



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: 099259.2.0121364-62



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

MATRÍCULA
FLS. **121.364**
01

Data: 16 de setembro de 2020.

Imóvel: **FUTURO APARTAMENTO 401 BLOCO M** – Localizado no quarto pavimento, do lado esquerdo de quem acessa pela escada interna, com orientação LESTE, tendo ao seu lado esquerdo o apartamento 402 para quem estiver na circulação, com área real privativa de **47,0861m²**, área de uso comum de divisão não proporcional de **12,00m²** (referente à vaga de estacionamento), área real de uso comum de **7,9324m²**, totalizando área real de **67,0185m²**, e área equivalente de construção de **56,0175m²**, correspondendo-lhe a fração ideal de **0,0035402** do condomínio e das coisas comuns, e área ideal de terreno de **40,4234m²**. A este apartamento caberá o direito de utilizar a vaga de estacionamento nº **264**, tendo ao seu lado direito a vaga nº **265** e ao seu lado esquerdo a vaga nº **263**, sendo a vigésima sétima da direita para esquerda para quem se posicionar de frente para a Rua José Arioli, na circulação de veículos, entre a quinta fita e a Rua José Arioli, de um empreendimento composto por 14 blocos habitacionais, com 20 (vinte) apartamentos cada bloco, denominado '**RESIDENCIAL MAESTRO VILLA LOBOS**', a ser localizado na Rua Maestro Villa Lobos, número 100, bairro Bela Vista, nesta cidade de Caxias do Sul/RS, que será edificado no terreno urbano, constituído pelo lote nº15, da quadra nº1780, setor 14 zona 44, Bairro Bela Vista, nesta cidade, com frente para as Ruas José Arioli e Maestro Heitor Villa Lobos, sendo que desta última dista 29,80m da esquina com a Rua Segundo Pistorello, no quarteirão formado pelas citadas vias, mais rua Dr. José Agostinelli, com área de 11.418,36m² (onze mil quatrocentos e dezoito metros e trinta e seis centímetros quadrados) medindo e confrontando: ao Norte por três linhas, sendo a primeira a 0,50 metros, com o lote 16, de propriedade de Ivo José Pegorini, a segunda de 118,50 metros, com os lote 16 de Ivo Pegorini, lote 17 de Espólio de Armindo José Zanardi e outros, lote 18 de Rubem José Frolich, lote 19 de José Trespach de Oliveira, lote 20 de Manuel José Cardoso, lote 21 de Maria Eli Cardoso, lote 22 de Norli Cardoso Francez, lote 23 de Adão Ribeiro da Silva, lote 25 de Sergio Luiz Onzi, e a terceira de 26,20 metros, com o lote nº14 de propriedade de Agenor Basso; ao Sul, por 148,00 metros, com o lote 11 de Nelson Roberto Martininghi, lote 09 de Espólio de Onesta Bonatto Zanol, lote 08 de Santo Rivalino Rech, lote 07 de Elsa Matte Adamatti e Maria Luiza Adamatti Zanette, lote 06 de Itacir Canale, lote 05 de Amabile Comiotto Zanotti, lote 4 de Sociedade Esportiva São Severino, lote 3 e 2 de Septimo Canale e lote 13 de Espólio de Maria de Paula Rodrigues; ao Leste, por duas linhas, sendo a primeira de 9,00 metros, com o lote nº16, de propriedade de Ivo José Pegorini, e a segunda por 72,00 metros, com a Rua José Arioli; e, ao Oeste, por duas linhas, sendo a primeira de 6,00 metros, com o lote 14, de propriedade de Agenor Basso e a segunda de 70,20 metros, com a rua Maestro Heitor Villa Lobos.

Proprietária: **ARCARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.089.272/0001-59, com sede na cidade de Bento Gonçalves/RS, neste ato representado por seu sócio, Sr. Andrey Arcari, CPF nº 008.418.900-21.

Título anterior: M.22.434 do Livro nº02-RG, em 12/09/1983 desta 2ª Zona

CONTINUA NO VERSO

.....
.....
.....
.....

continua no verso->

continuação->:.....

CNM: 099259.2.0121364-62

MATRÍCULA121.364.....

Oficial Titular: *Brigueiros* Rita Neuma Gomes Figueiredo
 Oficial Substituta
 Prot.nº272976, Lº1 em 11/09/2020
 Emolumentos R\$10,30 + Processamento Eletrônico: R\$2,50
 Redução de 50% nos emolumentos, conforme + Selos: Selos: 0133.02.2000023.04782 R\$1,90; 0133.01.2000022.06261 R\$1,40

Av.1/121.364, em 16 de setembro de 2020. **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** -
 Averba-se que se procede esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula está apartado 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 22/07/2020, e conforme o Artigo 31-A e seguintes, da Lei 10.931/04.

Oficial Titular: *Brigueiros* Rita Neuma Gomes Figueiredo
 Oficial Substituta
 Prot.nº272976, Lº1, em 11/09/2020
 Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + Selos: 0133.04.2000019.03360

Av.2/121.364, em 12 de fevereiro de 2021. - **EXISTÊNCIA DE HIPOTECA** -
 Averba-se que o imóvel desta matrícula encontra-se hipotecado conforme **R.25/22.434**, onde figura como credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, e devedora: ARCARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. Tudo de acordo com contrato particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças nº8.7877.1002989-0, passado nesta cidade em 20/11/2020, nos termos da MP nº996/2020 - Programa Casa Verde e Amarela, e aditivo ao contrato particular, passado nesta cidade em 19/01/2021. (SFH)

Oficial Titular: *Brigueiros* Rita Neuma Gomes Figueiredo
 Oficial Substituta
 Prot.nº276798, Lº1, em 27/01/2021
 Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + 0133.04.2100003.01419

Av.3/121.364, em 04 de julho de 2022. - **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 contrato particular de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia nº8.7877.1412111-1, passado nesta cidade em 25/05/2022, nos termos da Lei nº14.118/21 - Programa Casa Verde e Amarela.

Oficial Titular: *Brigueiros* Rita Neuma Gomes Figueiredo
 Oficial Substituta
 Prot.nº292250, Lº1, em 24/06/2022
 Emolumentos: Nihil - AGNR + Selo: 0133.04.2200014.09478

R.4/121.364 em 04 de julho de 2022.

Título: Compra e venda.

Transmitente: ARCARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, neste ato representada por Francielle Arcari, CPF nº838.711.520-72.

Adquirente: ALOISIO ANDRADE DA SILVA, brasileiro, CPF nº028.687.510-16, trabalhador metalúrgico, solteiro, maior, residente e domiciliado nesta cidade.

Forma do título: Contrato particular citado na Av.3 desta matrícula. (SFH)

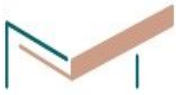
Valor e Forma de Pagamento: R\$187.000,00, composto pela integralização dos seguintes valores:

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->:-----



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SEGUNDA ZONA IMOBILIÁRIA - Registro de Imóveis
MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL - RS
Dr. Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular
Livro nº 2 - Registro Geral

MATRÍCULA: 121364

FOLHA: 002

CNM: 099259.2.0121364-62

Recursos próprios: R\$37.400,00, Financiamento concedido pela CAIXA: R\$149.600,00.

Valor Fiscal: R\$187.000,00 em 15/06/2022.

Condições: Às do contrato. GA/GI nº7007/2022. CND/INSS e SRF nº4747.EFF9.4122.5DF1, emitida em 24/03/2022. *Continua em pleno vigor o Patrimônio de Afetação constante na Av.1 desta matrícula.*

Rita Neuma Gomes Figueiredo

Oficial Titular: *Rita Neuma* Oficial Substituta

Prot.º292250, Lº1, em 24/06/2022

Emolumentos: R\$469,80 + Processamento Eletrônico: R\$3,00 Redução de 50% nos emolumentos conforme determinação (Programa Casa Verde e Amarela - Nos termos da Lei nº14.118/21) + Selo(s): 0133.08.2200006.01259 R\$65,30; 0133.01.2200020.08828 R\$1,80 - Nos termos da Lei nº14.118/21 - Programa Casa Verde e Amarela.

R.5/121.364, em 04 de julho de 2022.

Título: Alienação fiduciária.

Devedor: ALOISIO ANDRADE DA SILVA, já qualificado.

Credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília/DF, neste ato representada por Carine Bertoni Prigol, CPF nº973.536.980-04.

Incorporadora/ Construtora e Fiadora/ Entidade Organizadora: ARCARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, neste ato representada por Francielle Arcari, CPF nº838.711.520-72.

Forma do título: Contrato particular citado na Av.3 desta matrícula.

Valor da dívida: R\$149.600,00 em 25/05/2022.

Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$187.000,00.

Valor da garantia fiduciária: R\$187.000,00.

Prazo em meses: Construção: 19; Amortização: 360.

Taxa anual de juros (%): Nominal: 7.1600; e, Efetiva: 7.3997.

Vencimento do primeiro encargo mensal: 24/06/2022.

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

Oficial Titular: *Rita Neuma* Oficial Substituta

Prot.º292250, Lº1, em 24/06/2022

Emolumentos: R\$389,10 + Processamento Eletrônico: R\$3,00 Redução de 50% nos emolumentos conforme determinação (Programa Casa Verde e Amarela - Nos termos da Lei nº14.118/21) + Selo(s): 0133.07.2200021.00726 R\$48,30; 0133.01.2200020.08833 R\$1,80 - Nos termos da Lei nº14.118/21 - Programa Casa Verde e Amarela.

Av.6/121.364, em 21 de novembro de 2022. - **CONCLUSÃO** -

Averba-se que, na matrícula matriz do empreendimento, foi promovida a construção, conclusão, instituição do condomínio e individualização de economias, conforme Av.223, R.224 e R.225/M.22.434 - Lº2-RG, motivo pelo qual o imóvel desta matrícula passa a ser constituído pela seguinte unidade autônoma: **APARTAMENTO 401 BLOCO M** - Localizado no quarto pavimento, do lado

continua no verso->

continuação->.....



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SEGUNDA ZONA IMOBILIÁRIA - Registro de Imóveis
MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL - RS
Dr. Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular
Livro nº 2 - Registro Geral

MATRÍCULA: 121364

FOLHA: 002v

CNM: 099259.2.0121364-62

esquerdo de quem acessa pela escada interna, com orientação LESTE, tendo ao seu lado esquerdo o apartamento 402 para quem estiver na circulação, com área real privativa de **47,0861m²**, área de uso comum de divisão não proporcional de **12,00m²** (referente à vaga de estacionamento), área real de uso comum de **7,9324m²**, totalizando área real de **67,0185m²**, e área equivalente de construção de **56,0175m²**, correspondendo-lhe a fração ideal de **0,0035402** do condomínio e das coisas comuns, e área ideal de terreno de **40,4234m²**. A este apartamento caberá o direito de utilizar a vaga de estacionamento nº **264**, tendo ao seu lado direito a vaga nº **265** e ao seu lado esquerdo a vaga nº **263**, sendo a vigésima sétima da direita para esquerda para quem se posicionar de frente para a Rua José Arioli, na circulação de veículos, entre a quinta fita e a Rua José Arioli, do empreendimento residencial em material não convencional, denominado '**RESIDENCIAL MAESTRO VILLA LOBOS**', composto por 14 blocos habitacionais, com 05 (cinco) pavimentos cada, sendo Blocos: A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M e N, localizado na Rua Maestro Villa Lobos, sob nº predial 90 e 100, fundos com a Rua José Arioli, Bairro Bela Vista, nesta cidade de Caxias do Sul/RS. Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade aos 27/10/2022.

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

Prot.nº297225, Lº1, em 01/11/2022

Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + Selos: 0133.04.2200034.04187

Av.7/121.364, em 21 de novembro de 2022. - **CANCELAMENTO DA Av.1** -
 Averba-se que a ARCARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, neste ato representado por Andrey Arcari, CPF nº 008.418.900-21, autoriza o **cancelamento do PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, constante da **Av.1** desta matrícula. Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade em 27/10/2022.

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

Prot.nº297225, Lº1, em 01/11/2022

Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + 0133.04.2200034.04470

Av.8/121.364, em 02 de fevereiro de 2024. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**
 Averba-se que, após promover a intimação do confitente devedor e fiduciante, ALOISIO ANDRADE DA SILVA, CPF nº028.687.510-16, devidamente cumprida pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, conforme registro nº295812, Lº B-Eletrônico, e intimação promovida aos 01/12/2023, ocorreu o decurso do prazo legal sem que houvesse purgação da mora por parte do confitente devedore 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 04/07/2022. **Valor: R\$168.678,00. Valor Fiscal: R\$184.000,00 em 01/02/2024. GI/GA nº409/2024.** Tudo de acordo

.....

continua na folha seguinte

