



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 2.ª ZONA
CAXIAS DO SUL - RS

MATRÍCULA **112.928**
FLS. **01**

Livro N.º 2 - Registro Geral



Data: 05 de abril de 2018.

Imóvel: **FUTURO APARTAMENTO 103 - BLOCO F**, a ser localizado no pavimento térreo, do lado esquerdo de quem entra pela porta de acesso ao edifício, com orientação Oeste, tendo ao seu lado direito o apartamento 104 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 10,4330m², totalizando área real de 67,5190m², e área equivalente de construção de 52,8976m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0039926 do condomínio e das coisas comuns, e área ideal de terreno de 42,1982m². A este apartamento caberá o direito de utilizar a vaga de estacionamento nº 59, localizada no estacionamento nível 03, sendo a sétima da esquerda para direita, tendo ao seu lado direito a vaga nº 60 e ao seu lado esquerdo a vaga nº 58, para quem estiver na circulação de veículos, delimitada de acordo com o projeto aprovado, do conjunto residencial composto de 12 (doze) prédios, sendo BLOCO A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, em alvenaria, com 05 (cinco) pavimentos cada, a ser localizado na Rua Conde D'Eu, número 4675, bairro Bairro São Virgílio, nesta cidade de Caxias do Sul/RS, denominado **'RESIDENCIAL VILLAGIO CREMONA'**, que será edificado no terreno urbano, constituído pelo lote administrativo nº 02, da quadra nº 6519, pertencente ao bairro São Virgílio, com testada para Rua Conde D'Eu, lado ímpar, no quarteirão formado pela citada via e limite com área urbana não cadastrada, distando 144,11m da esquina formada pela Estrada Municipal Armindo Zanotti, possui área de 10.569,08m² (dez mil, quinhentos e sessenta e nove e oito centímetros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por uma linha de 172,76m, limite com área urbana não cadastrada de Elenita Maria Mari Scopel; ao Nordeste, por três linhas, a primeira linha de 8,51m, a segunda linha de 43,69m e a terceira linha por 15,68m, ambas linhas confrontando com a rua Conde D'Eu; ao Sul, por uma linha de 208,10m, com o limite da área urbana não cadastrada, parte com terras do lote 01 da quadra 6519, de Jaqueline Maria Comiotto Mari; e, ao Oeste, por uma linha de 55,30m, limite com área urbana não cadastrada de Felisberto Formolo.

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

Título anterior: M.99.836, do Livro nº02-RG, em 18/03/2015 desta 2ª Zona.

Oficial Titular:



Manoel Valente Figueiredo Neto
Oficial Titular

Prot.nº251622, Lº1-AP, em 15/03/2018

Emol.: R\$9,50 + Processamento Eletrônico: R\$2,30 + Selos: 0133.02.1700012.00492 R\$1,90;
0133.01.1800014.02994 R\$1,40 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Av.1/112.928, em 05 de abril de 2018. **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** -

Certifico 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

CONTINUA NO VERSO

execução do empreendimento, não podendo ser dado em garantia de outras dívidas ou obrigações. Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade aos 15/02/2018, que fica arquivado neste Registro de Imóveis, e conforme o Artigo 31-A e seguintes, da Lei 10.931/04.

Oficial Titular:

Manoel Valente Figueiredo Neto
Oficial Titular

Prot.nº251622, Lº1- AP, em 15/03/2018

Emol.: R\$17,10 + Processamento Eletrônico: R\$2,30 + Selos: 0133.03.1800012.01330 R\$2,70; 0133.01.1800014.03267 R\$1,40 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Av.2/112.928, em 09 de julho de 2018. - **EXISTÊNCIA DE HIPOTECA** -

Certifico que o imóvel desta matrícula encontra-se hipotecado conforme R.5/99.836, onde figura como credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF e devedora: ARCARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. Tudo de acordo com contrato particular de abertura, passado nesta cidade, em 08/06/2018, nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida. (SFH)

Oficial Titular:

Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº253466, Lº1-AP, em 11/06/2018

Emol.: R\$17,10 + Processamento Eletrônico: R\$2,30 Redução de 50% nos emolumentos (PMCMV) + Selos: 0133.03.1800024.02511 R\$2,70; 0133.01.1800021.37720 R\$1,40 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Av.3/112.928, em 05 de abril de 2019. - **CANCELAMENTO DO Av.2** -

Averba-se que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF autoriza o cancelamento da hipoteca constante do Av.2 desta matrícula. Tudo de acordo com instrumento particular de autorização de cancelamento de hipoteca e outras avenças passado nesta cidade em 20/03/2019.

Oficial Titular:

Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº260921, Lº1-AR, em 27/03/2019.

Emolumentos: R\$36,10 + Selo: 0133.04.1900005.00858 = R\$3,30 + Processamento Eletrônico: R\$2,50 - Selo: 0133.01.1900005.11481 = R\$1,40. Total: R\$43,30

R.4/112.928, em 05 de abril de 2019.

Título: Compra e venda.

Transmitente: ARCARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, neste ato representada por PRANCIELLE ARCARI, inscrita no CPF sob nº838.711.520-72.

Adquirente: JEFFERSON PEREIRA DE ANDRADE, brasileiro, solteiro, garçom, maior, portador da carteira nacional de habilitação nº 06724262050 - DETRAN/RS expedida em 30/08/2018, inscrito no CPF sob nº044.172.270-98, residente e domiciliado em Av. São Leopoldo, nº221, Casa B, bairro São Leopoldo, nesta cidade de Caxias do Sul-RS.

Forma do título: Contrato particular de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações nº8.7877.0543754-3 passado nesta cidade em 06/03/2019, (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: Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$1.292,22, Desconto concedido pelo FGTS: R\$36.488,00, Financiamento concedido pelo FGTS: R\$90.219,78.

Valor Fiscal: R\$128.000,00 em 25/03/2019.



SEGUNDA ZONA IMOBILIÁRIA

CAXIAS DO SUL - RS

OFICIAL TITULAR - MANOEL VALENTE FIGUEIREDO NETO

Livro N.º 2 - Registro Geral

MATRÍCULA 112.928
02
FLS.

Condições: As do contrato. GA/GI nº3081/2019. CND/INSS e SRF nºFF13.C5D5.664A.6645, emitida em 17/01/2019. *Continua em pleno vigor o Patrimônio de Afetação constante na Av.1 desta matrícula.*

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

Prot.nº260873, Lº1-AR, em 27/03/2019.

Emolumentos: R\$316,10 - Selo: 0133.07.1900004.01098 = R\$36,60 + Processamento eletrônico: R\$2,50 - Selo: 0133.01.1900005.11484 = R\$1,40. Total: R\$356,60 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida

R.5/112.928, em 05 de abril de 2019.

Título: Alienação fiduciária.

Devedor: JEFFERSON PEREIRA DE ANDRADE, já qualificado.

Credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede em Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, no município de Brasília/DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por TATIANA DE OLIVEIRA TREVISAN, inscrita no CPF sob nº003.721.640-64.

Incorporadora/ Construtora e Fiadora/ Entidade Organizadora: ARCARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, neste ato representada por FRANCIELLE ARCARI, inscrita no CPF sob nº838.711.520-72.

Forma do título: Contrato particular citado no R.4 desta matrícula.

Valor da dívida: R\$90.219,78 em 06/03/2019.

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: Construção: 37; Amortização: 360.

Taxa anual de juros (%): Nominal: 4.5000; e, Efetiva: 4.5939.

Vencimento do primeiro encargo mensal: 08/04/2019.

Condições: As 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. Neuma* Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº260873, Lº1-AR, em 27/03/2019.

Emolumentos: R\$250,80 - Selo: 0133.07.1900004.01099 = R\$36,60 + Processamento eletrônico: R\$2,50 - Selo: 0133.01.1900005.11488 = R\$1,40. Total: R\$291,30. Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Av.6/112.928, em 01 de abril de 2021. - **CONCLUSÃO** -

Averba-se que, na matrícula matriz do empreendimento, foi promovida a construção, conclusão, instituição do condomínio e individualização de economias, conforme Av.165, R.166 e R.167/M.99.836 - Lº2-RG, motivo pelo qual o imóvel desta matrícula passa a ser constituído pela seguinte unidade autônoma: **APARTAMENTO 103 BLOCO F** - Localizado no pavimento térreo, do lado esquerdo de quem entra pela porta de acesso ao edifício, com orientação OESTE,

CONTINUA NO VERSO

tendo ao seu lado direito o apartamento 104 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 10,4330m², totalizando área real de 67,5190m², e área equivalente de construção de 52,8976m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0039926 do condomínio e das coisas comuns, e área ideal de terreno de 42,1982m². A este apartamento caberá o direito de utilizar a vaga de estacionamento nº 59, localizada no estacionamento nível 03, sendo a sétima da esquerda para direita, tendo ao seu lado direito a vaga nº 60 e ao seu lado esquerdo a vaga nº 58, para quem estiver na circulação de veículos, delimitada de acordo com o projeto aprovado, do conjunto residencial composto de 12 (doze) prédios, sendo BLOCO A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, em alvenaria, com 05 (cinco) pavimentos cada, localizado na Rua Conde D'Eu, número 4.675, bairro Bairro São Virgílio, nesta cidade de Caxias do Sul/RS, denominado '**RESIDENCIAL VILLAGIO CREMONA**'. Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade em 29/03/2021.

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

Prot.nº278574, Lº1, em 31/03/2021

Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + Selos: 0133.04.2100007.00471

Av.7/112.928, em 01 de abril de 2021. - **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 AFETÇÃO** constante da Av.1 desta matrícula. Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade aos 29/03/2021.

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

Prot.nº278574, Lº1, em 31/03/2021

Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + 0133.04.2100007.00715

Av.8/112.928, em 22 de maio de 2026. - **PENHORA -**

Averba-se a presente penhora sobre direitos e ações do executado, conforme termo de penhora expedido em 09/09/2025 pela Dra. Luciana Fedrizzi Rizzon, Juíza de Direito da 6ª Vara Cível desta Comarca, extraído dos autos do processo nº5051955-56.2024.8.21.0010 - Execução de Título Extrajudicial, em que figuram como Exequente: **RESIDENCIAL VILLAGIO CREMONA**, CNPJ nº42.579.296/0001-97; e como Executado: **JEFFERSON PEREIRA DE ANDRADE**, CPF nº044.172.270-98. Valor: R\$4.640,73 em 30/11/2024.

Oficial Titular: *[Assinatura]*

Prot.nº344553, Lº1, em 22/05/2026

Emolumentos: R\$115,40 + Processamento Eletrônico: R\$7,30 + Selo(s): 0133.06.2500003.02943 R\$39,00;
0133.01.2600001.17054 R\$2,20