



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

CNM: 099200.2.0195052-42

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 6

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: 099200.2.0195052-42

=195.052=

MATRÍCULA



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 20 de outubro de 2020

FLS.

MATRÍCULA

01

195.052

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 402 TORRE A - A SER CONSTRUÍDO, localizado no quarto 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 quarto pavimento, com orientação OESTE, tendo ao seu lado direito o apartamento 403 para quem estiver na circulação, com área real privativa de 49,3335m², área de uso comum de divisão não proporcional de 12,00m² (referente à vaga de estacionamento), área real de uso comum de 23,2700m², totalizando área real de 84,6035m² e área equivalente de construção de 70,0942m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0053559 do condomínio e das coisas comuns, e área ideal de terreno de 23,09406m². A este apartamento caberá o direito de utilizar a vaga de estacionamento nº 14, localizada no terreno ao nível do pavimento Pilotis 2 da Torre A, tendo ao seu lado direito a vaga nº 15 e ao seu lado esquerdo a vaga nº 13, sendo a décima quarta da esquerda para a direita de quem se posicionar de frente para a TORRE A, na circulação de veículos entre a divisa Oeste e a Torre A. 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 Antônia 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 González 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 decímetros 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 Antônia 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 Antônio, 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q9E83-LHHKN-EKSG9-6UCR8>

Continua na próxima página



ção da página anterior -----

CNM: 099200.2.0195052-42

Valide aqui
este documento



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
01v	195.052

EMOL: R\$10,40. (conforme Lei 11.977/09, do PMCMV) Selo: 0132.02.2000014.03964 = R\$1,90.
Proc. eletrônico: R\$2,50. Selo: 0132.01.2000015.02474 = R\$1,40.
Escrevente: Lucas Moreto

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.1/195.052 - 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: 0132.04.1900009.16985 = Nihil.

Isenção: SGDL.

Escrevente: Lucas Moreto

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.2/195.052 - 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: 0132.04.2100010.01905 = Nihil.

Isenção: AGNR.

Escrevente: Diego da Silva Polita

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.3/195.052 - Em 09 de junho de 2021.

CANCELAMENTO: Certifico que fica **cancelada a hipoteca** mencionada na **Av.2** desta matrícula e registrada sob **R.17/M.75.101, Lº 02/RG**, em virtude do cumprimento das obrigações. Tudo conforme Instrumento Particular expedido pela credora, Caixa Econômica Federal, datado de 01/06/2021, assinado por seu representante, ficando o documento arquivado neste Ofício. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 431589 do Lº 1-DL em 04/06/2021.

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

Selo: 0132.04.2100017.00328 = Nihil.

continua no verso

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

ridigital



ção da página anterior -----

CNM: 099200.2.0195052-42

Valide aqui
este documento

=195.052=

MATRÍCULA



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 09

de

junho

de 2021

FLS.

02

MATRÍCULA

195.052 2

Isenção: AGNR.

Escrevente: Lucas Moreto

Lucas Moreto
Oficial e/ou Oficial Subst.

R.4/195.052 - Em 09 de junho de 2021.

COMPRA E VENDA: Contrato Particular nº 8.7877.1075816-6 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 16/03/2021, ficando uma via arquivada neste Ofício.

TRANSMITENTE: 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 Centro, na cidade de Bento Gonçalves-RS.

ADQUIRENTE: CARLOS EDUARDO ARGE RODRIGUES, brasileiro, solteiro, maior, trabalhador metalúrgico, inscrito no CPF sob nº 024.267.500-06, portador da CI RG nº 6104983793, expedida pela SJS/RS, residente e domiciliado na Rua Luiz Covolan, 8023, Matioda, nesta cidade.

VALOR DA AQUISIÇÃO DA UNIDADE HABITACIONAL: R\$175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais).

FORMA DE PAGAMENTO: o valor de R\$27.835,80 com recursos próprios; R\$6.358,00 com recursos da conta vinculada do FGTS; R\$2.139,00 com recursos concedidos pelo FGTS/União na forma de desconto; e R\$138.667,20 com financiamento concedido pela CAIXA.

VALOR DA AQUISIÇÃO DO TERRENO: R\$10.711,66.

VALOR FISCAL: R\$175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais).

ITBI: nº 4035/2021.

INSS/RECEITA FEDERAL: Certidão negativa de débitos com código de controle nº 5279.AB9B.4E7D.3329, emitida em 10/05/2021.

TRABALHISTA: Certidão negativa de débitos trabalhistas sob nº 15577451/2021.

CONDIÇÃO: a empresa Arcari Empreendimentos Imobiliários também comparece no contrato como construtora e fiadora. Demais condições constantes no contrato.

PROT. 430335 do Lº 1-DK em 11/05/2021.

EMOL: R\$415,30 (conforme artigo 10º da Lei 14.118/2021 - PCVA). Selo: 0132.08.2000025.00087 = R\$49,50.

Proc. eletrônico: R\$2,70. Selo: 0132.01.2100016.06636 = R\$1,40.

Escrevente: Lucas Moreto

Lucas Moreto
Oficial e/ou Oficial Subst.

R.5/195.052 - Em 09 de junho de 2021.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Contrato Particular nº 8.7877.1075816-6, antes mencionado.

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q9E83-LHHKN-EKSG9-6UCR8>

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: 099200.2.0195052-42

Valide aqui
este documento



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
02v	195.052

DEVEDOR: CARLOS EDUARDO ARGE RODRIGUES, 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\$138.667,20.
PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 360 meses, a ser resgatado em prestações mensais e consecutivas, no valor inicial de R\$833,28, com vencimento do primeiro encargo mensal em 10/04/2021. **PRAZO DE CONSTRUÇÃO:** 18/03/2024.
JUROS: taxa nominal de 5,5000% a.a.; e taxa efetiva de 5,6407% 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\$175.000,00.
PROT. 430335 do Lº 1-DK em 11/05/2021.
EMOL: R\$344,00 (conforme artigo 10º da Lei 14.118/2021 - PCVA). Selo: 0132.07.2000022.03697 = R\$36,60.
Proc. eletrônico: R\$2,70. Selo: 0132.01.2100016.06637 = R\$1,40.
Escrevente: Lucas Moreto

Lucas Moreto
 Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.6/195.052 - 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: 0132.04.2300009.04467 = Nihil. Isenção: AGNR.

Escrevente: Francielli Taiane Soga

Francielli Taiane Soga
 Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.7/195.052 - Em 09 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

continua a folhas **03**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q9E83-LHHKN-EKSG9-6UCR8>

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 -----

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0195052-42

=195.052=

MATRÍCULA



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0195052-42

FLS.

MATRÍCULA

CAXIAS DO SUL, 09

de

junho

de 2025

03

195.052

no art. 464-A, da CNNR/RS. O referido é verdade e dou fé.

EMOL: Nihil. Selo: 0132.04.2500010.05504 = Nihil. Isenção: AGNR.

Escrevente: Iasmin Aver Donazzolo

Averbação nato digital assinada pela Registradora Substituta **Camila Hertz** em
09/06/2025 às 16:14:33. O hash SHA256 do documento é
84419006342074A26E82C588EF1C248ACF48A1649932F9E3C45F3D14F2E82B8B.

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q9E83-LHHKN-EKSG9-6UCR8>

continua na próxima página -----

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



ção da página anterior - - - - -

CNM: 099200.2.0195052-42

Valide aqui
este documento

Fls.	Matrícula
03v	195.052

Av.8/195.052 - Em 09 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, Carlos Eduardo Arge Rodrigues, antes qualificado, devidamente cumprida através de editais publicados eletronicamente no Diário de Registro Eletrônico - Editais Online em 25, 26 e 27/02/2025, 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\$148.050,00 (cento e quarenta e oito mil e cinquenta reais); avaliado para efeitos fiscais em R\$171.000,00 (cento e setenta e um mil reais), conforme guia de pagamento do **ITBI**: Nº 4713/2024. Tudo conforme Ofício nº 532820/2024, datado de 16/04/2025, assinado digitalmente e arquivado nos termos da Lei, e demais documentos que o instruem já arquivados neste Ofício no protocolo sob nº 512821. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 522554 do Lº 1-EX em 16/04/2025.

EMOL: R\$455,40. Selo: 0132.08.2300013.08088 = R\$76,40.

Proc. eletrônico: R\$6,90. Selo: 0132.01.2500010.09505 = R\$2,10.

Escrevente: Iasmin Aver Donazzolo

Averbação nato digital assinada pela Registradora Substituta **Camila Hertz** em 09/06/2025 às 16:16:31. O hash SHA256 do documento é 9F31272DCEB55926A263A171D6C460C82529F1C4E814A46FE894DFE7046C2475.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q9E83-LHHKN-EKSG9-6UCR8>

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

Caxias do Sul - RS, 23 de junho de 2025.**Total: R\$ 76,40**

Certidão Matrícula 195.052 - 6 páginas: R\$ 44,80 (0132.04.2500010.09279 = R\$ 5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$ 13,20 (0132.03.2500011.03588 = R\$ 4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0132.01.2500011.05828 = 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 00082798 60

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar