



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

CNM: 099200.2.0190564-23

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 5

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: 099200.2.0190564-23

=190.564=



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 07 de fevereiro de 2019

FLS.

01

MATRÍCULA

190.5648

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 06 - À SER CONSTRUÍDO, localizado no segundo pavimento, do prédio em alvenaria denominado **RESIDENCIAL SÃO JORGE**, sito a Rua Maria Anorina Leidens Fruett, nº 61, constituído por uma unidade designada para fins residenciais, localizado ao Norte do pavimento, fundos, com acesso pelas escadas internas, sendo a unidade a direita de quem passa pelo hall de entrada, com as seguintes áreas: área privativa de 56,925m², área comum de 8,049m², área total de 64,974m², equivalente de construção de 56,277m², coeficiente de proporcionalidade de 0,12606 e área ideal de terreno de 45,379893m². A este apartamento corresponde o direito de uso privativo da vaga de estacionamento nº 06 - descoberta, localizada no térreo, com a área de 12,0000m², cuja área está computada dentro da área ideal do apartamento, com entrada e acesso pela Rua Maria Anorina Leidens Fruett, localizada ao Norte do terreno, sendo a terceira vaga à direita de quem entra pelo acesso de veículos, confrontando ao Norte, com a divisa do lote nº 09, ao Sul, com a área de circulação de veículos; ao Leste, com a vaga de estacionamento nº 07 e ao Oeste, com a vaga de estacionamento nº 05; no terreno sobre o qual será edificado o citado prédio, sito nesta cidade, constituído pelo atual lote administrativo nº 25, da quadra nº 5.608, anterior quadra letra "R", do loteamento denominado "BOSQUE DAS ARAUCÁRIAS", fazendo frente para a Rua Maria Anorino Leidens Fruett, antiga rua H, ao Sul, lado ímpar, distando 52,22m, da esquina com a rua Dorívia Ferrasso dos Reis, antiga rua O, no quarteirão formado pelas citadas vias, mais a rua Ary Rosa, antigas ruas L e G, com a área de **360,00m²** (trezentos e sessenta metros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte por 12,00 metros com o lote nº 09; ao Sul por 12,00 metros com a rua Maria Anorina Leidens Fruett; ao Leste por 30,00 metros com o lote nº 26; e ao Oeste por 30,00 metros com o lote nº 24.

PROPRIETÁRIA: INCORPORADORA SÃO JORGE LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 18.935.302/0001-17, com sede na Rua Padre João Humberto Sachet, nº 1166, Bairro Santa Catarina, nesta cidade.

REGISTROS ANTERIORES: Matrícula nº 109.085 (R6) do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 03 de maio de 2018, e, Matrícula nº 109.085 (R7) do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 07 de fevereiro de 2019.

EMOL: R\$20,10.

PROT. 391379 do Lº 1-CU em 16/01/2019.

Selo: 0132.01.1800004.89627, 0132.03.1800005.13804, valor de R\$4,10.

Lucas Moreto
Lucas Moreto - Escrevente

Rodrigo Pacheco Fernandes
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.1/190.564 - Em 07 de fevereiro de 2019.

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: Certifico que, conforme Av.8/M.109.085, 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

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EB2UX-MEY3G-WU4XC-A9ZYV>

Continua na próxima página



ção da página anterior -----

CNM: 099200.2.0190564-23

Valide aqui
este documento



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
01v	190.5648

de Incorporadora São Jorge Ltda, neste ato representada por Jorge Nei Patussi, datado de 27.11.2018, com firma reconhecida, ficando este documento arquivado neste Ofício. O referido é verdade e dou fé. (LM)
EMOL. Nihil. (conforme Artigo 237-A - Lei 6.015/73)
PROT. 391379 do Lº 1-CU em 16/01/2019.
Selo: 0132.03.1500001.05000

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.2/190.564 - Em 05 de julho de 2019.

CONCLUSÃO/INSTITUIÇÃO: Certifico que, foi concluído o APARTAMENTO objeto desta matrícula e instituído o condomínio do empreendimento denominado RESIDENCIAL SÃO JORGE, conforme Av.10 e R.11 da matrícula nº 109.085 Lº 2-RG. Tudo conforme requerimento de Incorporadora São Jorge Ltda, representada por Jorge Nei Patussi, datado de 13.06.2019, com firma reconhecida, instruído com o habite-se expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade nº 17297 de 22.05.2019, CND DO INSS sob nº 001252019-88888349 de 12.06.2019, Certidão Negativa da Receita Federal nº 8972.FFC0.B746.CFC2 de 03.01.2019, planilhas quadro III e IV, ficando estes documentos aqui arquivados. O referido é verdade e dou fé. (G)

EMOL: Nihil.(conforme Artigo 237-A - Lei 6.015/73)

PROT. 398633 do Lº 1-CX em 13/06/2019.

Selo: 0132.04.1900002.07233, valor de Nihil.

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.3/190.564 - Em 10 de setembro de 2020.

COMPRA E VENDA: Contrato Particular nº 8.4444.2360509-8 de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro da Habitação - Carta de Crédito Individual FGTS/Programa Minha Casa, Minha Vida - CCFGTS/PMCMV, com caráter de Escritura Pública, na forma do §5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, na forma da Lei 11.977/09, datado de 05.08.2020, ficando uma via arquivada neste Ofício.

TRANSMITENTE: INCORPORADORA SÃO JORGE LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 18.935.302/0001-17, com sede na Rua Padre João Humberto Sachet, nº 1166, Bairro Santa Catarina, nesta cidade.

ADQUIRENTES: MATHEUS CAMARGO DE PAULA, trabalhador metalúrgico e siderúrgico, inscrito no CPF sob nº 018.239.390-90, portador da CNH nº 05948512730, expedida pelo DETRAN/RS em 21/08/2018, nascido em 27/01/1995, filho de Solemar de Paula e de Simonia de Camargo de Paula e sua esposa NATALIA FERNANDA FERREIRA DE PAULA, agente administrativa, inscrita no CPF sob nº 038.298.220-73, portadora da CI RG nº 8121347581, expedida pela SSP/RS em 15/10/2018, nascida em 08/02/1998, filha de Walmir Ferreira e de Geci Soares Ferreira, com endereço eletrônico: nataliamatheusferreira@gmail.com, casados pelo

continua a folhas

continua nas fls.02

continua na próxima página -----

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EB2UX-MEY3G-WU4XC-A9ZYV>

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: 099200.2.0190564-23

Valide aqui
este documento

=190.564=
MATRÍCULA



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 10 de setembro de 2020

FLS.	MATRÍCULA
02	190.564

regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Luiz Perico, nº 513, Bairro Desvio Rizzo, nesta cidade.

VALOR DA COMPRA E VENDA: R\$155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais).

FORMA DE PAGAMENTO: o valor de R\$30.301,22 com recursos próprios; R\$5.083,78 com recursos da conta vinculada do FGTS; R\$2.415,00 com recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto; e R\$117.200,00 com financiamento concedido pelo(a) credor(a) CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

VALOR FISCAL: R\$155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais).

ITBI: nº 7906/2020.

INSS/RECEITA FEDERAL: Certidão negativa de débitos com código de controle nº A499.9D04.209D.7D12, emitida em 28.07.2020.

TRABALHISTA: Certidão negativa de débitos trabalhistas sob nº 20999943/2020.

CONDICÃO: as constantes no contrato.

PROT. 417579 do Lº 1-DF em 26/08/2020.

EMOL: R\$393,10 (conforme Lei 11.977/09, do PMCMV). Selo: 0132.08.1500004.16676 = R\$49,50.

Proc. eletrônico: R\$2,50. Selo: 0132.01.2000011.06579 = R\$1,40.

Escrevente: Diego da Silva Polita

Diego da Silva Polita
Oficial e/ou Oficial Subst.

R.4/190.564 - Em 10 de setembro de 2020.

ALIENACÃO FIDUCIÁRIA: Contrato Particular nº 8.4444.2360509-8, antes mencionado.

DEVEDORES: MATHEUS CAMARGO DE PAULA e sua esposa NATALIA FERNANDA FERREIRA DE PAULA, já qualificados.

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\$117.200,00.

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 354 meses, a ser resgatado em prestações mensais e consecutivas, no valor inicial de R\$765,24, com vencimento do primeiro encargo mensal em 07.09.2020.

JUROS: taxa nominal de 6.5000% a.a.; e taxa efetiva de 6.6971% a.a..

ORIGEM DOS RECURSOS: FGTS.

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\$146.500,00.

PROT. 417579 do Lº 1-DF em 26/08/2020.

EMOL: R\$292,00 (conforme Lei 11.977/09, do PMCMV). Selo: 0132.07.2000001.02637 = R\$36,60.

continua no verso

continua no verso

continua na próxima página -----



ção da página anterior -----

CNM: 099200.2.0190564-23

Valide aqui
este documento

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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
02v	190.564

Proc. eletrônico: R\$2,50. Selo: 0132.01.2000011.06580 = R\$1,40.
Escrevente: Diego da Silva Polita

[Assinatura]

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.5/190.564 - Em 04 de junho de 2021.

Procedo a presente averbação nos termos do Artigo 213 da Lei 6.015/73 (erro evidente), para fazer constar que **fica cancelado o patrimônio de afetação** averbado sob nº **Av.1** desta matrícula. Tudo conforme documentação arquivada neste Ofício. O referido é verdade e dou fé.

EMOL: Nihil. Selo: 0132.04.2100010.04838 = Nihil. Isenção: ERTR.

Escrevente: Lucas Moreto

[Assinatura]

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.6/190.564 - 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 no art. 464-A, da CNRR/RS. O referido é verdade e dou fé.

EMOL: Nihil. Selo: 0132.04.2500010.05414 = Nihil. Isenção: AGNR.

Escrevente: Iasmin Aver Donazzolo

Averbação nato digital assinada pela Registradora Substituta **Camila Hertz** em 09/06/2025 às 13:45:27. O hash SHA256 do documento é A49312C759236027E00C4F134C393B8BFAEDBAE31ECA737114AE79479C2AAF51.

continua a folhas 03

ntinua na próxima página -----



ção da página anterior - - - - -

CNM: 099200.2.0190564-23

Valide aqui
este documento



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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0190564-23

Caxias do Sul, 09 de junho de 2025

Fls. 03	Matrícula 190.564
------------	----------------------

Av.7/190.564 - 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 dos confitentes devedores e fiduciários, Matheus Camargo de Paula e Natalia Fernanda Ferreira de Paula, antes qualificado, devidamente cumprida pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Passo Fundo/RS em 20/12/2024, tendo ocorrido o decurso do prazo legal sem que houvesse purgação da mora por parte dos confitentes devedores e fiduciários, **fica consolidada a propriedade do imóvel em favor da Caixa Econômica Federal**, pelo valor de R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais); avaliado para efeitos fiscais em R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), conforme guia de pagamento do ITBI: Nº 3513/2025. Tudo conforme Ofício nº 538823/2024, datado de 28/03/2025, assinado digitalmente e arquivado nos termos da Lei, e demais documentos que o instruem já arquivados neste Ofício no protocolo sob nº 513515. O referido é verdade e dou fé.

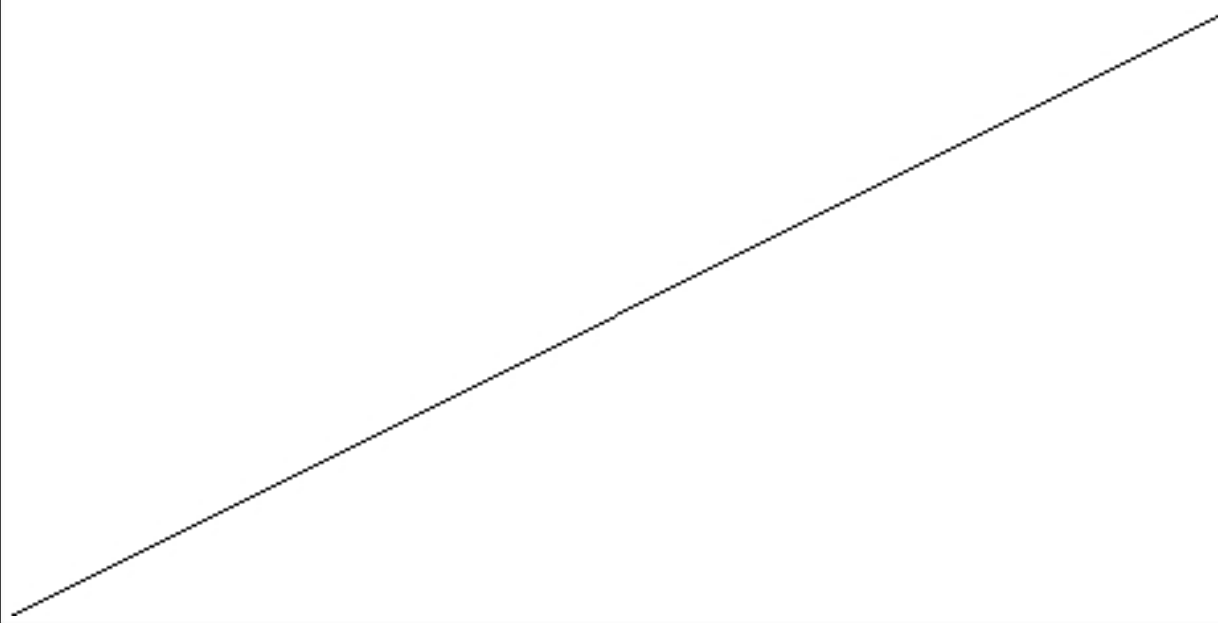
PROT. 521426 do Lº 1-EX em 28/03/2025.

EMOI: R\$408,40. Selo: 0132.07.2400004.03689 = R\$56,50.

Proc. eletrônico: R\$6,90. Selo: 0132.01.2500010.09385 = R\$2,10.

Escrevente: Iasmin Aver Donazzolo

Averbação nato digital assinada pela Registradora Substituta **Camila Hertz** em 09/06/2025 às 13:49:25. O hash SHA256 do documento é AD5C542064BCD837242AE0503626E75DC65E09792E81B52D3166040AAF3E6A4E.



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

Caxias do Sul - RS, 18 de junho de 2025.

Total: R\$70,00

Certidão Matrícula 190.564 - 5 páginas: R\$38,40 (0132.04.2500010.08172 = R\$5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0132.03.2500011.02095 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0132.01.2500011.03977 = 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 00080738 12

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar