



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:



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

MATRÍCULA
118.982
FLS.01

Livro N.º 2 - Registro Geral

Data: 18 de fevereiro de 2020.

Imóvel: **FUTURO APARTAMENTO 212**, a ser localizado no 1º andar ou 2º pavimento, do BLOCO C, de frente, sendo o 2º apartamento à direita de quem chega no pavimento; com uma área privativa real de 47,5225 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 4,6858m², área equivalente de construção de 52,2083m², percentual do terreno de 0,44331%, área total real de 52,2083m², e cabendo-lhe, fração ideal de 0,0044331 do terreno e das coisas de uso comum. A este apartamento corresponde o direito de utilização da vaga de estacionamento número 35, com área de 12,00m², sendo a sétima vaga a direita, do primeiro acesso nos fundos da Fita dos Blocos D e E, no prédio residencial, com 11 blocos sendo A, B, C, D, E, F, G, H, I, J e K, com 05 (cinco) pavimentos cada, a ser localizado na Rua João Andriolo, nº 4670, nesta cidade de Caxias do Sul/RS, denominado '**VILLA TOSCANA**', cujo empreendimento será edificado no terreno urbano, constituído pelo lote nº29, da quadra nº3217, setor 04, lado par, da Rua João Andriolo, em Ana Rech, com área de 12.670,00m² (doze mil seiscentos e setenta metros quadrados) distando mais ou menos 198,50 metros da esquina com a Rua Gerônimo Rossi, dentro das seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por 197,50 metros com o lote de Carmem M. Tibola; ao Sul, por 199,50 metros, com Ezio P. Morganti; ao Leste, por 62,00 metros, com o limite da quadra 64; e ao Oeste, por 61,00 metros onde faz frente com a Rua João Andriolo.

Proprietária: **RICARDO RAMOS CONSTRUTORA LTDA**, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ sob nº 92.688.860/0001-88, neste ato representada por Wolney Cericatto, inscrito no CPF sob nº 407.511.630-15.

Título anterior: Matrícula nº17.778, do Lº02-RG em 08/03/1982 desta 2ª Zona.

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

Prot.nº268718, Lº1, em 14/02/2020

Emolumentos R\$10,30 + Processamento Eletrônico: R\$2,50 - Redução de 50% nos emolumentos, conforme Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV + Selos: Selos: 0133.02.2000004.01657 R\$1,90; 0133.01.2000002.04882 R\$1,40

Av.1/118.982, em 18 de fevereiro de 2020. **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO -**

Averba-se 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 em 07/02/2020, e conforme o Artigo 31-A e seguintes, da Lei 10.931/04.

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

Prot.nº268718, Lº1, em 14/02/2020

Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + Selos: 0133.03.2000001.01944

Av.2/118.982, em 15 de outubro de 2020. - **EXISTÊNCIA DE HIPOTECA -**

Averba-se que o imóvel desta matrícula encontra-se hipotecado conforme **R.17/17.778**, 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

CONTINUA NO VERSO

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

continua no verso->

continuação->.....

MATRÍCULA118.982.....

para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças nº8.7877.0962116-0, passado nesta cidade em 30/09/2020, nos termos da MP nº996/2020 - Programa Casa Verde e Amarela. (SFH)

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

Prot.nº273779, Lº1, em 07/10/2020

Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + 0133.04.2000028.00520

Av.3/118.982, em 28 de maio 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 21/05/2021.

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

Prot.nº279945, Lº1, em 24/05/2021

Emolumentos: Nihil - AGNR + Selo: 0133.04.2100007.04174

R.4/118.982 em 28 de maio de 2021.

Título: Compra e venda.

Transmitente: RICARDO RAMOS CONSTRUTORA LTDA, já qualificada, neste ato representada por Wolney Cericatto, CPF nº407.511.630-15.

Adquirente: **DAVID ALVES DA SILVA**, brasileiro, CPF nº016.149.600-89, motorista de veículos, solteiro, maior, residente e domiciliado nesta cidade.

Forma do título: Contrato particular de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia nº8.7877.1075798-4 passado nesta cidade em 02/03/2021, (SFH), nos termos da Lei nº14.118/21 - Programa Casa Verde e Amarela.

Valor e Forma de Pagamento: R\$128.000,00, composto pela integralização dos seguintes valores: Recursos próprios: R\$5.006,00, Desconto concedido pelo FGTS: R\$20.594,00, Financiamento concedido pelo credor: R\$102.400,00.

Valor Fiscal: R\$128.000,00 em 17/05/2021.

Condições: Às do contrato. GA/GI nº3264/2021. CND/INSS e SRF nº451F.19E3.0CD6.EB5D, emitida em 19/02/2021. *Continua em pleno vigor o Patrimônio de Afetação constante na Av.1 desta matrícula.*

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

Prot.nº279945, Lº1, em 24/05/2021

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) + Selo(s): 0133.07.2100012.00031 R\$36,60; 0133.01.2100013.04905 R\$1,40 - Nos termos da Lei nº14.118/21 - Programa Casa Verde e Amarela.

R.5/118.982, em 28 de maio de 2021.

Título: Alienação fiduciária.

Devedor: DAVID ALVES DA SILVA, já qualificado.

Credora: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ nº00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, neste ato representada por Marcia Regina Papke, CPF nº969.824.030-68.

Incorporadora/ Construtora e Fiadora/ Entidade Organizadora: RICARDO RAMOS CONSTRUTORA LTDA, já qualificada, neste ato representada por Wolney Cericatto, CPF

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->:-----



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

MATRÍCULA -----
FLS. ----- **118.982**
02

nº407.511.630-15.

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

Valor da dívida: R\$102.400,00 em 02/03/2021.

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: Amortização: 360, Construção: 06/11/2023.

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

Vencimento do primeiro encargo mensal: 07/04/2021.

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

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

Prot.nº279945, Lº1, em 24/05/2021

Emolumentos: R\$272,80 + 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): 0133.07.2100012.00032 R\$36,60; 0133.01.2100013.04906 R\$1,40 - Nos termos da Lei nº14.118/21 - Programa Casa Verde e Amarela.

Av.6/118.982, em 21 de junho 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.217, R.218 e R.219/M.17.778 - Lº2-RG, motivo pelo qual o imóvel desta matrícula passa a ser constituído pela seguinte unidade autônoma: **APARTAMENTO 212**, localizado no 1º andar ou 2º pavimento, do BLOCO C, de frente, sendo o 2º apartamento à direita de quem chega no pavimento; com uma área privativa real de 47,5225 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 4,6858m², área equivalente de construção de 52,2083m², percentual do terreno de 0,44331%, área total real de 52,2083m², e cabendo-lhe, fração ideal de 0,0044331 do terreno e das coisas de uso comum. A este apartamento corresponde o direito de utilização da vaga de estacionamento número 35, com área de 12,00m², sendo a sétima vaga a direita, do primeiro acesso nos fundos da Fita dos Blocos D e E, do conjunto residencial, com 11 blocos, sendo A, B, C, D, E, F, G, H, I, J e K, em alvenaria, com 05 (cinco) pavimentos cada, denominado '**VILLA TOSCANA**', localizado na Rua João Andriollo, nº4670, Bairro Ana Rech, nesta cidade de Caxias do Sul/RS. Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade aos 01/06/2022.

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

Prot.nº291310, Lº1, em 01/06/2022

Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + Selos: 0133.04.2200014.07866

Av.7/118.982, em 21 de junho de 2022. - **CANCELAMENTO DA Av.1-**

Averba-se que **RICARDO RAMOS CONSTRUTORA LTDA**, já qualificada, neste ato representada por

CONTINUA NO VERSO

continua no verso->

continuação->:.....

MATRÍCULA 118.982

Wolney Cericatto, inscrito no CPF sob 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 aos 01/06/2022.

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

Prot.nº291310, Lº1, em 01/06/2022

Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + 0133.04.2200014.08099
Av.8/118.982, em 09 de outubro de 2023. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**

Averba-se que, após promover a intimação do confitente devedor e fiduciante, DAVID ALVES DA SILVA, CPF nº016.149.600-89, devidamente cumprida pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, conforme registro nº292952, Lº B-434, e intimação promovida aos 23/06/2023, não recebida, 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 04, 05 e 06 de Julho 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 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 28/05/2021. Valor: R\$131.947,33. Valor Fiscal: R\$153.000,00 em 15/09/2023. GI/GA nº12377/2023. Tudo de acordo com requerimento de consolidação de propriedade emitido na cidade de Bauru/SP em data de 06/10/2023 e demais documentos que o instruem.

Oficial Titular: *[Assinatura]*

Prot.nº309332, Lº1, em 09/10/2023

Emolumentos: R\$417,90 + Processamento Eletrônico: R\$6,40 + Selo(s): 0133.08.2300011.01696 R\$65,30; 0133.01.2300006.49359 R\$1,80

CONTINUA A FOLHAS

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. CAXIAS DO SUL, 11 DE OUTUBRO DE 2023.

certidão 004 pág...R\$ 29,80+selo: 0133.03.2300013.08223 (R\$3,60)
busca em Arquivos...R\$ 12,10+selo: 0133.02.2300014.05245 (R\$2,50)
proces. eletrônico R\$ 6,40+selo: 0133.01.2300016.00181 (R\$1,80)

Total -----> R\$ 56,20

Nota de Entrega: D2023 10 00277

QR code and text: 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 2023 00119447 20