



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: 099259.2.0118994-91



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

MATRÍCULA
118.994
FLS:
01

Data: 18 de fevereiro de 2020.

Imóvel: **FUTURO APARTAMENTO 512**, a ser localizado no 4º andar ou 5º 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 23, com área de 12,00m², sendo a décima quarta vaga a esquerda, do primeiro acesso em frente a Fita dos Blocos B e C, 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: *R. 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 - PRCMV + Selos: Selos: 0133.02.2000004.01669 R\$1,90; 0133.01.2000002.04906 R\$1,40

Av.1/118.994, 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: *R. Figueiredo*

Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº268718, Lº1, em 14/02/2020

Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + Selos: 0133.03.2000001.01956

Av.2/118.994, 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->.....

CNM: 099259.2.0118994-91

MATRÍCULA118.994.....

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

Prot.nº273779, Lº1, em 07/10/2020

Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + 0133.04.2000028.00532

Av.3/118.994, em 08 de outubro 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 17/09/2021.

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

Prot.nº283672, Lº1, em 06/10/2021

Emolumentos: Nihil - AGNR + Selo: 0133.04.2100025.02258

R.4/118.994 em 08 de outubro 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: TUANNY KAROLAYNE DE SOUZA FERREIRA, brasileira, CPF nº045.913.630-58, industriária, solteira, maior, residente e domiciliada nesta cidade.

Forma do título: Contrato particular de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia nº8.7877.1220520-2 passado nesta cidade em 17/09/2021, (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\$5.333,00, Desconto concedido pelo FGTS: R\$20.267,00, Financiamento concedido pelo credor: R\$102.400,00.

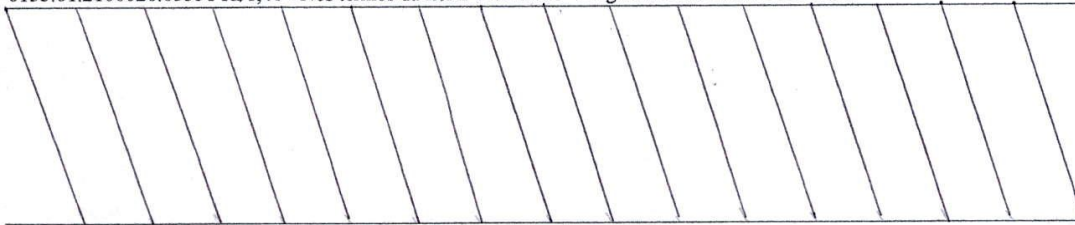
Valor Fiscal: R\$128.000,00 em 30/09/2021.

Condições: Às do contrato. GA/GI nº12861/2021. CND/INSS e SRF nºFA92.18B3.A285.6D0E, emitida em 25/08/2021. *Continua em pleno vigor o Patrimônio de Afetação constante na Av.1 desta matrícula.*

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

Prot.nº283672, Lº1, em 06/10/2021

Emolumentos: R\$343,95 + Processamento Eletrônico: R\$2,65 Redução de 50% nos emolumentos conforme determinação (Programa Casa Verde e Amarela - Nos termos da Lei nº14.118/21) + Selo(s): 0133.07.2100012.02793 R\$36,60; 0133.01.2100026.03351 R\$1,40 - Nos termos da Lei nº14.118/21 - Programa Casa Verde e Amarela.



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->:-----



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SEGUNDA ZONA IMOBILIÁRIA - Registro de Imóveis
MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL - RS
Dr. Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular
Livro nº 2 - Registro Geral

MATRÍCULA: 118994

FOLHA: 002

CNM: 099259.2.0118994-91

R.5/118.994, em 08 de outubro de 2021.

Título: Alienação fiduciária.

Devedora: TUANNY KAROLAYNE DE SOUZA FERREIRA, já qualificada.

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 nº407.511.630-15.

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

Valor da dívida: R\$102.400,00 em 17/09/2021.

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: 5.00; e, Efetiva: 5.1161.

Vencimento do primeiro encargo mensal: 18/10/2021.

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

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

Prot.nº283672, Lº1, em 06/10/2021

Emolumentos: R\$272,80 + Processamento Eletrônico: R\$2,65 Redução de 50% nos emolumentos conforme determinação (Programa Casa Verde e Amarela - Nos termos da Lei nº14.118/21) + Selos(s): 0133.07.2100012.02794 R\$36,60; 0133.01.2100026.03363 R\$1,40 - Nos termos da Lei nº14.118/21 - Programa Casa Verde e Amarela.

Av.6/118.994, 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 512**, localizado no 4º andar ou 5º 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 23, com área de 12,00m², sendo a décima quarta vaga a esquerda, do primeiro acesso em frente a Fita dos Blocos B e C, 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.

continua no verso->

continuação->.....



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SEGUNDA ZONA IMOBILIÁRIA - Registro de Imóveis
MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL - RS
Dr. Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular
Livro nº 2 - Registro Geral

MATRÍCULA: 118994
FOLHA: 003
CNM: 099259.2.0118994-91

Oficial Titular: Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº291310, Lº1, em 01/06/2022

Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + Selos: 0133.04.2200014.07878

Av.7/118.994, em 21 de junho de 2022. - CANCELAMENTO DA Av.1 -
Averba-se que RICARDO RAMOS CONSTRUTORA LTDA, já qualificada, neste ato representada
por 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: Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº291310, Lº1, em 01/06/2022

Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + 0133.04.2200014.08109

Av.8/118.994, em 18 de março de 2024. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE
Averba-se que, após promover a intimação da confitente devedora e fiduciante, TUANNY
KAROLAYNE DE SOUZA FERREIRA, CPF nº045.913.630-58, devidamente cumprida pelo
Registro de Títulos e Documentos desta cidade, conforme registro nº296429, Lº B-Eletrônico, e
intimação promovida aos 03/01/2024, 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 23, 24 e 25 de Janeiro de 2024, ocorreu o
decorso 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.5, Lº02-RG, em 08/10/2021. Valor: R\$132.195,21. Valor Fiscal: R\$153.000,00
em 22/11/2023. GI/GA nº15510/2023. Tudo de acordo com requerimento de consolidação de
propriedade emitido na cidade de Bauru/SP, em data de 21/02/2024, e demais documentos que o
instruem.

Oficial Titular: [Signature]

Prot.nº313899, Lº1, em 22/02/2024

Emolumentos: R\$387,90 + Processamento Eletrônico: R\$6,60 + Selo(s): 0133.08.2300011.03501 R\$72,60;
0133.01.2300016.32714 R\$2,00

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. CAXIAS DO SUL, 19 DE MARÇO DE 2024.

certidão 004 pág...R\$ 30,50+selo: 0133.03.2300017.20927 (R\$4,00)
busca em Arquivos...R\$ 12,50+selo: 0133.03.2300017.20928 (R\$4,00)
proces. eletrônico R\$ 6,60+selo: 0133.01.2300016.33172 (R\$2,00)

Total -----> R\$ 59,60

Nota de Entrega: D2024 02 00641

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

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 2024 00027770 78