



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CAXIAS DO SUL
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular

CERTIDÃO

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, neste Registro de Imóveis, encontrei no livro 2 Registro Geral, a matrícula de INTEIRO TEOR seguinte:

CNM: 099259.2.0119963-94



SEGUNDA ZONA IMOBILIÁRIA
CAXIAS DO SUL - RS
OFICIAL TITULAR - MANOEL VALENTE FIGUEIREDO NETO
Livro N.º 2 - Registro Geral

MATRÍCULA
119.963
FLS.01

Data: 29 de junho de 2020.

Imóvel: **FUTURO APARTAMENTO N° 43**, constituído de uma unidade residencial, com sacada, com acesso pela Rua Erotides Alves Paim, localizado no sexto pavimento ou terceiro andar - tipo, na parte oeste/sul do pavimento, com área privativa de 55,67m², área de uso comum de 16,32m², área total de 71,99m², área equivalente de construção de 50,47m², fração ideal de terreno de 0,053050 e área ideal de terreno de 36,859140m², no terreno e nas áreas de uso comum e fim proveitoso do prédio. Fica vinculada a esta unidade o **BOX N° 14**, localizado no segundo pavimento ou subsolo, na parte leste do pavimento, o primeiro no sentido norte/sul, entre a parede norte do pavimento e o box nº 13, do edifício em alvenaria, denominado "**RESIDENCIAL CARMEL**", a ser localizado na Rua Erotildes Alves Paim, número 145, nesta cidade de Caxias do Sul/RS, que será edificado no terreno urbano, sito nesta cidade, bairro Nossa Senhora das Graças, fazendo parte do LOTEAMENTO RESIDENCIAL DELTA UM, constituído pelo lote administrativo nº013, da quadra nº5824, cujo quarteirão inicia no ponto localizado na esquina da Rua Pedro Machado Ramos Sobrinho, com a Rua Acelino Antonio da Silva, a quadra 5824 toma rumo 90°00'00" e tem 136,00 m de comprimento e confronta-se com a Rua Pedro Machado Ramos Sobrinho, tomando rumo 46°12'32" SW, tem 86,70 m de comprimento, e confronta-se com a Rua Erotides Alves Paim, tomando rumo 90°00'00" W, tem 73,51 m de comprimento e confronta-se com a Rua Erotides Alves Paim, tomando rumo 00°00'00" N, tem 60,00 m de comprimento e confronta-se com a Rua Acelino Antonio da Silva, com a área de 694,80m² (seiscentos e noventa e quatro metros e oitenta centímetros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: Iniciando no ponto localizado na inflexão da Rua Erotides Alves Paim, o lote 13 toma rumo 90°00'00" W, tem 7,51 m de comprimento, confrontando com a Rua Erotides Alves Paim, tomando rumo 00°00'00" N, tem 30,00 m de comprimento e confronta-se com o lote 11, tomando rumo 90°00'00" E, tem 38,81 m de comprimento e confronta-se em 12,00m com o lote 12, em 12,00 m com o lote 14, e em 14,81 m com o lote 17, tomando rumo 46°12'32" SW, tem 43,35 m de comprimento e confronta-se com a Rua Erotides Alves Paim, chegando assim ao ponto inicial.

Proprietária: **ESPAÇO 3 ARQUITETURA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.040.823/0001-76, com sede nesta cidade, neste ato representada por Nestor Eugênio Mussoi, CPF sob nº 618.237.830-15.

Título anterior: M.75.021, do Livro nº02-RG, em 14/09/2010 desta 2ª Zona.

Oficial Titular: *Manoel Valente Figueiredo Neto*
Oficial Substituto: Rita Neuma Gomes Figueiredo

Prot.nº270813, Lº1, em 18/06/2020

Emolumentos: R\$10,30 + Processamento Eletrônico: R\$2,50 - Redução de 50% nos emolumentos conforme determinação (Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV) + Selo(s): 0133.03.2000013.00687 R\$2,70; 0133.01.2000012.03499 R\$1,40

Av.1/119.963, em 29 de junho de 2020. - **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** -

Averba-se que se procede esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula está apartado

CONTINUA NO VERSO

.....

continua no verso->

continuação->:.....

CNM: 099259.2.0119963-94

MATRÍCULA119.963.....

do patrimônio da incorporadora, ficando o mesmo destinado tão somente à execução do empreendimento, não podendo ser dado em garantia de outras dívidas ou obrigações. Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade aos 21/11/2019, e conforme o Artigo 31-A e seguintes, da Lei 10.931/04.

Oficial Titular: *Rita Neuma* Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº270813, Lº1, em 18/06/2020

Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + Selo: 0133.03.2000013.00688

Av.2/119.963, em 25 de novembro de 2020. - **EXISTÊNCIA DE HIPOTECA** -

Averba-se que o imóvel desta matrícula encontra-se hipotecado conforme **R.12/75.021**, onde figura como credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, e devedora: ESPAÇO 3 ARQUITETURA LTDA. Tudo de acordo com contrato particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças nº8.7877.0962393-7, passado nesta cidade em 01/10/2020, (SFH), nos termos da MP nº996/2020 - Programa Casa Verde e Amarela.

Oficial Titular: *Rita Neuma* Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº275040, Lº1, em 20/11/2020

Emolumentos: Nihil - AGNR + 0133.04.2000028.02791

Av.3/119.963, em 05 de fevereiro de 2021. - **CANCELAMENTO DA Av.2** -

Averba-se que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF autoriza o cancelamento da **hipoteca** constante da **Av.2** desta matrícula. Tudo de acordo com termo de autorização para cancelamento de hipoteca, passado nesta cidade em 16/12/2020.

Oficial Titular: *Rita Neuma* Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº276692, Lº1, em 25/01/2021

Emolumentos: Nihil - AGNR + Selo: 0133.04.2100003.00836

R.4/119.963 em 05 de fevereiro de 2021.

Título: Compra e venda.

Transmitente: ESPAÇO 3 ARQUITETURA LTDA, já qualificada, neste ato representada por Eder Antonio Todero, CPF nº377.012.310-72.

Adquirente: **ELIEZER DA SILVA ORTIZ**, brasileiro, CPF nº038.921.110-90, industrial, solteiro, maior, residente e domiciliado nesta cidade.

Forma do título: Contrato particular de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia nº8.7877.1012389-6, passado nesta cidade em 18/12/2020, (SFH), nos termos da Lei nº14.118/21 - Programa Casa Verde e Amarela.

Valor e Forma de Pagamento: R\$146.000,00, composto pela integralização dos seguintes valores: Recursos próprios: R\$33.346,36, Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$295,82, Desconto concedido pelo FGTS: R\$10.233,00, Financiamento concedido pelo credor: R\$102.124,82.

Valor Fiscal: R\$146.000,00 em 13/01/2021.

Condições: Às do contrato. GA/GI nº13579/2020. CND/INSS e SRF nº3D3D.C823.9161.87BE, emitida em 15/01/2021. *Continua em pleno vigor o Patrimônio de Afetação averbado sob Av.1 desta matrícula.*

CONTINUA A FOLHAS 02

.....

continua na folha seguinte



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CAXIAS DO SUL
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular
CERTIDÃO

continuação->:.....

CNM: 099259.2.0119963-94



SEGUNDA ZONA IMOBILIÁRIA
CAXIAS DO SUL - RS
OFICIAL TITULAR - MANOEL VALENTE FIGUEIREDO NETO
Livro N.º 2 - Registro Geral

MATRÍCULA **119.963**
FLS. **02**

Oficial Titular: *R. Figueiredo* Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº276692, Lº1, em 25/01/2021
Emolumentos: R\$379,60 + Processamento Eletrônico: R\$2,60 Redução de 50% nos emolumentos conforme determinação (Programa Casa Verde e Amarela - Nos termos da Lei nº14.118/21) + Selo(s): 0133.07.2000032.00441 R\$36,60; 0133.01.2100004.06735 R\$1,40 - Nos termos da Lei nº14.118/21 - Programa Casa Verde e Amarela.

R.5/119.963, em 05 de fevereiro de 2021.

Título: Alienação fiduciária.

Devedor: ELIEZER DA SILVA ORTIZ, já qualificado.

Credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, neste ato representada por Marcia Regina Papke, CPF nº969.824.030-68.

Incorporadora/ Construtora e Fiadora/ Entidade Organizadora: ESPAÇO 3 ARQUITETURA LTDA, já qualificada, neste ato representada por Eder Antonio Todero, CPF nº377.012.310-72.

Forma do título: Contrato particular citado no R.4 desta matrícula.

Valor da dívida: R\$102.124,82 em 18/12/2020.

Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$160.000,00.

Valor da garantia fiduciária: R\$160.000,00.

Prazo em meses: Construção: 20/11/2023; Amortização: 360.

Taxa anual de juros (%): Nominal: 4.7500; e, Efetiva: 4.8547.

Vencimento do primeiro encargo mensal: 18/01/2021.

Condições: Às do contrato. **EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** O devedor não poderá dispor do imóvel sem o prévio e expreso consentimento da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. sob pena de vencimento antecipado da dívida.

Oficial Titular: *R. Figueiredo* Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº276692, Lº1, em 25/01/2021
Emolumentos: R\$272,80 + Processamento Eletrônico: R\$2,60 Redução de 50% nos emolumentos conforme determinação (Programa Casa Verde e Amarela - Nos termos da Lei nº14.118/21) + Selo(s): 0133.07.2000032.00442 R\$36,60; 0133.01.2100004.06747 R\$1,40 - Nos termos da Lei nº14.118/21 - Programa Casa Verde e Amarela.

Av.6/119.963, em 25 de julho de 2023. - **CONCLUSÃO** -

Averba-se que, na matrícula matriz do empreendimento, foi promovida a construção, conclusão, instituição do condomínio e individualização de economias, conforme Av.29, R.30 e R.31/M.75.021 - Lº2-RG, motivo pelo qual o imóvel desta matrícula passa a ser constituído pela seguinte unidade autônoma: **APARTAMENTO Nº 43**, constituído de uma unidade residencial, com sacada, com acesso pela Rua Erotides Alves Paim, localizado no sexto pavimento ou terceiro andar - tipo, na parte oeste/sul do pavimento, com área privativa de 55,67m², área de uso comum de 16,32m², área total de 71,99m², área equivalente de construção de 50,47m², fração ideal de terreno de 0,053050 e área ideal de terreno de 36,859140m², no terreno e nas áreas de uso comum e fim proveitoso do prédio. Fica vinculada a esta unidade o **BOX Nº 14**, localizado no segundo pavimento ou subsolo, na parte leste do pavimento, o primeiro no sentido norte/sul,

CONTINUA NO VERSO

.....

continua no verso->

continuação->:.....

CNM: 099259.2.0119963-94

MATRÍCULA119.963.....

entre a parede norte do pavimento e o box nº 13, do prédio residencial/comercial, em alvenaria, com 06 (seis) pavimentos, denominado 'RESIDENCIAL CARMEL', localizado na Rua Erotildes Alves Paim, prédio sob nº145, Bairro Nossa Senhora das Graças, nesta cidade de Caxias do Sul/RS. Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade aos 26/06/2023.

Oficial Titular: *Procuradora* ~~Rita Neuma Gomes Figueiredo~~
Oficial Substituta

Prot.nº305655, Lº1, em 29/06/2023

Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + Selos: 0133.04.2300007.15742

Av.7/119.963, em 27 de maio de 2025. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**

Averba-se que, após promover a intimação do confitente devedor e fiduciante, ELIEZER DA SILVA ORTIZ, CPF nº038.921.110-90, devidamente cumprida pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, conforme registro nº302714, Lº B-Eletrônico, e intimação promovida aos 14/03/2025, ocorreu o decurso do prazo legal sem que houvesse purgação da mora por parte do confitente devedor e fiduciante. Assim sendo, por força da solicitação da credora e fiduciária, bem como do disposto no parágrafo 7º, do Artigo 26, da Lei nº9.514/1997, **fica consolidada a propriedade do imóvel em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, nos termos do contrato particular registrado sob R.5, Lº02-RG, em 05/02/2021. Valor: R\$167.714,01. Valor Fiscal: R\$167.714,01 em 14/05/2025. GI/GA nº5850/2025. Tudo de acordo com requerimento de consolidação de propriedade emitido na cidade de Bauru/SP em data de 26/05/2025 e demais documentos que o instruem.

Oficial Titular: *A*

Prot.nº330893, Lº1, em 27/05/2025

Emolumentos: R\$455,40 + Processamento Eletrônico: R\$6,90 + Selo(s): 0133.08.2400004.04833 R\$76,40; 0133.01.2400007.37577 R\$2,10

CONTINUA A FOLHAS

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. CAXIAS DO SUL, 28 DE MAIO DE 2025.

certidão 004 pág...R\$ 32,00+selo: 0133.03.2500001.22750 (R\$4,20)
busca em Arquivos...R\$ 13,20+selo: 0133.03.2500001.22751 (R\$4,20)
proces. eletrônico R\$ 6,90+selo: 0133.01.2400007.37890 (R\$2,10)

Total -----> R\$ 62,60

Nota de Entrega: D2025 05 00852

Rua Sinimbu, 1205 - Centro - Whatsapp (54) 9176.9325 - CEP: 95020-510 - Caxias do Sul/RS - www.sistemamv.com.br



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:

099259 53 2025 00061480 16