

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: 099259.2.0112970-24



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

MATRÍCULA .....112.970  
FLS. ....01

Livro N.º 2 - Registro Geral

Data: 05 de abril de 2018.

Imóvel: FUTURO APARTAMENTO 201 - BLOCO H, a ser localizado no segundo pavimento, do lado esquerdo de quem acessa pela escada interna, com orientação Oeste, tendo ao seu lado esquerdo o apartamento 202 para quem estiver na circulação, com área real privativa de 47,1340m<sup>2</sup>, área de uso comum de divisão não proporcional de 12,00m<sup>2</sup> (referente à vaga de estacionamento), área real de uso comum de 10,7793m<sup>2</sup>, totalizando área real de 69,9133m<sup>2</sup>, e área equivalente de construção de 54,6530m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0041251 do condomínio e das coisas comuns, e área ideal de terreno de 43,5986m<sup>2</sup>. A este apartamento caberá o direito de utilizar a vaga de estacionamento nº 117, tendo ao seu lado direito a vaga nº 118 e ao seu lado esquerdo a vaga nº 116, sendo a décima terceira da direita para a esquerda de quem se posicionar de frente aos Blocos E e F, na circulação de veículos, entre a segunda e a terceira fita, 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 10.569,08m<sup>2</sup> (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 15,63m, 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: 0133.02.1700012.00534 R\$1,90;  
0133.01.1800014.03036 R\$1,40 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Av. 1/112.970, 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

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

continua no verso->

continuação->:.....  
 .....  
 .....

CNM: 099259.2.0112970-24

MATRÍCULA ..... 112.970

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: 0133.03.1800012.01372 R\$2,70;  
0133.01.1800014.03309 R\$1,40 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

R.2/112.970 em 27 de julho de 2018.

Título: Compra e venda.

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

Adquirente: **KELLY CRISTINA PESSOA**, brasileira, CPF nº014.945.790-14, auxiliar de limpeza, solteira, maior, residente e domiciliada nesta cidade.

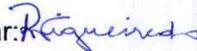
Forma do título: Contrato particular de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária, em garantia nº8.7877.0359724-1 passado nesta cidade em 08/06/2018, (SFH), nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Valor e Forma de Pagamento: R\$128.000,00, composto pela integralização dos seguintes valores: Recursos próprios: R\$6.241,55, Desconto concedido pelo FGTS: R\$36.945,00, e, Financiamento concedido pela Caixa: R\$84.813,45.

Valor Fiscal: R\$128.000,00 em 11/07/2018.

Condições: Às do contrato. GA/GI nº7349/2018. CND/INSS e SRF nº2256.90F4.DE54.2F63, emitida em 26/06/2018. *Permanece em pleno vigor o Patrimônio de Afetação constante na Av. 1 desta matrícula.*

Oficial Titular:



Rita Neuma Gomes Figueiredo  
Oficial Substituta

Prot.nº254219, Lº1-AP, em 13/07/2018

Emolumentos: R\$330,40 + Processamento Eletrônico: R\$2,30 Redução de 50% nos emolumentos (PMCMV) + Selo(s): 0133.07.1700033.03266 R\$36,60; 0133.01.1800026.00903 R\$1,40 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

R.3/112.970, em 27 de julho de 2018.

Título: Alienação fiduciária.

Devedora: KELLY CRISTINA PESSOA, já qualificada.

Credora: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ nº00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília/DF, neste ato representada por Tatiana de Oliveira Trevisan, CPF nº003.721.640-64.

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.2 desta matrícula.

Valor da dívida: R\$84.813,45 em 08/06/2018.

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.

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->:-----  
-----  
-----

CNM: 099259.2.0112970-24



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

MATRÍCULA .....**112.970**...  
FLS. ....**02**...

Prazo em meses de Construção/Legalização: 37  
Taxa anual de juros (%): Nominal: 5,00; e, Efetiva: 5,1161.  
Vencimento do primeiro encargo mensal: 07/07/2018.  
Condições: Às do contrato. **EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** A devedora não poderá dispor do imóvel sem o prévio e expreso consentimento do (a) CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. sob pena de vencimento antecipado da dívida.

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

Prot.nº254219, Lº1-AP, em 13/07/2018  
Emolumentos: R\$237,40 + Processamento Eletrônico: R\$2,30 Redução de 50% nos emolumentos (PMCMV) + Selo(s): 0133.07.1700033.03267 R\$36,60; 0133.01.1800026.00913 R\$1,40 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Av.4/112.970, 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 201 BLOCO H** – Localizado no segundo pavimento, do lado esquerdo de quem acessa pela escada interna, com orientação OESTE, tendo ao seu lado esquerdo o apartamento 202 para quem estiver na circulação, com área real privativa de 47,1340m², área de uso comum de divisão não proporcional de 12,00m² (referente à vaga de estacionamento), área real de uso comum de 10,7793m², totalizando área real de 69,9133m², e área equivalente de construção de 54,6530m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0041251 do condomínio e das coisas comuns, e área ideal de terreno de 43,5986m². A este apartamento caberá o direito de utilizar a vaga de estacionamento nº 117, tendo ao seu lado direito a vaga nº 118 e ao seu lado esquerdo a vaga nº 116, sendo a décima terceira da direita para a esquerda de quem se posicionar de frente aos Blocos E e F, na circulação de veículos, entre a segunda e a terceira fita, 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: *Manoel Valente Figueiredo* Rita Neuma Gomes Figueiredo  
Oficial Substituto  
Prot.nº278574, Lº1, em 31/03/2021  
Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + Selos: 0133.04.2100007.00513

Av.5/112.970, em 01 de abril de 2021. - **CANCELAMENTO DA Av.1** -  
Averba-se que a **ARCARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada,

CONTINUA NO VERSO

-----  
-----  
-----

continua no verso->

continuação->.....

CNM: 099259.2.0112970-24

MATRÍCULA ..... 112.970

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 aos 29/03/2021.

Oficial Titular: *R. Neuma*

Rita Neuma Gomes Figueiredo  
Oficial Substituta

Prot.nº278574, Lº1, em 31/03/2021

Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + 0133.04.2100007.00757

Av.6/112.970, em 07 de maio de 2025. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**

Averba-se que, após promover a intimação da confitente devedora e fiduciante, KELLI CRISTINA PESSOA, CPF nº014.945.790-14, devidamente cumprida pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, conforme registro nº301106, Lº B-Eletrônico, e intimação promovida aos 17/01/2025, não recebida, tendo em vista a intimada encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, dita intimação foi cumprida mediante Edital publicado no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico, aos dias 29, 30 e 31 de Janeiro de 2025, em virtude do cumprimento negativo certificado, ocorreu o decurso do prazo legal sem que houvesse purgação da mora por parte da confitente devedora 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.3, Lº02-RG, em 27/07/2018. Valor: R\$105.230,96. Valor Fiscal: R\$149.000,00 em 02/05/2025. GI/GA nº5317/2025. Tudo de acordo com requerimento de consolidação de propriedade emitido na cidade de Bauru/SP em data de 07/05/2025 e demais documentos que o instruem.

Oficial Titular: *[Assinatura]*

Prot.nº330188, Lº1, em 07/05/2025

Emolumentos: R\$408,30 + Processamento Eletrônico: R\$5,90 + Selo(s): 0133.07.2400005.02113 R\$56,50; 0133.01.2400007.33174 R\$2,10

CONTINUA A FOLHAS

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. CAXIAS DO SUL, 09 DE MAIO DE 2025.

certidão 004 pág...R\$ 32,00+selo: 0133.03.2500001.18808 (R\$4,20)  
busca em Arquivos...R\$ 13,20+selo: 0133.03.2500001.18809 (R\$4,20)  
proces. eletrônico R\$ 6,90+selo: 0133.01.2400007.33719 (R\$2,10)

Total -----> R\$ 62,60

Nota de Entrega: D2025 05 00181

Rua Sinimbu, 1205 - Centro - Whatsapp (54) 9176.9325 - CEP: 95020-510 - Caxias do Sul/RS - www.sistemamv.com.br



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 2025 00053833 13