



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FARROUPILHA**

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a certidão da matrícula é reprodução fiel da original constante nesta Serventia:

CNM: 099754.2.0043907-16

43.907  
MATRÍCULA

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
 REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FARROUPILHA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Farroupilha - RS, 17 de setembro de 2019

FICHA	MATRÍCULA
01	43.907

**IMÓVEL:** APARTAMENTO 503 do BLOCO H do RESIDENCIAL JARDIM TOSCANA, situado na Rua Muçum, no Bairro São José, nesta cidade de Farroupilha-RS, localizado no quinto pavimento, do lado direito de quem acessa pela escada interna, com orientação leste, tendo ao seu lado direito o apartamento 504 para quem estiver na circulação, com área real privativa de 47,1266m<sup>2</sup> (quarenta e sete metros, doze decímetros e sessenta e seis centímetros quadrados), área de uso comum de divisão não proporcional de 11,52m<sup>2</sup> (referente à vaga de estacionamento), área real de uso comum de 15,8042m<sup>2</sup>, totalizando área real de 74,4508m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0032872 do condomínio e das coisas comuns, equivalente a 31,39650m<sup>2</sup> do terreno. A unidade autônoma está localizada dentro de uma área maior de 9.551,03m<sup>2</sup> (nove mil, quinhentos e cinquenta e um metros e três decímetros quadrados), correspondente ao lote com numeração administrativa 31, da quadra nº 1.115, distando 243,49 metros da esquina com a Rua Pedro Koff, no quarteirão formado pelas Ruas Muçum, Pedro Koff e terras urbanas, confrontando o terreno: ao norte, na extensão de 88,00 metros, com a Rua Muçum; ao sul, na extensão de 90,10 metros, com o lote com numeração administrativa 32, de propriedade de Estofados Grandó Ltda.; ao leste, na extensão de 106,73 metros, por dois segmentos, o primeiro segmento parte do limite norte, segue no sentido sudeste na extensão de 2,71 metros; deste vértice, o segundo segmento segue no sentido norte/sul, na extensão de 104,02 metros, ambos os segmentos com o lote com numeração administrativa 32, de propriedade de Estofados Grandó Ltda.; e, ao oeste, na extensão de 106,36 metros, com terras de propriedade de Zelvino José de Conto, Roque de Conto, Juceli Maria Pegoraro, Raul João de Conto, Geraldo Paulo de Conto e Odete Maria de Conto Pegoraro.

**PROPRIETÁRIA:** ARCARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ nº 07.089.272/0001-59, com sede na Rua Alexandre Castelli, nº 345, Bairro Santo Antônio, na cidade de Bento Gonçalves-RS.

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 43.264, livro nº 2-RG, de 24 de maio de 2019, desta Serventia.

Protocolo nº 113.753, livro nº 1/V, de 13 de setembro de 2019.

Farroupilha-RS, 17 de setembro de 2019 - Emolumentos: R\$ 10,10. Selo Digital: 0213.02.1600001.24611 (R\$ 1,90) - Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,50. Selo Digital: 0213.01.1800007.28816 (R\$ 1,40). Tiago Fleck - Registrador de Imóveis:

Protocolo nº 113.753, livro nº 1/V, de 13 de setembro de 2019.

**Av.1/43.907 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO** – Averba-se, a requerimento da proprietária do imóvel e incorporadora, que a futura unidade da presente matrícula trata-se de obra projetada pendente de conclusão.

Farroupilha-RS, 17 de setembro de 2019 - Emolumentos: Nihil Selo Digital: 0213.04.1800002.08496. Tiago Fleck - Registrador de Imóveis:

Protocolo nº 113.753, livro nº 1/V, de 13 de setembro de 2019.

continua no verso

Continua na próxima página



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FARROUPILHA**

CNM: 099754.2.0043907-16

FICHA	MATRÍCULA
<b>01</b>	<b>43.907</b>
VERSO	

Av.2/43.907 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - Conforme consta na Av.4/43.264, livro nº 2-RG, foi constituído patrimônio de afetação sobre o empreendimento em que se situa a presente unidade autônoma, abrangendo o conjunto de bens, o terreno e as acessões, os direitos e obrigações vinculados à incorporação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, que destinam-se única e exclusivamente à consecução do empreendimento, tornando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora **ARCARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**  
Farroupilha-RS, 17 de setembro de 2019 - Emolumentos: Nihil. Selo Digital: 0213.03.1800003.16274. Tiago Fleck - Registrador de Imóveis:

Protocolo nº 114.640, livro nº 1/W, de 04 de dezembro de 2019.

Av.3/43.907 - HIPOTECA - Procedese esta averbação, nos termos do contrato de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, nº 8.7877.0712203-5, firmado em 25 de outubro de 2019, para constar que a futura unidade da presente matrícula está gravada com garantia hipotecária, registrada sob R.5/43.264, livro nº 2-RG, onde figura como credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra nº 4, lotes nºs 3/4, na cidade de Brasília-DF, e como devedora, **ARCARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ nº 07.089.272/0001-59, com sede na Rua São Paulo, nº 211, sala nº 02, Centro, em Bento Gonçalves-RS.  
Farroupilha-RS, 06 de dezembro de 2019 - Emolumentos: Nihil. Selo Digital: 0213.04.1800003.00461. Tiago Fleck - Registrador de Imóveis:

Protocolo número 122.912, livro número 1/Y, de 19 de novembro de 2021.

Av.4/43.907 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Procedese esta averbação, nos termos do instrumento particular datado de 17 de novembro 2021, com autorização do credor, para constar que **fica cancelada a hipoteca constante na Av.3/43.907.**  
Farroupilha-RS, 26 de novembro de 2021 - Emolumentos: R\$ 78,50. Selo Digital: 0213.04.1800003.16611 (R\$ 3,30) - Processamento eletrônico de dados: R\$ 5,30. Selo Digital: 0213.01.2100003.17450 (R\$ 1,40).  
Tiago Fleck - Registrador de Imóveis:

Protocolo número 122.912, livro número 1/Y, de 19 de novembro de 2021.

R.5/43.907 - COMPRA E VENDA - Transmittente: **ARCARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob número 07.089.272/0001-59, com sede na Rua Alexandre Castelli, número 345, Bairro Santo Antônio, em Bento Gonçalves-RS. **ADQUIRENTE: GUILHERME DA SILVA LOPES**, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de carga e descarga,

continua na ficha nº.....02.....

Continua na próxima página .....

.....

.....

.....

.....



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FARROUPILHA**

CNM: 099754.2.0043907-16

43.907  
MATRÍCULA



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FARROUPILHA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FICHA	MATRÍCULA
02	43.907

Farroupilha - RS, 17 de setembro de 2019

inscrito no CPF sob número 020.590.970-10, residente e domiciliado na Rua Carazinho, número 450, Bairro São Francisco, em Farroupilha-RS. **VALOR ATRIBUÍDO:** R\$ 154.000,00 (cento e cinquenta e quatro mil reais). **VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$ 154.000,00 (cento e cinquenta e quatro mil reais), conforme guia informativa número 2158/2021. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações - Programa Casa Verde e Amarela, número 8.7877.1274789-7, firmado em 17 de novembro de 2021. **IMÓVEL:** A fração ideal equivalente a 31,39650m<sup>2</sup> do terreno descrito na matrícula número 43.264, livro número 2-RG, que corresponderá ao apartamento número 503.

Farroupilha-RS, 26 de novembro de 2021 - Emolumentos: R\$ 379,60. Selo Digital: 0213.08.1900001.02776 (R\$ 49,50) - Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,70. Selo Digital: 0213.01.2100003.17454 (R\$ 1,40).

Tiago Fleck - Registrador de Imóveis

Protocolo número 122.912, livro número 1/Y, de 19 de novembro de 2021.

R.6/43.907 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Nos termos e para os efeitos da Lei número 9.514/97 e da Lei número 14.118/2021, as partes têm entre si, justa e contratada a operação com alienação fiduciária da fração ideal equivalente a 31,39650m<sup>2</sup> do terreno descrito na matrícula número 43.264, livro número 2-RG, que corresponderá ao apartamento número 503, a ser construído em caráter fiduciário. **DEVEDOR FIDUCIANTE: GUILHERME DA SILVA LOPES**, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de carga e descarga, inscrito no CPF sob número 020.590.970-10, residente e domiciliado na Rua Carazinho, número 450, Bairro São Francisco, em Farroupilha-RS. **CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob número 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra número 4, lotes números 3/4, em de Brasília-DF. **INTERVENIENTE INCORPORADORA E CONSTRUTORA: ARCARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob número 07.089.272/0001-59, com sede na Rua Alexandre Castelli, número 345, Bairro Santo Antônio, em Bento Gonçalves-RS. **CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO:** Origem dos recursos: FGTS. Sistema de amortização: PRICE. Índice de atualização do saldo devedor: TR. Composição dos recursos: recursos próprios: R\$ 17.945,00; recursos da conta vinculada do FGTS: R\$ 10.721,00; desconto complemento concedido pelo FGTS: R\$ 2.134,00. **Valor total da dívida: R\$ 123.200,00 (cento e vinte e três mil e duzentos reais).** Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 154.000,00. Prazo total: de construção/legalização: 02 de dezembro de 2022; de carência: 0 meses; de amortização: 360 meses. Taxa de juros (%) ao ano: nominal: 5,00; efetiva: 5,1161. Encargos no período de construção: de acordo com o item número 5.1.2 do instrumento particular. Encargos no período de amortização: prestação mensal inicial: R\$ 661,36; tarifa de administração: R\$ 0,00; seguro: R\$ 34,21; total: R\$ 695,57. Vencimento do primeiro encargo mensal: 10 de dezembro de 2021. Reajuste dos encargos: de acordo com o item número 6.3 do instrumento particular. Forma de

continua no verso

Continua na próxima página .....



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FARROUPILHA**

CNM: 099754.2.0043907-16

FICHA	MATRÍCULA
02	43.907
VERSO	

pagamento na data da contratação: débito em conta corrente. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações - Programa Casa Verde e Amarela, número 8.7877.1274789-7, firmado em 17 de novembro de 2021. **As demais cláusulas e condições, aqui não expressamente transcritas, constam no instrumento particular que fica arquivado nesta Serventia.**

Farroupilha-RS, 26 de novembro de 2021 - Emolumentos: R\$ 308,40. Selo Digital: 0213.07.2100002.01192 (R\$ 36,60) - Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,70. Selo Digital: 0213.01.2100003.17470 (R\$ 1,40).

Tiago Fleck - Registrador de Imóveis

Protocolo número 124.009, livro número 1/Y, de 23 de fevereiro de 2022.

Av.7/43.907 - CONCLUSÃO DE UNIDADE - Procedeu-se esta averbação, nos termos do requerimento datado de 13 de janeiro de 2022, instruído com carta de habite-se número 291/2021 de 20 de dezembro de 2021, declaração emitida pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente, certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos à tributos federais e à dívida ativa da união, para constar que **a unidade da presente matrícula, com numeração predial 481 pela Rua Muçum, foi concluída.**

Farroupilha-RS, 25 de fevereiro de 2022 - Emolumentos: R\$ 22,20. Selo Digital: 0213.03.2100004.01803 (R\$ 3,60) - Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,00. Selo Digital: 0213.01.2100003.28888 (R\$ 1,80). Tiago Fleck - Registrador de Imóveis

Protocolo número 124.010, livro número 1/Y, de 23 de fevereiro de 2022.

Av.8/43.907 - CONVENCÃO DE CONDOMÍNIO - Certifico que a convenção de condomínio do **RESIDENCIAL JARDIM TOSCANA** encontra-se registrada sob número **14.221**, livro 3-RA, nesta Serventia.

Farroupilha-RS, 25 de fevereiro de 2022 - Emolumentos: R\$ 22,20. Selo Digital: 0213.03.2100004.02011 (R\$ 3,60) - Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,00. Selo Digital: 0213.01.2100003.29110 (R\$ 1,80). Tiago Fleck - Registrador de Imóveis

Protocolo número 140.945, livro número 1/AE, de 07 de novembro de 2025.

Av.9/43.907 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Procedeu-se esta averbação, nos termos do requerimento datado de 05 de novembro de 2025, instruído com certidão de decurso do prazo sem purgação da mora, para constar que, face ao inadimplemento de GUILHERME DA SILVA LOPEZ, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de carga e descarga, inscrito no CPF sob número 020.590.970-10, residente e domiciliado na Rua Carazinho, número 450, Bairro São Francisco, em Farroupilha-RS, **é consolidada a propriedade do imóvel da presente matrícula**

continua na ficha nº.....03.....

Continua na próxima página



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FARROUPILHA**

CNM: 099754.2.0043907-16

43.907  
MATRÍCULA



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FARROUPILHA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Farroupilha - RS, 17 de setembro de 2019

FICHA	MATRÍCULA
03	43.907

**em nome da fiduciária, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob número 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra número 4, lotes números 3/4, em Brasília-DF, pelo valor de R\$ 162.677,62 (cento e sessenta e dois mil, seiscentos e setenta e sete reais e sessenta e dois centavos), avaliado em R\$ 162.677,62 (cento e sessenta e dois mil, seiscentos e setenta e sete reais e sessenta e dois centavos) conforme guia informativa para avaliação fiscal número 1.939-2025.**

Farroupilha-RS, 13 de novembro de 2025 - Emolumentos: R\$ 408,40. Selo Digital: 0213.08.2300001.03661 (R\$ 76,40) - Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90. Selo Digital: 0213.01.2400004.76244 (R\$ 2,10).

Tiago Fleck - Registrador de Imóveis

continua no verso

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.  
Farroupilha, 19 de novembro de 2025.

TIAGO FLECK - Registrador  
ANGELA C. R. FLECK - Substituta do Registrador  
RODRIGO GABRIEL PEREIRA - Escrevente Autorizado  
DIEGO HOLVORCEN E SILVA - Escrevente Autorizado

Certidão: R\$ 38,40.  
Selo: 0213.04.2400006.14296.R\$ 5,20  
Busca: R\$ 13,20.  
Selo: 0213.03.2500001.25195.R\$ 4,20  
Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90.  
Selo: 0213.01.2400004.77239.R\$ 2,10  
**Valor Total dos Emolumentos: R\$ 72,93**



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS <https://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>  
Chave de autenticidade para consulta  
099754 53 2025 00038020 85