



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DE CAXIAS DO SUL  
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular

**CERTIDÃO**

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, neste Registro de Imóveis, encontrei no livro 2 Registro Geral, a matrícula de INTEIRO TEOR seguinte:

CNM: 099259.2.0086669-66



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

MATRÍCULA .....**86.669**  
FLS. ....**01.**

**Livro N.º 2 - Registro Geral**

Data: 12 de setembro de 2012.

Imóvel: **ÁREA IDEAL DE 39,700m<sup>2</sup>, que corresponderá ao FUTURO APARTAMENTO NÚMERO 401, 'Bloco A',** que se localizará no quarto pavimento, situado nos lados sul/leste, com a área privativa de 56,895m<sup>2</sup>, área de uso comum de 6,530m<sup>2</sup>, área total de 63,425m<sup>2</sup>, área equivalente de construção de 57,425m<sup>2</sup>, área ideal no terreno de 39,700m<sup>2</sup>, percentual no terreno de 0,0103%; a este apartamento corresponde uma vaga de estacionamento coberta número A401, cuja área está incluída na área privativa do apartamento, no empreendimento residencial em alvenaria, dividido em 03 blocos - Bloco A, Bloco B e Bloco C, cada bloco com 05 (cinco) pavimentos, o qual se denominará **'RESIDENCIAL PARQUE POENTE'**, a ser localizado na Estrada Municipal do Imigrante, número 3006, cujo empreendimento será edificado no terreno urbano, constituído pelo lote administrativo número 01, da quadra número 5.390, com testada para a Estrada Municipal do Imigrante, distando 194,49m, da esquina formada pela citada via com a atual rua sem denominação oficial codificada sob o nº52.07.09, lado par, no quarteirão formado pelas citadas vias, mais limite com áreas não cadastradas, possui área de 3.844,54m<sup>2</sup> (três mil, oitocentos e quarenta e quatro metros e cinquenta e quatro decímetros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao norte, por 90,00m com o lote número 05, de Itamar Boeira Vieira; ao sul, por duas linhas, a primeira de 90,37m, com o lote número 03, do Município de Caxias do Sul; e, a segunda por um semicírculo de 20,00m, com o lote número 03, do Município de Caxias do Sul; ao leste, por 44,25m, com parte do lote número 02, de Laurindo Grifante; ao oeste, por 8,00m, com o lote número 03, do Município de Caxias do Sul; e, ao noroeste, por 43,41m, com a Estrada Municipal do Imigrante.

Proprietária: **EDIF ENGENHARIA E ARQUITETURA LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº02.577.048/0001-92, com sede nesta cidade, neste ato representada por seu sócio administrador Odésio Augusto Baccin, CPF nº252.439.000-44.

Título anterior: Matrícula nº60.940, do Livro nº02-RG, em 22.09.2005, desta 2ª Zona.

Escrev.: *Jacqueleine Balen*

Oficial Designada - Jacqueline Balen

Prot.nº195334, Lº1, em 05/09/2012 C: 17/42  
Emol.: R\$ 6,20 + Processamento Eletrônico: R\$ 1,45 + Selos: 0133.01.1200032.06189 R\$ 0,25;  
0133.01.1200032.06190 R\$ 0,25 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.  
R.1/86.669 em 13 de maio de 2014.

Título: Compra e venda.

Transmitente: EDIF ENGENHARIA E ARQUITETURA LTDA, já qualificada, neste ato representada por Joel Antonio Furlan, CPF nº258.240.900-68.

Adquirente: **CRISTINA CONCEIÇÃO DUTRA**, brasileira, CPF nº823.996.380-34, industriária, divorciada, residente e domiciliada nesta cidade.

Forma do título: Contrato particular de compra e venda, mútuo para construção com

- Continua no verso -

CONTINUA NO VERSO

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

continua no verso->

continuação->:.....  
 :.....  
 :.....  
 :.....

CNM: 099259.2.0086669-66

MATRÍCULA 86.669

fiança, alienação fiduciária e outras obrigações nº855552948473 passado nesta cidade em 20/02/2014, ficando uma via arquivada neste Registro de Imóveis (SFH), nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Valor e Forma de Pagamento: R\$93.700,00 a ser integralizado pelas parcelas: Recursos próprios: R\$2.050,00; Utilização de saldo da conta vinculada de FGTS: R\$7.450,00; Desconto concedido pelo FGTS: R\$9.983,00; Financiamento: R\$74.217,00.

Valor Fiscal: R\$104.000,00 em 10/05/2014.

Condições: Às do contrato. GA/GI nº3544/2014. CND/INSS: 147792014-88888048 emitida em 05/05/2014; CCN/SRF: 3F2D.4061.2F6B.2EE4 emitida em 31/03/2014.

Escrev.:

Oficial Desig. ou Substº: *Tatiane Cassini*

Prot.º211255, Lº1, em 23/04/2014

Tatiane F. Cassini  
Escrevente Autorizada

C:55/63

Emol.: R\$ 248,00 + Processamento Eletrônico: R\$ 1,70 + Selos: 0133.07.1400014.00659 R\$ 8,10; 0133.01.1400023.01663 R\$ 0,30 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

R.2/86.669, em 13 de maio de 2014.

Título: Alienação fiduciária.

Devedora: CRISTINA CONCEIÇÃO DUTRA, já qualificada.

Credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília/DF, neste ato representada por Criscie Pagno, CPF nº928.635.660-91.

Interveniente construtora e fiadora: EDIF ENGENHARIA E ARQUITERURA LTDA, já qualificada.

Forma do título: Contrato particular citado no R.1 desta matrícula.

Destinação da Operação: A operação ora contratada destina-se à aquisição do terreno objeto deste instrumento e construção de uma das unidades habitacionais que compõem o empreendimento RESIDENCIAL PARQUE POENTE.

Valor da dívida: R\$74.217,00 em 20/02/2014.

Valor da garantia fiduciária: R\$93.700,00.

Valor da operação: R\$84.200,00.

Valor do desconto: R\$9.983,00.

Prazos, em meses: de construção: 18; de amortização: 360.

Taxa de juros (%) ao ano: Nominal: 4,5000, Efetiva: 4,5941.

Vencimento do primeiro encargo mensal: de acordo com o disposto na cláusula terceira.

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

Escrev.:

Oficial Desig. ou Substº: *Tatiane Cassini*

Prot.º211255, Lº1, em 23/04/2014

Tatiane F. Cassini  
Escrevente Autorizada

C:55/63

Emol.: R\$ 201,50 + Processamento Eletrônico: R\$ 1,70 + Selos: 0133.07.1400014.00660 R\$ 8,10; 0133.01.1400023.01664 R\$ 0,30 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Av.3/86669, em 27 de janeiro de 2015. - **CONCLUSÃO** -

CERTIFICO que, na matrícula matriz do empreendimento, foi promovida a construção, conclusão, instituição do condomínio e individualização de economias (Av.6, R.7 e R.8/M.60.940), motivo pelo qual o imóvel desta matrícula passa a ser constituído pela

CONTINUA A FOLHA 02

.....  
 :.....  
 :.....  
 :.....

continua na folha seguinte



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DE CAXIAS DO SUL  
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular

# CERTIDÃO

continuação->:.....

CNM: 099259.2.0086669-66



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

MATRÍCULA .....  
FLS. ..... **86.669**  
..... **02**

seguinte unidade autônoma: **APARTAMENTO NÚMERO 401 - BLOCO A**, localizado no quarto pavimento, situado nos lados sul/leste, com a área privativa de 56,895m<sup>2</sup>, área de uso comum de 6,530m<sup>2</sup>, área total de 63,425m<sup>2</sup>, área equivalente de construção de 57,425m<sup>2</sup>, área ideal no terreno de 39,700m<sup>2</sup>, percentual no terreno de 0,0103%; a este apartamento corresponde uma vaga de estacionamento coberta número A401, cuja área está incluída na área privativa do apartamento, no prédio residencial em alvenaria, dividido em 03 três blocos - A, B e C, com 05 (cinco) pavimentos cada, sito na Estrada Municipal do Imigrante, prédio sob nº3006, nesta cidade de Caxias do Sul/RS, denominado '**RESIDENCIAL PARQUE POENTE**'. Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade aos 14.01.2015 que fica arquivado neste Registro de Imóveis.

Escrev.: *Tatiana Rouca* Oficial Designada - Jacqueline Balen: *Balen*  
Prot.nº219958, Lº1-AE, em 20/01/2015 C: 59/53  
Emol.: R\$ 13,65 + Processamento Eletrônico: R\$ 1,80 + Selos: 0133.03.1400051.02730 R\$0,55;  
0133.01.1500004.00828 R\$0,30 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Av.4/86.669, em 19 de junho de 2017. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**  
Certifico que, após promover a intimação da confitente devedora e fiduciante, CRISTINA CONCEIÇÃO DUTRA, devidamente cumprida pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, conforme registro nº254510, e intimação promovida aos 21.12.2016 no Livro B-129, ocorreu o decurso do prazo legal sem que houvesse purgação da mora por parte da confitente devedora e fiduciante. Assim sendo, por força da solicitação da credora e fiduciária, bem como do disposto no parágrafo 7º, do Artigo 26, da Lei nº9.514/1997, **fica consolidada a propriedade do imóvel em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, nos termos do contrato particular registrado sob R.2, Lº02-RG, em 13.05.2014. Valor: R\$98.373,21. Valor Fiscal: R\$127.000,00 em 30/05/2017. GI/GA nº5981/2017. Tudo de acordo com o Ofício nº17549/2017-SIALF-GIGAD/PO passado na cidade de Porto Alegre/RS em 26.05.2017, e demais documentos que o instruem, que ficam arquivados neste Registro de Imóveis.

Escrev.: *[assinatura]* Oficial Desig. ou Substº: *Balen* Jacqueline Balen/  
Prot.nº245055, Lº1-AN, em 14/06/2017 Oficial Designada  
Emol.: R\$325,70 + Processamento Eletrônico: R\$4,50 + Selos: 0133.07.1700002.01813 R\$36,60;  
0133.01.1700020.03834 R\$1,40

Av.5/86.669, em 08 de maio de 2020. - **LEILÃO** -  
Averba-se que por solicitação da proprietária, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, acompanhada das Atas de Leilão realizados aos 12/07/2018 e 31/08/2018, pela leiloeira oficial Neila Rosane Ribeiro dos Santos, foi cumprida a exigência contida no artigo 27, da Lei 9.514/97, tendo sido realizados os 1º e 2º leilões sem que tenha havido licitante. Tudo de acordo com requerimento passado na cidade de Porto Alegre/RS em 03/12/2019 e demais documentos.

Oficial Titular: *Figueiredo* Rita Neuma Gomes Figueiredo  
Prot.nº269949, Lº1, em 07/05/2020 Oficial Substituta

CONTINUA NO VERSO

.....

continua no verso->

continuação->:.....

CNM: 099259.2.0086669-66

MATRÍCULA .....86.669.....

Emolumentos: R\$37,20 + Processamento Eletrônico: R\$5,00 + Selo(s): 0133.04.2000008.00302 R\$3,30; 0133.01.2000009.01925 R\$1,40

R.6/86.669, em 08 de maio de 2020.

Título: Compra e venda.

Transmitente: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, neste ato representada por Wanderlei João Berwig, CPF nº378.484.610-68.

Adquirente: MAURICIO FRANCO FALCÃO, brasileiro, CPF nº 013.512.380-19, metalúrgico, divorciado, residente e domiciliado nesta cidade.

Forma do Título: Escritura pública lavrada aos 30/04/2020, L°413-CV, fls.135/137, pelo Tabelião Substituto do 3º Tabelionato desta cidade.

Valor: R\$69.275,00.

Valor Fiscal: R\$132.000,00 em 13/03/2020.

Condições: As da escritura. GA/GI nº2864/2020. Emitida DOI conforme IN/SRF. CPEND/INSS e SRF nº31A8.E732.F79A.EE17 emitida em 06/03/2020.

Oficial Titular: *R. Figueiredo*

Rita Neuma Gomes Figueiredo  
Oficial Substituta

Prot.nº269854, L°1, em 30/04/2020

Emolumentos: R\$651,20 + Processamento Eletrônico: R\$5,00 + Selo(s): 0133.07.1900008.05184 R\$36,60; 0133.01.2000009.01944 R\$1,40

R.7/86.669 em 28 de abril de 2021.

Título: Compra e venda.

Transmitente: MAURICIO FRANCO FALCÃO, já qualificado.

Adquirente: VAGNER BRITTO GENEHR, brasileiro, CPF nº680.025.640-49, operador de injetora, solteiro, maior, residente e domiciliado nesta cidade.

Forma do título: Contrato particular de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia nº8.4444.2505081-6 passado nesta cidade em 23/03/2021, (SFH), nos termos da Lei nº14.118/21 - Programa Casa Verde e Amarela.

Valor e Forma de Pagamento: R\$100.000,00, composto pela integralização dos seguintes valores: Recursos próprios: R\$18.869,90, Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$1.903,00, Financiamento concedido pelo credor: R\$79.227,10.

Valor Fiscal: R\$132.000,00 em 16/04/2021.

Condições: Às do contrato. GA/GI nº4211/2021.

Oficial Titular: *R. Figueiredo*

Rita Neuma Gomes Figueiredo  
Oficial Substituta

Prot.nº279115, L°1, em 23/04/2021

Emolumentos: R\$343,90 + Processamento Eletrônico: R\$2,60 Redução de 50% nos emolumentos conforme determinação (Programa Casa Verde e Amarela - Nos termos da Lei nº14.118/21) + Selo(s): 0133.07.2000032.04472 R\$36,60; 0133.01.2100009.05798 R\$1,40 - Nos termos da Lei nº14.118/21 - Programa Casa Verde e Amarela.

R.8/86.669, em 28 de abril de 2021.

Título: Alienação fiduciária.

Devedor: VAGNER BRITTO GENEHR, já qualificado.

Credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, neste ato representada por Giovana Scain Ravizzoni, CPF nº002.199.710-13.

Forma do título: Contrato particular citado no R.7 desta matricula.

CONTINUA A FOLHAS

.....

continua na folha seguinte



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DE CAXIAS DO SUL  
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular

# CERTIDÃO

continuação->:-----  
-----  
-----

CNM: 099259.2.0086669-66



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

MATRÍCULA -----  
FLS. ----- **86.669**  
**03**

## Livro N.º 2 - Registro Geral

Valor da dívida: R\$79.227,10 em 23/03/2021.  
Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$161.500,00.  
Valor da garantia fiduciária: R\$161.500,00.  
Prazo em meses de amortização: 360.  
Taxa anual de juros (%): Nominal: 5.0000; e, Efetiva: 5.1162.  
Vencimento do primeiro encargo mensal: 12/04/2021.  
Condições: Às do contrato. **EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** O devedor não poderá dispor do imóvel sem o prévio e expresse consentimento da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. sob pena de vencimento antecipado da dívida.

Rita Neuma Gomes Figueiredo  
Oficial Substituta

Oficial Titular: *R. Figueiredo*

Prot.nº279115, Lº1, em 23/04/2021  
Emolumentos: R\$237,20 + Processamento Eletrônico: R\$2,60 Redução de 50% nos emolumentos conforme determinação (Programa Casa Verde e Amarela - Nos termos da Lei nº14.118/21) + Selo(s): 0133.07.2000032.04473 R\$36,60; 0133.01.2100009.05802 R\$1,40 - Nos termos da Lei nº14.118/21 - Programa Casa Verde e Amarela.

Av.9/86.669, em 23 de outubro de 2023. - **PENHORA** -  
Averba-se a presente penhora, sobre os direitos e ações do executado, conforme mandado extraído dos autos do processo nº5008381-51.2022.8.21.0010/RS - Execução de Título Extrajudicial, expedido em 21/09/2023, pelo Exmo. Sr. Dr. Clóvis Moacyr Mattana Ramos, Juiz de Direito da 3ª Vara Cível desta Comarca, sendo a parte Exequente: RESIDENCIAL PARQUE POENTE, CNPJ nº21.107.352/0001-10; e, a parte Executada: **VAGNER BRITTO GENEHR**, CPF nº680.025.640-49. Valor: R\$3.367,73 em 21/09/2023.

Oficial Titular: *[Signature]*

Prot.nº308637, Lº1, em 21/09/2023  
Emolumentos: R\$100,00 + Processamento Eletrônico: R\$6,40 + Selo(s): 0133.06.2300009.01161 R\$24,50; 0133.01.2300016.01985 R\$1,80

Av.10/86.669, em 16 de junho de 2025. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**  
Averba-se que, após promover a intimação do confitente devedor e fiduciante, VAGNER BRITTO GENEHR, CPF nº680.025.640-49, devidamente cumprida pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, conforme registro nº302700, Lº B-Eletrônico, e intimação promovida aos 18/03/2025, não recebida, tendo em vista o intimado encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, dita intimação foi cumprida mediante E-mail enviado em 20/03/2025 e Edital publicado no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico, aos dias 15, 16 e 17 de Abriél de 2025, em virtude do cumprimento negativo certificado, ocorreu o decurso do prazo legal sem que houvesse purgação da mora por parte do confitente devedor e fiduciante. Assim sendo, por força da solicitação da credora e fiduciária, bem como do disposto no parágrafo 7º, do Artigo 26, da Lei nº9.514/1997, **fica consolidada a propriedade do imóvel em favor da CAIXA ECONÔMICA**

CONTINUA NO VERSO

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


continua no verso->

continuação->:-----  
:-----  
:-----

CNM: 099259.2.0086669-66

MATRÍCULA 86.669

**FEDERAL – CEF**, nos termos do contrato particular registrado sob R.8, Lº02-RG, em 28/04/2021. Valor: R\$170.000,00. Valor Fiscal: R\$170.000,00 em 06/06/2025. GI/GA nº7153/2025. Tudo de acordo com requerimento de consolidação de propriedade emitido na cidade de Bauru/SP em data de 16/06/2025 e demais documentos que o instruem.

Oficial Titular: 

Prot.nº331660, Lº1, em 16/06/2025

Emolumentos: R\$455,40 + Processamento Eletrônico: R\$6,90 + Selo(s): 0133.08.2400004.05097 R\$76,40; 0133.01.2400007.42497 R\$2,10

CONTINUA A FOLHAS

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. CAXIAS DO SUL, 17 DE JUNHO DE 2025.

certidão 006 pág...R\$ 44,80+selo: 0133.04.2400002.45723 (R\$5,20)  
busca em Arquivos...R\$ 13,20+selo: 0133.03.2500001.28184 (R\$4,20)  
proces. eletrônico R\$ 6,90+selo: 0133.01.2400007.42781 (R\$2,10)



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS <http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta> Chave de Autenticidade para consulta:

099259 53 2025 00071527 69

Total -----> R\$ 76,40

Nota de Entrega: D2025 06 00554