



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: 099259.2.0121200-69



SEGUNDA ZONA IMOBILIÁRIA
CAXIAS DO SUL - RS
OFICIAL TITULAR - MANOEL VALENTE FIGUEIREDO NETO

MATRÍCULA
FLS. 121.200
01

Livro N.º 2 - Registro Geral

Data: 16 de setembro de 2020.

Imóvel: **FUTURO APARTAMENTO 301 BLOCO E** – Localizado no terceiro pavimento, do lado esquerdo de quem acessa pela escada interna, com orientação LESTE, tendo ao seu lado esquerdo o apartamento 302 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 77, tendo ao seu lado direito a vaga nº 78 e ao seu lado esquerdo a vaga nº 76, sendo a vigésima sétima da esquerda para direita para quem se posicionar na frente dos Blocos C, D e E, na circulação de veículos, entre a segunda e a terceira fita, 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: 099259.2.0121200-69

MATRÍCULA121.200.....

Oficial Titular: *Proaquiaredo* 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 Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV + Selos: Selos:
0133.02.2000023.04394 R\$1,90; 0133.01.2000022.05914 R\$1,40

Av.1/121.200, 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
acordõ com requerimento passado nesta cidade aos 22/07/2020, e conforme o Artigo 31-A e
seguintes, da Lei 10.931/04.

Oficial Titular: *Proaquiaredo* Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta
Prot.nº272976, Lº1, em 11/09/2020
Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + Selos: 0133.04.2000019.03196

Av.2/121.200, 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
EMPREENDEIMENTOS 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: *Proaquiaredo* Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta
Prot.nº276798, Lº1, em 27/01/2021
Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + 0133.04.2100003.01277

Av.3/121.200, em 08 de março 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 26/02/2021.

Oficial Titular: *Proaquiaredo* Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta
Prot.nº277584, Lº1, em 26/02/2021
Emolumentos: R\$19,60 + 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): 0133.04.2100003.03375 R\$3,30;
0133.01.2100004.17401 R\$1,40

R.4/121.200 em 08 de março de 2021.

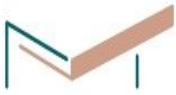
Título: Compra e venda.

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

Adquirente: CRISTIANO MOREIRA DE SOUZA, brasileiro, CPF nº081.533.769-85,
trabalhador metalúrgico, solteiro, maior, residente e domiciliado nesta cidade.

Forma do título: Contrato particular de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária

.....



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

MANOELVALENTE2MANOELVALENTE3MANOELVALENTE4MANOELVALENTE5MANOELVALENTE6MANOELVALENTE7MANOELVALENTE8MANOELVALENTE9MANOELVALENTE10MANOELVALENTE11MANOELVALENTE12MANOELVALENTE13MANOELVALENTE14MANOELVALENTE15MANOELVALENTE16MANOELVALENTE17MANOELVALENTE18MANOELVALENTE19MANOELVALENTE20

continuação->:-----

CNM: 099259.2.0121200-69



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

MATRÍCULA
FLS. **121.200**
..... **02**

em garantia nº8.7877.1039098-3, passado nesta cidade em 15/01/2021, nos termos da Lei nº14.118/21 - Programa Casa Verde e Amarela. (SFH)
Valor e Forma de Pagamento: R\$154.999,00 composto pela integralização dos seguintes valores: Recursos próprios: R\$28.851,80, Desconto concedido pelo FGTS: R\$2.148,00, Financiamento concedido pela CAIXA: R\$123.999,20.
Valor Fiscal: R\$154.999,00 em 28/01/2021.
Condições: Às do contrato. GA/GI nº1155/2021. CND/INSS e SRF nº459A.5730.EC41.5519, emitida em 22/01/2021. *Continua em pleno vigor o Patrimônio de Afetação constante na Av.I desta matrícula.*

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

Prot.nº277584, Lº1, em 26/02/2021
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) + Selos(s): 0133.08.1900008.05181 R\$49,50; 0133.01.2100004.17405 R\$1,40 - Nos termos da Lei nº14.118/21 - Programa Casa Verde e Amarela.

R.5/121.200, em 08 de março de 2021.
Título: Alienação fiduciária.
Devedor: CRISTIANO MOREIRA DE SOUZA, já qualificado.
Credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília/DF, neste ato representada por Alexandre Priori Rech, CPF nº013.421.830-29.
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 no R.4 desta matrícula.
Valor da dívida: R\$123.999,20 em 15/01/2021.
Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$155.000,00.
Valor da garantia fiduciária: R\$155.000,00.
Prazo em meses: Construção: 18/12/2023; Amortização: 360.
Taxa anual de juros (%): Nominal: 5.5000; e, Efetiva: 5.6407.
Vencimento do primeiro encargo mensal: 16/02/2021.
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: *Figueiredo* Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº277584, Lº1, em 26/02/2021
Emolumentos: R\$343,90 + Processamento Eletrônico: R\$2,60 Redução de 50% nos emolumentos conforme determinação (Programa Casa Verde e Amarela - Nos termos da Lei nº14.118/21) + Selos(s): 0133.07.2000032.01119 R\$36,60; 0133.01.2100004.17407 R\$1,40 - Nos termos da Lei nº14.118/21 - Programa Casa Verde e Amarela.

CONTINUA NO VERSO

continua no verso->

continuação->.....

CNM: 099259.2.0121200-69

MATRÍCULA 121.200

Av.6/121.200, 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 301 BLOCO E** – Localizado no terceiro pavimento, do lado esquerdo de quem acessa pela escada interna, com orientação LESTE, tendo ao seu lado esquerdo o apartamento 302 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 77, tendo ao seu lado direito a vaga nº 78 e ao seu lado esquerdo a vaga nº 76, sendo a vigésima sétima da esquerda para direita para quem se posicionar na frente dos Blocos C, D e E, na circulação de veículos, entre a segunda e a terceira fita, 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 Neuza Gomes Figueiredo* Rita Neuza Gomes Figueiredo Oficial Substituta

Prot.nº297225, Lº1, em 01/11/2022

Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + Selos: 0133.04.2200034.04023

Av.7/121.200, 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 Neuza Gomes Figueiredo* Rita Neuza Gomes Figueiredo Oficial Substituta

Prot.nº297225, Lº1, em 01/11/2022

Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + 0133.04.2200034.04304

Av.8/121.200, em 01 de março de 2024. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**

Averba-se que, após promover a intimação do confitente devedor e fiduciante, **CRISTIANO MOREIRA DE SOUZA**, CPF nº081.533.769-85, devidamente cumprida pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, conforme registro nº295265, Lº B-458, e intimação promovida aos 17/02/2024, não recebida mediante última tentativa realizada em 17/11/2023, tendo em vista o intimado encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, dita intimação foi cumprida mediante Edital publicado no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico, aos dias 27, 28 e 29 de Novembro de 2023, em virtude do cumprimento negativo certificado, 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

03

CONTINUA A FOLHAS

.....

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

CNM: 099259.2.0121200-69

MATRÍCULA: 121200
FOLHA: 003

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, L°02-RG, em 08/03/2021. Valor: R\$138.088,00. Valor Fiscal: R\$184.000,00 em 07/02/2024. GI/GA nº408/2024. Tudo de acordo com requerimento de consolidação de propriedade emitido na cidade de Bauru/SP em data de 14/02/2024 e demais documentos que o instruem.

Oficial Titular:

Prot.n°313589, L°1, em 14/02/2024

Emolumentos: R\$477,50 + Processamento Eletrônico: R\$6,60 + Selo(s): 0133.08.2300011.03297 R\$72,60;
0133.01.2300016.29284 R\$2,00

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. CAXIAS DO SUL, 08 DE MARÇO DE 2024.

certidão 005 pág...R\$ 36,60+selo: 0133.04.2300007.39870 (R\$4,90)
busca em Arquivos..R\$ 12,50+selo: 0133.03.2300017.18507 (R\$4,00)
proces. eletrônico R\$ 6,60+selo: 0133.01.2300016.30870 (R\$2,00)



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 2024 00023430 78

Total -----> R\$ 66,60
Nota de Entrega: D2024 02 00348