



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Página 1 de 4

Comarca de Novo Hamburgo/RS

OFÍCIO DE REGISTROS PÚBLICOS

Clari Barreta Brenner - Oficiala

Valide aqui
este documento

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

CNM: 097683.2.0133373-34



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

Novo Hamburgo, 29 de julho de 2022

FLS.
1

MATRÍCULA
133.373

Código Nacional de Matrícula - CNM: 09768.2.0133373-02.

IMÓVEL: A fração ideal de 0,0028203 no terreno situado no Bairro Santo Afonso, no quarteirão indefinido formado pelas avenidas Pedro Adams Filho, Primeiro de Março e Montevideo, e pelas ruas La Paz, Leopoldo Wasum e Costa Rica, com área superficial de 14.357,00 metros quadrados, medindo 97,00 metros de frente ao noroeste para a avenida Pedro Adams Filho, lado ímpar, 148,00 metros de frente ao nordeste para a rua La Paz, lado ímpar, formando esquina, 148,02 metros ao sudoeste confrontando com imóvel de Coneresul Britagem Ltda., e 97,00 metros ao sudeste com imóvel do Município de Novo Hamburgo. Esta fração corresponderá ao Apartamento nº 102, do Bloco M, do Garten Residence, a ser edificado, e se localizará no pavimento térreo, do lado direito de quem entra pela porta de acesso ao edifício, com orientação sudoeste, tendo ao seu lado direito o Apartamento 101 para quem estiver na circulação, com área real privativa de 44,9341 metros quadrados, sendo a área coberta padrão de 44,9341 metros quadrados, sem área coberta de padrão diferente e sem área descoberta, área real de uso comum de divisão não proporcional de 11,52 metros quadrados (referente à vaga de estacionamento descoberta nº 305), área real de uso comum de divisão proporcional de 9,3004 metros quadrados, sendo a área coberta de 7,7550 metros quadrados e a área descoberta de 1,5454 metros quadrados, totalizando área real de 65,7545 metros quadrados, área equivalente de construção de 54,4526 metros quadrados, e correspondendo-lhe a mesma fração ideal do condomínio e das coisas comuns.

PROPRIETÁRIA E INCORPORADORA: Arcari Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 07.089.272/0001-59, com sede na cidade de Bento Gonçalves, RS, na rua Alexandre Castelli, nº 345, Bairro Santo Antônio.

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 123.306, do livro nº 2, datada em 12.05.2017.

TÍTULO: Incorporação/Instituição de Condomínio.

FORMA DE TÍTULO: requerimento de 13 de junho de 2022, e documentos apresentados.

Data supra. Oficiala:

YK.LRY.Prof.nº 441.719, de 01.07.2022.

Emolumentos: R\$12,40. Selo: 0396.03.1900001.21784 = R\$3,60. Processamento Eletrônico de Dados: R\$3,00, Selo: 0396.01.2100001.56964 = R\$1,80. Lei nº 14.118/2021-PCVA.

AV 1- 133.373 - No imóvel objeto da presente matrícula, acha-se instituído o regime do patrimônio de afetação, conforme a AV 5- 123.306, do livro nº 2.

Data supra. Oficiala:

YK.GM.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.03.1900001.21528 = R\$3,60. Prov. nº 021/2017 - CGJ/RS.

AV 2- 133.373 - O imóvel objeto da presente matrícula acha-se hipotecado, em primeira e especial hipoteca, transferível a terceiros, a favor da Caixa Econômica Federal, conforme o R 7- 123.306, do livro nº 2.

Novo Hamburgo, 09 de janeiro de 2023.

Oficiala:

AV.GY.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.09.0700003.16434 = R\$ 81,00. Prov. nº 021/2017 - CGJ/RS.

AV 3- 133.373 - De conformidade com contrato 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 - recursos do FGTS com utilização dos recursos da conta

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0133373-34

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL**FLS.
1MATRÍCULA
133.373

Novo Hamburgo, de de

VERSO

vinculada do FGTS do devedor, firmado em 16 de dezembro de 2022, fica cancelada a hipoteca objeto do da AV 2- 133.373, em virtude de liberação.

Novo Hamburgo, 01 de fevereiro de 2023.

Subst. da Oficiala:

MP.CL.Prot.nº 451.045, de 25.01.2023.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2000002.27335 = R\$4,40. Prov. nº 021/2017 - CGJ/RS.

R 4- 133.373 - COMPRA E VENDA:

TRANSMITENTE: Arcari Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 07.089.272/0001-59, com sede na cidade de Bento Gonçalves, RS, na rua São Paulo, nº 211, Sala 02, Centro.

ADQUIRENTE: Tiago Rodrigo Silva Raupp, brasileiro, trabalhador de construção civil, solteiro, inscrito no CPF sob nº 020.284.790-00, nascido em 14.10.1987, filho de Gilmar Silva Raupp e Angela Maria Ruckert, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Fernando Galeazzi Ali Odes, nº 42, Q 16, Lote 46, Bairro Canudos.

INCORPORADORA/CONSTRUTORA/FIADORA/AGENTE

PROMOTORA

EMPREENDEDEDORA/ENTIDADE ORGANIZADORA: Arcari Empreendimentos Imobiliários Ltda., já qualificada.

FORMA DE TÍTULO: contrato 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 - recursos do FGTS com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do devedor, nº 8.7877.1571897-9, firmado em 16 de dezembro de 2022, e contrato por instrumento particular de retificação e ratificação, firmado em 19 de janeiro de 2023.

PREÇO: R\$186.000,00, composto pela integralização dos valores a seguir: valor dos recursos próprios R\$36.701,27; valor dos recursos da conta vinculada de FGTS R\$700,26; valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União R\$44.159,00; e valor do financiamento concedido pela Caixa R\$104.439,47. Valor da aquisição do terreno: R\$17.035,91; guia de pagamento do ITBI nº 74 - 2023 - avaliação fiscal: R\$186.000,00.

CONDICÕES: as dos contratos.

Novo Hamburgo, 01 de fevereiro de 2023.

Subst. da Oficiala:

MP.CL.Prots.nºs 451.045 e 451.046, de 25.01.2023.

Emolumentos: R\$461,30, Selo: 0396.08.0700003.29342 = R\$65,30. Processamento Eletrônico de Dados: R\$3,20, Selo: 0396.01.2100001.99956 = R\$1,80. Lei nº 14.118/2021-PCVA.

R 5- 133.373 - EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

DEVEDOR FIDUCIANTE: Tiago Rodrigo Silva Raupp, já qualificado.

CREDORA FIDUCIÁRIA: Caixa Econômica Federal, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4.

VALOR: R\$104.439,47.

PRAZO: de construção/legalização: 33 meses; de amortização: 360 meses, em prestações mensais e sucessivas, com vencimento do primeiro encargo mensal em 16.01.2023, com prestação mensal inicial no valor total de R\$555,87; prazo de carência para expedição da intimação: 30 dias corridos, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago.

CONTINUA A FOLHA 2

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/P6Z45-9JNXQ-NZ7V8-LKTDU>



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0133373-34

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL**FLS.
2MATRÍCULA
133.373

Novo Hamburgo, de de

TAXA DE JUROS: nominal de 4,5000% a.a. e efetiva de 4,5939% a.a.**ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR E DA GARANTIA:** ocorre mensalmente, na data de vencimento do encargo mensal, pelo índice de atualização das contas vinculadas do FGTS e na hipótese de extinção desse coeficiente, a atualização passará a ser efetuada pelo índice determinado em legislação específica.**CONDICÕES:** O imóvel objeto da presente matrícula, foi constituído em propriedade fiduciária, conforme a Lei nº 9.514/97, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando o devedor possuidor direto e a Caixa possuidora indireta, certo que se incorporar-se-ão à garantia todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. Consolidada a propriedade em nome da Caixa, o imóvel será alienado a terceiros, conforme procedimentos previstos no art. 27 da Lei nº 9.514/97. Para fins do leilão extrajudicial, as partes avaliam o imóvel em R\$186.000,00, acrescidos os valores das benfeitorias existentes e que lhe integrem, atualizado monetariamente até a data do leilão, na forma do item 9 do contrato, reservando-se a Caixa o direito de reavaliar o imóvel; ou caso o valor do imóvel estabelecido seja inferior ao valor de referência para apuração do ITBI, então este será o valor mínimo estabelecido como parâmetro para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão; tudo nos termos dos contratos a que se refere o R 4- 133.373. Demais condições: as dos contratos.

Novo Hamburgo, 01 de fevereiro de 2023.

Subst. da Oficiala: *Antônio Vinicius R. dos Reis*

MP.CL.Prots.nºs 451.045 e 451.046, de 25.01.2023.

Emolumentos: R\$288,20, Selo: 0396.07.1900001.00779 = R\$48,30. Processamento Eletrônico de Dados: R\$3,20, Selo: 0396.01.2100001.99957 = R\$1,80. Lei nº 14.118/2021-PCVA.

AV 6- 133.373 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 097683.2.0133373-34.

Novo Hamburgo, 07 de novembro de 2024.

Escrevente: *Antônio Vinicius R. dos Reis*
JS.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2200001.70037 = R\$4,90. AGNR

AV 7- 133.373 - De conformidade com requerimentos e documentos apresentados, o condomínio Garten Residence, foi concluído, conforme certidão de habite-se de 18.10.2024, e recebeu o nº 45 da rua La Paz. C.N.D. nº 90.011.87415/73-001 e Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União.

Novo Hamburgo, 07 de novembro de 2024.

Escrevente: *Antônio Vinicius R. dos Reis*

CT.GCM.Prots.nºs 481.929 e 481.930, de 29.10.2024.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.09.0700003.20718 = R\$90,00.

AV 8- 133.373 - TRANSIÇÃO DE SISTEMA - Prov. 44/2024-CGJ/RS - Procede-se à esta averbação de ofício para o fim de noticiar que os próximos atos registrares serão eletrônicos (fl. 2 verso), encerrando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNRR/RS.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2500001.30026 = R\$5,20. AGNR

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Antônio Vinicius R. dos Reis em 10/10/2025 às 13:46:43. O hash SHA256 do documento é 4A85891974D7B72BDEEBC91B5D7119AE706092BFC2EF527B67FDB25DC636FF7

continua no verso

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/P6Z45-9JNXQ-NZ7V8-LKTDU>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0133373-34

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE NOVO HAMBURGO**
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Fls.	Matrícula
2	133.373
verso	

AV 9- 133.373 - A convenção de condomínio do Garten Residence, acha-se registrada no livro nº 3-RA, sob nº 13.203.

Novo Hamburgo, 16 de outubro de 2025.

AV.AG.Prot.nº 497.874, de 03.10.2025.

Emolumentos: R\$52,00, Selo: 0396.04.2500001.31500 = R\$5,20. Processamento Eletrônico de Dados: R\$6,90, Selo: 0396.01.2500001.36233 = R\$2,10.

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 16/10/2025 às 15:43:45. O hash SHA256 do documento é **FACC59EC9B24122866B73A3FEF37427F26BD8B252BD79BF807C9A0B14D3B72DE**.

AV 10- 133.373 - De conformidade com requerimento de 29 de janeiro de 2026, e documentos apresentados, procede-se esta averbação em atendimento ao disposto no art. 26-A na Lei nº 9.514/97, para fazer constar que ocorreu a consolidação da propriedade do imóvel objeto da presente matrícula, em nome da credora fiduciária Caixa Econômica Federal, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, e por força do que estabelece o art. 27 da Lei nº 9.514/97, deverá ser oferecido em público leilão para a alienação do imóvel. Guia de pagamento de ITBI nº 11 - 2026 - avaliação fiscal: R\$230.000,00.

Novo Hamburgo, 20 de fevereiro de 2026.

AV.AG.Prot.nº 503.634, de 29.01.2026.

Emolumentos: R\$582,00, Selo: 0396.08.2200001.13758 = R\$80,80. Processamento Eletrônico de Dados: R\$7,30, Selo: 0396.01.2500001.65811 = R\$2,20.

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 20/02/2026 às 09:03:02. O hash SHA256 do documento é **13B48E97045021963E5CCC6BC909B56BAD73DCBCF0BCC4D377F6043A4A8D1056**.

Certifico que a presente, extraída nos termos do § 1º do Art. 19, da Lei 6.015/73, é cópia autêntica da matrícula a que se refere. Dou fé. Novo Hamburgo-RS, 20 de fevereiro de 2026.

Assinado digitalmente por Vera Maria Bueno Barbosa - Escrevente

Total: R\$ 81,00

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$ 47,60 (0396.04.2500001.55284 = R\$ 5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0396.03.2500001.28744 = R\$ 4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0396.01.2500001.66038 = 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
097683 53 2026 00013243 31

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/P6Z45-9JNXQ-NZ7V8-LKTDU>