

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 2.ª ZONA
CAXIAS DO SUL - RSMATRÍCULA103.062
FLS.01

Livro N.º 2 - Registro Geral

Data: 07 de dezembro de 2015.

Imóvel: FUTURO APARTAMENTO 439 - BLOCO J: Localizado no 3º andar ou 4º pavimento, de fundos, sendo o 1º apartamento à direita de quem chega no pavimento; com uma área privativa real de 43,5800m², área de uso comum de divisão proporcional real de 4,8868m², área equivalente de construção de 48,4668m², percentual do terreno de 0,38462%, área total real de 48,4668m², e cabendo-lhe, fração ideal de 0,0038462 do terreno e das coisas de uso comum. A este apartamento corresponde o direito de utilização da vaga de estacionamento nº58, com área de 12,00m², sendo a décima nona vaga a direita no segundo acesso a esquerda para os blocos J, K, L e M, no empreendimento constituído por prédio residencial em alvenaria, a ser localizado na Estrada do Imigrante, número predial 4100, denominado 'RESIDENCIAL ESTRADA DO IMIGRANTE', cujo empreendimento será edificado no terreno urbano, constituído pelo lote administrativo nº01, da quadra nº6045, neste município, com testada para a Estrada do Imigrante, lado par, Bairro Nossa Senhora das Graças, com a área de 18.380,62m² (dezoito mil, trezentos e oitenta metros e sessenta e dois decímetros quadrados), medindo e confrontando: ao Norte, por 146,49 metros, com a área urbana não cadastrada com terras de Teolina Maria Bordin D'Agostini e outros; ao Sul, por 141,97 metros, com terras do lote nº02, de Metalplastic Indústria Metalúrgica Ltda; ao Leste, por 139,83 metros, com terras do lote nº02, de Metalplastic Indústria Metalúrgica Ltda; ao Sudoeste, por 73,87 metros, fazendo frente para a Estrada do Imigrante; e, ao Noroeste, por 73,16 metros, também fazendo frente para a Estrada do Imigrante, distando 648,00 metros da esquina com a Rua Floresvaldo José do Canto, localizando-se no quarteirão formado pela Estrada do Imigrante e limite com área urbana não cadastrada.

Proprietária: RICARDO RAMOS CONSTRUTORA LTDA., CNPJ nº92.688.860/0001-88, com sede na cidade de Pelotas/RS, neste ato representada por Wolney Cericatto, CPF nº407.511.630-15.

Título anterior: Matrícula nº81.548 do Livro nº02-RG, em 16/11/2011 desta 2ª Zona.

Escrev.: *Torres de Campos*

Oficial Designada - Jacqueline Balen:

Prot.º230045, Lº1-AI, em 04/12/2015

C:53/73

Emol.: R\$7,60 + Processamento Eletrônico: R\$1,80 + Selos: 0133.01.1500052.06412 R\$0,40; 0133.01.1500052.06413 R\$0,40 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Av.1/103.062, em 07 de dezembro de 2015. **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** -

Certifico que conforme Av.4/M.81.548, do Lº2-RG, desta 2ª Zona, o imóvel desta matrícula encontra-se gravado com Patrimônio de Afetação.

Escrev.: *Torres de Campos*

Oficial Designada - Jacqueline Balen:

Prot.º230045, Lº1-AI, em 04/12/2015

C:53/73

Emol.: R\$13,70 + Processamento Eletrônico: R\$1,80 + Selos: 0133.03.1500053.00799 R\$0,70; 0133.01.1500052.07266 R\$0,40 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

- Continua n verso -

CONTINUA NO VERSO

Av.2/103.062, em 25 de maio de 2017 - **EXISTÊNCIA DE HIPOTECA** -

Certifico que o imóvel desta matrícula encontra-se hipotecado conforme **R.6/81.548**, onde figura como credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, e devedora: RICARDO RAMOS CONSTRUTORA LTDA. Tudo de acordo com contrato particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, com recursos do FGTS, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, passado nesta cidade, em 22/11/2016, que fica uma via arquivada neste Registro de Imóveis.

Escrev.: 

Oficial Desig. ou Subst.º: 

Alexandre Balen
Oficial Substituto

Prot.º244207, Lº1-AN, em 22/05/2017

Emol.: R\$16,90 + Processamento Eletrônico: R\$2,30 + Selos: 0133.03.1700018.01454 R\$2,70;

0133.01.1700017.09268 R\$1,40 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Av.3/103.062, em 26 de junho de 2018. - **CONCLUSÃO** -

Certifico que, na matrícula matriz do empreendimento, foi promovida a conclusão, instituição do condomínio e individualização de economias (Av.7, R.8 e R.9/M.81.548, do Lº02-RG), motivo pelo qual o imóvel desta matrícula passa a ter a seguinte descrição: **APARTAMENTO 439 - BLOCO J**: Localizado no 3º andar ou 4º pavimento, de fundos, sendo o 1º apartamento à direita de quem chega no pavimento; com uma área privativa real de 43,5800m², área de uso comum de divisão proporcional real de 4,8868m², área equivalente de construção de 48,4668m², percentual do terreno de 0,38462%, área total real de 48,4668m², e cabendo-lhe, fração ideal de 0,0038462 do terreno e das coisas de uso comum. A este apartamento corresponde o direito de utilização da vaga de estacionamento nº58, com área de 12,00m², sendo a décima nona vaga a direita no segundo acesso a esquerda para os blocos I, J, K, L e M, no empreendimento constituído por treze (13) prédios residenciais em alvenaria, com cinco (05) pavimentos cada, localizado na Estrada Municipal do Imigrante, prédios sob nº 4100, nesta cidade de Caxias do Sul/RS, denominado **'RESIDENCIAL ESTRADA DO IMIGRANTE'**. Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade em 04/06/2018.

Oficial Titular: 

Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.º253589, Lº1-AP, em 15/06/2018

Emolumentos: R\$17,10 + Processamento Eletrônico: R\$2,30 - Redução de 50% nos emolumentos (PMCMV) + 0133.03.1800024.01595 R\$2,70; 0133.01.1800021.32009 R\$1,40

Av.4/103.062, em 26 de junho de 2018. - **CANCELAMENTO DA Av.1** -

Certifico que a **RICARDO RAMOS CONSTRUTORA LTDA**, já qualificada, neste ato representada por Wolney Cericatto, CPF nº407.511.630-15, autoriza o **cancelamento do PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** constante da **Av.1** desta matrícula. Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade em 07/06/2018.

Oficial Titular: 

Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.º253589, Lº1-AP, em 15/06/2018

R\$17,10 + Processamento Eletrônico: R\$2,30 - Redução de 50% nos emolumentos (PMCMV) + 0133.03.1800024.01596 R\$2,70; 0133.01.1800021.32010 R\$1,40

Av.5/103.062, em 26 de junho de 2018. - **CANCELAMENTO DO Av.2** -

Certifico que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF autoriza o cancelamento da

**SEGUNDA ZONA IMOBILIÁRIA**

CAXIAS DO SUL - RS

OFICIAL TITULAR - MANOEL VALENTE FIGUEIREDO NETO

Livro N.º 2 - Registro GeralMATRÍCULA**103.062.**FLS.**02**.....

hipoteca constante da **Av.2** desta matrícula. Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade em 05/06/2018.

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

Prot.nº253589, Lº1-AP, em 15/06/2018

Emolumentos: R\$17,10 + Processamento Eletrônico: R\$2,30 - Redução de 50% nos emolumentos (PMCMV) + Selo(s): 0133.04.1800022.03118 R\$3,30; 0133.01.1800021.33787 R\$1,40

R.6/103.062 em 11 de setembro de 2018.

Título: Compra e venda.Transmitente: RICARDO RAMOS CONSTRUTORA LTDA, já qualificada, neste ato representada por Wolney Cericatto, CPF nº407.511.630-15.Adquirente: **ADÃO SILVA MORAES**, brasileiro, CPF nº024.659.880-85, metalúrgico, solteiro, maior, residente e domiciliado nesta cidade.Forma do título: Contrato particular de compra e venda de unidade concluída, mútuo e alienação fiduciária em garantia nº8.787.70406059-4 passado nesta cidade em 31/07/2018, (SFH), nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.Valor e Forma de Pagamento: R\$128.000,00, composto pela integralização dos seguintes valores: Desconto concedido pelo FGTS: R\$31.822,00, Financiamento concedido pela CAIXA: R\$96.178,00.Valor Fiscal: R\$128.000,00 em 08/08/2018.Condições: Às do contrato. GA/GI nº8724/2018. CND/INSS e SRF nº0955.6238.66E3.05F4, emitida em 30/07/2018.Oficial Titular: *R. Figueiredo*Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº255051, Lº2-AP, em 14/08/2018

Emolumentos: R\$330,40 + Processamento Eletrônico: R\$2,30 Redução de 50% nos emolumentos (PMCMV) + Selo(s): 0133.07.1700033.03799 R\$36,60; 0133.01.1800026.29193 R\$1,40 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

R.7/103.062, em 11 de setembro de 2018.

Título: Alienação fiduciária.Devedor: ADÃO SILVA MORAES, já qualificado.Credora: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ nº00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília/DF, neste ato representada por Criscie Pagno, CPF nº928.635.660-91.Forma do título: Contrato particular citado no R.6 desta matrícula.Valor da dívida: R\$96.178,00 em 31/07/2018.Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$128.000,00.Valor da garantia fiduciária: R\$128.000,00.Prazo em meses de amortização: 360.Taxa anual de juros (%): Nominal: 4.5000; e, Efetiva: 4.5939.

Vencimento do primeiro encargo mensal: 06/09/2018.

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: *R. Figueiredo*

Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº255051, Lº1-AP, em 14/08/2018

Emolumentos: R\$268,40 + Processamento Eletrônico: R\$2,30 Redução de 50% nos emolumentos (PMCMV) + Selo(s): 0133.07.1700033.03800 R\$36,60; 0133.01.1800026.29194 R\$1,40 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Av.8/103.062, em 23 de junho de 2022. - **EXISTÊNCIA DE AÇÃO** -

Averba-se que foi determinada a averbação da existência da presente ação nos termos do despacho/decisão extraído dos autos do processo nº5011999-04.2022.8.21.0010 - Procedimento Comum Cível expedido pelo Exmo. Sr. Dr. Darlan Élis de Borja e Rocha, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca em 05/04/2022, onde RESIDENCIAL ESTRADA DO IMIGRANTE, CNPJ nº31.406.345/0001-73 figura como autor, e **ADÃO SILVA MORAES**, CPF nº024.659.880-85 figura como réu.

Oficial Titular: *R. Figueiredo*

Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº292087, Lº1, em 21/06/2022

Emolumentos: R\$44,40 + Processamento Eletrônico: R\$6,00 + Selo(s): 0133.04.2200014.08408 R\$4,40; 0133.01.2200020.05470 R\$1,80

Av.9/103.062, em 22 de maio de 2025. - **PENHORA** -

Averba-se a presente penhora sobre os direitos e ações que o executado tem sobre o imóvel, conforme termo de penhora extraído dos autos do processo nº5043916-07.2023.8.21.0010 - Execução de Título Extrajudicial, expedido em 07/05/2025, pelo Exmo. Sr. Dr. João Paulo Bernstein, Juiz de Direito da 5ª Vara Cível desta Comarca, sendo a parte Exequente: **RESIDENCIAL ESTRADA DO IMIGRANTE**, CNPJ nº31.406.345/0001-73; e, a parte Executada: **ADÃO SILVA MORAES**, CPF nº024.659.880-85. Valor: R\$11.705,87 em 15/04/2025.

Oficial Titular: *[Assinatura]*

Prot.nº330782, Lº1, em 22/05/2025

Emolumentos: R\$123,20 + Processamento Eletrônico: R\$6,90 + Selo(s): 0133.06.2300009.08705 R\$37,80; 0133.01.2400007.36853 R\$2,10