



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE FARROUPILHA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E ASSISTÊNCIA SOCIAL  
DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO

Ofício nº 02/2025

Farroupilha-RS, 27 de janeiro de 2025.

A  
Câmara Municipal de Farroupilha  
Casa Legislativa Dr. Lidovino Antonio Fanton

Exma. Procuradora,

Em resposta ao parecer jurídico sobre o Projeto de Lei nº 02/2025, que trata da doação de imóveis e dá outras providências, onde no referido parecer foi solicitada “a prévia avaliação dos imóveis, para fins de tramitação do presente processo legislativo, o que deve ser diligenciado junto ao Poder Executivo”.

Diante disso, a Secretaria Municipal de Habitação e Assistência Social apresenta os documentos que contêm as avaliações dos imóveis (lote + unidade habitacional individual). Além disso, foi realizada uma estimativa dos valores reajustados com data-base de dezembro de 2024, utilizando informações do site do Sinduscon-RS (órgão do Estado), com vigência para janeiro de 2025.

Atenciosamente,

Documento assinado digitalmente  
 ANITA MAIOLI PASQUAL  
Data: 27/01/2025 16:20:24-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Anita Maioli Pasqual

Secretária Municipal de Habitação e Assistência Social

## INFORMAÇÕES - REGISTRO DE IMÓVEIS

### Valor da Construção do Empreendimento

UNIDADE	ANO 2023	ANO 2025	Reajuste	Observ.
UH Cruzeiro	R\$ 1.708.852,56	R\$ 1.804.330,80	1,06	
UH Alvorada	R\$ 711.588,04	R\$ 751.695,19	1,06	
UH Industrial	R\$ 1.566.448,29	R\$ 1.653.970,01	1,06	
UH Santo Antônio	R\$ 569.270,44	R\$ 601.356,16	1,06	
<b>Total</b>	<b>R\$ 4.556.159,33</b>	<b>R\$ 4.811.352,16</b>		

### Valor do Terreno

UNIDADE	ANO 2023	ANO 2025	Reajuste	Observ.
UH Cruzeiro	R\$ 657.332,99	R\$ 694.059,97	1,06	
UH Alvorada	R\$ 389.749,67	R\$ 411.717,08	1,06	
UH Industrial	R\$ 730.052,74	R\$ 770.842,77	1,06	
UH Santo Antônio	R\$ 311.741,61	R\$ 329.312,26	1,06	
<b>Total</b>	<b>R\$ 2.088.877,01</b>	<b>R\$ 2.205.932,09</b>		

### Valor de Cada Unidade

UNIDADE	ANO 2023	ANO 2025	Reajuste	Observ.
UH Cruzeiro	R\$ 142.404,38	R\$ 150.360,90	1,06	
UH Alvorada	R\$ 142.317,61	R\$ 150.339,04	1,06	
UH Industrial	R\$ 142.404,39	R\$ 150.360,91	1,06	
UH Santo Antônio	R\$ 142.317,61	R\$ 150.339,04	1,06	
<b>Total</b>	<b>R\$ 569.443,99</b>	<b>R\$ 601.399,89</b>		

Farroupilha-RS, 27 de Janeiro de 2025

## RETIFICAÇÃO DE MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO

**Ilmo. Sr. Registrador**  
**Cartório de Registro de Imóveis**  
**Comarca de Farroupilha – Rio Grande do Sul.**

Município de Farroupilha, pessoa jurídica de direito público, com sede nesta cidade, Praça da Emancipação, s/n , Centro, CEP: 95170-444, inscrita no CNPJ sob nº 89.848.949/0001-50, vem, respeitosamente, perante V. Sa., através de seu representante, Prefeito Municipal, Fabiano Feltrin, conforme termo de posse, requerer, de acordo com o que dispõe a Lei 4.591/64 e posteriores alterações, a retificação da incorporação imobiliária do empreendimento a ser construído com os característicos a seguir discriminados.

### 1. DO TERRENO

**Matrícula 46.864** do R.I. da Comarca de Farroupilha: Lote administrativo n.º 8, da quadra n.º 1.168, situado na rua Prefeito Giacomo Valentin Luchese, distando 60,00 metros da esquina com a rua Sergio Luiz Cignachi, no Loteamento Cooperativa Habitacional Industrial I, bairro Alvorada, nesta cidade de Farroupilha – RS, com área superficial de 1.798,90 m², possuindo as seguintes dimensões e confrontações: norte, na extensão de 32,50 metros, com o lote nº 02; sul, na extensão de 32,50 metros, com o lote administrativo nº 9, fração do ex-lote nº 01; leste, na extensão de 55,35 metros, com uma gleba urbana não urbanizada e oeste, na extensão de 55,35 metros, com a rua Prefeito Giacomo Valentin Luchese.

### 2. DA INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO

Sobre o lote, antes citado, a incorporadora fará erigir 5 casas, com finalidade residencial, que será denominado Condomínio Plano Horizontal de Residências Unifamiliares Agrupadas “RESIDENCIAL BAIRRO ALVORADA” e estará situado na rua Prefeito Giacomo Valentin Luchese, bairro Alvorada, nesta cidade de Farroupilha – RS.

### 3. REGIME DA INCORPORAÇÃO

A incorporadora promoverá a presente incorporação pelo REGIME DE PREÇO GLOBAL, na forma dos arts. 41 a 43 da Lei 4.591/64, podendo a incorporadora, no decorrer das obras, promover a alienação das “unidades autônomas futuras”, a preço fixo ou reajustável, em índices previamente determinados, englobando, na alienação, a respectiva fração ideal de terreno, sendo, no entanto, de sua inteira responsabilidade, o encargo da construção da obra até sua conclusão, incluindo o registro da “baixa da obra e habite-se”.

### 4. PRAZO PARA A CONCLUSÃO DAS OBRAS

Fica estabelecido o prazo de 12 meses para a conclusão das obras programadas, com início em 01/01/2024 e término em 31/12/2024, ressalvados os dias em que, por motivos de força maior, não possam ter andamento normal os trabalhos de construção.

## 5. PRAZO DE CARÊNCIA

No prazo de carência de 180 dias fica facultado à incorporadora desistir da realização da obra, se for constatado que é inviável ou ruinoso o empreendimento, devendo informar expressamente ao cartório, solicitando o cancelamento do registro da incorporação imobiliária, na forma do art. 34 da Lei 4.591/64. Caso não seja feito o cancelamento dentro do prazo de carência, a incorporação considera-se concretizada para os fins do art. 33 da Lei 4.591/64.

## 6. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO EMPREENDIMENTO

Será constituído por 5 casas, de um pavimento (térreo). Cada casa corresponde a uma unidade autônoma. Cada unidade autônoma possui 01 vaga exclusiva de garagem.

As fundações serão radier em concreto armado. A estrutura será constituída de alvenaria de blocos de concreto estrutural e laje pre-moldada no reservatório. A estrutura da cobertura será composta por tesouras de madeira de lei e terças. Será coberta por telhas de fibrocimento. Toda edificação terá forro em PVC branco 8 mm e roda forro. O revestimento dos pisos será cerâmico PEI 4 ou superior. Janelas em alumínio anodizado branco, portas internas em madeira semioca, núcleo semissólido, folha média com acabamento melamínico, porta externas em alumínio. O revestimento das paredes das áreas úmidas será cerâmico PEI 3 sobre chapisco e emboço, demais paredes receberão chapisco, massa única e posterior pintura em tinta acrílica.

## 7. DISCRIMINAÇÃO DE ÁREAS

A obra está projetada para ter a área global construída de 221,65 m<sup>2</sup>, sendo sua totalidade área privativa tendo em vista não haver área de uso comum.

A área do terreno de uso comum tem 597,15 m<sup>2</sup>, de uso comum das casas n<sup>os</sup> 101, 102, 103, 104 e 105 com as seguintes dimensões e confrontações: Iniciando no vértice 1 parte no sentido sul-norte, na extensão de 45,85 metros confrontando com parte de uma gleba urbana não urbanizada, deste ponto segue em sentido leste-oeste, na extensão de 9,00 metros com parte da área do terreno de uso exclusivo da unidade residencial n<sup>o</sup> 101. Neste ponto segue no sentido norte-sul na extensão de 38,00 metros confrontando com as áreas dos terrenos de uso exclusivo das unidades residências n<sup>os</sup> 102, 103, 104 e 105; deste ponto segue no sentido leste-oeste, na extensão de 23,50 metros confrontando a área do terreno de uso exclusivo da unidade residencial n<sup>o</sup> 105; deste ponto segue no sentido norte-sul, na extensão de 7,85 metros confrontando com a rua Prefeito Giacomo Valentin Luchese e deste ponto segue no sentido oeste-leste, na extensão de 32,50 metros, até chegar no vértice 1, confrontando com o lote administrativo n<sup>o</sup> 09;

## 8. DESCRIÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

**Unidade Residencial n<sup>o</sup> 101**, com numeração predial 461A, do Condomínio em Plano Horizontal de Residências Unifamiliares Agrupadas denominado RESIDENCIAL BAIRRO ALVORADA, situado na Prefeito Giacomo Valentin Luchese, no Bairro Cruzeiro, esta cidade de Farroupilha/RS, sendo a primeira casa ao norte do empreendimento.

Área construída privativa de 44,33 m<sup>2</sup>, não possuindo área de uso comum, coeficiente de proporcionalidade 0,20000. Área total do terreno de 428,18 m<sup>2</sup>, sendo área do terreno de uso comum de 119,43 m<sup>2</sup> e área de uso exclusivo do terreno de 308,75 m<sup>2</sup>, com as seguintes dimensões e confrontações: ao norte, na extensão de 32,50 metros confrontando com o lote n<sup>o</sup> 02; ao sul, na extensão de 32,50 metros, sendo 23,50 metros confrontando com a área do terreno de uso exclusivo da casa residencial n<sup>o</sup> 102 e 9,00 metros com a área do terreno de uso comum das casas residenciais n<sup>os</sup> 101, 102, 103, 104 e 105; ao oeste, na extensão de 9,50 metros confrontando com a rua Prefeito Giacomo Valentin Luchese e ao leste, na extensão de 9,50 metros, confrontando com uma gleba urbana não

urbanizada. A unidade autônoma está localizada dentro de uma área maior de 1.798,90 m<sup>2</sup>, correspondente ao lote administrativo nº08, da quadra nº 1.168, situado rua Prefeito Giacomo Valentin Luchese, distando 60,00 metros da esquina com a rua Sergio Luiz Cignachi, no Loteamento Cooperativa Habitacional Industrial I, bairro Alvorada, nesta cidade de Farroupilha – RS, possuindo as seguintes dimensões e confrontações: norte, na extensão de 32,50 metros, com o lote nº 02; sul, na extensão de 32,50 metros, com o lote administrativo nº 9, fração do ex-lote nº 01; leste, na extensão de 55,35 metros, com uma gleba urbana não urbanizada e oeste, na extensão de 55,35 metros, com a rua Prefeito Giacomo Valentin Luchese.

**Unidade Residencial nº 102**, com numeração predial 461B, do Condomínio em Plano Horizontal de Residências Unifamiliares Agrupadas denominado RESIDENCIAL BAIRRO ALVORADA, situado na Prefeito Giacomo Valentin Luchese, no Bairro Cruzeiro, esta cidade de Farroupilha/RS, sendo a segunda casa ao norte do empreendimento. Área construída privativa de 44,33 m<sup>2</sup>, não possuindo área de uso comum, coeficiente de proporcionalidade 0,20000. Área total do terreno de 342,68 m<sup>2</sup>, sendo área do terreno de uso comum de 119,43 m<sup>2</sup> e área de uso exclusivo do terreno de 223,25 m<sup>2</sup>, com as seguintes dimensões e confrontações: ao norte, na extensão de 23,50 metros confrontando com a área do terreno de uso exclusivo da casa residencial nº 101; ao sul, na extensão de 23,50 metros, confrontando com a área do terreno de uso exclusivo da casa residencial nº 103; ao oeste, na extensão de 9,50 metros confrontando com a rua Prefeito Giacomo Valentin Luchese e ao leste, na extensão de 9,50 metros, confrontando com área do terreno de uso comum das casas residenciais nº 101, 102, 103, 104 e 105. A unidade autônoma está localizada dentro de uma área maior de 1.798,90 m<sup>2</sup>, correspondente ao lote administrativo nº08, da quadra nº 1.168, situado rua Prefeito Giacomo Valentin Luchese, distando 60,00 metros da esquina com a rua Sergio Luiz Cignachi, no Loteamento Cooperativa Habitacional Industrial I, bairro Alvorada, nesta cidade de Farroupilha – RS, possuindo as seguintes dimensões e confrontações: norte, na extensão de 32,50 metros, com o lote nº 02; sul, na extensão de 32,50 metros, com o lote administrativo nº 9, fração do ex-lote nº 01; leste, na extensão de 55,35 metros, com uma gleba urbana não urbanizada e oeste, na extensão de 55,35 metros, com a rua Prefeito Giacomo Valentin Luchese.

**Unidade Residencial nº 103**, com numeração predial 461C, do Condomínio em Plano Horizontal de Residências Unifamiliares Agrupadas denominado RESIDENCIAL BAIRRO ALVORADA, situado na Prefeito Giacomo Valentin Luchese, no Bairro Cruzeiro, esta cidade de Farroupilha/RS, sendo a terceira casa ao norte do empreendimento. Área construída privativa de 44,33 m<sup>2</sup>, não possuindo área de uso comum, coeficiente de proporcionalidade 0,20000. Área total do terreno de 342,68 m<sup>2</sup>, sendo área do terreno de uso comum de 119,43 m<sup>2</sup> e área de uso exclusivo do terreno de 223,25 m<sup>2</sup>, com as seguintes dimensões e confrontações: ao norte, na extensão de 23,50 metros confrontando com a área do terreno de uso exclusivo da casa residencial nº 102; ao sul, na extensão de 23,50 metros, confrontando com a área do terreno de uso exclusivo da casa residencial nº 104; ao oeste, na extensão de 9,50 metros confrontando com a rua Prefeito Giacomo Valentin Luchese e ao leste, na extensão de 9,50 metros, confrontando com área do terreno de uso comum das casas residenciais nº 101, 102, 103, 104 e 105. A unidade autônoma está localizada dentro de uma área maior de 1.798,90 m<sup>2</sup>, correspondente ao lote administrativo nº08, da quadra nº 1.168, situado rua Prefeito Giacomo Valentin Luchese, distando 60,00 metros da esquina com a rua Sergio Luiz Cignachi, no Loteamento Cooperativa Habitacional Industrial I, bairro Alvorada, nesta cidade de Farroupilha – RS, possuindo as seguintes dimensões e confrontações: norte, na extensão de 32,50 metros, com o lote nº 02; sul, na extensão de 32,50 metros, com o lote administrativo nº 9, fração do ex-lote nº 01; leste, na extensão de 55,35 metros, com uma gleba urbana não urbanizada e oeste, na extensão de 55,35 metros, com a rua Prefeito Giacomo Valentin Luchese.

**Unidade Residencial nº 104**, com numeração predial 461D, do Condomínio em Plano Horizontal de Residências Unifamiliares Agrupadas denominado RESIDENCIAL BAIRRO ALVORADA, situado na Prefeito Giacomo Valentin Luchese, no Bairro Cruzeiro, esta cidade de Farroupilha/RS, sendo a segunda casa ao sul do empreendimento. Área construída privativa de 44,33 m<sup>2</sup>, não possuindo área de uso comum, coeficiente de proporcionalidade 0,20000. Área total do terreno de 342,68 m<sup>2</sup>, sendo área do terreno de uso comum de 119,43 m<sup>2</sup> e área de uso exclusivo do terreno de 223,25 m<sup>2</sup>, com as seguintes dimensões e confrontações: ao norte, na extensão de 23,50 metros confrontando com a área do terreno de uso exclusivo da casa residencial nº 103; ao sul, na extensão de 23,50 metros, confrontando com a área do terreno de uso exclusivo da casa residencial nº 105; ao oeste, na extensão de 9,50 metros confrontando com a rua Prefeito Giacomo Valentin Luchese e ao leste, na extensão de 9,50 metros, confrontando com

área do terreno de uso comum das casas residenciais nº 101, 102, 103, 104 e 105. A unidade autônoma está localizada dentro de uma área maior de 1.798,90 m<sup>2</sup>, correspondente ao lote administrativo nº 08, da quadra nº 1.168, situado rua Prefeito Giacomo Valentin Luchese, distando 60,00 metros da esquina com a rua Sergio Luiz Cignachi, no Loteamento Cooperativa Habitacional Industrial I, bairro Alvorada, nesta cidade de Farroupilha – RS, possuindo as seguintes dimensões e confrontações: norte, na extensão de 32,50 metros, com o lote nº 02; sul, na extensão de 32,50 metros, com o lote administrativo nº 9, fração do ex-lote nº 01; leste, na extensão de 55,35 metros, com uma gleba urbana não urbanizada e oeste, na extensão de 55,35 metros, com a rua Prefeito Giacomo Valentin Luchese.

**Unidade Residencial nº 105**, com numeração predial 461E, do Condomínio em Plano Horizontal de Residências Unifamiliares Agrupadas denominado RESIDENCIAL BAIRRO ALVORADA, situado na Prefeito Giacomo Valentin Luchese, no Bairro Cruzeiro, esta cidade de Farroupilha/RS, sendo a primeira casa ao sul do empreendimento.

Área construída privativa de 44,33 m<sup>2</sup>, não possuindo área de uso comum, coeficiente de proporcionalidade 0,20000. Área total do terreno de 342,68 m<sup>2</sup>, sendo área do terreno de uso comum de 119,43 m<sup>2</sup> e área de uso exclusivo do terreno de 223,25 m<sup>2</sup>, com as seguintes dimensões e confrontações: ao norte, na extensão de 23,50 metros confrontando com a área do terreno de uso exclusivo da casa residencial nº 104; ao sul, na extensão de 23,50 metros, confrontando com a área do terreno de uso comum das casas residenciais nº 101, 102, 103, 104 e 105; ao oeste, na extensão de 9,50 metros confrontando com a rua Prefeito Giacomo Valentin Luchese e ao leste, na extensão de 9,50 metros, confrontando com área do terreno de uso comum das casas residenciais nº 101, 102, 103, 104 e 105. A unidade autônoma está localizada dentro de uma área maior de 1.798,90 m<sup>2</sup>, correspondente ao lote administrativo nº 08, da quadra nº 1.168, situado rua Prefeito Giacomo Valentin Luchese, distando 60,00 metros da esquina com a rua Sergio Luiz Cignachi, no Loteamento Cooperativa Habitacional Industrial I, bairro Alvorada, nesta cidade de Farroupilha – RS, possuindo as seguintes dimensões e confrontações: norte, na extensão de 32,50 metros, com o lote nº 02; sul, na extensão de 32,50 metros, com o lote administrativo nº 9, fração do ex-lote nº 01; leste, na extensão de 55,35 metros, com uma gleba urbana não urbanizada e oeste, na extensão de 55,35 metros, com a rua Prefeito Giacomo Valentin Luchese.

## 9. DAS COISAS DE USO COMUM

Constituirão coisas e dependências de uso e serventia comum no empreendimento, de propriedade de todos os condôminos, indivisíveis e inalienáveis destacadamente das unidades autônomas, aquelas mencionadas no instrumento de instituição de condomínio e a área do terreno de uso comum para acesso às residências.

## 10. DO VALOR DA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O valor da construção é de R\$ 711.588,04.

## 11. DO VALOR DA CONSTRUÇÃO DE CADA UNIDADE

Valor da construção de cada unidade residencial R\$ 142.317,61.

## 12. DO VALOR DO TERRENO

O terreno tem o valor de R\$ 389.749,67, referente ao valor de RS 216,66 ao metro quadrado.

### 13. DO VALOR DA FRAÇÃO DE TERRENO PERTENCENTE A CADA UMA DAS UNIDADES

O valor do terreno foi distribuído entre as unidades de uso exclusivo de acordo com o a fração ideal do terreno de cada uma, como segue:

Valor da fração de terreno pertencente a casa N° 101 é de R\$ 92.769,48;

Valor da fração de terreno pertencente às casas N<sup>os</sup> 102, 103, 104 e 105 é de R\$ 74.124,05.

### 14. REQUERIMENTO

Conforme o exposto, a requerente solicita a retificação da presente incorporação imobiliária, bem como, averbação nas matrículas individuais das unidades residenciais para que se produza seus efeitos legais e jurídicos, conforme determinação do convênio firmado com o Estado do Rio Grande do Sul para o programa A CASA É SUA.

Termos em que pede deferimento.

Farroupilha, 06 de dezembro de 2023.

FABIANO

FELTRIN:51667495

020

Assinado de forma digital por  
FABIANO FELTRIN:51667495020  
Dados: 2023.12.07 17:33:53  
-03'00'

---

Município de Farroupilha  
CNPJ 89.848.949/0001-50

**INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS**  
(Lei 4.591 - 16/12/64 - Artigo 32 e ABNT NBR 12721)

**QUADRO IV A - Avaliação do Custo de Cosntrução de Cada Unidade Autônoma e Cálculo do Re-rateio de Sub-rogação - Colunas 39 a 52**

Folha N° 5

**LOCAL DO IMÓVEL** Rua Pref. Giacomo V. Luchesi, 417, 423, 429, 435 e 441. Bairro Alvorada.

Total de Folha 10

**INCORPORADOR**

**NOME:** Município de Farroupilha

**PROFISSIONAL RESPONSÁVEL**

**NOME:** Lucas Vargas Duarte

**ASSINATURA:** **FABIANO FELTRIN:51667495020**

Assinado de forma digital por  
FABIANO FELTRIN:51667495020  
Dados: 2023.12.07 17:31:00 -03'00'

**ASSINATURA:**



Documento assinado digitalmente  
**LUCAS VARGAS DUARTE**  
Data: 14/12/2023 14:08:24-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

**DATA:** 06/12/23

**DATA:** 06/12/23

**REGISTRO CREA-RS:** 215.280

Designação da Unidade	Custo de Construção da Unidade Autônoma			Re-rateio do Custo (Quando houver unidade(s) dada(s) em pagamento do Terreno)							Quantidade (Número de Unidades Idênticas)		
	Área Equivalente em Área de Custo Padrão das Unidades	Custo	Coefficiente de Proporcionalidade de (para rateio do custo da construção)	Coefficiente de Proporcionalidade de (das unidades que suportam o custo da construção)	Coefficiente de Rateio de Construção Total (Re-rateio do coeficiente de proporcionalidade: incorpora coeficiente das unidades dadas em pagamento do terreno)	Área Equivalente em Área de Custo Padrão Total (re-rateio das áreas equivalentes em área de custo padrão: área própria + quota da área sub-rogada)	Custo da Construção Total (re-rateio do custo)	Custo da Sub-rogação Suportado por Cada Unidade	Área Real das Unidades Sub-rogadas	Quota da Área Real dada em Pagamento do Terreno	Total (total de unidades idênticas sub-rogadas ou não)	Sub-rogadas	Diferença (unidades que suportam o custo da cosntrução)
(Q II - 19) 39	(Q II - 38) 40	(31 x Item 13 Q III) 41	(Q II - 31) 42	(42) 43	(43 / E43) 44	(44 x E40) 45	(44 x Item 13 Q III) 46	(46 - 41) 47	(Q II - 37) 48	(44 x E48) 49	50	51	(50 - 51) 52
101,00	44,33	142.317,61	0,20000	0,20000	0,20000	44,33	142.317,61				1,00		1,00
102,00	44,33	142.317,61	0,20000	0,20000	0,20000	44,33	142.317,61				1,00		1,00
103,00	44,33	142.317,61	0,20000	0,20000	0,20000	44,33	142.317,61				1,00		1,00
104,00	44,33	142.317,61	0,20000	0,20000	0,20000	44,33	142.317,61				1,00		1,00
105,00	44,33	142.317,61	0,20000	0,20000	0,20000	44,33	142.317,61				1,00		1,00
<b>TOTAIS</b>	221,65	711.588,04	1,00000	1,00000	1,00000	221,65	711.588,04				5,00		5,00

**OBSERVAÇÃO** (Indicar Unidades Sub-rogadas)

## RETIFICAÇÃO DE MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO

**Ilmo. Sr. Registrador**  
**Cartório de Registro de Imóveis**  
**Comarca de Farroupilha – Rio Grande do Sul.**

Município de Farroupilha, pessoa jurídica de direito público, com sede nesta cidade, Praça da Emancipação, s/n , Centro, CEP: 95170-444, inscrita no CNPJ sob nº 89.848.949/0001-50, vem, respeitosamente, perante V. Sa., através de seu representante, Prefeito municipal, Fabiano Feltrin, conforme termo de posse, requerer, de acordo com o que dispõe a Lei 4.591/64 e posteriores alterações, a retificação da incorporação imobiliária do empreendimento a ser construído com os característicos a seguir discriminados.

### 1. DO TERRENO

**Matrícula 46.863** do R.I. da Comarca de Farroupilha: Lote administrativo n.º 13, da quadra n.º 953, situado na Rua Giovanni Zanonato esquina com as ruas Agostinho Rossi e Natal João Cesca, Bairro Cruzeiro, na cidade de Farroupilha, com área superficial de 2.394,90 m², no quarteirão formado pelas ruas Natal João Cesca, projeção da rua Alexandre Sachet, rua Agostinho Rossi e rua Giovanni Zanonato, com as seguintes confrontações: norte, na extensão de 54,00 metros, sendo 27,00 metros com o lote nº 07 e 27,00 metros com o lote nº 02; Sul, na extensão de 54,00 metros, com a rua Giovanni Zanonato; Leste, na extensão de 44,35 metros, com a rua Agostinho Rossi e oeste, na extensão de 44,35 metros, com a rua Natal João Cesca.

### 2. DA INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO

Sobre o lote, antes citado, a incorporadora fará erigir 12 casas, com finalidade residencial, que será denominado Condomínio Plano Horizontal de Residências Unifamiliares Agrupadas “RESIDENCIAL BAIRRO CRUZEIRO” e estará situado na rua Giovanni Zanonato esquina com as ruas Natal João Cesca e Agostinho Rossi, Bairro Cruzeiro em Farroupilha/RS.

### 3. REGIME DA INCORPORAÇÃO

A incorporadora promoverá a presente incorporação pelo **REGIME DE PREÇO GLOBAL**, na forma dos arts. 41 a 43 da Lei 4.591/64, podendo a incorporadora, no decorrer das obras, promover a alienação das “**unidades autônomas futuras**”, a preço fixo ou reajustável, em índices previamente determinados, englobando, na alienação, a respectiva fração ideal de terreno, sendo, no entanto, de sua inteira responsabilidade, o encargo da construção, até conclusão, incluindo o registro da “baixa e habite-se”.

### 4. PRAZO PARA A CONCLUSÃO DAS OBRAS

Fica estabelecido o prazo de 12 meses para a conclusão das obras programadas, com início em 01/01/2024 e término em 31/12/2024, ressalvados os dias em que, por motivos de força maior, não possam ter andamento normal os trabalhos de construção.

## 5. PRAZO DE CARÊNCIA

No prazo de carência de 180 dias fica facultado à incorporadora desistir da realização da obra, se for constatado que é inviável ou ruinoso o empreendimento, devendo informar expressamente ao cartório, solicitando o cancelamento do registro da incorporação imobiliária, na forma do art. 34 da Lei 4.591/64. Caso não seja feito o cancelamento dentro do prazo de carência, a incorporação considera-se concretizada para os fins do art. 33 da Lei 4.591/64.

## 6. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO EMPREENDIMENTO

Será constituído por 12 casas, de um pavimento (térreo). Cada casa corresponde a uma unidade autônoma. Cada unidade autônoma possui 01 vaga exclusiva de garagem.

As fundações serão radier em concreto armado. A estrutura será constituída de alvenaria de blocos de concreto estrutural e laje pre-moldada no reservatório. A estrutura da cobertura será composta por tesouras de madeira de lei e terças. Será coberta por telhas de fibrocimento. Toda edificação terá forro em PVC branco 8 mm e roda forro. O revestimento dos pisos será cerâmico PEI 4 ou superior. Janelas em alumínio anodizado branco, portas internas em madeira semioca, núcleo semissólido, folha média com acabamento melamínico, porta externas em alumínio. O revestimento das paredes das áreas úmidas será cerâmico PEI 3 sobre chapisco e emboço, demais paredes receberão chapisco, massa única e posterior pintura em tinta acrílica.

## 7. DISCRIMINAÇÃO DE ÁREAS

A obra está projetada para ter a área global construída de 531,96 m<sup>2</sup>, sendo sua totalidade área privativa tendo em vista não haver área de uso comum.

As áreas do terreno são de uso exclusivo de cada unidade autônoma conforme consta na descrição das unidades autônomas. Não há área do terreno de uso comum.

## 8. DESCRIÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

**Casa Residencial nº 101**, com numeração predial 203, do Condomínio em Plano Horizontal de Residências Unifamiliares Agrupadas denominado **RESIDENCIAL BAIRRO CRUZEIRO**, situado na Rua Giovanni Zanonato esquina com as ruas Natal João Cesca e Agostinho Rossi, no Bairro Cruzeiro, nesta cidade de Farroupilha/RS, localizada a oeste da casa nº 102 e leste da casa nº 112.

Área construída privativa de 44,33 m<sup>2</sup>, não possuindo área de uso comum, coeficiente de proporcionalidade 0,08333. Área total e exclusiva do terreno de 224,57 m<sup>2</sup>, com as seguintes dimensões e confrontações: ao norte, na extensão de 27,00 metros confrontando com o lote nº 02 da quadra nº 953; ao sul, na extensão de 11,75 metros confrontando com área do terreno da casa residencial nº 103 e na extensão de 15,25 metros confrontando com área do terreno da casa residencial nº 102; ao oeste, na extensão de 14,70 metros confrontando com área do terreno da casa residencial nº 112 e ao leste, na extensão de 3,40 metros confrontando com a Rua Agostinho Rossi e na extensão de 11,30 metros confrontando com área do terreno da casa residencial nº 102. A unidade autônoma está localizada dentro de uma área maior de 2.394,90 m<sup>2</sup>, correspondente ao lote administrativo nº13, da quadra nº 953, situado na Rua Giovanni Zanonato esquina com as ruas Agostinho Rossi e Natal João Cesca, no quarteirão formado pelas ruas Natal João Cesca, projeção da rua Alexandre Sachet, rua Agostinho Rossi e rua Giovanni Zanonato, com as seguintes confrontações: ao norte, na extensão de 54,00 metros, sendo 27,00 metros com o lote nº 07 e 27,00 metros com o lote nº 02; ao sul, na extensão de 54,00 metros, com a rua Giovanni Zanonato; ao Leste, na extensão de 44,35 metros, com a rua Agostinho Rossi; ao Oeste, na extensão de 44,35 metros, com a rua Natal João Cesca.

**Casa Residencial nº 102**, com numeração predial 197, do Condomínio Plano Horizontal de Residências Unifamiliares Agrupadas denominado **RESIDENCIAL BAIRRO CRUZEIRO**, situado na Rua Giovanni Zanonato esquina com as ruas Natal João Cesca e Agostinho Rossi, no Bairro Cruzeiro, nesta cidade de Farroupilha/RS, localizada a leste da casa nº 101 e a norte da casa nº 104.

Área construída privativa de 44,33 m<sup>2</sup>, não possuindo área de uso comum, coeficiente de proporcionalidade 0,08333. Área total e exclusiva do terreno de 172,33 m<sup>2</sup>, com as seguintes dimensões e confrontações: ao norte, na extensão de 15,25 metros confrontando com a área do terreno da casa residencial nº 101; ao sul, na extensão de 15,25 metros confrontando com área do terreno da casa residencial nº 104; ao oeste, na extensão de 11,30 metros com a área do terreno da casa residencial nº 101 e ao leste, na extensão de 11,30 metros, com a rua Agostinho Rossi. A unidade autônoma está localizada dentro de uma área maior de 2.394,90 m<sup>2</sup>, correspondente ao lote administrativo nº 13, da quadra nº 953, situado na Rua Giovanni Zanonato esquina com as ruas Agostinho Rossi e Natal João Cesca, no quarteirão formado pelas ruas Natal João Cesca, projeção da rua Alexandre Sachet, rua Agostinho Rossi e rua Giovanni Zanonato, com as seguintes confrontações: ao norte, na extensão de 54,00 metros, sendo 27,00 metros com o lote nº 07 e 27,00 metros com o lote nº 02; ao sul, na extensão de 54,00 metros, com a rua Giovanni Zanonato; ao Leste, na extensão de 44,35 metros, com a rua Agostinho Rossi; ao Oeste, na extensão de 44,35 metros, com a rua Natal João Cesca.

**Casa Residencial nº 103**, com numeração predial 183, do Condomínio Plano Horizontal de Residências Unifamiliares Agrupadas denominado **RESIDENCIAL BAIRRO CRUZEIRO**, situado na Rua Giovanni Zanonato esquina com as ruas Natal João Cesca e Agostinho Rossi, no Bairro Cruzeiro, nesta cidade de Farroupilha/RS, localizada a leste da casa nº 110 e a oeste da casa nº 104.

Área construída privativa de 44,33 m<sup>2</sup>, não possuindo área de uso comum, coeficiente de proporcionalidade 0,08333. Área total e exclusiva do terreno de 223,22 m<sup>2</sup>, com as seguintes dimensões e confrontações: ao norte, na extensão de 11,75 metros confrontando com área do terreno da casa residencial nº 101 e na extensão de 15,25 metros confrontando com área do terreno da casa residencial nº 104; ao sul, na extensão de 13,25 metros confrontando com área do terreno da casa residencial nº 106 e na extensão de 13,75 metros confrontando com área do terreno da casa residencial nº 105; ao oeste, na extensão de 14,65 metros confrontando com área do terreno da casa residencial nº 110 e ao leste, na extensão de 11,30 metros confrontando com área do terreno da casa residencial nº 104 e na extensão de 3,35 metros confrontando com a Rua Agostinho Rossi. A unidade autônoma está localizada dentro de uma área maior de 2.394,90 m<sup>2</sup>, correspondente ao lote administrativo nº 13, da quadra nº 953, situado na Rua Giovanni Zanonato esquina com as ruas Agostinho Rossi e Natal João Cesca, no quarteirão formado pelas ruas Natal João Cesca, projeção da rua Alexandre Sachet, rua Agostinho Rossi e rua Giovanni Zanonato, com as seguintes confrontações: ao norte, na extensão de 54,00 metros, sendo 27,00 metros com o lote nº 07 e 27,00 metros com o lote nº 02; ao sul, na extensão de 54,00 metros, com a rua Giovanni Zanonato; ao Leste, na extensão de 44,35 metros, com a rua Agostinho Rossi; ao Oeste, na extensão de 44,35 metros, com a rua Natal João Cesca.

**Casa Residencial nº 104**, com numeração predial 189, do Condomínio Plano Horizontal de Residências Unifamiliares Agrupadas denominado **RESIDENCIAL BAIRRO CRUZEIRO**, situado na Rua Giovanni Zanonato esquina com as ruas Natal João Cesca e Agostinho Rossi, no Bairro Cruzeiro, nesta cidade de Farroupilha/RS, localizada a leste da casa nº 103 e ao sul da casa nº 102.

Área construída privativa de 44,33 m<sup>2</sup>, não possuindo área de uso comum, coeficiente de proporcionalidade 0,08333. Área total e exclusiva do terreno de 172,33 m<sup>2</sup>, com as seguintes dimensões e confrontações: ao norte, na extensão de 15,25 metros confrontando com área do terreno da casa residencial nº 102; ao sul, na extensão de 15,25 metros confrontando com área do terreno da casa residencial nº 103; ao oeste, na extensão de 11,30 metros confrontando com a área do terreno da casa residencial nº 103 e ao leste, na extensão de 11,30 metros, confrontando com a Rua Agostinho Rossi. A unidade autônoma está localizada dentro de uma área maior de 2.394,90 m<sup>2</sup>, correspondente ao lote administrativo nº 13, da quadra nº 953, situado na Rua Giovanni Zanonato esquina com as ruas Agostinho Rossi e Natal João Cesca, no quarteirão formado pelas ruas Natal João Cesca, projeção da rua Alexandre Sachet, rua Agostinho Rossi e rua Giovanni Zanonato, com as seguintes confrontações: ao norte, na extensão de 54,00 metros, sendo 27,00 metros com o lote nº 07 e 27,00 metros com o lote nº 02; ao sul, na extensão de 54,00 metros, com a rua Giovanni Zanonato; ao Leste, na extensão de 44,35 metros, com a rua Agostinho Rossi; ao Oeste, na extensão de

44,35 metros, com a rua Natal João Cesca.

**Casa Residencial nº 105**, com numeração predial 361, do Condomínio Plano Horizontal de Residências Unifamiliares Agrupadas denominado **RESIDENCIAL BAIRRO CRUZEIRO**, situado na Rua Giovanni Zanonato esquina com as ruas Natal João Cesca e Agostinho Rossi, no Bairro Cruzeiro, nesta cidade de Farroupilha/RS, localizada na esquina da rua Agostinho Rossi com a rua Giovanni Zanonato.

Área construída privativa de 44,33 m<sup>2</sup>, não possuindo área de uso comum, coeficiente de proporcionalidade 0,08333. Área total e exclusiva do terreno de 206,25 m<sup>2</sup>, com as seguintes dimensões e confrontações: ao norte, na extensão de 13,75 metros confrontando com área do terreno da casa residencial nº 103; ao sul, na extensão de 13,75 metros confrontando com a rua Giovanni Zanonato; ao oeste, na extensão de 15,00 metros confrontando com a área do terreno da casa residencial nº 106 e ao leste, na extensão de 15,00 metros confrontando com a rua Agostinho Rossi. A unidade autônoma está localizada dentro de uma área maior de 2.394,90 m<sup>2</sup>, correspondente ao lote administrativo nº 13, da quadra nº 953, situado na Rua Giovanni Zanonato esquina com as ruas Agostinho Rossi e Natal João Cesca, no quarteirão formado pelas ruas Natal João Cesca, projeção da rua Alexandre Sachet, rua Agostinho Rossi e rua Giovanni Zanonato, com as seguintes confrontações: ao norte, na extensão de 54,00 metros, sendo 27,00 metros com o lote nº 07 e 27,00 metros com o lote nº 02; ao sul, na extensão de 54,00 metros, com a rua Giovanni Zanonato; ao Leste, na extensão de 44,35 metros, com a rua Agostinho Rossi; ao Oeste, na extensão de 44,35 metros, com a rua Natal João Cesca.

**Casa Residencial nº 106**, com numeração predial 353, do Condomínio Plano Horizontal de Residências Unifamiliares Agrupadas denominado **RESIDENCIAL BAIRRO CRUZEIRO**, situado na Rua Giovanni Zanonato esquina com as ruas Natal João Cesca e Agostinho Rossi, no Bairro Cruzeiro, nesta cidade de Farroupilha/RS, localizada na a oeste da casa nº 105 e a leste da casa nº 107.

Área construída privativa de 44,33 m<sup>2</sup>, não possuindo área de uso comum, coeficiente de proporcionalidade 0,08333. Área total e exclusiva do terreno de 198,75 m<sup>2</sup>, com as seguintes dimensões e confrontações: ao norte, na extensão de 13,25 metros confrontando com área do terreno da casa residencial nº 103; ao sul, na extensão de 13,25 metros confrontando com a rua Giovanni Zanonato; ao oeste, na extensão de 15,00 metros confrontando com a área do terreno da casa residencial nº 107 e ao leste, na extensão de 15,00 metros confrontando com a da casa residencial nº 105. A unidade autônoma está localizada dentro de uma área maior de 2.394,90 m<sup>2</sup>, correspondente ao lote administrativo nº 13, da quadra nº 953, situado na Rua Giovanni Zanonato esquina com as ruas Agostinho Rossi e Natal João Cesca, no quarteirão formado pelas ruas Natal João Cesca, projeção da rua Alexandre Sachet, rua Agostinho Rossi e rua Giovanni Zanonato, com as seguintes confrontações: ao norte, na extensão de 54,00 metros, sendo 27,00 metros com o lote nº 07 e 27,00 metros com o lote nº 02; ao sul, na extensão de 54,00 metros, com a rua Giovanni Zanonato; ao Leste, na extensão de 44,35 metros, com a rua Agostinho Rossi; ao Oeste, na extensão de 44,35 metros, com a rua Natal João Cesca.

**Casa Residencial nº 107**, com numeração predial 345, do Condomínio Plano Horizontal de Residências Unifamiliares Agrupadas denominado **RESIDENCIAL BAIRRO CRUZEIRO**, situado na Rua Giovanni Zanonato esquina com as ruas Natal João Cesca e Agostinho Rossi, no Bairro Cruzeiro, nesta cidade de Farroupilha/RS, localizada a oeste da casa nº 106 e a leste da casa nº 108.

Área construída privativa de 44,33 m<sup>2</sup>, não possuindo área de uso comum, coeficiente de proporcionalidade 0,08333. Área total e exclusiva do terreno de 198,75 m<sup>2</sup>, com as seguintes dimensões e confrontações: ao norte, na extensão de 13,25 metros confrontando com área do terreno da casa residencial nº 110; ao sul, na extensão de 13,25 metros confrontando com a rua Giovanni Zanonato; ao oeste, na extensão de 15,00 metros confrontando com a área do terreno da casa residencial nº 108 e ao leste, na extensão de 15,00 metros confrontando com a área do terreno da casa residencial nº 105. A unidade autônoma está localizada dentro de uma área maior de 2.394,90 m<sup>2</sup>, correspondente ao lote administrativo nº 13, da quadra nº 953, situado na Rua Giovanni Zanonato esquina com as ruas Agostinho Rossi e Natal João Cesca, no quarteirão formado pelas ruas Natal João Cesca, projeção da rua Alexandre Sachet, rua Agostinho Rossi e rua Giovanni Zanonato, com as seguintes confrontações: ao norte, na extensão de 54,00 metros, sendo 27,00 metros com o lote nº 07 e 27,00 metros com o lote nº 02; ao sul, na extensão de 54,00 metros, com a rua Giovanni Zanonato; ao Leste, na extensão de 44,35 metros, com a rua Agostinho Rossi; ao Oeste, na extensão de

44,35 metros, com a rua Natal João Cesca.

**Casa Residencial nº 108**, com numeração predial 337, do Condomínio Plano Horizontal de Residências Unifamiliares Agrupadas denominado **RESIDENCIAL BAIRRO CRUZEIRO**, situado na Rua Giovanni Zanonato esquina com as ruas Natal João Cesca e Agostinho Rossi, no Bairro Cruzeiro, nesta cidade de Farroupilha/RS, localizada na esquina da rua Giovanni Zanonato com a Rua Natal João Cesca.

Área construída privativa de 44,33 m<sup>2</sup>, não possuindo área de uso comum, coeficiente de proporcionalidade 0,08333. Área total e exclusiva do terreno de 206,25 m<sup>2</sup>, com as seguintes dimensões e confrontações: ao norte, na extensão de 13,75 metros confrontando com área do terreno da casa residencial nº 110; ao sul, na extensão de 13,75 metros confrontando com a rua Giovanni Zanonato; ao oeste, na extensão de 15,00 metros confrontando com a Rua Natal João Cesca e ao leste, na extensão de 15,00 metros confrontando com a área do terreno da casa residencial nº 107. A unidade autônoma está localizada dentro de uma área maior de 2.394,90 m<sup>2</sup>, correspondente ao lote administrativo nº 13, da quadra nº 953, situado na Rua Giovanni Zanonato esquina com as ruas Agostinho Rossi e Natal João Cesca, no quarteirão formado pelas ruas Natal João Cesca, projeção da rua Alexandre Sachet, rua Agostinho Rossi e rua Giovanni Zanonato, com as seguintes confrontações: ao norte, na extensão de 54,00 metros, sendo 27,00 metros com o lote nº 07 e 27,00 metros com o lote nº 02; ao sul, na extensão de 54,00 metros, com a rua Giovanni Zanonato; ao Leste, na extensão de 44,35 metros, com a rua Agostinho Rossi; ao Oeste, na extensão de 44,35 metros, com a rua Natal João Cesca.

**Casa Residencial nº 109**, com numeração predial 142, do Condomínio Plano Horizontal de Residências Unifamiliares Agrupadas denominado **RESIDENCIAL BAIRRO CRUZEIRO**, situado na Rua Giovanni Zanonato esquina com as ruas Natal João Cesca e Agostinho Rossi, no Bairro Cruzeiro, nesta cidade de Farroupilha/RS, localizada a oeste da casa nº 110 e ao sul da casa nº 111.

Área construída privativa de 44,33 m<sup>2</sup>, não possuindo área de uso comum, coeficiente de proporcionalidade 0,08333. Área total e exclusiva do terreno de 172,33 m<sup>2</sup>, com as seguintes dimensões e confrontações: ao norte, na extensão de 15,25 metros confrontando com a área do terreno da casa residencial nº 111; ao sul, na extensão de 15,25 metros confrontando com área do terreno da casa residencial nº 110; ao oeste, na extensão de 11,30 metros confrontando com a Rua Natal João Cesca e ao leste, na extensão de 11,30 metros confrontando com a área do terreno da casa residencial nº 110. A unidade autônoma está localizada dentro de uma área maior de 2.394,90 m<sup>2</sup>, correspondente ao lote administrativo nº 13, da quadra nº 953, situado na Rua Giovanni Zanonato esquina com as ruas Agostinho Rossi e Natal João Cesca, no quarteirão formado pelas ruas Natal João Cesca, projeção da rua Alexandre Sachet, rua Agostinho Rossi e rua Giovanni Zanonato, com as seguintes confrontações: ao norte, na extensão de 54,00 metros, sendo 27,00 metros com o lote nº 07 e 27,00 metros com o lote nº 02; ao sul, na extensão de 54,00 metros, com a rua Giovanni Zanonato; ao Leste, na extensão de 44,35 metros, com a rua Agostinho Rossi; ao Oeste, na extensão de 44,35 metros, com a rua Natal João Cesca.

**Casa Residencial nº 110**, com numeração predial 138, do Condomínio Plano Horizontal de Residências Unifamiliares Agrupadas denominado **RESIDENCIAL BAIRRO CRUZEIRO**, situado na Rua Giovanni Zanonato esquina com as ruas Natal João Cesca e Agostinho Rossi, no Bairro Cruzeiro, nesta cidade de Farroupilha/RS, localizada ao sul da casa nº 112 e a oeste da casa nº 109.

Área construída privativa de 44,33 m<sup>2</sup>, não possuindo área de uso comum, coeficiente de proporcionalidade 0,08333. Área total e exclusiva do terreno de 223,22 m<sup>2</sup>, com as seguintes dimensões e confrontações: ao norte, na extensão de 11,75 metros confrontando com a área do terreno da casa residencial nº 112 e na extensão de 15,25 metros confrontando com a área do terreno da casa residencial nº 109; ao sul, na extensão de 13,75 metros confrontando com área do terreno da casa residencial nº 108 e na extensão de 13,25 metros confrontando com área do terreno da casa residencial nº 107; ao oeste, na extensão de 11,30 metros confrontando com a área do terreno da casa residencial nº 109 e na extensão de 3,35 metros confrontando com a Rua Natal João Cesca e ao leste, na extensão de 14,65 metros confrontando com a área do terreno da casa residencial nº 103. A unidade autônoma está localizada dentro de uma área maior de 2.394,90 m<sup>2</sup>, correspondente ao lote administrativo nº 13, da quadra nº 953, situado na Rua Giovanni Zanonato esquina com as ruas Agostinho Rossi e Natal João Cesca, no quarteirão formado pelas ruas Natal João Cesca, projeção da rua Alexandre Sachet, rua Agostinho Rossi e rua Giovanni Zanonato, com as seguintes

confrontações: ao norte, na extensão de 54,00 metros, sendo 27,00 metros com o lote nº 07 e 27,00 metros com o lote nº 02; ao sul, na extensão de 54,00 metros, com a rua Giovanni Zanonato; ao Leste, na extensão de 44,35 metros, com a rua Agostinho Rossi; ao Oeste, na extensão de 44,35 metros, com a rua Natal João Cesca.

**Casa Residencial nº 111**, com numeração predial 154, do Condomínio Plano Horizontal de Residências Unifamiliares Agrupadas denominado **RESIDENCIAL BAIRRO CRUZEIRO**, situado na Rua Giovanni Zanonato esquina com as ruas Natal João Cesca e Agostinho Rossi, no Bairro Cruzeiro, nesta cidade de Farroupilha/RS, localizada ao norte da casa nº 109 e ao oeste da casa nº 112.

Área construída privativa de 44,33 m<sup>2</sup>, não possuindo área de uso comum, coeficiente de proporcionalidade 0,08333. Área total e exclusiva do terreno de 172,33 m<sup>2</sup>, com as seguintes dimensões e confrontações: ao norte, na extensão de 15,25 metros confrontando com a área do terreno da casa residencial nº 112; ao sul, na extensão de 15,25 metros confrontando com área do terreno da casa residencial nº 109; ao oeste, na extensão de 11,30 metros confrontando com a Rua Natal João Cesca e ao leste, na extensão de 11,30 metros confrontando com área do terreno da casa residencial nº 112. A unidade autônoma está localizada dentro de uma área maior de 2.394,90 m<sup>2</sup>, correspondente ao lote administrativo nº 13, da quadra nº 953, situado na Rua Giovanni Zanonato esquina com as ruas Agostinho Rossi e Natal João Cesca, no quarteirão formado pelas ruas Natal João Cesca, projeção da rua Alexandre Sachet, rua Agostinho Rossi e rua Giovanni Zanonato, com as seguintes confrontações: ao norte, na extensão de 54,00 metros, sendo 27,00 metros com o lote nº 07 e 27,00 metros com o lote nº 02; ao sul, na extensão de 54,00 metros, com a rua Giovanni Zanonato; ao Leste, na extensão de 44,35 metros, com a rua Agostinho Rossi; ao Oeste, na extensão de 44,35 metros, com a rua Natal João Cesca.

**Casa Residencial nº 112**, com numeração predial 158, do Condomínio Plano Horizontal de Residências Unifamiliares Agrupadas denominado **RESIDENCIAL BAIRRO CRUZEIRO**, situado na Rua Giovanni Zanonato esquina com as ruas Natal João Cesca e Agostinho Rossi, no Bairro Cruzeiro, esta cidade de Farroupilha/RS, localizada a norte da casa nº 110 e oeste da casa nº 101.

Área construída privativa de 44,33 m<sup>2</sup>, não possuindo área de uso comum, coeficiente de proporcionalidade 0,08333. Área total e exclusiva do terreno de 224,57 m<sup>2</sup> com as seguintes dimensões e confrontações: ao norte, na extensão de 27,00 metros confrontando com o lote nº 07 da quadra nº 953; ao sul, na extensão de 15,25 metros com a área do terreno da casa residencial nº 111 e na extensão de 11,75 metros com a área do terreno da casa residencial nº 110; ao oeste, na extensão de 3,40 metros confrontando com a Rua Natal João Cesca e a na extensão de 11,30 metros com a área do terreno da casa residencial nº 111 e ao leste, na extensão de 14,70 metros com a área do terreno da casa residencial nº 101. A unidade autônoma está localizada dentro de uma área maior de 2.394,90 m<sup>2</sup>, correspondente ao lote administrativo nº 13, da quadra nº 953, situado na Rua Giovanni Zanonato esquina com as ruas Agostinho Rossi e Natal João Cesca, no quarteirão formado pelas ruas Natal João Cesca, projeção da rua Alexandre Sachet, rua Agostinho Rossi e rua Giovanni Zanonato, com as seguintes confrontações: ao norte, na extensão de 54,00 metros, sendo 27,00 metros com o lote nº 07 e 27,00 metros com o lote nº 02; ao sul, na extensão de 54,00 metros, com a rua Giovanni Zanonato; ao Leste, na extensão de 44,35 metros, com a rua Agostinho Rossi; ao Oeste, na extensão de 44,35 metros, com a rua Natal João Cesca.

## 9. DO VALOR DA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O valor da construção é de R\$ 1.708.852,56.

## 10. DO VALOR DA CONSTRUÇÃO DE CADA UNIDADE

Valor da construção de cada unidade residencial – R\$ 142.404,38.

### 11. DO VALOR DO TERRENO

O terreno tem o valor de R\$ 657.332,99.

### 12. DO VALOR DA FRAÇÃO DE TERRENO PERTENCENTE A CADA UMA DAS UNIDADES

O valor do terreno foi distribuído entre as unidades de uso exclusivo de acordo com o a fração ideal do terreno de cada uma, como segue:

Valor da fração de terreno pertencente as casas N° 101 e 112 é de R\$ 61.638,18;  
Valor da fração de terreno pertencente as casas N° 102 e 111 é de R\$ 47.299,76;  
Valor da fração de terreno pertencente as casas N° 103 e 110 é de R\$ 61.267,64;  
Valor da fração de terreno pertencente as casas N° 104 e 109 é de R\$ 47.299,76;  
Valor da fração de terreno pertencente as casas N° 105 e 108 é de R\$ 56.609,85;  
Valor da fração de terreno pertencente as casas N° 106 e 107 é de R\$ 54.551,31.

### 13. DA DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA POR LEI

Integram o presente memorial os documentos exigidos em lei.

### 14. REQUERIMENTO

Conforme o exposto, a requerente solicita a retificação da presente incorporação imobiliária, bem como, a averbação nas matrículas individuais das unidades residenciais para que se produza seus efeitos legais e jurídicos, conforme determinação do convênio firmado com o Estado do Rio Grande do Sul para o programa A CASA É SUA.

Termos em que pede deferimento.

Farroupilha, 06 de dezembro de 2023.

**FABIANO**

**FELTRIN:5166**

**7495020**

Assinado de forma  
digital por FABIANO  
FELTRIN:51667495020  
Dados: 2023.12.12  
17:04:58 -03'00'

---

Município de Farroupilha  
CNPJ 89.848.949/0001-50

**INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS**  
(Lei 4.591 - 16/12/64 - Artigo 32 e ABNT NBR 12721)

**QUADRO IV A - Avaliação do Custo de Cosntrução de Cada Unidade Autônoma e Cálculo do Re-rateio de Sub-rogação - Colunas 39 a 52**

Folha Nº 5

LOCAL DO IMÓVEL Rua Giovanni Zanonato, Bairro Cruzeiro.

Total de Folha 10

**INCORPORADOR**

NOME: Município de Farroupilha

**PROFISSIONAL RESPONSÁVEL**

NOME: Lucas Vargas Duarte

ASSINATURA: **FABIANO**  
**FELTRIN:51667495020**

Assinado de forma digital por  
FABIANO FELTRIN:51667495020  
Dados: 2023.12.12 17:02:55 -03'00'

ASSINATURA:



Documento assinado digitalmente  
LUCAS VARGAS DUARTE  
Data: 14/12/2023 14:17:14-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

DATA: 06/12/23

DATA: 06/12/23

REGISTRO CREA-RS: 215.280

Designação da Unidade	Custo de Construção da Unidade Autônoma			Re-rateio do Custo (Quando houver unidade(s) dada(s) em pagamento do Terreno)							Quantidade (Número de Unidades Idênticas)		
	Área Equivalente em Área de Custo Padrão das Unidades	Custo	Coefficiente de Proporcionalidade de (para rateio do custo da construção)	Coefficiente de Proporcionalidade de (das unidades que suportam o custo da construção)	Coefficiente de Rateio de Construção Total (Re-rateio do coeficiente de proporcionalidade: incorpora coeficiente das unidades dadas em pagamento do terreno)	Área Equivalente em Área de Custo Padrão Total (re-rateio das áreas equivalentes em área de custo padrão: área própria + quota da área sub-rogada)	Custo da Construção Total (re-rateio do custo)	Custo da Sub-rogação Suportado por Cada Unidade	Área Real das Unidades Sub-rogadas	Quota da Área Real dada em Pagamento do Terreno	Total (total de unidades idênticas sub-rogadas ou não)	Sub-rogadas	Diferença (unidades que suportam o custo da cosntrução)
(Q II - 19) 39	(Q II - 38) 40	(31 x Item 13 Q III) 41	(Q II - 31) 42	(42) 43	(43 / E43) 44	(44 x E40) 45	(44 x Item 13 Q III) 46	(46 - 41) 47	(Q II - 37) 48	(44 x E48) 49	50	51	(50 - 51) 52
101	44,33	142.404,38	0,08333	0,08333	0,08333	44,33	142.404,38				1,00		1,00
102	44,33	142.404,38	0,08333	0,08333	0,08333	44,33	142.404,38				1,00		1,00
103	44,33	142.404,38	0,08333	0,08333	0,08333	44,33	142.404,38				1,00		1,00
104	44,33	142.404,38	0,08333	0,08333	0,08333	44,33	142.404,38				1,00		1,00
105	44,33	142.404,38	0,08333	0,08333	0,08333	44,33	142.404,38				1,00		1,00
106	44,33	142.404,38	0,08333	0,08333	0,08333	44,33	142.404,38				1,00		1,00
107	44,33	142.404,38	0,08333	0,08333	0,08333	44,33	142.404,38				1,00		1,00
108	44,33	142.404,38	0,08333	0,08333	0,08333	44,33	142.404,38				1,00		1,00
109	44,33	142.404,38	0,08333	0,08333	0,08333	44,33	142.404,38				1,00		1,00
110	44,33	142.404,38	0,08333	0,08333	0,08333	44,33	142.404,38				1,00		1,00
111	44,33	142.404,38	0,08333	0,08333	0,08333	44,33	142.404,38				1,00		1,00
112	44,33	142.404,38	0,08333	0,08333	0,08333	44,33	142.404,38				1,00		1,00
<b>TOTAIS</b>	531,96	1.708.852,56	1,00000	1,00000	1,00000	531,96	1.708.852,56				12,00		12,00

**OBSERVAÇÃO** (Indicar Unidades Sub-rogadas)

## RETIFICAÇÃO DE MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO

**Ilmo. Sr. Registrador**  
**Cartório de Registro de Imóveis**  
**Comarca de Farroupilha – Rio Grande do Sul.**

Município de Farroupilha, pessoa jurídica de direito público, com sede nesta cidade, Praça da Emancipação, s/n , Centro, CEP: 95170-444, inscrita no CNPJ sob nº 89.848.949/0001-50, vem, respeitosamente, perante V. Sa., através de seu representante, Prefeito municipal, Fabiano Feltrin, conforme termo de posse, requerer, de acordo com o que dispõe a Lei 4.591/64 e posteriores alterações, a retificação da incorporação imobiliária do empreendimento a ser construído com os característicos a seguir discriminados.

### 1. DO TERRENO

**Matrícula 19.309** do R.I. da Comarca de Farroupilha: Lote administrativo nº 06, da quadra n.º 1134, situado na rua Constantino Gomes, ex- rua Guaporé, distando 16,00 metros da esquina formada pela rua Constantino Gomes e rua Santa Maria, no quarteirão formado pelas ruas Constantino Gomes, ex-rua Guaporé; Santa Maria e Luiz Roso, ex-rua Veranópolis, do Loteamento ANTONIO SIGNORI, bairro Industrial, nesta cidade de Farroupilha – RS, com a área superficial de 3.112,45 m<sup>2</sup>; com as seguintes medidas e confrontações: ao norte, na extensão de 59,12 metros confrontando com o lote administrativo nº 231, da quadra nº 1.112, ex- terras rurais de Inácio Fardo; ao Sul, partindo da divisa Oeste com a Constantino Gomes, ex- rua Guaporé, segue em direção Leste, por 27,37 metros, confrontando com o lote nº 05; daí forma um ângulo na direção Sul-Norte, por 45,00 metros, confrontando com os lotes nºs 01, 02, 03; aí forma um novo ângulo na direção Oeste-Leste, por 28,00 metros confrontando com o lote nº 01, até atingir a rua Luiz Roso, ex-rua Veranópolis; a Leste, por 31,02 metros, confrontando com a rua Luiz Roso, ex-rua Veranópolis; e, a Oeste, por 76,16 metros, confrontando com a rua Constantino Gomes, ex-rua Guaporé.

### 2. DA INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO

Sobre o lote, antes citado, a incorporadora fará erigir 11 casas, com finalidade residencial, que será denominado Condomínio Plano Horizontal de Residências Unifamiliares Agrupadas “RESIDENCIAL BAIRRO INDUSTRIAL” e estará situado na rua Constantino Gomes, Bairro Industrial, em Farroupilha/RS.

### 3. REGIME DA INCORPORAÇÃO

A incorporadora promoverá a presente incorporação pelo **REGIME DE PREÇO GLOBAL**, na forma dos arts. 41 a 43 da Lei 4.591/64, podendo a incorporadora, no decorrer das obras, promover a alienação das “**unidades autônomas futuras**”, a preço fixo ou reajustável, em índices previamente determinados, englobando, na alienação, a respectiva fração ideal de terreno, sendo, no entanto, de sua inteira responsabilidade, o encargo da construção, até conclusão, incluindo o registro da “baixa e habite-se”.

#### 4. PRAZO PARA A CONCLUSÃO DAS OBRAS

Fica estabelecido o prazo de 12 meses para a conclusão das obras programadas, com início em 01/01/2024 e término em 31/12/2024, ressalvados os dias em que, por motivos de força maior, não possam ter andamento normal os trabalhos de construção.

#### 5. PRAZO DE CARÊNCIA

No prazo de carência de 180 dias fica facultado à incorporadora desistir da realização da obra, se for constatado que é inviável ou ruinoso o empreendimento, devendo informar expressamente ao cartório, solicitando o cancelamento do registro da incorporação imobiliária, na forma do art. 34 da Lei 4.591/64. Caso não seja feito o cancelamento dentro do prazo de carência, a incorporação considera-se concretizada para os fins do art. 33 da Lei 4.591/64.

#### 6. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO EMPREENDIMENTO

Será constituído por 11 casas, de um pavimento (térreo). Cada casa corresponde a uma unidade autônoma. Cada unidade autônoma possui 01 vaga exclusiva de garagem.

As fundações serão radier em concreto armado. A estrutura será constituída de alvenaria de blocos de concreto estrutural e laje pre-moldada no reservatório. A estrutura da cobertura será composta por tesouras de madeira de lei e terças. Será coberta por telhas de fibrocimento. Toda edificação terá forro em PVC branco 8 mm e roda forro. O revestimento dos pisos será cerâmico PEI 4 ou superior. Janelas em alumínio anodizado branco, portas internas em madeira semioca, núcleo semissólido, folha média com acabamento melamínico, porta externas em alumínio. O revestimento das paredes das áreas úmidas será cerâmico PEI 3 sobre chapisco e emboço, demais paredes receberão chapisco, massa única e posterior pintura em tinta acrílica.

#### 7. DISCRIMINAÇÃO DE ÁREAS

A obra está projetada para ter a área global construída de 487,63 m<sup>2</sup>, sendo sua totalidade área privativa tendo em vista não haver área de uso comum.

As áreas do terreno são de uso exclusivo de cada unidade autônoma conforme consta na descrição das unidades autônomas. Há uma área de 552,05 m<sup>2</sup> do terreno de uso em comum das unidades n<sup>os</sup> 101, 108, 109, 110 e 111.

#### 8. DESCRIÇÃO DA ÁREA DO TERRENO DE USO EM COMUM

Área do terreno de uso comum com 552,05 m<sup>2</sup>, com as seguintes dimensões e confrontações: iniciando no vértice 1 segue em direção oeste-leste na extensão de 59,12 metros confrontando com o lote o lote administrativo n<sup>o</sup> 231, da quadra n<sup>o</sup> 1.112; deste posto segue na direção norte-sul na extensão de 11,64 metros confrontando com a Rua Luiz Roso; deste ponto segue na direção leste-oeste na extensão de 40,50 metros, confrontando com as áreas do terreno de uso exclusivo das unidades residenciais n<sup>os</sup> 108, 109, 110 e 111; neste ponto segue na direção sul-norte na extensão de 8,12 metros confrontando com a área do terreno de uso exclusivo da unidade residencial n<sup>o</sup> 101; deste ponto segue na direção leste-oeste na extensão de 18,46 metros, confrontando com a área do terreno de uso exclusivo da unidade residencial n<sup>o</sup> 101; deste ponto segue na direção sul-norte na extensão de 3,61 metros confrontando com a Rua Constantino gomes, até chegar no vértice 1.

## 9. DESCRIÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

**Casa Residencial nº 101**, com numeração predial 211, do Condomínio em Plano Horizontal de Residências Unifamiliares Agrupadas denominado **RESIDENCIAL BAIRRO INDUSTRIAL**, situado na Rua Constantino Gomes, no Bairro Industrial, nesta cidade de Farroupilha/RS, localizada ao norte da unidade residencial nº 102.

Área construída privativa de 44,33 m<sup>2</sup>, não possuindo área de uso comum, coeficiente de proporcionalidade 0,09091. Área total do terreno de 359,11 m<sup>2</sup>, sendo 248,70 m<sup>2</sup> de uso exclusivo e 110,41 m<sup>2</sup> de uso comum, possuindo as seguintes dimensões e confrontações: ao norte, na extensão de 18,46 metros confrontando com a área do terreno de uso comum das unidades residencial nºs 101, 108, 109, 110 e 111; ao sul, na extensão de 17,84 metros confrontando com a área do terreno de uso exclusivo da casa residencial nº 102; ao oeste, na extensão de 13,71 metros confrontando com a rua Constantino Gomes e ao leste, na extensão de 13,70 metros confrontando, parte com a área do terreno de uso comum das unidades residencial nºs 101, 108, 109, 110 e 111 e parte com a área do terreno de uso exclusivo da casa residencial nº 108. A unidade autônoma está localizada dentro de uma área maior de 3.112,45 m<sup>2</sup>, correspondente ao lote administrativo nº 06, da quadra n.º 1134, situado na rua Constantino Gomes, distando 16,00 metros da esquina com a rua Santa Maria, do Loteamento ANTONIO SIGNORI, bairro Industrial, nesta cidade de Farroupilha – RS, com as seguintes dimensões e confrontações: ao norte, na extensão de 59,12 metros, confrontando com o lote administrativo nº 231 da quadra nº 1.112; ao sul partindo da divisa Oeste com a Constantino Gomes, segue em direção Leste, na extensão de 27,37 metros, confrontando com o lote nº 05; daí forma um ângulo e segue na direção sul-norte, na extensão de 45,00 metros, confrontando com os lotes nos 01, 02, 03; aí forma um novo ângulo e segue na direção oeste-leste, na extensão de 28,00 metros confrontando com o lote nº 01, até atingir a rua Luiz Roso; a leste, na extensão de 31,02 metros, confrontando com a rua Luiz Roso; e, a oeste na extensão de 76,16 metros, confrontando com a rua Constantino Gomes.

**Casa Residencial nº 102**, com numeração predial 205, do Condomínio em Plano Horizontal de Residências Unifamiliares Agrupadas denominado **RESIDENCIAL BAIRRO INDUSTRIAL**, situado na Rua Constantino Gomes, no Bairro Industrial, nesta cidade de Farroupilha/RS, localizada ao norte da unidade residencial nº 103 e ao sul da unidade residencial nº 101.

Área construída privativa de 44,33 m<sup>2</sup>, não possuindo área de uso comum, coeficiente de proporcionalidade 0,09091. Área total e exclusiva do terreno de 198,85 m<sup>2</sup>, com as seguintes dimensões e confrontações: ao **norte**, na extensão de 17,84 metros confrontando com a área do terreno de uso exclusivo da casa residencial nº 101; ao **sul**, na extensão de 17,35 metros confrontando com parte da área do terreno de uso exclusivo da casa residencial nº 103; ao **oeste**, na extensão de 11,31 metros confrontando com a Rua Constantino Gomes e ao **leste**, na extensão de **11,30** metros confrontando com a área do terreno de uso exclusivo da casa residencial nº 108. A unidade autônoma está localizada dentro de uma área maior de 3.112,45 m<sup>2</sup>, correspondente ao lote administrativo nº 06, da quadra n.º 1134, situado na rua Constantino Gomes, distando 16,00 metros da esquina com a rua Santa Maria, do Loteamento ANTONIO SIGNORI, bairro Industrial, nesta cidade de Farroupilha – RS, confrontando ao norte 59,12 metros com o lote administrativo nº 231, da quadra nº 1.112; ao sul, partindo da divisa Oeste com a Constantino Gomes, segue em direção Leste, por 27,37 metros, confrontando com o lote nº 05; daí forma um ângulo na direção sul-norte, por 45,00 metros, confrontando com os lotes nos 01, 02, 03; aí forma um novo ângulo na direção oeste-leste, por 28,00 metros confrontando com o lote nº 01, até atingir a rua Luiz Roso; a leste, por 31,02 metros, com a rua Luiz Roso; e, a oeste, por 76,16 metros, com a rua Constantino Gomes.

**Casa Residencial nº 103**, com numeração predial 199, do Condomínio em Plano Horizontal de Residências Unifamiliares Agrupadas denominado **RESIDENCIAL BAIRRO INDUSTRIAL**, situado na Rua Constantino Gomes, no Bairro Industrial, nesta cidade de Farroupilha/RS, localizada ao norte da unidade residencial nº 104 e ao sul da unidade residencial nº 102.

Área construída privativa de 44,33 m<sup>2</sup>, não possuindo área de uso comum, coeficiente de proporcionalidade 0,09091. Área total e exclusiva do terreno de 264,53 m<sup>2</sup>, com as seguintes dimensões e confrontações: Do vértice 1 segue no sentido oeste-leste, na extensão de 23,18 metros confrontando parte com a área do terreno de uso exclusivo da casa residencial nº 102 e parte com a área do terreno de uso exclusivo da casa residencial nº 108; neste ponto segue na direção norte-sul na extensão de 2,50 metros confrontando com a área do terreno de uso exclusivo da casa residencial

nº 108, deste ponto segue no sentido oeste-leste na extensão de 6,67 metros confrontando parte com a área do terreno de uso exclusivo da casa residencial nº 108 e parte com a área do terreno de uso exclusivo da casa residencial nº 109; deste ponto segue na direção norte-sul na extensão de 7,00 metros confrontando com o lote nº 01, da quadra nº 1.134; deste ponto segue na direção leste-oeste na extensão de 29,35 metros confrontando com a área do terreno de uso exclusivo da casa residencial nº 104, neste ponto segue na direção sul-norte na extensão de 9,51 metros confrontando com a Rua Constantino Gomes, até chegar no vértice 1. A unidade autônoma está localizada dentro de uma área maior de 3.112,45 m<sup>2</sup>, correspondente ao lote administrativo nº 06, da quadra n.º 1134, situado na rua Constantino Gomes, distando 16,00 metros da esquina com a rua Santa Maria, do Loteamento ANTONIO SIGNORI, bairro Industrial, nesta cidade de Farroupilha – RS, com as seguintes dimensões e confrontações: ao norte, na extensão de 59,12 metros, confrontando com o lote administrativo nº 231 da quadra nº 1.112; ao sul partindo da divisa Oeste com a Constantino Gomes, segue em direção Leste, na extensão de 27,37 metros, confrontando com o lote nº 05; daí forma um ângulo e segue na direção sul-norte, na extensão de 45,00 metros, confrontando com os lotes nos 01, 02, 03; aí forma um novo ângulo e segue na direção oeste-leste, na extensão de 28,00 metros confrontando com o lote nº 01, até atingir a rua Luiz Roso; a leste, na extensão de 31,02 metros, confrontando com a rua Luiz Roso; e, a oeste na extensão de 76,16 metros, confrontando com a rua Constantino Gomes.

**Casa Residencial nº 104**, com numeração predial 193, do Condomínio em Plano Horizontal de Residências Unifamiliares Agrupadas denominado **RESIDENCIAL BAIRRO INDUSTRIAL**, situado na Rua Constantino Gomes, no Bairro Industrial, nesta cidade de Farroupilha/RS, localizada ao norte da unidade residencial nº 105 e ao sul da unidade residencial nº 103.

Área construída privativa de 44,33 m<sup>2</sup>, não possuindo área de uso comum, coeficiente de proporcionalidade 0,09091. Área total e exclusiva do terreno de 276,51 m<sup>2</sup>, com as seguintes dimensões e confrontações: ao norte, na extensão de 29,35 metros confrontando com a área do terreno de uso exclusivo da casa residencial nº 103; ao sul, na extensão de 28,86 metros confrontando com a área do terreno de uso exclusivo da casa residencial nº 105; ao oeste, na extensão de 9,51 metros confrontando com a Rua Constantino Gomes e ao leste, na extensão de 9,50 metros confrontando parte com o lote nº 01 e parte com o lote nº 02, ambos da quadra nº 1.134. A unidade autônoma está localizada dentro de uma área maior de 3.112,45 m<sup>2</sup>, correspondente ao lote administrativo nº 06, da quadra n.º 1134, situado na rua Constantino Gomes, distando 16,00 metros da esquina com a rua Santa Maria, do Loteamento ANTONIO SIGNORI, bairro Industrial, nesta cidade de Farroupilha – RS, com as seguintes dimensões e confrontações: ao norte, na extensão de 59,12 metros, confrontando com o lote administrativo nº 231 da quadra nº 1.112; ao sul partindo da divisa Oeste com a Constantino Gomes, segue em direção Leste, na extensão de 27,37 metros, confrontando com o lote nº 05; daí forma um ângulo e segue na direção sul-norte, na extensão de 45,00 metros, confrontando com os lotes nos 01, 02, 03; aí forma um novo ângulo e segue na direção oeste-leste, na extensão de 28,00 metros confrontando com o lote nº 01, até atingir a rua Luiz Roso; a leste, na extensão de 31,02 metros, confrontando com a rua Luiz Roso; e, a oeste na extensão de 76,16 metros, confrontando com a rua Constantino Gomes.

**Casa Residencial nº 105**, com numeração predial 187, do Condomínio em Plano Horizontal de Residências Unifamiliares Agrupadas denominado **RESIDENCIAL BAIRRO INDUSTRIAL**, situado na Rua Constantino Gomes, no Bairro Industrial, nesta cidade de Farroupilha/RS, localizada ao norte da unidade residencial nº 106 e ao sul da unidade residencial nº 104.

Área construída privativa de 44,33 m<sup>2</sup>, não possuindo área de uso comum, coeficiente de proporcionalidade 0,09091. Área total e exclusiva do terreno de 271,86 m<sup>2</sup>, com as seguintes dimensões e confrontações: ao norte, na extensão de 28,86 metros confrontando com a área do terreno de uso exclusivo da casa residencial nº 104; ao sul, na extensão de 28,37 metros confrontando com a área do terreno de uso exclusivo da casa residencial nº 106; ao oeste, na extensão de 9,51 metros confrontando com a Rua Constantino Gomes e ao leste, na extensão de 9,50 metros confrontando com o lote nº 02, da quadra nº 1.134. A unidade autônoma está localizada dentro de uma área maior de 3.112,45 m<sup>2</sup>, correspondente ao lote administrativo nº 06, da quadra n.º 1134, situado na rua Constantino Gomes, distando 16,00 metros da esquina com a rua Santa Maria, do Loteamento ANTONIO SIGNORI, bairro Industrial, nesta cidade de Farroupilha – RS, com as seguintes dimensões e confrontações: ao norte, na extensão de 59,12 metros, confrontando com o lote administrativo nº 231 da quadra nº 1.112; ao sul partindo da divisa Oeste com a Constantino Gomes, segue em direção Leste, na extensão de 27,37 metros, confrontando com o lote nº 05; daí forma um ângulo e segue na

direção sul-norte, na extensão de 45,00 metros, confrontando com os lotes nos 01, 02, 03; aí forma um novo ângulo e segue na direção oeste-leste, na extensão de 28,00 metros confrontando com o lote nº 01, até atingir a rua Luiz Roso; a leste, na extensão de 31,02 metros, confrontando com a rua Luiz Roso; e, a oeste na extensão de 76,16 metros, confrontando com a rua Constantino Gomes.

**Casa Residencial nº 106**, com numeração predial 181, do Condomínio em Plano Horizontal de Residências Unifamiliares Agrupadas denominado **RESIDENCIAL BAIRRO INDUSTRIAL**, situado na Rua Constantino Gomes, no Bairro Industrial, nesta cidade de Farroupilha/RS, localizada ao norte da unidade residencial nº 107 e ao sul da unidade residencial nº 105.

Área construída privativa de 44,33 m<sup>2</sup>, não possuindo área de uso comum, coeficiente de proporcionalidade 0,09091. Área total e exclusiva do terreno de 267,14 m<sup>2</sup>, com as seguintes dimensões e confrontações: ao norte, na extensão de 28,37 metros confrontando com a área do terreno de uso exclusivo da casa residencial nº 105; ao sul, na extensão de 27,87 metros confrontando com a área do terreno de uso exclusivo da casa residencial nº 107; ao oeste, na extensão de 9,51 metros confrontando com a Rua Constantino Gomes; e, ao leste, na extensão de 9,50 metros confrontando parte com o lote nº 02 e parte com o lote nº 03, ambos da quadra nº 1.134. A unidade autônoma está localizada dentro de uma área maior de 3.112,45 m<sup>2</sup>, correspondente ao lote administrativo nº 06, da quadra n.º 1134, situado na rua Constantino Gomes, distando 16,00 metros da esquina com a rua Santa Maria, do Loteamento ANTONIO SIGNORI, bairro Industrial, nesta cidade de Farroupilha – RS, com as seguintes dimensões e confrontações: ao norte, na extensão de 59,12 metros, confrontando com o lote administrativo nº 231 da quadra nº 1.112; ao sul partindo da divisa Oeste com a Constantino Gomes, segue em direção Leste, na extensão de 27,37 metros, confrontando com o lote nº 05; daí forma um ângulo e segue na direção sul-norte, na extensão de 45,00 metros, confrontando com os lotes nos 01, 02, 03; aí forma um novo ângulo e segue na direção oeste-leste, na extensão de 28,00 metros confrontando com o lote nº 01, até atingir a rua Luiz Roso; a leste, na extensão de 31,02 metros, confrontando com a rua Luiz Roso; e, a oeste na extensão de 76,16 metros, confrontando com a rua Constantino Gomes.

**Casa Residencial nº 107**, com numeração predial 175, do Condomínio em Plano Horizontal de Residências Unifamiliares Agrupadas denominado **RESIDENCIAL BAIRRO INDUSTRIAL**, situado na Rua Constantino Gomes, no Bairro Industrial, nesta cidade de Farroupilha/RS, localizada ao norte do lote nº 05 e ao sul da unidade residencial nº 106.

Área construída privativa de 44,33 m<sup>2</sup>, não possuindo área de uso comum, coeficiente de proporcionalidade 0,09091. Área total e exclusiva do terreno de 262,45 m<sup>2</sup>, com as seguintes dimensões e confrontações: ao norte, na extensão de 27,87 metros confrontando com a área do terreno de uso exclusivo da casa residencial nº 106; ao sul, na extensão de 27,37 metros confrontando com o lote nº 05, da quadra nº 1.134; ao oeste, na extensão de 9,51 metros confrontando com a Rua Constantino Gomes; e, ao leste, na extensão de 9,50 metros confrontando com parte do lote nº 03, da quadra nº 1.134. A unidade autônoma está localizada dentro de uma área maior de 3.112,45 m<sup>2</sup>, correspondente ao lote administrativo nº 06, da quadra n.º 1134, situado na rua Constantino Gomes, distando 16,00 metros da esquina com a rua Santa Maria, do Loteamento ANTONIO SIGNORI, bairro Industrial, nesta cidade de Farroupilha – RS, com as seguintes dimensões e confrontações: ao norte, na extensão de 59,12 metros, confrontando com o lote administrativo nº 231 da quadra nº 1.112; ao sul partindo da divisa Oeste com a Constantino Gomes, segue em direção Leste, na extensão de 27,37 metros, confrontando com o lote nº 05; daí forma um ângulo e segue na direção sul-norte, na extensão de 45,00 metros, confrontando com os lotes nos 01, 02, 03; aí forma um novo ângulo e segue na direção oeste-leste, na extensão de 28,00 metros confrontando com o lote nº 01, até atingir a rua Luiz Roso; a leste, na extensão de 31,02 metros, confrontando com a rua Luiz Roso; e, a oeste na extensão de 76,16 metros, confrontando com a rua Constantino Gomes.

**Casa Residencial nº 108**, com numeração predial 232A, do Condomínio em Plano Horizontal de Residências Unifamiliares Agrupadas denominado **RESIDENCIAL BAIRRO INDUSTRIAL**, situado na Rua Luiz Roso, no Bairro Industrial, nesta cidade de Farroupilha/RS, localizada ao sul da unidade residencial nº 103 e ao oeste da unidade residencial nº 109.

Área construída privativa de 44,33 m<sup>2</sup>, não possuindo área de uso comum, coeficiente de proporcionalidade 0,09091.

Área total do terreno de 279,96 m<sup>2</sup>, sendo 169,55 m<sup>2</sup> de uso exclusivo e 110,41 m<sup>2</sup> de uso comum, possuindo as seguintes dimensões e confrontações: ao norte, na extensão de 9,50 metros confrontando com a área do terreno de uso comum das unidades residencial nºs 101, 108, 109, 110 e 111; ao sul, iniciando na divisa oeste segue no sentido oeste-leste 5,83 metros confrontando com a área do terreno de uso exclusivo da casa residencial nº 103, deste ponto segue na direção norte-sul na extensão de 2,5 metros confrontando com a área do terreno de uso exclusivo da casa residencial nº 103, deste ponto segue na direção oeste-leste na extensão de 3,67 metros confrontando com a área do terreno de uso exclusivo da casa residencial nº 103, até chegar na divisa leste; ao oeste, na extensão de 16,88 metros confrontando parte com a área do terreno de uso exclusivo da casa residencial nº 102 e parte com a área do terreno de uso exclusivo da casa residencial nº 101; e, ao leste, na extensão de 19,38 metros confrontando com a área do terreno de uso exclusivo da casa residencial nº 109. A unidade autônoma está localizada dentro de uma área maior de 3.112,45 m<sup>2</sup>, correspondente ao lote administrativo nº 06, da quadra n.º 1134, situado na rua Constantino Gomes, distando 16,00 metros da esquina com a rua Santa Maria, do Loteamento ANTONIO SIGNORI, bairro Industrial, nesta cidade de Farroupilha – RS, com as seguintes dimensões e confrontações: ao norte, na extensão de 59,12 metros, confrontando com o lote administrativo nº 231 da quadra nº 1.112; ao sul partindo da divisa Oeste com a Constantino Gomes, segue em direção Leste, na extensão de 27,37 metros, confrontando com o lote nº 05; daí forma um ângulo e segue na direção sul-norte, na extensão de 45,00 metros, confrontando com os lotes nos 01, 02, 03; aí forma um novo ângulo e segue na direção oeste-leste, na extensão de 28,00 metros confrontando com o lote nº 01, até atingir a rua Luiz Roso; a leste, na extensão de 31,02 metros, confrontando com a rua Luiz Roso; e, a oeste na extensão de 76,16 metros, confrontando com a rua Constantino Gomes.

**Casa Residencial nº 109**, com numeração predial 232B, do Condomínio em Plano Horizontal de Residências Unifamiliares Agrupadas denominado **RESIDENCIAL BAIRRO INDUSTRIAL**, situado na Rua Luiz Roso, no Bairro Industrial, nesta cidade de Farroupilha/RS, localizada ao oeste da unidade residencial nº 110 e ao leste da unidade residencial nº 108.

Área construída privativa de 44,33 m<sup>2</sup>, não possuindo área de uso comum, coeficiente de proporcionalidade 0,09091. Área total do terreno de 294,53 m<sup>2</sup>, sendo 184,12 m<sup>2</sup> de uso exclusivo e 110,41 m<sup>2</sup> de uso comum, possuindo as seguintes dimensões e confrontações: ao norte, na extensão de 9,50 metros confrontando com a área do terreno de uso comum das unidades residencial nºs 101, 108, 109, 110 e 111; ao sul, na extensão de 9,50 metros, confrontando parte com o lote nº 01, da quadra nº 1.134 e parte com a área do terreno de uso exclusivo da casa residencial nº 103; ao oeste, na extensão de 19,38 metros confrontando com a área do terreno de uso exclusivo da casa residencial nº 108; e, ao leste, na extensão de 19,38 metros confrontando com a área do terreno de uso exclusivo da casa residencial nº 110. A unidade autônoma está localizada dentro de uma área maior de 3.112,45 m<sup>2</sup>, correspondente ao lote administrativo nº 06, da quadra n.º 1134, situado na rua Constantino Gomes, distando 16,00 metros da esquina com a rua Santa Maria, do Loteamento ANTONIO SIGNORI, bairro Industrial, nesta cidade de Farroupilha – RS, com as seguintes dimensões e confrontações: ao norte, na extensão de 59,12 metros, confrontando com o lote administrativo nº 231 da quadra nº 1.112; ao sul partindo da divisa Oeste com a Constantino Gomes, segue em direção Leste, na extensão de 27,37 metros, confrontando com o lote nº 05; daí forma um ângulo e segue na direção sul-norte, na extensão de 45,00 metros, confrontando com os lotes nos 01, 02, 03; aí forma um novo ângulo e segue na direção oeste-leste, na extensão de 28,00 metros confrontando com o lote nº 01, até atingir a rua Luiz Roso; a leste, na extensão de 31,02 metros, confrontando com a rua Luiz Roso; e, a oeste na extensão de 76,16 metros, confrontando com a rua Constantino Gomes.

**Casa Residencial nº 110**, com numeração predial 232C, do Condomínio em Plano Horizontal de Residências Unifamiliares Agrupadas denominado **RESIDENCIAL BAIRRO INDUSTRIAL**, situado na Rua Luiz Roso, no Bairro Industrial, nesta cidade de Farroupilha/RS, localizada ao oeste da unidade residencial nº 111 e ao leste da unidade residencial nº 109.

Área construída privativa de 44,33 m<sup>2</sup>, não possuindo área de uso comum, coeficiente de proporcionalidade 0,09091. Área total do terreno de 294,53 m<sup>2</sup>, sendo 184,12 m<sup>2</sup> de uso exclusivo e 110,41 m<sup>2</sup> de uso comum, possuindo as seguintes dimensões e confrontações: ao norte, na extensão de 9,50 metros confrontando com a área do terreno de uso comum das unidades residencial nºs 101, 108, 109, 110 e 111; ao sul, na extensão de 9,50 metros, confrontando com parte do lote nº 01, da quadra nº 1.134; ao oeste, na extensão de 19,38 metros confrontando com a área do

terreno de uso exclusivo da casa residencial nº 109; e, ao leste, na extensão de 19,38 metros confrontando com a área do terreno de uso exclusivo da casa residencial nº 111. A unidade autônoma está localizada dentro de uma área maior de 3.112,45 m<sup>2</sup>, correspondente ao lote administrativo nº 06, da quadra n.º 1134, situado na rua Constantino Gomes, distando 16,00 metros da esquina com a rua Santa Maria, do Loteamento ANTONIO SIGNORI, bairro Industrial, nesta cidade de Farroupilha – RS, com as seguintes dimensões e confrontações: ao norte, na extensão de 59,12 metros, confrontando com o lote administrativo nº 231 da quadra nº 1.112; ao sul partindo da divisa Oeste com a Constantino Gomes, segue em direção Leste, na extensão de 27,37 metros, confrontando com o lote nº 05; daí forma um ângulo e segue na direção sul-norte, na extensão de 45,00 metros, confrontando com os lotes nos 01, 02, 03; aí forma um novo ângulo e segue na direção oeste-leste, na extensão de 28,00 metros confrontando com o lote nº 01, até atingir a rua Luiz Roso; a leste, na extensão de 31,02 metros, confrontando com a rua Luiz Roso; e, a oeste na extensão de 76,16 metros, confrontando com a rua Constantino Gomes.

**Casa Residencial nº 111**, com numeração predial 232D, do Condomínio em Plano Horizontal de Residências Unifamiliares Agrupadas denominado **RESIDENCIAL BAIRRO INDUSTRIAL**, situado na Rua Luiz Roso, no Bairro Industrial, nesta cidade de Farroupilha/RS, localizada ao leste da unidade residencial nº 110.

Área construída privativa de 44,33 m<sup>2</sup>, não possuindo área de uso comum, coeficiente de proporcionalidade 0,09091. Área total do terreno de 342,98 m<sup>2</sup>, sendo 232,57 m<sup>2</sup> de uso exclusivo e 342,98 m<sup>2</sup> de uso comum, possuindo as seguintes dimensões e confrontações: ao norte, na extensão de 12,00 metros confrontando com a área do terreno de uso comum das unidades residencial n<sup>os</sup> 101, 108, 109, 110 e 111; ao sul, na extensão de 12,00 metros, confrontando com parte do lote nº 01, da quadra nº 1.134; ao oeste, na extensão de 19,38 metros confrontando com a área do terreno de uso exclusivo da casa residencial nº 110; e, ao leste, na extensão de 19,38 metros confrontando com a rua Luiz Roso. A unidade autônoma está localizada dentro de uma área maior de 3.112,45 m<sup>2</sup>, correspondente ao lote administrativo nº 06, da quadra n.º 1134, situado na rua Constantino Gomes, distando 16,00 metros da esquina com a rua Santa Maria, do Loteamento ANTONIO SIGNORI, bairro Industrial, nesta cidade de Farroupilha – RS, com as seguintes dimensões e confrontações: ao norte, na extensão de 59,12 metros, confrontando com o lote administrativo nº 231 da quadra nº 1.112; ao sul partindo da divisa Oeste com a Constantino Gomes, segue em direção Leste, na extensão de 27,37 metros, confrontando com o lote nº 05; daí forma um ângulo e segue na direção sul-norte, na extensão de 45,00 metros, confrontando com os lotes nos 01, 02, 03; aí forma um novo ângulo e segue na direção oeste-leste, na extensão de 28,00 metros confrontando com o lote nº 01, até atingir a rua Luiz Roso; a leste, na extensão de 31,02 metros, confrontando com a rua Luiz Roso; e, a oeste na extensão de 76,16 metros, confrontando com a rua Constantino Gomes.

#### 10. DO VALOR DA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O valor da construção é de R\$ 1.566.448,29.

#### 11. DO VALOR DA CONSTRUÇÃO DE CADA UNIDADE

Valor da construção de cada unidade residencial – R\$ 142.404,39.

#### 12. DO VALOR DO TERRENO

O terreno tem o valor de R\$ 730.052,74.

#### 13. DO VALOR DA FRAÇÃO DE TERRENO PERTENCENTE A CADA UMA DAS UNIDADES

O valor do terreno foi distribuído entre as unidades de uso exclusivo de acordo com o a fração ideal do terreno de cada uma, como segue:

Valor da fração de terreno pertencente a casa N° 101 é de R\$ 84.232,43;  
Valor da fração de terreno pertencente a casa N° 102 é de R\$ 46.642,03;  
Valor da fração de terreno pertencente a casa N° 103 é de R\$ 62.047,86;  
Valor da fração de terreno pertencente a casa N° 104 é de R\$ 64.857,87;  
Valor da fração de terreno pertencente a casa N° 105 é de R\$ 63.767,17;  
Valor da fração de terreno pertencente a casa N° 106 é de R\$ 62.660,06;  
Valor da fração de terreno pertencente a casa N° 107 é de R\$ 61.559,97;  
Valor da fração de terreno pertencente a casa N° 108 é de R\$ 65.667,10;  
Valor da fração de terreno pertencente a cada uma das casas N° 109 e 110 é de R\$ 69.084,62;  
Valor da fração de terreno pertencente a casa N° 111 é de R\$ 80.449,00;

## 15. REQUERIMENTO

Conforme o exposto, a requerente solicita a retificação da presente incorporação imobiliária, bem como, a averbação nas matrículas individuais das unidades residenciais para que se produza seus efeitos legais e jurídicos, conforme determinação do convênio firmado com o Estado do Rio Grande do Sul para o programa A CASA É SUA.

Termos em que pede deferimento.

Farroupilha, 06 de dezembro de 2023.

**FABIANO**  
**FELTRIN:51667**  
**495020**

Assinado de forma digital por FABIANO  
FELTRIN:51667495020  
Dados: 2023.12.12  
17:11:09 -03'00'

---

Município de Farroupilha  
CNPJ 89.848.949/0001-50

**INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS**  
(Lei 4.591 - 16/12/64 - Artigo 32 e ABNT NBR 12721)

**QUADRO IV A - Avaliação do Custo de Cosntrução de Cada Unidade Autônoma e Cálculo do Re-rateio de Sub-rogação - Colunas 39 a 52**

Folha N° 5

LOCAL DO IMÓVEL Rua Constantino Gomes. Bairro Industrial.

Total de Folha 10

**INCORPORADOR**

**PROFISSIONAL RESPONSÁVEL**

NOME: Município de Farroupilha

NOME: Lucas Vargas Duarte

ASSINATURA: **FABIANO**  
**FELTRIN:51667495020**

Assinado de forma digital por  
FABIANO FELTRIN:51667495020  
Dados: 2023.12.12 17:11:29  
-03'00'

ASSINATURA:

gov.br Documento assinado digitalmente  
LUCAS VARGAS DUARTE  
Data: 14/12/2023 14:21:05-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

DATA: 06/12/23

DATA: 06/12/23

REGISTRO CREA-RS:

215.280

Designação da Unidade	Custo de Construção da Unidade Autônoma			Re-rateio do Custo (Quando houver unidade(s) dada(s) em pagamento do Terreno)							Quantidade (Número de Unidades Idênticas)		
	Área Equivalente em Área de Custo Padrão das Unidades	Custo	Coefficiente de Proporcionalidade de (para rateio do custo da construção)	Coefficiente de Proporcionalidade de (das unidades que suportam o custo da construção)	Coefficiente de Rateio de Construção Total (Re-rateio do coeficiente de proporcionalidade: incorpora coeficiente das unidades dadas em pagamento do terreno)	Área Equivalente em Área de Custo Padrão Total (re-rateio das áreas equivalentes em área de custo padrão: área própria + quota da área sub-rogada)	Custo da Construção Total (re-rateio do custo)	Custo da Sub-rogação Suportado por Cada Unidade	Área Real das Unidades Sub-rogadas	Quota da Área Real dada em Pagamento do Terreno	Total (total de unidades idênticas sub-rogadas ou não)	Sub-rogadas	Diferença (unidades que suportam o custo da cosntrução)
(Q II - 19) 39	(Q II - 38) 40	(31 x Item 13 Q III) 41	(Q II - 31) 42	(42) 43	(43 / E43) 44	(44 x E40) 45	(44 x Item 13 Q III) 46	(46 - 41) 47	(Q II - 37) 48	(44 x E48) 49	50	51	(50 - 51) 52
101,00	44,33	142.404,39	0,09091	0,09091	0,09091	44,33	142.404,39				1,00		1,00
102,00	44,33	142.404,39	0,09091	0,09091	0,09091	44,33	142.404,39				1,00		1,00
103,00	44,33	142.404,39	0,09091	0,09091	0,09091	44,33	142.404,39				1,00		1,00
104,00	44,33	142.404,39	0,09091	0,09091	0,09091	44,33	142.404,39				1,00		1,00
105,00	44,33	142.404,39	0,09091	0,09091	0,09091	44,33	142.404,39				1,00		1,00
106,00	44,33	142.404,39	0,09091	0,09091	0,09091	44,33	142.404,39				1,00		1,00
107,00	44,33	142.404,39	0,09091	0,09091	0,09091	44,33	142.404,39				1,00		1,00
108,00	44,33	142.404,39	0,09091	0,09091	0,09091	44,33	142.404,39				1,00		1,00
109,00	44,33	142.404,39	0,09091	0,09091	0,09091	44,33	142.404,39				1,00		1,00
110,00	44,33	142.404,39	0,09091	0,09091	0,09091	44,33	142.404,39				1,00		1,00
111,00	44,33	142.404,39	0,09091	0,09091	0,09091	44,33	142.404,39				1,00		1,00
<b>TOTAIS</b>	487,63	1.566.448,29	1,00000	1,00000	1,00000	487,63	1.566.448,29				11,00		11,00

**OBSERVAÇÃO** (Indicar Unidades Sub-rogadas)

## RETIFICAÇÃO DE MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO

**Ilmo. Sr. Registrador**  
**Cartório de Registro de Imóveis**  
**Comarca de Farroupilha – Rio Grande do Sul.**

Município de Farroupilha, pessoa jurídica de direito público, com sede nesta cidade, Praça da Emancipação, s/n , Centro, CEP: 95170-444, inscrita no CNPJ sob nº 89.848.949/0001-50, vem, respeitosamente, perante V. Sa., através de seu representante, Prefeito municipal, Fabiano Feltrin, conforme termo de posse, requerer, de acordo com o que dispõe a Lei 4.591/64 e posteriores alterações, a retificação da incorporação imobiliária do empreendimento a ser construído com os característicos a seguir discriminados.

### 1. DO TERRENO

**Matrícula 46.866** do R.I. da Comarca de Farroupilha: Lote administrativo n.º 13, da quadra n.º 1468, situado na Rua Silvana Luiza Balbinot, distante 80,00 metros da esquina formada pela Rua Silvana Luiza Balbinot e Rua Vicenzo Calábria, Bairro Santo Antônio, na cidade de Farroupilha, com área superficial de 1.255,15 m<sup>2</sup> (um mil duzentos e cinquenta e cinco metros e quinze decímetros quadrados), no quarteirão formado pela Rua Silvana Luiza Balbinot, Rua Edgar João Antônio Malinverno, terras urbanas não urbanizadas e a Rua Vicenzo Calábria, com as seguintes confrontações: ao norte, na extensão de 14,25 metros confrontando com a Rua Silvana Luiza Balbinot; ao sul, na extensão de 41,30 metros confrontando com terras urbanas não urbanizadas; ao leste, na extensão de 45,88 metros, confrontando em 29,00 metros com o lote n.º 07 e em 16,88 metros com a Área de Recreação do Loteamento Perini e ao oeste, na extensão de 22,69 metros confrontando com a Área de Recreação II do Loteamento Vierom neste ponto forma um ângulo e segue na direção oeste-leste, na extensão de 27,00 metros, confrontando 20,00 metros com o lote administrativo nº 14 e 7,00 metros com o lote nº 04, ambos da quadra nº 1.468; neste ponto forma um ângulo e segue na direção norte-sul, na extensão de 25,00 metros confrontando com o lote administrativo nº 14, da quadra nº 1.468, até chegar na divisa norte.

### 2. DA INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO

Sobre o lote, antes citado, a incorporadora fará erigir 04 casas, com finalidade residencial, que será denominado Condomínio Plano Horizontal de Residências Unifamiliares Agrupadas “RESIDENCIAL BAIRRO SANTO ANTÔNIO” e estará situado na Rua Silvana Luiza Balbinot, 162, Bairro Cruzeiro, em Farroupilha/RS.

### 3. REGIME DA INCORPORAÇÃO

A incorporadora promoverá a presente incorporação pelo **REGIME DE PREÇO GLOBAL**, na forma dos arts. 41 a 43 da Lei 4.591/64, podendo a incorporadora, no decorrer das obras, promover a alienação das “**unidades autônomas futuras**”, a preço fixo ou reajustável, em índices previamente determinados, englobando, na alienação, a respectiva fração ideal de terreno, sendo, no entanto, de sua inteira responsabilidade, o encargo da construção, até conclusão, incluindo o registro da “baixa e habite-se”.

### 4. PRAZO PARA A CONCLUSÃO DAS OBRAS

Fica estabelecido o prazo de 12 meses para a conclusão das obras programadas, com início em 01/01/2024 e término

em 31/12/2024, ressalvados os dias em que, por motivos de força maior, não possam ter andamento normal os trabalhos de construção.

## 5. PRAZO DE CARÊNCIA

No prazo de carência de 180 dias fica facultado à incorporadora desistir da realização da obra, se for constatado que é inviável ou ruinoso o empreendimento, devendo informar expressamente ao cartório, solicitando o cancelamento do registro da incorporação imobiliária, na forma do art. 34 da Lei 4.591/64. Caso não seja feito o cancelamento dentro do prazo de carência, a incorporação considera-se concretizada para os fins do art. 33 da Lei 4.591/64.

## 6. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO EMPREENDIMENTO

Será constituído por 04 casas de um pavimento (térreo). Cada casa corresponde a uma unidade autônoma. Cada unidade autônoma possui 01 vaga exclusiva de garagem.

As fundações serão radier em concreto armado. A estrutura será constituída de alvenaria de blocos de concreto estrutural e laje pre-moldada no reservatório. A estrutura da cobertura será composta por tesouras de madeira de lei e terças. Será coberta por telhas de fibrocimento. Toda edificação terá forro em PVC branco 8 mm e roda forro. O revestimento dos pisos será cerâmico PEI 4 ou superior. Janelas em alumínio anodizado branco, portas internas em madeira semioca, núcleo semissólido, folha média com acabamento melamínico, porta externas em alumínio. O revestimento das paredes das áreas úmidas será cerâmico PEI 3 sobre chapisco e emboço, demais paredes receberão chapisco, massa única e posterior pintura em tinta acrílica.

## 7. DISCRIMINAÇÃO DE ÁREAS

A obra está projetada para ter a área global construída de 177,32 m<sup>2</sup>, sendo sua totalidade área privativa tendo em vista não haver área de uso comum.

As áreas do terreno são de uso exclusivo de cada unidade autônoma conforme consta na descrição das unidades autônomas. Há uma área de 568,60 m<sup>2</sup> do terreno de uso em comum entre as unidades n<sup>os</sup> 101, 102, 103 e 104.

## 8. DESCRIÇÃO DA ÁREA DO TERRENO DE USO EM COMUM

Área do terreno de uso comum com área superficial de 568,60 m<sup>2</sup>, com as seguintes dimensões e confrontações: ao norte, na extensão de 14,25 metros confrontando com a Rua Silvana Luiza Balbinot; ao leste, na extensão de 30,30 metros, confrontando 29,00 metros com o lote n<sup>o</sup> 07 da quadra n<sup>o</sup> 1.468 e 1,30 metros com a área de recreação do Loteamento Perini; ao sul, na extensão de 41,26 metros confrontando com a área privativa das unidades residenciais n.ºs 101,102,103 e 104; ao oeste, iniciando na divisa sul segue na direção sul-norte na extensão de 5,00 metros confrontando com a área de recreação II do Loteamento Viero, deste ponto forma um ângulo e segue na direção oeste-leste, na extensão de 27,00 metros, confrontando 7,00 metros com o lote administrativo n<sup>o</sup> 04, e 20,00 metros com o lote administrativo n<sup>o</sup> 14, ambos da quadra 1.468; neste ponto forma um ângulo e segue na direção norte-sul, na extensão de 25,00 metros confrontando com o lote administrativo n<sup>o</sup> 14, da quadra n<sup>o</sup> 1.468, até chegar na divisa norte.

## 9. DESCRIÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

**Casa Residencial nº 101:** localizada no interior do Condomínio em Plano Horizontal de Residências Unifamiliares Agrupadas denominado **RESIDENCIAL BAIRRO SANTO ANTÔNIO**, na Rua Silvana Luiza Balbinot, 162, Bairro Cruzeiro, em Farroupilha/RS, na confrontação do terreno do Residencial Bairro Santo Antônio com a Área de Recreação II do Loteamento Viero ao oeste e a Casa Residencial nº 102, do Residencial Bairro Santo Antônio, ao leste. Possui área construída privativa de 44,33 m<sup>2</sup>, não possuindo área construída de uso comum, coeficiente de proporcionalidade 0,25000. Área privativa do terreno de 190,75 m<sup>2</sup>, área de uso comum de terreno de 142,15m<sup>2</sup>, totalizando 332,90 m<sup>2</sup>, com as seguintes medidas e confrontações: ao norte, na extensão de 10,96 metros confrontando com a área de uso comum do Residencial Bairro Santo Antônio; ao sul, na extensão de 10,96 metros confrontando com terras urbanas não urbanizadas; ao leste, na extensão de 17,13 metros confrontando com a Casa Residencial nº 102 e ao oeste, na extensão de 17,69 metros confrontando com a Área de Recreação II do Loteamento Viero. A unidade autônoma está localizada dentro de uma área maior, correspondente ao lote administrativo n.º 13, da quadra n.º 1468, situado na Rua Silvana Luiza Balbinot, distante 80,00 metros da esquina formada pela Rua Silvana Luiza Balbinot e Rua Vicenso Calábria, Bairro Santo Antônio, na cidade de Farroupilha, com área superficial de 1.255,15 m<sup>2</sup> (um mil duzentos e cinquenta e cinco metros e quinze decímetros quadrados), no quarteirão formado pela Rua Silvana Luiza Balbinot, Rua Edgar João Antônio Malinverno, terras urbanas não urbanizadas e a Rua Vicenso Calábria, com as seguintes confrontações: ao norte, na extensão de 14,25 metros confrontando com a Rua Silvana Luiza Balbinot; ao sul, na extensão de 41,30 metros confrontando com terras urbanas não urbanizadas; ao leste, na extensão de 45,88 metros, confrontando em 29,00 metros com o lote n.º 07 e em 16,88 metros com a Área de Recreação do Loteamento Perini e ao oeste, na extensão de 22,69 metros confrontando com a Área de Recreação II do Loteamento Vierom neste ponto forma um ângulo e segue na direção oeste-leste, na extensão de 27,00 metros, confrontando 20,00 metros com o lote administrativo nº 14 e 7,00 metros com o lote nº 04, ambos da quadra nº 1.468; neste ponto forma um ângulo e segue na direção norte-sul, na extensão de 25,00 metros confrontando com o lote administrativo nº 14, da quadra nº 1.468, até chegar na divisa norte.

**Casa Residencial nº 102:** localizada no interior do Condomínio em Plano Horizontal de Residências Unifamiliares Agrupadas denominado **RESIDENCIAL BAIRRO SANTO ANTÔNIO**, na Rua Silvana Luiza Balbinot, 162, Bairro Cruzeiro, em Farroupilha/RS, ao leste da Casa Residencial nº 101 do Residencial Bairro Santo Antônio e ao oeste da Casa Residencial nº 103 do Residencial Bairro Santo Antônio. Possui área construída privativa de 44,33 m<sup>2</sup>, não possuindo área construída de uso comum, coeficiente de proporcionalidade 0,25000. Área privativa do terreno de 160,54 m<sup>2</sup>, área de uso comum de terreno de 142,15m<sup>2</sup>, totalizando 302,69 m<sup>2</sup>, com as seguintes medidas e confrontações: ao norte, na extensão de 9,50 metros confrontando com a área de uso comum do Residencial Bairro Santo Antônio; ao sul, na extensão de 9,51 metros confrontando com terras urbanas não urbanizadas; ao leste, na extensão de 16,65 metros confrontando com a Casa Residencial nº 103 e ao oeste, na extensão de 17,13 metros confrontando com a Casa Residencial nº 101. A unidade autônoma está localizada dentro de uma área maior, correspondente ao lote administrativo n.º 13, da quadra n.º 1468, situado na Rua Silvana Luiza Balbinot, distante 80,00 metros da esquina formada pela Rua Silvana Luiza Balbinot e Rua Vicenso Calábria, Bairro Santo Antônio, na cidade de Farroupilha, com área superficial de 1.255,15 m<sup>2</sup> (um mil duzentos e cinquenta e cinco metros e quinze decímetros quadrados), no quarteirão formado pela Rua Silvana Luiza Balbinot, Rua Edgar João Antônio Malinverno, terras urbanas não urbanizadas e a Rua Vicenso Calábria, com as seguintes confrontações: ao norte, na extensão de 14,25 metros confrontando com a Rua Silvana Luiza Balbinot; ao sul, na extensão de 41,30 metros confrontando com terras urbanas não urbanizadas; ao leste, na extensão de 45,88 metros, confrontando em 29,00 metros com o lote n.º 07 e em 16,88 metros com a Área de Recreação do Loteamento Perini e ao oeste, na extensão de 22,69 metros confrontando com a Área de Recreação II do Loteamento Vierom neste ponto forma um ângulo e segue na direção oeste-leste, na extensão de 27,00 metros, confrontando 20,00 metros com o lote administrativo nº 14 e 7,00 metros com o lote nº 04, ambos da quadra nº 1.468; neste ponto forma um ângulo e segue na direção norte-sul, na extensão de 25,00 metros confrontando com o lote administrativo nº 14, da quadra nº 1.468, até chegar na divisa norte.

**Casa Residencial nº 103:** localizada no interior do Condomínio em Plano Horizontal de Residências Unifamiliares Agrupadas denominado **RESIDENCIAL BAIRRO SANTO ANTÔNIO**, na Rua Silvana Luiza Balbinot, 162, Bairro

Cruzeiro, em Farroupilha/RS, ao leste da Casa Residencial nº 102 do Residencial Bairro Santo Antônio e ao oeste da Casa Residencial nº 104 do Residencial Bairro Santo Antônio. Possui área construída privativa de 44,33 m<sup>2</sup>, não possuindo área construída de uso comum, coeficiente de proporcionalidade 0,25000. Área privativa do terreno de 155,86 m<sup>2</sup>, área de uso comum de terreno de 142,15m<sup>2</sup>, totalizando 298,01 m<sup>2</sup>, com as seguintes medidas e confrontações: ao norte, na extensão de 9,50 metros confrontando com a área de uso comum do Residencial Bairro Santo Antônio; ao sul, na extensão de 9,51 metros confrontando com terras urbanas não urbanizadas; ao leste, na extensão de 16,16 metros confrontando com a Casa Residencial nº 104 e ao oeste, na extensão de 16,65 metros confrontando com a Casa Residencial nº 102. A unidade autônoma está localizada dentro de uma área maior, correspondente ao lote administrativo n.º 13, da quadra n.º 1468, situado na Rua Silvana Luiza Balbinot, distante 80,00 metros da esquina formada pela Rua Silvana Luiza Balbinot e Rua Vicenso Calábria, Bairro Santo Antônio, na cidade de Farroupilha, com área superficial de 1.255,15 m<sup>2</sup> (um mil duzentos e cinquenta e cinco metros e quinze decímetros quadrados), no quarteirão formado pela Rua Silvana Luiza Balbinot, Rua Edgar João Antônio Malinverno, terras urbanas não urbanizadas e a Rua Vicenso Calábria, com as seguintes confrontações: ao norte, na extensão de 14,25 metros confrontando com a Rua Silvana Luiza Balbinot; ao sul, na extensão de 41,30 metros confrontando com terras urbanas não urbanizadas; ao leste, na extensão de 45,88 metros, confrontando em 29,00 metros com o lote n.º 07 e em 16,88 metros com a Área de Recreação do Loteamento Perini e ao oeste, na extensão de 22,69 metros confrontando com a Área de Recreação II do Loteamento Vierom neste ponto forma um ângulo e segue na direção oeste-leste, na extensão de 27,00 metros, confrontando 20,00 metros com o lote administrativo nº 14 e 7,00 metros com o lote nº 04, ambos da quadra nº 1.468; neste ponto forma um ângulo e segue na direção norte-sul, na extensão de 25,00 metros confrontando com o lote administrativo nº 14, da quadra nº 1.468, até chegar na divisa norte.

**Casa Residencial nº 104:** localizada no interior do Condomínio em Plano Horizontal de Residências Unifamiliares Agrupadas denominado **RESIDENCIAL BAIRRO SANTO ANTÔNIO**, na Rua Silvana Luiza Balbinot, 162, Bairro Cruzeiro, em Farroupilha/RS, ao leste da Casa Residencial nº 103 e ao oeste da confrontação do terreno do Residencial Bairro Santo Antônio com a Área de Recreação do Loteamento Perini. Possui área construída privativa de 44,33 m<sup>2</sup>, não possuindo área construída de uso comum, coeficiente de proporcionalidade 0,25000. Área privativa do terreno de 179,40 m<sup>2</sup>, área de uso comum de terreno de 142,15m<sup>2</sup>, totalizando 321,55 m<sup>2</sup>, com as seguintes medidas e confrontações: ao norte, na extensão de 11,30 metros confrontando com a área de uso comum do Residencial Bairro Santo Antônio; ao sul, na extensão de 11,32 metros confrontando com terras urbanas não urbanizadas; ao leste, na extensão de 15,58 metros confrontando com a Área de Recreação do Loteamento Perini e ao oeste, na extensão de 16,16 metros confrontando com a Casa Residencial nº 103. A unidade autônoma está localizada dentro de uma área maior, correspondente ao lote administrativo n.º 13, da quadra n.º 1468, situado na Rua Silvana Luiza Balbinot, distante 80,00 metros da esquina formada pela Rua Silvana Luiza Balbinot e Rua Vicenso Calábria, Bairro Santo Antônio, na cidade de Farroupilha, com área superficial de 1.255,15 m<sup>2</sup> (um mil duzentos e cinquenta e cinco metros e quinze decímetros quadrados), no quarteirão formado pela Rua Silvana Luiza Balbinot, Rua Edgar João Antônio Malinverno, terras urbanas não urbanizadas e a Rua Vicenso Calábria, com as seguintes confrontações: ao norte, na extensão de 14,25 metros confrontando com a Rua Silvana Luiza Balbinot; ao sul, na extensão de 41,30 metros confrontando com terras urbanas não urbanizadas; ao leste, na extensão de 45,88 metros, confrontando em 29,00 metros com o lote n.º 07 e em 16,88 metros com a Área de Recreação do Loteamento Perini e ao oeste, na extensão de 22,69 metros confrontando com a Área de Recreação II do Loteamento Vierom neste ponto forma um ângulo e segue na direção oeste-leste, na extensão de 27,00 metros, confrontando 20,00 metros com o lote administrativo nº 14 e 7,00 metros com o lote nº 04, ambos da quadra nº 1.468; neste ponto forma um ângulo e segue na direção norte-sul, na extensão de 25,00 metros confrontando com o lote administrativo nº 14, da quadra nº 1.468, até chegar na divisa norte.

## 10. DO VALOR DA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O valor da construção é de R\$ 569.270,44.

#### 11. DO VALOR DA CONSTRUÇÃO DE CADA UNIDADE

Valor da construção de cada unidade residencial – R\$ 142.317,61.

#### 12. DO VALOR DO TERRENO

O terreno tem o valor de R\$ 311.741,61.

#### 13. DO VALOR DA FRAÇÃO DE TERRENO PERTENCENTE A CADA UMA DAS UNIDADES

O valor do terreno foi distribuído entre as unidades de uso exclusivo de acordo com o a fração ideal do terreno de cada uma, como segue:

Valor da fração de terreno pertencente a casa N° 101 é de R\$ 82.682,37;

Valor da fração de terreno pertencente a casa N° 102 é de R\$ 75.179,12;

Valor da fração de terreno pertencente a casa N° 103 é de R\$ 74.016,74;

Valor da fração de terreno pertencente a casa N° 104 é de R\$ 79.863,37.

#### 14. DA DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA POR LEI

Integram o presente memorial os documentos exigidos em lei.

#### 15. REQUERIMENTO

Conforme o exposto, a requerente solicita a retificação da presente incorporação imobiliária, bem como, a averbação nas matrículas individuais das unidades residenciais para que se produza seus efeitos legais e jurídicos, conforme determinação do convênio firmado com o Estado do Rio Grande do Sul para o programa A CASA É SUA.

Termos em que pede deferimento.

Farroupilha, 06 de dezembro de 2023.

**FABIANO**  
**FELTRIN:51**  
**667495020**

Assinado de forma  
digital por FABIANO  
FELTRIN:51667495020  
Dados: 2023.12.12  
17:20:03 -03'00'

---

Município de Farroupilha  
CNPJ 89.848.949/0001-50

**INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS**  
(Lei 4.591 - 16/12/64 - Artigo 32 e ABNT NBR 12721)

**QUADRO IV A - Avaliação do Custo de Cosntrução de Cada Unidade Autônoma e Cálculo do Re-rateio de Sub-rogação - Colunas 39 a 52**

Folha N° 5

LOCAL DO IMÓVEL Rua Silvana Luiza Balbinot, 162. Bairro Santo Antônio.

Total de Folha 10

**INCORPORADOR**

NOME: Município de Farroupilha

**PROFISSIONAL RESPONSÁVEL**

NOME: Lucas Vargas Duarte

ASSINATURA: **FABIANO FELTRIN:51667495020**  
Assinado de forma digital por FABIANO FELTRIN:51667495020  
Dados: 2023.12.12 17:17:41 -03'00'

ASSINATURA:



Documento assinado digitalmente  
**LUCAS VARGAS DUARTE**  
Data: 14/12/2023 14:25:12-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

DATA: 06/12/23

DATA: 06/12/23

REGISTRO CREA-RS: 215.280

Designação da Unidade	Custo de Construção da Unidade Autônoma			Re-rateio do Custo (Quando houver unidade(s) dada(s) em pagamento do Terreno)						Quantidade (Número de Unidades Idênticas)			
	Área Equivalente em Área de Custo Padrão das Unidades	Custo	Coefficiente de Proporcionalidade de (para rateio do custo da construção)	Coefficiente de Proporcionalidade de (das unidades que suportam o custo da construção)	Coefficiente de Rateio de Construção Total (Re-rateio do coeficiente de proporcionalidade: incorpora coeficiente das unidades dadas em pagamento do terreno)	Área Equivalente em Área de Custo Padrão Total (re-rateio das áreas equivalentes em área de custo padrão: área própria + quota da área sub-rogada)	Custo da Construção Total (re-rateio do custo)	Custo da Sub-rogação Suportado por Cada Unidade	Área Real das Unidades Sub-rogadas	Quota da Área Real dada em Pagamento do Terreno	Total (total de unidades idênticas sub-rogadas ou não)	Sub-rogadas	Diferença (unidades que suportam o custo da cosntrução)
(Q II - 19) 39	(Q II - 38) 40	(31 x Item 13 Q III) 41	(Q II - 31) 42	(42) 43	(43 / E43) 44	(44 x E40) 45	(44 x Item 13 Q III) 46	(46 - 41) 47	(Q II - 37) 48	(44 x E48) 49	50	51	(50 - 51) 52
101,00	44,33	142.317,61	0,25000	0,25000	0,25000	44,33	142.317,61				1,00		1,00
102,00	44,33	142.317,61	0,25000	0,25000	0,25000	44,33	142.317,61				1,00		1,00
103,00	44,33	142.317,61	0,25000	0,25000	0,25000	44,33	142.317,61				1,00		1,00
104,00	44,33	142.317,61	0,25000	0,25000	0,25000	44,33	142.317,61				1,00		1,00
<b>TOTAIS</b>	177,32	569.270,44	1,00000	1,00000	1,00000	177,32	569.270,44				4,00		4,00

**OBSERVAÇÃO** (Indicar Unidades Sub-rogadas)