e, ao OESTE, por 49,46m, com o lote 01, de propriedade de Glass Mídia Eletrônicos Ltda.

PROPRIETÁRIA: ARCARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 07.089.272/0001-59, com sede na Rua Alexandre Castelli, nº 345, Bairro Santo Antão, na cidade de Bento Gonçalves-RS.

REGISTROS ANTERIORES: Matrícula nº 75.101 (R13) do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 08 de setembro de 2020, e, Matrícula nº 75.101 (R14) do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 20 de outubro de 2020.

PROT. 418836 do Lº 1-DF em 21/09/2020.

continua no verso

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CT3GP-MTFDK-TL7TY-9DZ8P>

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: 099200.2.0195170-76

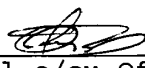
Valide aqui
este documento

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRICULA
01v	195.170

EMOL: R\$10,40. (conforme Lei 11.977/09, do PMCMV) Selo: 0132.02.2000014.04083 = R\$1,90.
Proc. eletrônico: R\$2,50. Selo: 0132.01.2000015.02595 = R\$1,40.
Escrevente: Lucas Moreto



Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.1/195.170 - Em 20 de outubro de 2020.

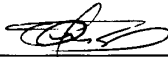
PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: Certifico que o imóvel objeto desta matrícula, foi submetido ao regime de afetação, nos termos dos artigos 31-A à 31-E da Lei 4.591/64, com a nova redação dada pela Lei 10.931/04 e Lei 12.024/09. Tudo conforme requerimento de Arcari Empreendimentos Imobiliários Ltda, no ato representada por Andrey Arcari, datado de 17/09/2020, com firma reconhecida, ficando este documento arquivado neste Ofício. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 420221 do Lº 1-DG em 20/10/2020.

EMOL: Nihil. (conforme Artigo 237-A - Lei 6.015/73) Selo: 0132.04.1900009.17103 = Nihil.

Isenção: SGDL.

Escrevente: Lucas Moreto



Oficial e/ou Oficial Subst.

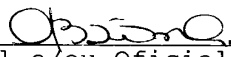
Av.2/195.170 - Em 30 de abril de 2021.

HIPOTECA: Conforme consta no **R.17/M.75.101** do Lº 2-RG, o imóvel objeto desta matrícula, acha-se gravado com hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal, pelo valor de R\$18.980.000,00. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 427605 do Lº 1-DJ em 18/03/2021.

EMOL: Nihil.(conforme artigo 237-A da Lei nº 6.015/73). Selo: 0132.04.2100010.02036 = Nihil. Isenção: AGNR.

Escrevente: Diego da Silva Polita



Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.3/195.170 - Em 28 de dezembro de 2022.

CANCELAMENTO: Certifico que fica **cancelada a hipoteca** mencionada na **Av.2** desta matrícula e registrada sob **R.17/75.101, Lº 02/RG**, em virtude do cumprimento das obrigações. Tudo conforme Instrumento Particular de Autorização para Cancelamento de Hipoteca expedido pela credora, Caixa Econômica Federal, datado de 18.11.2022, assinado por sua representante, com firma reconhecida, ficando o documento arquivado nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 466760 do Lº 1-EA em 30/11/2022.

EMOL: Nihil (conforme artigo 237-A da Lei nº 6.015/73).

Selo: 0132.04.2200030.02192 = Nihil.

Proc. eletrônico: Nihil. Selo: 0132.01 2200033.00309 = Nihil.

continua a folhas **02**

Continua na próxima página - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CT3GP-MTFDK-TL7TY-9DZ8P>

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: 099200.2.0195170-76

Valide aqui este documento

=195.170=



Serviço Registral de Imóveis — 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 28 de dezembro de 2022

FLS.	MATRÍCULA
02	195.170

Isenção: AGNR.
Escrevente: Verena Citon Castilhos

Verena Citon Castilhos
Oficial e/ou Oficial Subst.

R.4/195.170 - Em 28 de dezembro de 2022.

COMPRA E VENDA: Contrato Particular nº 8.7877.1515666-0 de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela (PCVA) - Recursos do FGTS, com caráter de Escritura Pública, na forma do §5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, e da Lei nº 14.118/2021, datado de 05.10.2022, ficando a documentação arquivada nos termos da Lei.

TRANSMITENTE: ARCARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 07.089.272/0001-59, com sede na Rua Alexandre Castelli, nº 345, Bairro Santo Antônio, na cidade de Bento Gonçalves-RS.

ADQUIRENTE: VINICIUS MARTINS DOS SANTOS, brasileiro, solteiro, trabalhador de fabricação e preparação de alimentos e bebida, inscrito no CPF sob nº 048.896.260-93, portador da CI RG nº 8115263405, expedida pela SSP/RS, residente e domiciliado na Rua Guilherme Tamanini, nº 51, Ca 2, Bairro Forqueta, nesta cidade.

VALOR DA AQUISIÇÃO DA UNIDADE HABITACIONAL: R\$151.000,00 (cento e cinquenta e um mil reais).

FORMA DE PAGAMENTO: o valor de R\$20.204,68 com recursos próprios; R\$14.654,00 com recursos concedidos pelo FGTS/União na forma de desconto; e R\$116.141,32 com financiamento concedido pela credora Caixa Econômica Federal.

VALOR DA AQUISIÇÃO DO TERRENO: R\$6.255,32.

VALOR FISCAL: R\$151.000,00 (cento e cinquenta e um mil reais).

ITBI: nº 13100/2022.

ITBI RETIFICATIVA: nº 16704/2022.

INSS/RECEITA FEDERAL: Certidão negativa de débitos com código de controle nº 0067.412F.8A83.8D33, emitida em 04.10.2022.

TRABALHISTA: Certidão negativa de débitos trabalhistas sob nº 36579497/2022.

CONDICÃO: a empresa ARCARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA também comparece no contrato como incorporadora, construtora, entidade organizadora e fiadora; e demais condições constantes no contrato.

PROT. 466758 do Lº 1-EA em 30/11/2022.

EMOL: R\$389,20 (conforme artigo 10º da Lei 14.118/2021 - PCVA).

Selo: 0132.08.2200013.03645 = R\$65,30.

Proc. eletrônico: R\$3,00. Selo: 0132.01.2200033.00310 = R\$1,80.

Escrevente: Verena Citon Castilhos

Verena Citon Castilhos
Oficial e/ou Oficial Subst.

R.5/195.170 - Em 28 de dezembro de 2022.

continua no verso

Continua na próxima página - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CT3GP-MTFDK-TL7TY-9DZ8P>



ção da página anterior - - - - -

CNM: 099200.2.0195170-76

Valide aqui este documento



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
02v	195.170 2

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Contrato Particular nº 8.7877.1515666-0, antes mencionado.

DEVEDOR: VINICIUS MARTINS DOS SANTOS, já qualificado.

CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, inscrita no CNPJ 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\$116.141,32.

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 360 meses, a ser resgatado em prestações mensais e consecutivas, no valor inicial de R\$644,08, com vencimento do primeiro encargo mensal em 09.11.2022.

PRAZO DE CONSTRUÇÃO: 18 meses.

JUROS: taxa nominal de 5,00% a.a.; e taxa efetiva de 5,1161% a.a.

ORIGEM DOS RECURSOS: FGTS/União.

OBJETO DA GARANTIA: o imóvel da presente matrícula.

VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO

LEILÃO: o imóvel vinculado em garantia foi avaliado em R\$151.000,000.

PROT. 466758 do Lº 1-EA em 30/11/2022.

EMOL: R\$308,70 (conforme artigo 10º da Lei 14.118/2021 - PCVA).

Selo: 0132.07.220004.07510 = R\$48,30.

Proc. eletrônico: R\$3,00. Selo: 0132.01.2200033.00311 = R\$1,80.

Escrevente: Verena Citon Castilhos

Ernanilson
 Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.6/195.170 - Em 01 de junho de 2023.

CONCLUSÃO/INSTITUIÇÃO: Certifico que, foi concluído o APARTAMENTO objeto desta matrícula e instituído o condomínio do empreendimento denominado **CINQUE TERRE RESIDENCIAL**, conforme Av.162 e R.163 da matrícula nº 75.101. Tudo conforme requerimentos de Arcari Empreendimentos Imobiliários Ltda, representada por Francielle Arcari, datados de 22/05/2023, com firmas reconhecidas, instruídos com cópia autenticada do habite-se nº 22254 expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade em 18/04/2023, CND DO INSS sob nº 90.005.14462/75-001 emitida em 24/04/2023, Certidão Negativa da Receita Federal nº 8EA8.306F.8726.1F72 emitida em 26/04/2023, ART, planilhas quadro III e IV com firmas reconhecidas, ficando estes documentos arquivados nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 476159 do Lº 1-EE em 26/04/2023.

EMOL: Nihil. (conforme artigo 237-A da Lei nº 6.015/73) Selo: 0132.04.2300009.04585 = Nihil. Isenção: AGNR.

Escrevente: Francielli Taiane Soga

Francielli
 Oficial e/ou Oficial Subst.

continua na fl.03

continua a folhas

Continua na próxima página - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CT3GP-MTFDK-TL7TY-9DZ8P>



ção da página anterior -.....

CNM: 099200.2.0195170-76

Valide aqui este documento

=195.170=



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0195170-76

CAXIAS DO SUL, 12 de novembro de 2025

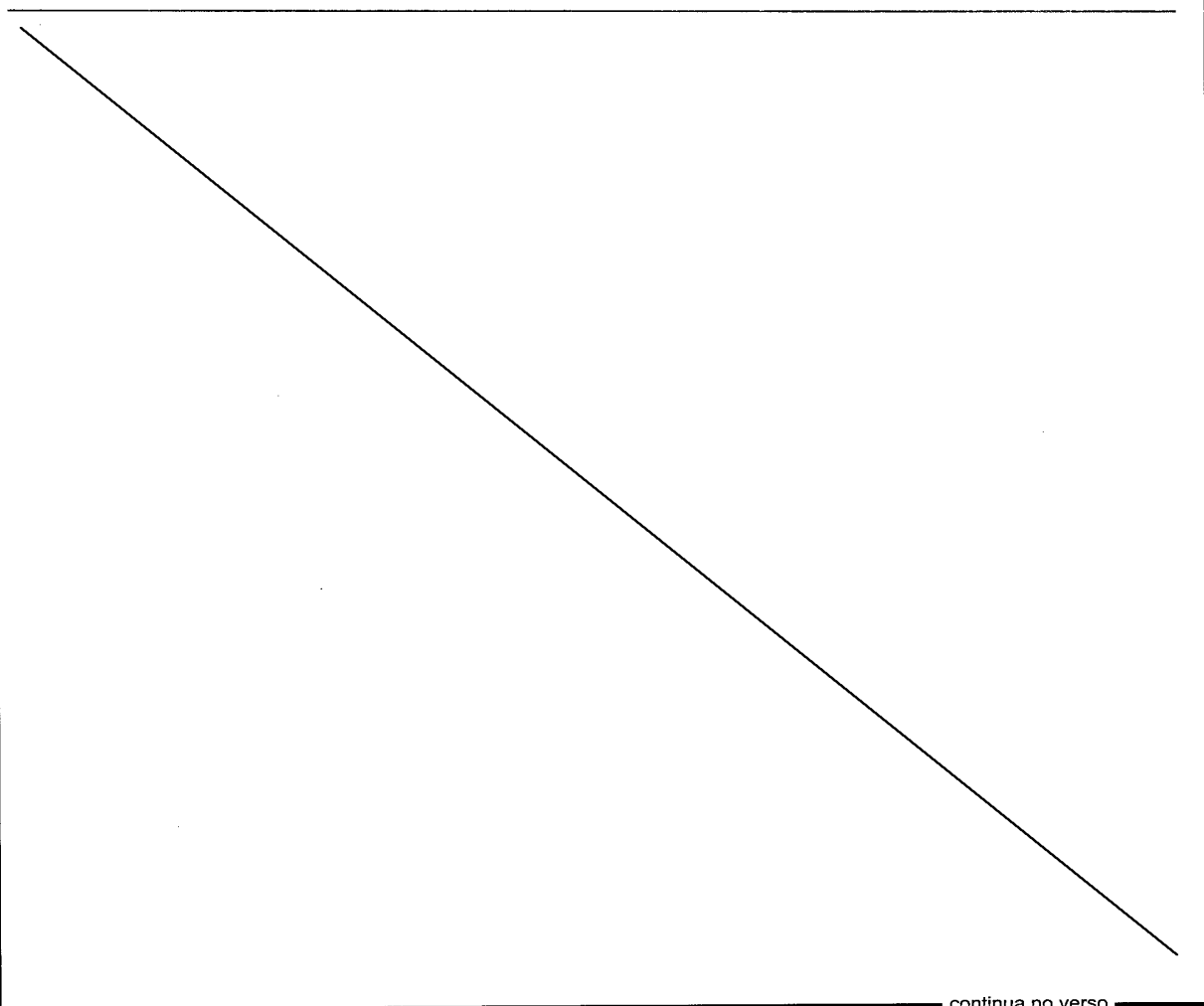
FLS.	MATRICULA
03	195.170

Av.7/195.170 - Em 12 de novembro de 2025.

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

EMOL: Nihil. Selo: 0132.04.2500021.05083 = Nihil. Isenção: AGNR. Escrevente: Glasiane Zenatto

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Autorizado **Juliano Spido** em 12/11/2025 às 14:24:21. O hash SHA256 do documento é DA542268B7E76D7D5AFB28913633AAE860BB9C92EF3C1FA4F455A91F0FCF3B6D.



continua no verso

Continua na próxima página -.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CT3GP-MTFDK-TL7TY-9DZ8P>

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





ção da página anterior - - - - -

CNM: 099200.2.0195170-76

Valide aqui este documento

Fls. 03v	Matrícula 195.170
-------------	----------------------

Av.8/195.170 - Em 12 de novembro de 2025.

ATUALIZAÇÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL: Procedo a presente averbação para fazer constar que o imóvel desta matrícula possui a seguinte inscrição cadastral: **43.14.4891.002.136**, bem como o Código de Endereçamento Postal (CEP) nº **95112-089**. Tudo conforme documentação a seguir mencionada, instruída com Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade em 30/10/2025, ficando os documentos arquivados nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 535166 do Lº 1-FC em 24/10/2025.

EMOL: R\$170,60. Selo: 0132.04.2500021.05128 = R\$5,20.

Proc. eletrônico: R\$6,90. Selo: 0132.01.2500022.00575 = R\$2,10.

Escrevente: Glasiane Zenatto

Averbação nato digital assinada pela Registradora Substituta **Camila Hertz** em 12/11/2025 às 15:13:57. O hash SHA256 do documento é BDE55E22E6161F33510CAF4CFD8A770FEF930978E7C3982664A0FA7D67AA2E3F.

Av.9/195.170 - Em 12 de novembro de 2025.

CONSOLIDADAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Certifico que, por solicitação da fiduciária, nos termos do § 7º, do artigo 26, da Lei nº 9.514/1997, após promover a intimação do devedor e fiduciante, Vinicius Martins dos Santos, antes qualificado, devidamente cumprida através de editais publicados eletronicamente no Diário de Registro Eletrônico - Editais Online em 08/08/2025, 11/08/2025 e 12/08/2025, transcorrido o prazo legal sem a purgação da mora, **fica consolidada a propriedade do imóvel em favor da Caixa Econômica Federal**, pelo valor de R\$157.734,74 (cento e cinquenta e sete mil, setecentos e trinta e quatro reais e setenta e quatro centavos); avaliado para efeitos fiscais em R\$157.734,74 (cento e cinquenta e sete mil, setecentos e trinta e quatro reais e setenta e quatro centavos), conforme guia de pagamento do **ITBI**: Nº 13663/2025. Tudo conforme Ofício nº 590772/2025, datado de 24/10/2025, assinado digitalmente e arquivado nos termos da Lei, e demais documentos que o instruem já arquivados neste Ofício no protocolo sob nº 524662. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 535166 do Lº 1-FC em 24/10/2025.

EMOL: R\$408,40. Selo: 0132.08.2300021.01100 = R\$76,40.

Proc. eletrônico: R\$6,90. Selo: 0132.01.2500022.00576 = R\$2,10.

Escrevente: Glasiane Zenatto

Averbação nato digital assinada pela Registradora Substituta **Camila Hertz** em 12/11/2025 às 15:14:01. O hash SHA256 do documento é 838B4065889B0222DB1DAF5D8205E931C11A98067B344FFD16B4493A871F6764.

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

Caxias do Sul - RS, 12 de novembro de 2025.

Total: R\$76,40

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 195.170: R\$44,80 (0132.04.2500021.05137 = R\$5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0132.03.2500021.09498 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0132.01.2500022.00593 = 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 00169760 11**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CT3GP-MTFDK-TL7TY-9DZ8P>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

