



CERTIDÃO

CNM: 160127.2.0002944-35

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE SAPIRANGA
REGISTRO DE IMÓVEIS DE NOVA HARTZ
Leo Wirth - Oficial Registrador

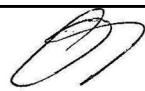
Página 1 de 6

CERTIFICO, 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:

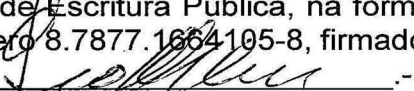
Matrícula	2944	REGISTRO DE IMÓVEIS DE NOVA HARTZ		
		COMARCA DE SAPIRANGA		
		LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		
		Nova Hartz, 02 de março de 2023.	FOLHAS 01	MATRÍCULA 2944
IMÓVEL: CASA N.º 41, Residencial Belmonte IV- Q2L44, situado na Rodovia Estadual RS464, nesta cidade de Nova Hartz/RS, constituída por um pavimento térreo, sendo a 9ª unidade, contada da esquerda para direita de quem da Rua Paraguai olhar para o conjunto, com área real privativa e área real total de 40,15m², fração ideal de 0,0201 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio. A esta casa corresponderá o uso exclusivo de um terreno com 143,00m², constituído pela área ocupada pelo jardim frontal, área ocupada pela unidade construída e área ocupada pelo quintal aos fundos; medindo de frente, ao sul, na extensão de 5,50m, no alinhamento da Rua Paraguai, nos fundos, ao norte, na extensão de 5,50m, limita com a unidade privativa 16 do condomínio, por um lado, ao oeste, na extensão de 26,00m, limita com a unidade privativa 40, pelo outro lado ao leste, na extensão de 26,00m, entesta com a unidade privativa 42 do condomínio. O TERRENO, sobre o qual está assentado o empreendimento, é composto do Lote 44 constituído da quadra 2 do Loteamento Residencial Belmonte, localizado na zona urbana de Nova Hartz/RS, Bairro Campo Vicente, setor 201 do Plano Diretor, com área superficial de 7.284,57m² (sete mil, duzentos e oitenta e quatro metros e cinco e sete décimos quadrados), tendo 55,19 metros de frente a leste com a Estrada RS 464, lado ímpar; segue na direção leste-oeste por 150,00m no alinhamento da Rua Paraguai; segue na direção sul-norte por 52,00m no alinhamento da Rua Equador; segue na direção oeste-leste por 131,70m no alinhamento da Rua Uruguai, fechando o perímetro.- PROPRIETÁRIA: VASCOCIVITAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 02.951.160/0001-41, com sede na Rua Arthur Corrêa da Silva, nº 185, casa 01, Bairro Campestre, na cidade de São Leopoldo/RS.- CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM): 16012.2.0002944-70. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 2.903 do Livro 2-RG deste Ofício, datada de 01/03/2023.- PROTOCOLO: nº 2788, de 30/01/2023.- Leo Wirth - Oficial Registrador. EMOLUMENTOS: R\$13,30 - SELO Nº: 0771.03.2100001.04133 = R\$3,60.- PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$3,20 - SELO Nº: 0771.01.2200001.02625 = R\$1,80.-				
Av-1/2944 - Em 02 de março de 2023. PROTOCOLO: Nº 2788 de 30/01/2023.- OBRA PROJETADA Procede-se a esta averbação para constar que a presente matrícula foi aberta à requerimento expresso, formulado pela incorporadora, no requerimento de registro da incorporação do empreendimento do qual faz parte e para noticiar que o imóvel objeto da presente matrícula se trata de obra projetada e pendente de regularização registral quanto à sua conclusão (artigo 780 e § 2º da CNMR/RS).- Leo Wirth - Oficial Registrador. EMOLUMENTOS: NIHIL - SELO Nº: 0771.04.2200002.00439 = NIHIL.- PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: - SELO Nº: = -				

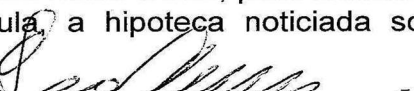
Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior -

Matrícula 2944	REGISTRO DE IMÓVEIS DE NOVA HARTZ COMARCA DE SAPIRANGA LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		
	Nova Hartz, 02 de março de 2023.	FOLHAS 01v	MATRÍCULA 2944

Av-2/2944 - Em 02 de março de 2023. **PROTOCOLO:** Nº 2788 de 30/01/2023.-
PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO -
 Procede-se a esta averbação à requerimento formulado pela incorporadora, no requerimento de registro da incorporação, registrada no Registro 02 da Matrícula nº 2903 do Livro 2-RG deste Ofício, (registro da incorporação imobiliária) para noticiar que, conforme Averbação 03 da Matrícula nº 2903 do Livro 2-RG deste Ofício, o empreendimento em que se situa a unidade habitacional objeto desta matrícula, denominado "Residencial Belmonte IV - Q2L44", foi instituído como **Patrimônio de Afetação**, nos termos do **artigo 31-A e seguintes, da Lei 4.591/64**, ficando, assim, apartado do patrimônio geral da incorporadora e se destina exclusivamente à consecução da incorporação deste empreendimento.-
 Leo Wirth - Oficial Registrador. .-
EMOLUMENTOS: NIHIL - **SELO Nº:** 0771.04.2200002.00440 = NIHIL.-
PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: - **SELO Nº:** = .-

Av-3/2944 - Em 19 de abril de 2023. **PROTOCOLO:** Nº 2907 de 10/04/2023.-
NOTÍCIA DE HIPOTECA -
 Procede-se a esta averbação para constar que, conforme registro **R-4/2903**, Livro 02 - Registro Geral deste Ofício, datado de 19/04/2023, o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com os demais imóveis integrantes do empreendimento denominado Residencial Belmonte IV - Q2L44, registrados nas matrículas números 2904 a 2952 deste Ofício, encontra-se **hipotecado em favor da Caixa Econômica Federal**, pelo valor total de R\$4.148.000,00 (quatro milhões e cento e quarenta e oito mil reais) em garantia da dívida confessada e demais obrigações assumidas pela devedora, conforme Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, com Caráter de Escritura Pública, na forma do parágrafo 5º do Artigo 61 da Lei 4.380/64, contrato número 8.7877.1664105-8, firmado em 31/03/2023.-
 Leo Wirth - Oficial Registrador. .-
EMOLUMENTOS: NIHIL - **SELO Nº:** 0771.04.2200002.00838 = NIHIL.-
PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: - **SELO Nº:** = .-

Av-4/2944 - Em 05 de julho de 2023. **PROTOCOLO:** Nº 3215 de 29/06/2023.-
CANCELAMENTO DE HIPOTECA -
 Procede-se a esta averbação, nos termos da Autorização para Cancelamento da Hipoteca constante do item 1.7 do Contrato número 8.7877.1713693-4, firmado em 22 de Junho de 2023, documento que fica arquivado neste Ofício, para constar que fica **CANCELADA**, em relação ao imóvel desta matrícula a hipoteca noticiada sob **Av-3/2944** da presente matrícula.-
 Leo Wirth - Oficial Registrador. .-
EMOLUMENTOS: R\$47,70 - **SELO Nº:** 0771.04.2200002.01434 = R\$4,40.-

Continua às folha 2

Continua na Próxima Página -

Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-

Matrícula	2944	REGISTRO DE IMÓVEIS DE NOVA HARTZ	
		COMARCA DE SAPIRANGA CNM: 160127.2.0002944-35	
		LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	
		Nova Hartz, 05 de julho de 2023.	FOLHAS 02  MATRÍCULA 2944
PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$3,20 - SELO Nº: 0771.01.2200001.05559 = R\$1,80 (Obs: Redução de emolumentos conforme Medida Provisória nº 1.162/2023).-			
R-5/2944 - Em 05 de julho de 2023. PROTOCOLO: Nº 3215 de 29/06/2023.-			
COMPRA E VENDA -			
TRANSMITENTE: VASCOCIVITAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 02.951.160/0001-41, antes qualificada.-			
ADQUIRENTE: ELIZANDRO TOMAS PEREIRA, brasileiro, solteiro, industrial, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 06875006408, expedida pelo DETRAN/RS, inscrito no CPF sob nº 034.333.180-26, residente e domiciliado na Rua Emilio Arnold Becker, nº 155, Bairro Bela Vista, nesta cidade de Nova Hartz/RS.-			
FORMA DO TÍTULO: Contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações - Programa Minha Casa Minha Vida - Recursos do FGTS, com caráter de escritura pública, na forma do parágrafo 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/1964 e Medida Provisória nº 1.162/2023, firmado em data de 22/06/2023, sob número 8.7877.1713693-4.-			
OBJETO: A totalidade do imóvel objeto desta matrícula.-			
VALOR: R\$164.900,00 (cento e sessenta e quatro mil e novecentos reais), avaliado para fins fiscais no mesmo valor.-			
IMPOSTO DE TRANSMISSÃO: Foi pago o Imposto de Transmissão no valor de R\$1.330,00 em data de 29/06/2023, quitado junto ao Banco Banrisul, sobre a avaliação de R\$164.900,00, conforme guia de arrecadação nº 278/2023, que fica arquivada neste Ofício.-			
DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA - DOI: Emitida por este Ofício.-			
CONDIÇÕES: As do Contrato. No Contrato consta que o comprador dispensou a apresentação da Certidão Fiscal em relação ao imóvel. Ficam arquivadas neste Ofício, a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), em nome da vendedora, bem como, a Certidão Municipal Negativa de Débitos do Imóvel.-			
Leo Wirth - Oficial Registrador.  .-			
EMOLUMENTOS: R\$417,90 - SELO Nº: 0771.08.1800002.00487 = R\$65,30.-			
PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$3,20 - SELO Nº: 0771.01.2200001.05560 = R\$1,80 (Obs: Redução de emolumentos conforme Medida Provisória nº 1.162/2023).-			
R-6/2944 - Em 05 de julho de 2023. PROTOCOLO: Nº 3215 de 29/06/2023.-			
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -			
TRANSMITENTE/DEVEDOR FIDUCIANTE: ELIZANDRO TOMAS PEREIRA, inscrito no CPF sob nº 034.333.180-26, antes qualificado.-			
ADQUIRENTE/CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede na Rua Quadra 4, Lotes 3/4 - Setor Bancário Sul, na cidade de Brasília/DF.-			
FORMA DO TÍTULO: Contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de			

Continua no verso...

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

Continuação da Página Anterior -

Matrícula

2944

REGISTRO DE IMÓVEIS DE NOVA HARTZ
COMARCA DE SAPIRANGA CNM: 160127.2.0002944-35
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Nova Hartz, 05 de julho de 2023.

FOLHAS 02v MATRÍCULA 2944

unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações - Programa Minha Casa Minha Vida - Recursos do FGTS, com caráter de escritura pública, na forma do parágrafo 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/1964 e Medida Provisória nº 1.162/2023, firmado em data de 22/06/2023, sob número 8.7877.1713693-4.-

VALOR: Valor da dívida, R\$131.200,00 (cento e trinta e um mil e duzentos reais).-

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 360 meses.-

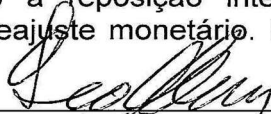
JUROS: Taxa Nominal: 5,00% a.a. e Taxa Efetiva: 5,1161% a.a.-

PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO: 30 dias corridos, conforme cláusula 19 do contrato.-

OBJETO DA GARANTIA: O devedor fiduciante aliena à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, em caráter fiduciário o imóvel desta matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando o devedor fiduciante possuidor direto e a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária.-

AVALIAÇÃO DA GARANTIA: Para efeitos de venda em Público Leilão é atribuído ao imóvel o valor de R\$164.000,00, conforme cláusula B6 do contrato.-

CONDIÇÕES: A garantia fiduciária contratada abrange o imóvel e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário. Fica arquivada neste Ofício, uma via do Contrato.-

Leo Wirth - Oficial Registrador. .-

EMOLUMENTOS: R\$374,70 - **SELO Nº:** 0771.07.2300001.00217 = R\$48,30.-

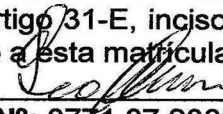
PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$3,20 - **SELO Nº:** 0771.01.2200001.05561 = R\$1,80 (Obs: Redução de emolumentos conforme Medida Provisória nº 1.162/2023).-

Av-7/2944 - Em 11 de junho de 2024. **PROTOCOLO:** Nº 4556 de 04/06/2024.-

CONCLUSÃO DA CONSTRUÇÃO -

Procede-se a esta averbação, à requerimento da incorporadora, acompanhado dos documentos comprobatórios, que ficam arquivados neste Ofício, para constar que conforme Av-5/2903, foi **concluída a edificação da UNIDADE 41**, do conjunto habitacional popular denominado "Residencial Belmonte IV- Q2L44", a que se refere a presente matrícula, a qual tomou o número 092 da Rua Paraguai.-

OBSERVAÇÃO: Nos termos do artigo 31-E, inciso I, §1º, da Lei 4.591/1964, fica extinto o patrimônio de afetação em relação a esta matrícula, noticiado na Av-2/2944.-

Leo Wirth - Oficial Registrador. .-

EMOLUMENTOS: NIHIL/ - **SELO Nº:** 0771.07.2300001.01075 = NIHIL/NIHIL.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: - **SELO Nº:** = .-

Av-8/2944 - Em 10 de setembro de 2025.

TRANSIÇÃO DE SISTEMA -

Nos termos do artigo 464-A da CNR-CGJ/RS, procede-se a esta averbação de ofício

Continua às folha 3

Continua na Próxima Página -

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: - SELO Nº: = .

Continua na Próxima Página -----

Continuação da Página Anterior -----

Matrícula 2.944	REGISTRO DE IMÓVEIS DE NOVA HARTZ		FOLHAS 03v	MATRÍCULA 2.944
	COMARCA DE SAPIRANGA LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL			
Nova Hartz, 10 de setembro de 2025.				
Av-9/2944 - Em 10 de setembro de 2025. PROTOCOLO: Nº 6357 de 04/09/2025.- RETIFICAÇÃO/ATUALIZAÇÃO - Procede-se a esta averbação, à vista dos documentos apresentados, para constar que: 1) O imóvel objeto desta matrícula possui cadastro imobiliário nº 40003716, e que o CEP da localização do imóvel é nº 93.890-000 (Artigo 440 - AQ, § 1º, letra "a", do Provimento 149/20223 do CNJ); 2) O imóvel é constituído pelo lote administrativo nº 322 da quadra 95, setor 201 do Plano Diretor.- Averbação nato digital assinado pelo Oficial Registrador Leo Wirth. O hash SHA256 do documento é 43077B0365689DFA8C34270CD850928101A81EA99B1426B40DA7DCA10AFE36CA. EMOLUMENTOS: R\$114,60 - SELO Nº: 0771.04.2200002.08484 = R\$5,20.- PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$6,90 - SELO Nº: 0771.01.2400002.09077 = R\$2,10.-				
Av-10/2944 - Em 10 de setembro de 2025. PROTOCOLO: Nº 6357 de 04/09/2025.- CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - Procede-se a esta averbação, à requerimento da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, credora fiduciária, qualificada no R-6/2944, em razão da notificação do devedor fiduciante, efetuada por este Ofício de Registro de Imóveis de Nova Hartz/RS, em data de 17/04/2025, conforme procedimento autuado sob protocolo número 5633, deste Ofício, tendo decorrido o prazo legal previsto no art. 26 § 1º da Lei 9.514/97, sem purgação da mora por parte do devedor fiduciante, pelo que, em cumprimento ao disposto no § 7º do art. 26 da Lei 9.514/97 e atendendo requerimento da credora fiduciária datado de 25/07/2025, FICA CONSOLIDADA A PROPRIEDADE do imóvel objeto desta matrícula em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, qualificada no R-6/2944.- VALOR DO IMÓVEL: R\$167.916,98 (cento e sessenta e sete mil, novecentos e dezesseis reais e noventa e oito centavos).- Foi pago o ITBI, no valor de R\$3.358,34, conforme guia de arrecadação nº 149/2025, quitada em 14/09/2025, sobre a avaliação de R\$167.916,98.- DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA - DOI: Emitida por este Ofício.- Ficam arquivados neste Ofício, o requerimento da credora fiduciária, a guia do ITBI, e a Certidão Negativa Municipal de Débitos do Imóvel.- CONDIÇÕES: A credora fiduciária adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no art. 27 da Lei nº 9.514/97.- Averbação nato digital assinado pelo Oficial Registrador Leo Wirth. O hash SHA256 do documento é F909B21702BC9F00712F0B42C823356B7988B109419BBE2050A8B5887601B560. EMOLUMENTOS: R\$455,40 - SELO Nº: 0771.08.2400001.00443 = R\$76,40.- PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$6,90 - SELO Nº: 0771.01.2400002.09078 = R\$2,10.-				

Certidão solicitada por Caixa Econômica Federal - CPF 00360305000104

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.

CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS

NOVA HARTZ/RS, 11 de setembro de 2025, às 15:33:55.

Total: R\$76,40

Certidão 6 páginas: R\$44,80 (0771.04.2200002.08571 = R\$5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0771.03.2500001.01004 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0771.01.2400002.09187 = R\$2,10)

Leo Wirth - Oficial Registrador



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
160127 53 2025 00008494 52