REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FARROUPILHA

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a certidão da matricula é reprodução fiel da original constante nesta Serventia:

CNM: 099754.2.0040605-28

40.605 MATRÍCULA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FARROUPILHA - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FARROUPILHA, 06 de fevereiro de 2017

FLS.	MATRÍCULA
01	40.605

APARTAMENTO 102 BLOCO L – Localizado no pavimento térreo, do lado direito de quem entra pela porta de acesso ao edifício, com orientação NORTE, tendo ao seu lado esquerdo o apartamento 101 para quem estiver na circulação, com área real privativa de **45,0860m²**, área de uso comum de divisão não proporcional de **12,00m²** (referente à vaga de estacionamento), área real de uso comum de **13,5049m²**, totalizando área real de **70,5909m²**, correspondendo-lhe a fração ideal de **0,0039447** do condomínio e das coisas comuns, equivalente a **39,0956m²** do terreno.
PROPRIETÁRIO: ARCARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ nº 07.089.272/0001-59, com sede na Rua São Paulo, nº 211, sala 02, Centro, na cidade de Bento Gonçalves-RS.
REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 37.131, Lº 2 RG, de 08/01/2014, deste Ofício.
Protocolo nº 103.383, de 10/01/2017
Em, 06/02/2017 - Emolumentos: R$ 9,40. Selo Digital: 0213.02.1600001.03375 (R$ 1,90) - Processamento eletrônico de dados: R$ 4,50. Selo Digital: 0213.01.1600003.09521 (R$ 1,40).
Registradora Designada e/ou Substituta:

Protocolo nº 103.383, Lº 1/S, de 10/01/2017.
Av.1/40.605- **UNIDADE EM CONSTRUÇÃO** – Averba-se a requerimento do incorporador, que a futura unidade da presente matrícula trata-se de obra projetada pendente de conclusão.
Em, 06/02/2017 - Emolumentos: R$ 16,80. Selo Digital: 0213.03.1600002.04269 (R$ 2,70) - Processamento eletrônico de dados: R$ 4,50. Selo Digital: 0213.01.1600003.09641 (R$ 1,40)Registradora Designada e/ou Substituta:

Protocolo nº 103.383, Lº 1/S, de 10/01/2017.
Av.2/40.605- **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** - Conforme consta na Av.7/37.131 de 06/02/2017, foi constituído patrimônio de afetação sobre o empreendimento em que se situa a presente unidade autônoma, abrangendo o conjunto de bens, o terreno e as acessões, os direitos e obrigações vinculados à incorporação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, que destinam-se única e exclusivamente à consecução do empreendimento, tornando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora Arcari Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Em, 06/02/2017 - Emolumentos: R$ 16,80. Selo Digital: 0213.03.1600002.04289 (R$ 2,70) - Processamento eletrônico de dados: R$ 4,50. Selo Digital: 0213.01.1600003.09661 (R$ 1,40)Registradora Designada e/ou Substituta:

Protocolo nº 105.387, Lº 1/S, de 31/07/2017.
Av.3/40.605- **HIPOTECA**- Averba-se que a futura unidade da presente matrícula está gravada com hipoteca, conforme R.9/37.131, sendo credora Caixa Econômica Federal – CEF, e devedor Arcari Empreendimentos Imobiliários LTDA.
Em, 09/08/2017 - Emolumentos: R$ 16,80. Selo Digital: 0213.03.1600002.10394 (R$ 2,70) - Processamento eletrônico de dados: R$ 4,50. Selo Digital: 0213.01.1700002.01713 (R$

continua no verso

Continua na próxima página .-.-.-.

1,40)Registradora Designada e/ou Substituta: Selbi Lima

Protocolo nº 108.370, Lº 1/S, de 30/05/2018.
Av.4/40.605- **CANCELAMENTO** – Procede-se a esta averbação, nos termos do instrumento particular datado de 16/05/2018, com autorização do credor, para constar que fica cancelada a hipoteca constante da Av.3/40.605.
Em, 08/06/2018 - Emolumentos: R$68,30, Selo Digital: 0213.04.1800002.01662 (R$3,30) - Processamento eletrônico de dados: R$4,60, Selo Digital: 0213.01.1800003.15985 (R$1,40). Tiago Fleck - Registrador: .

Protocolo nº 108.370, Lº 1/S, de 30/05/2018.
R.5/40.605- **COMPRA E VENDA** - Transmitente: ARCARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ nº 07.089.272/0001-59, com sede na Rua São Paulo, nº 211, sala 02, Centro, na cidade de Bento Gonçalves-RS. **ADQUIRENTE: LEONARDO VIANA DA SILVA**, brasileiro, solteiro, maior, frentista, CPF: 006.621.650-80, residente e domiciliado na Rua Augusto Crippa, nº 598, apto. 03, Bairro 1º de Maio, em Farroupilha-RS. **VALOR E AVALIAÇÃO:** R$117.000,00, avaliado em R$117.000,00 (guia de ITBI nº 2.506/2018). **FORMA**: Contrato por instrumento particular 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 (PMCMV), com caráter de escritura pública nº 8.7877.0342998-5, firmado em 16/05/2018. **IMÓVEL**: a fração ideal equivalente a 39,0956m² do terreno descrito na matricula nº 37.131, Livro nº 2 RG, que corresponderá ao apartamento nº 102.
Em, 08/06/2018 - Emolumentos: R$299,30, Selo Digital: 0213.07.1800003.00149 (R$36,60) - Processamento eletrônico de dados: R$2,30, Selo Digital: 0213.01.1800003.15986 (R$1,40). Tiago Fleck - Registrador: .

Protocolo nº 108.370, Lº 1/S, de 30/05/2018.
R.6/40.605- **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Nos termos e para os efeitos da Lei nº 9.514/97 e Lei nº 11.977/2009, as partes contratam a presente operação de alienação fiduciária em garantia da fração ideal equivalente a 39,0956m² do terreno descrito na matricula nº 37.131, Livro nº 2 RG, que corresponderá ao apartamento nº 102 a ser construído em caráter fiduciário. **DEVEDOR/FIDUCIANTE: LEONARDO VIANA DA SILVA**, já qualificado. **CREDORA/FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, na cidade de Brasília-DF. **INTERVENIENTE INCORPORADORA E CONSTRUTORA: ARCARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada. **DESTINAÇÃO DOS RECURSOS:** Recursos próprios: R$ 9.383,04; Recursos da conta vinculada do FGTS: R$ 3.455,96; Desconto complemento concedido pelo FGTS: R$ 10.561,00. **ORIGEM DOS RECURSOS**: FGTS. **VALOR DA DÍVIDA**: R$ 93.600,00. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO**: R$

continua a folhas 02

Continua na próxima página

117.000,00. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO**: PRICE. **PRAZO TOTAL EM MESES**: de construção/legalização: 36; de amortização: 360. **TAXA ANUAL DE JUROS (%):** Nominal: 4,5000; Efetiva: 4,5939. **VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL**: 17/06/2018. **ÉPOCA DE REAJUSTE DOS ENCARGOS:** de acordo com o item 6.3. **ENCARGOS NO PERÍODO DE CONSTRUÇÃO**: de acordo com o item 5.1.2. **ENCARGOS NO PERÍODO DE AMORTIZAÇÃO**: Prestação (a + j): R$ 474,25. Taxa Administração: R$ 0,00. Seguro: R$ 17,90. Total: R$ 492,15. **FORMA**: Contrato por instrumento particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, e Lei nº 11.977/09, firmado em 16/05/2018. E tudo o mais conforme cláusulas e demais condições do contrato.
Em, 08/06/2018 - Emolumentos: R$268,40. Selo Digital: 0213.07.1800003.00150 (R$36,60) - Processamento eletrônico de dados: R$2,30. Selo Digital: 0213.01.1800003.15987 (R$1,40). Tiago Fleck - Registrador: .

Protocolo nº 114.144, livro nº 1/W, de 16 de outubro de 2019.
Av.7/40.605 - **CONCLUSÃO DE UNIDADE** - Procede-se esta averbação, nos termos do requerimento datado de 14 de outubro de 2019, instruído com carta de habite-se nº 265/2019 de 06 de agosto de 2019 e certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros nº 002272019-88888902, para constar que **a unidade da presente matrícula, com numeração predial 101, foi concluída.**
Farroupilha-RS, 01 de novembro de 2019 - Emolumentos: R$ 18,00. Selo Digital: 0213.03.1800003.18608 (R$ 2,70) - Processamento eletrônico de dados: R$ 2,50. Selo Digital: 0213.01.1800007.36316 (R$ 1,40). Tiago Fleck - Registrador de Imóveis: .

Protocolo nº 114.144, livro nº 1/W, de 16 de outubro de 2019.
Av.8/40.605 - **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Certifico que a convenção de condomínio do **RESIDENCIAL E COMERCIAL MONTE PASQUAL II** encontra-se registrada sob nº **13.766**, livro nº 3-RA, nesta Serventia.
Farroupilha-RS, 01 de novembro de 2019 - Emolumentos: R$ 18,00. Selo Digital: 0213.03.1800003.18771 (R$ 2,70) - Processamento eletrônico de dados: R$ 2,50. Selo Digital: 0213.01.1800007.36486 (R$ 1,40). Tiago Fleck - Registrador de Imóveis: .

Protocolo número 143.415, livro número 1/AF, de 19 de maio de 2026.
Av.9/40.605 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** – Procede-se esta averbação, nos termos do requerimento datado de 18 de maio de 2026, instruído com certidão de decurso do prazo sem purgação da mora, para constar que, face ao inadimplemento de LEONARDO VIANA DA SILVA, brasileiro, solteiro, maior, frentista, inscrito no CPF sob número 006.621.650-80, residente e domiciliado na Rua Augusto Crippa, número 598, apartamento 03, Bairro 1º de Maio, em Farroupilha-RS, **é consolidada a propriedade do imóvel da presente matrícula em nome da fiduciária, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob número**

continua no verso

Continua na próxima página

00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra número 4, lotes números 3/4, em Brasília-DF, pelo valor de R$ 124.668,81 (cento e vinte e quatro mil, seiscentos e sessenta e oito reais e oitenta e um centavos), avaliado em R$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), conforme guia informativa para avaliação fiscal número 787 - 2026.
Farroupilha-RS, 01 de junho de 2026 - Emolumentos: R$ 482,10. Selo Digital: 0213.08.2300001.04587 (R$ 80,80) - Processamento eletrônico de dados: R$ 7,30. Selo Digital: 0213.01.2500002.25712 (R$ 2,20).
Tiago Fleck - Registrador de Imóveis: _____.

continua a folhas

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
Farroupilha, 03 de junho de 2026.

TIAGO FLECK:00158116038 Assinado de forma digital por TIAGO FLECK:00158116038 Dados: 2026.06.03 14:20:53 -03'00'

TIAGO FLECK - Registrador
ANGELA C. R. FLECK - Substituta do Registrador
RODRIGO GABRIEL PEREIRA - Escrevente Autorizado
DIEGO HOLVORCEN E SILVA - Escrevente Autorizado

Certidão: R$ 34,00.
Selo: 0213.04.2600001.03767.R$ 5,50
Busca: R$ 14,00.
Selo: 0213.03.2500003.20429.R$ 4,40
Processamento eletrônico de dados: R$ 7,30.
Selo: 0213.01.2500002.26061.R$ 2,20

Valor Total dos Emolumentos: R$ 70,17

A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
https://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta
Chave de autenticidade para consulta
099754 53 2026 00016574 11