



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

CNM: 099200.2.0197304-76

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: 099200.2.0197304-76

=197.304=



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 12 de maio de 2021

FLS.

MATRÍCULA

01

197.304

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 104 - A SER CONSTRUÍDO, localizado no 4º pavimento - tipo - do prédio em alvenaria denominado **BELMAIS RESIDENCIAL RESOLUTE**, situado na Rua Radialista José Paim, nº 67, sendo o apartamento posicionado no lado oeste, em frente ao apartamento 103 e ao lado do apartamento 102, com área real privativa de 50,9324 m², área real de uso comum de 28,6587 m², área real total de 79,5911 m², área equivalente de construção de 57,4999 m², área ideal do terreno de 15,7168 m², correspondendo desta maneira a fração ideal de 0,01280 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício, composto pelas seguintes peças: sala de estar/jantar, cozinha/área de serviço, sacada com churrasqueira, um dormitório, banheiro social e circulação. Fazendo parte integrante o Box nº 04, localizado no terceiro pavimento ou pavimento térreo do Edifício "Belmais Residencial Resolute", entre a circulação e o Box nº 05. O terreno sobre o qual será edificado o citado empreendimento está situado nesta cidade, constituído pelo atual lote administrativo nº 17, da quadra nº 3956 (originário da aglutinação dos antigos lotes nºs 12, 14 e 16 da mesma quadra), do loteamento denominado JACOB GREGOLETTO II, com testada para a Rua Radialista José Paim, lado ímpar, distando 54,00metros da esquina com a Rua Giacomino Zatti, no quarteirão formado pelas citadas vias mais a Rua Manoel Balduino Bento e limite com as quadras 3955 e 2253, no bairro Nossa Senhora de Fátima, tendo o terreno a área superficial de 1.228,00m² (mil e duzentos e vinte e oito metros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, por duas linhas desencontradas, a primeira de 35,00metros com o lote 10 e a segunda de 10,00metros com a Rua Radialista José Paim; ao SUL, por 40,00metros com o limite da quadra 2253; ao LESTE, por duas linhas desencontradas, a primeira de 14,00metros com a rua Radialista José Paim, e a segunda de 10,00metros com o limite da quadra 2253; ao SUDESTE, por 12,64metros com a Rua Radialista José Paim; ao OESTE, por 36,00metros com os lotes 11, 13 e 15.

PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA BELMAIS S.A, inscrita no CNPJ sob nº 88.519.822/0001-24, com sede na Rua Emílio Conci, nº 203, Bairro Humaitá, na cidade de Bento Gonçalves-RS.

REGISTROS ANTERIORES: Matrícula nº 184.536 (R1) do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 07 de fevereiro de 2020, e, Matrícula nº 184.536 (R3) do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 12 de maio de 2021.

PROT. 428545 do Lº 1-DJ em 07/04/2021.

EMOL: R\$11,00.(conforme artigo 10º da Lei 14.118/2021 - PCVA) Selo: 0132.02.2100012.07813 = R\$1,90.

Proc. eletrônico: R\$2,70. Selo: 0132.01.2100013.03945 = R\$1,40.

Escrevente: João Pedro C. Zanotto

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.1/197.304 - Em 12 de maio de 2021.

continua no verso

Continua na próxima página -:-:-:-:-

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0197304-76



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

01v

197.304

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: Certifico que, conforme Av.4/M.184.536, o imóvel objeto desta matrícula foi submetido ao regime de afetação, nos termos dos artigos 31-A a 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 da Construtora Belmais S.A., assinado por Humberto Giacomello, datado de 10/11/2020, com firma reconhecida, acompanhado do memorial da incorporação, datado de 05/04/2021, ficando a documentação arquivada neste Ofício. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 428545 do Lº 1-DJ em 07/04/2021.

EMOL: Nihil (conforme artigo 237-A da Lei nº 6.015/73). Selo: 0132.04.2100010.02981 = Nihil. Isenção: AGNR.

Escrevente: João Pedro C. Zanotto

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.2/197.304 - Em 30 de Setembro de 2021.

HIPOTECA: Conforme consta no **R.6/M.184.536** do Lº 2-RG, o imóvel objeto desta matrícula, acha-se gravado com hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal, pelo valor de R\$7.060.000,00. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 436599 do Lº 1-DN em 30/08/2021.

EMOL: Nihil. Selo: 0132.04.2100029.01128 = Nihil. Isenção: AGNR. (conforme artigo 237-A da Lei nº 6.015/73).

Escrevente: Diego da Silva Polita

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.3/197.304 - Em 06 de setembro de 2022.

CANCELAMENTO: Certifico que fica **cancelada a hipoteca** mencionada na **Av.2** desta matrícula e registrada sob **R.6/184.536, Lº 02/RG**, em virtude do cumprimento das obrigações. Tudo conforme Instrumento Particular de Autorização para Cancelamento de Hipoteca de Financiamento no Crédito Imobiliário, expedido pela credora Caixa Econômica Federal, datado de 29.07.2022, assinado por sua representante, ficando o documento arquivado nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 459532 do Lº 1-DX em 18/08/2022.

EMOL: Nihil (conforme artigo 237-A da Lei nº 6.015/73). Selo: 0132.04.2200021.02968 = Nihil. Isenção: AGNR.

Escrevente: Diego da Silva Polita

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.4/197.304 - Em 06 de setembro de 2022.

COMPRA E VENDA: Contrato Particular nº 8.7877.1456634-2 de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, **continua nas fls.02**

continua a folhas

Continua na próxima página -----

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6JCZH-QCD9E-AKSVZ-DZGPA>

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: 099200.2.0197304-76

Valide aqui
este documento

=197.304=

MATRÍCULA



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 06 de setembro de 2022

FLS.

MATRÍCULA

02

197.304

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 02.08.2022, ficando a documentação arquivada nos termos da Lei.

TRANSMITENTE: CONSTRUTORA BELMAIS S.A., inscrita no CNPJ sob nº 88.519.822/0001-24, com sede na Rua Emílio Conci, nº 203, Bairro Humaitá, na cidade de Bento Gonçalves-RS.

ADQUIRENTE: LUIS FELIPE SOARES FERREIRA, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de produção, inscrito no CPF sob nº 040.691.460-59, portador da CI RG nº 2128534101, expedida pela SSP/RS, residente e domiciliado na Rua Romano Fachin, nº 262, Bairro Pioneiro, nesta cidade.

VALOR DA AQUISIÇÃO DA UNIDADE HABITACIONAL: R\$170.500,00 (cento e setenta mil e quinhentos reais).

FORMA DE PAGAMENTO: o valor de R\$45.863,25 com recursos próprios; R\$21.853,00 com recursos concedidos pelo FGTS/União na forma de desconto; e R\$102.783,75 com financiamento concedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

VALOR DA AQUISIÇÃO DO TERRENO: R\$8.587,93.

VALOR FISCAL: R\$170.500,00 (cento e setenta mil e quinhentos reais).

ITBI: nº 10084/2022.

INSS/RECEITA FEDERAL: Certidão positiva com efeito de negativa de débitos com código de controle nº 9D2D.0369.AA17.26EC, emitida em 12.07.2022.

TRABALHISTA: Certidão negativa de débitos trabalhistas sob nº 27244385/2022.

CONDIÇÃO: a empresa CONSTRUTORA BELMAIS S.A também comparece no contrato como incorporadora, construtora, entidade organizadora e fiadora; e demais condições constantes no contrato.

PROT. 459533 do Lº 1-DX em 18/08/2022.

EMOL: R\$429,50 (conforme artigo 10º da Lei 14.118/2021 - PCVA). Selo: 0132.08.2200013.01813 = R\$65,30.

Proc. eletrônico: R\$3,00. Selo: 0132.01.2200017.43618 = R\$1,80.

Escrevente: Diego da Silva Polita

Diego da Silva Polita
Oficial e/ou Oficial Subst.

R.5/197.304 - Em 06 de setembro de 2022.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Contrato Particular nº 8.7877.1456634-2, antes mencionado.

DEVEDOR: LUIS FELIPE SOARES FERREIRA, 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\$102.783,75.

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 360 meses, a ser resgatado em prestações mensais

continua no verso

Continua na próxima página -----

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6JCZH-QCD9E-AKSVZ-DZGPA>

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: 099200.2.0197304-76

Valide aqui
este documento

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

02v

197.304

e consecutivas, no valor inicial de R\$569,98, com vencimento do primeiro encargo mensal em 09.09.2022. PRAZO DE CONSTRUÇÃO: 27 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\$170.500,00. PROT. 459533 do Lº 1-DX em 18/08/2022. EMOL: R\$308,70 (conforme artigo 10º da Lei 14.118/2021 - PCVA). Selo: 0132.07.2200004.04765 = R\$48,30. Proc. eletrônico: R\$3,00. Selo: 0132.01.2200017.43619 = R\$1,80. Escrevente: Diego da Silva Polita


Oficial e/ou Oficial Subst.Av.6/197.304 - Em 10 de abril 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: 0132.04.2500005.09094 = Nihil. Isenção: AGNR.

Escrevente: Grasiela R. Masetto

Averbação nato digital assinada pela Escrevente Autorizada **Aline Elizabeth de Souza** em 11/04/2025 às 11:07:00. O hash SHA256 do documento é

AEAB7D6C1E34935E835180813EB1F8BB45C5FB2F8D6A38CA546F1B36D82D0541.

continua a folhas

Continua na próxima página -----

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6JCZH-QCD9E-AKSVZ-DZGPA>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



cão da página anterior -:-:-:-:-

CNM: 099200.2.0197304-76

Valide aqui
este documento

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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0197304-76

Caxias do Sul, 14 de abril de 2025

Fls. 03	Matrícula 197.304
------------	----------------------

Av.7/197.304 - Em 14 de abril de 2025.

CONCLUSÃO/INSTITUIÇÃO: Certifico que, foi concluído o APARTAMENTO objeto desta matrícula e instituído o condomínio conforme Av.61 e R.62 da matrícula nº 184.536, Lº 2-RG. Tudo conforme requerimento requerimento datado de 26.02.2025, instruído com o habite-se expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade nº 24925 de 19.12.2024, CND DO INSS sob nº 90.006.66275/73-001 de 21/01/2025, Certidão Negativa da Receita Federal nº 2E39.57DD.DDAF.C83A de 05/02/2025, planilhas quadro III e IV, ficando estes documentos arquivados, nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 518576 do Lº 1-EV em 11/02/2025.

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

Selo: 0132.04.2500008.00570 = Nihil. Isenção: AGNR.

Escrevente: Grasiela R. Masetto

Averbação nato digital assinada pela Escrevente Autorizada **Aline Elizabeth de Souza** em 25/04/2025 às 16:08:35. O hash SHA256 do documento é

Av.8/197.304 - Em 14 de abril de 2025.

CANCELAMENTO: Certifico que, fica **cancelado o PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** averbado sob nº **Av.1** desta matrícula. Tudo conforme requerimento datado de 26/02/2025, ficando a documentação arquivada nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 518576 do Lº 1-EV em 11/02/2025.

EMOL: R\$52,00. Selo: 0132.04.2500008.00792 = R\$5,20.

Proc. eletrônico: R\$6,90. Selo: 0132.01.2500007.02569 = R\$2,10.

Escrevente: Grasiela R. Masetto

Averbação nato digital assinada pela Escrevente Autorizada **Aline Elizabeth de Souza** em 25/04/2025 às 16:08:38. O hash SHA256 do documento é

Av.9/197.304 - Em 14 de abril de 2025.

Certifico que, foi registrada a convenção de condomínio, do empreendimento denominado "**BELMAIS RESIDENCIAL RESOLUTE**", conforme **R.21.588**, Lº 3-Auxiliar. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 518577 do Lº 1-EV em 11/02/2025.

EMOL: R\$52,00. Selo: 0132.04.2500008.00793 = R\$5,20.

Proc. eletrônico: R\$6,90. Selo: 0132.01.2500007.02570 = R\$2,10.

Escrevente: Grasiela R. Masetto

Averbação nato digital assinada pela Escrevente Autorizada **Aline Elizabeth de Souza** em 25/04/2025 às 16:08:41. O hash SHA256 do documento é

DCF1A310508A87A519E5D0F51EEEF4521C63A8B9C08B49D533EB00FE5F57E317.

Av.10/197.304 - Em 01 de dezembro de 2025.

—Continua no verso

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6JCZH-QCD9E-AKSVZ-DZGPA>

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





ção da página anterior -----

CNM: 099200.2.0197304-76

Valide aqui
este documento

Fls.	Matrícula
03v	197.304

ATUALIZAÇÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL: Procedo a presente averbação para fazer constar que o imóvel desta matrícula possui a seguinte inscrição cadastral: **36.23.3956.017.004**, bem como o Código de Endereçamento Postal (CEP) nº **95043-285**. Tudo conforme documentação a seguir mencionada, instruída com Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade em 27/11/2025, ficando os documentos arquivados nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 535914 do Lº 1-FD em 05/11/2025.

EMOL: R\$170,60. Selo: 0132.04.2500024.01085 = R\$5,20.

Proc. eletrônico: R\$6,90. Selo: 0132.01.2500022.09547 = R\$2,10.

Escrevente: Glasiane Zenatto

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Autorizado **Juliano Spido** em 01/12/2025 às 16:27:44. O hash SHA256 do documento é C91D855EF249D86981432AEB9B0B8A8346364DE9E29A8B1FBD469EE5D53EB298.

Av.11/197.304 - Em 01 de dezembro de 2025.

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 do devedor e fiduciante, LUIS FELIPE SOARES FERREIRA, antes qualificado, devidamente cumprida pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta cidade em 25/07/2025, transcorrido o prazo legal sem a purgação da mora, **fica consolidada a propriedade do imóvel em favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, pelo valor de R\$178.850,34 (cento e setenta e oito mil, oitocentos e cinquenta reais e trinta e quatro centavos); avaliado para efeitos fiscais em R\$178.850,34 (cento e setenta e oito mil, oitocentos e cinquenta reais e trinta e quatro centavos), conforme guia de pagamento do **ITBI**: Nº 11903/2025. Tudo conforme Ofício nº 605127/2025, datado de 05/11/2025, assinado digitalmente e arquivado nos termos da Lei, e demais documentos que o instruem já arquivados neste Ofício no protocolo sob nº 527206. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 535914 do Lº 1-FD em 05/11/2025.

EMOL: R\$455,40. Selo: 0132.08.2300021.01404 = R\$76,40.

Proc. eletrônico: R\$6,90. Selo: 0132.01.2500022.09549 = R\$2,10.

Escrevente: Glasiane Zenatto

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Autorizado **Juliano Spido** em 01/12/2025 às 16:27:49. O hash SHA256 do documento é D85D1E3A45C52FCE30BA5135B5C01C8E1C8DC2067AE9F1EB2F27D522C995912C.

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

Caxias do Sul - RS, 02 de dezembro de 2025.

Total: R\$76,40

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 197.304: R\$44,80 (0132.04.2500024.01159 = R\$5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0132.03.2500023.06394 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0132.01.2500022.09656 = 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 00179543 38

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web-onr.org.br/docs/6JCZH-QCD9E-AKSVZ-DZGPA>

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