



CNM: 099200.2.0173400-08

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Página 1 de 4

SERVICO 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: 099200.2.0173400-08

$$=173.400=$$
**Serviço Registral de Imóveis — 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL**

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 06 de abril de 2016

FLS.

MATRICULA

01

173.400

IMÓVEL: APARTAMENTO 201 - BLOCO G - 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 esquerdo de quem acessa pela escada interna, com orientação NORDESTE, tendo ao seu lado esquerdo o apartamento 202 para quem estiver na circulação, com área real privativa de 47,1341m², área de uso comum de divisão não proporcional de 12,00m² (referente a vaga de estacionamento), área real de uso comum de 11,6132m², totalizando área real de 70,7472m², e área equivalente de construção de 54,8847m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0041229 do condomínio e das coisas comuns, equivalente a 38,9468m² do terreno. A este apartamento caberá o direito de usar a **vaga de estacionamento nº 73**, tendo ao seu lado esquerdo a vaga de nº 72 e ao seu lado direito a vaga de nº 74 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: 0132.01.1600001.29368 a 29369, valor de R\$0,80.

Grassia Plant.

Grasiela R. Masetto - Escrevente

Official e/ou Official Subst.

Av.1/173.400 - 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

Continua na próxima página -:-:-:-:-

Av. Júlio de Castilhos, nº 1259 - Sala Térrea - Bairro: Nossa Sra de Lourdes, CEP 95020-425 - Caxias do Sul/RS - (54) 3022-5200

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





Continuação da página anterior -

CNM: 099200.2.0173400-08

Valide aqui
este documento

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

01v

173.400

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: 0132.03.1600001.03224, valor de Nihil

[Assinatura]

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.2/173.400 - Em 25 de janeiro de 2017.

COMPRA E VENDA: Contrato particular nº 8.7877.0067145-9 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 - com caráter de Escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei 5.049, de 29 de junho de 1966, datado de 08/12/2016, 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: PRISCILA BORGES CRUZ, brasileira, solteira, serígrafo, inscrita no CPF sob nº 029.546.400-30, residente e domiciliada na Rua Primitiva Zatti, nº 196, Bairro São Ciro, nesta cidade.

VALOR DA AQUISIÇÃO DA UNIDADE HABITACIONAL: R\$120.990,00.

RECURSOS PRÓPRIOS: R\$11.600,85.

SALDO DA CONTA DE FGTS: R\$4.277,15.

DESCONTO CONCEDIDO PELO FGTS: R\$8.320,00.

FINANCIAMENTO CONCEDIDO PELA CREDORA: R\$96.792,00.

VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$6.203,86.

VALOR FISCAL: R\$122.000,00.

ITBI: nº 15224/2016.

CND DO INSS/RECEITA FEDERAL: nº FA83.9AB1.1B6F.16BB, em 18/11/2016.

TRABALHISTA: Certidão negativa de débitos trabalhista sob nº 123292771/2017.

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

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

PROT. 357463 do Lº 1-CF em 24/01/2017.

Selo: 0132.01.1600004.23401, 0132.07.1600001.05975, valor de R\$12,25.

[Assinatura]

Elaine F. de Castilhos

Elaine F. de Castilhos - Escrevente

[Assinatura]

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.3/173.400 - Em 25 de janeiro 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.

DEVEDORA: PRISCILA BORGES CRUZ, brasileira, solteira, serígrafo,

continua a folhas

Continua na próxima página -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EPTQW-7NFST-RQY4L-KZVUT>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Continuação da página anterior - - - - -

CNM: 099200.2.0173400-08

Valide aqui
este documento

=173.400=

MATRÍCULA

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

CAXIAS DO SUL, 25 de janeiro de 2017

FLS.

MATRÍCULA

02

173.400⁸

inscrita no CPF sob nº 029.546.400-30, residente e domiciliada na Rua Primitiva Zatti, nº 196, Bairro São Ciro, 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\$96.792,00.

VALOR DA GARANTIA: R\$122.000,00 - **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\$538,18, com vencimento do primeiro encargo mensal em 08/01/2017.

JUROS: nominal de 5,00% - efetiva 5,1161% ao ano.

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

PROT. 357463 do Lº 1-CF em 24/01/2017.

Selo: 0132.01.1600004.23402, 0132.07.1600001.05976, valor de R\$12,25.

Elaine F. de Castilhos

Elaine F. de Castilhos - Escrevente

Juliano Spido
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.4/173.400 - 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 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: 0132.04.1900002.06618, valor de Nihil.

Juliano Spido
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.5/173.400 - Em 12 de fevereiro de 2026.

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:** 0132.04.2600002.02139 = Nihil. **Isenção:** AGNR.

Escrevente: Glasiane Zenatto

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Autorizado **Juliano Spido** em 12/02/2026 às 10:54:51. O hash SHA256 do documento é 27D35221271F41E4E1A03625C8DB764098FA2246AD4DB5030D2E3A65B175E919.

continua no verso

Continua na próxima página - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/EPTQW-7NFST-RQY4L-KZVUT

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

ri digital



Valide aqui
este documento

Fls. 02v	Matrícula 173.400
-------------	----------------------

Av.6/173.400 - Em 13 de fevereiro de 2026.

ATUALIZAÇÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL: Procedo a presente averbação para fazer constar que o imóvel desta matrícula possui a seguinte inscrição cadastral: **36.03.5229.008.125**, bem como o Código de Endereçamento Postal (CEP) nº **95047-570**. Tudo conforme documentação a seguir mencionada, instruída com Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade em 02/02/2026 ficando os documentos arquivados nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé

PROT. 540088 do Lº 1-FE em 21/01/2026.

EMOL: R\$ 180,60. Selo: 0132.04.2600002.02538 = R\$ 5,50.

Proc. eletrônico: R\$ 7,30. Selo: 0132.01.2600002.01477 = R\$ 2,20.

Escrevente: Glasiane Zenatto

Averbação nato digital assinada pela Escrevente Autorizada **Aline Elizabeth de Souza** em 13/02/2026 às 13:42:10. O hash SHA256 do documento é 07505D7E377860D26AD314B19C7507B6C1F7D3F4B19714FD111AED160864D054.

Av.7/173.400 - Em 13 de fevereiro de 2026.

CONSOLIDAÇÃO 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 da devedora e fiduciante, Priscila Borges Cruz, antes qualificada, devidamente cumprida pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta cidade em 18/11/2025, 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\$122.000,00 (cento e vinte e dois mil reais); avaliado para efeitos fiscais em R\$159.400,00 (cento e cinquenta e nove mil e quatrocentos reais), conforme guia de pagamento do **ITBI**: Nº 541/2026. Tudo conforme Ofício nº 636168/2025, datado de 21/01/2026, assinado digitalmente e arquivado nos termos da Lei, e demais documentos que o instruem já arquivados neste Ofício no protocolo sob nº 534417. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 540088 do Lº 1-FE em 21/01/2026.

EMOL: R\$ 432,30. Selo: 0132.08.2300021.02620 = R\$ 80,80.

Proc. eletrônico: R\$ 7,30. Selo: 0132.01.2600002.01478 = R\$ 2,20.

Escrevente: Glasiane Zenatto

Averbação nato digital assinada pela Escrevente Autorizada **Aline Elizabeth de Souza** em 13/02/2026 às 13:42:19. O hash SHA256 do documento é 9312D6BA70CE2FF90B7D55F2E8CA582FC363E5E62EB49CFF73808FC92E98096E.

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

Caxias do Sul - RS, 13 de fevereiro de 2026.

Total: R\$81,00

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 173.400: R\$47,60 (0132.04.2600002.02552 = R\$5,50)
Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0132.03.2600001.09832 = R\$4,40)
Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0132.01.2600002.01505 = 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
099200 53 2026 00020673 73

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EPTQW-7NFST-RQY4L-KZVUT>