



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: 099259.2.0120814-63



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

MATRÍCULA
FLS. **120.814**
..... **01**

Livro N.º 2 - Registro Geral

Data: 04 de agosto de 2020.

Imóvel: **FUTURO APARTAMENTO 401 DO BLOCO 7**, a ser construído, localizado no 4º Pavimento, situado à esquerda e aos fundos de quem postado na entrada do bloco olhar para ele; com área real privativa coberta de 38,4000m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 12,0000m², área real de uso comum de divisão proporcional de 41,7248m², área real total de 92,1248m², área equivalente total em área de custo padrão de 48,2487m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,004085616 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso da edificação. A esta unidade pertence o uso exclusivo da vaga de estacionamento nº 133, com área de 12,0000m², descoberta, sendo a segunda vaga a direita na Rua F, de quem da Rua A vira a direita e entra na referida rua, de um empreendimento constituído de 12 edifícios com 05 (cinco) pavimentos cada, denominados "BLOCO 01", "BLOCO 02", "BLOCO 03", "BLOCO 04", "BLOCO 05", "BLOCO 06", "BLOCO 07", "BLOCO 08", "BLOCO 09", "BLOCO 10", "BLOCO 11" e "BLOCO 12", com 20 (vinte) apartamentos em cada um dos Blocos 01 a 12, denominado '**RESIDENCIAL PORTO DOS ALPES**', a ser localizado na Rua Antônio Francisco Pasquali, número predial 348, nesta cidade de Caxias do Sul/RS, que será edificado no terreno urbano, constituído pelo lote nº07, da quadra nº2631, numerações administrativas, do Bairro São Ciro, nesta cidade de Caxias do Sul, com a área de 13.895,12m² (treze mil, oitocentos e noventa e cinco metros e doze centímetros quadrados), distante 89,52 metros da esquina com a Rua Irma Joana Pasa, localizado no quarteirão formado pelas Ruas Antônio Francisco Pasquali, Irma Jandyra Maschio, Emilio Balbinot, Jorge Rocha de Oliveira, Bertilo Wiltgen, Etelvina Lacava, Verginio Zago, Felice Veronese, Avenida Treze de Junho e limite com as quadras 2124, 4184, 4185, 4186, 4187, 4448, 2114, 2115, 2116 e 2121, com as seguintes dimensões e confrontações: pela frente ao Sudeste, Sul e Leste, confrontando ao Sudeste, onde mede 23,47 metros, com a Avenida Treze de Junho; a seguir forma ângulo interno de 195°25'31", seguindo rumo Leste, confrontando ao Sul, onde mede 39,93 metros, a seguir forma um ângulo de 164°38'45", seguindo rumo Leste, confrontando ao Sudeste, onde mede, 12,85 metros, a seguir forma um ângulo de 149°14'57", seguindo rumo Nordeste, confrontando ao Sudeste, onde mede 12,83 metros, a seguir forma um ângulo de 145°58'34", seguindo rumo Norte, confrontando ao Sudeste, onde mede 18,90 metros, sempre confrontando-se com Avenida Treze de Junho; a seguir forma um ângulo interno de 85°03'02", seguindo rumo Oeste, confrontando ao Norte, por 345,68 metros, com o lote nº18, da quadra nº4187, de Adalberto Jorge Chernhak, lote nº17 da quadra nº4187, de Alceu Leonardo Basso, lote nº16 da quadra nº4187, de Arlan Domingos Zucco, lote nº15 da quadra nº4187, de Alceu Leonardo Basso, e lote nº14 da quadra nº4187, do Residencial Catarina Citton Rech, Rua Emilio Balbinot, lote nº15 da quadra nº4186, de Ferrari Industria Metalúrgica Ltda, lote nº14 da quadra nº4186 de José Antonio Camazzola, Rua Irma Jandyra Maschio, lote nº15 da quadra nº4185 de Alceu Leonardo Basso, lote nº14 da quadra nº4185 de Paulo Miguel Pellenz, Rua Antônio Francisco Pasquali, lote nº12 da quadra nº4184 de Paulo Miguel Pellenz e lote nº14 da quadra nº2124, Area Verde do

CONTINUA NO VERSO

continua no verso->

continuação->:.....

CNM: 099259.2.0120814-63 MATRÍCULA120.814.....

Município de Caxias do Sul, a seguir forma ângulo interno de 89°26'51", seguindo rumo Sul, confrontando ao Oeste, por 42,16 metros, com parte da Rua Jorge Rocha de Oliveira, lote nº16 da quadra nº2121 de Adriana Gasparin e outro e lote nº15 da quadra nº2121 de José Flavio Boeira de Almeida; a seguir forma ângulo interno de 90°37'30", seguindo rumo Leste, confrontando ao Sul, por 261,29 metros, com o lote nº04 da quadra nº2631 de Valdemiro Boschetti, chegando a ponto de início com um vértice de 162°12'40".

Proprietária: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, CNPJ nº 08.343.492/0001-20, com sede na cidade de Belo Horizonte/MG, neste ato representada por Cíntia Dornelles de Souza, CPF nº020.232.190-86 e Natalia Vignatti Dini, CPF nº023.755.270-11.

Título anterior: M.37.942 do Livro nº02-RG, em 12/12/1991 desta 2ª Zona

Oficial Titular: Botiquiero Rita Neuma Gomes Figueiredo Oficial Substituta

Prot.nº271799, Lº1 em 04/08/2020

Emolumentos R\$10,30 + Processamento Eletrônico: R\$2,50

Redução de 50% nos emolumentos, conforme Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV + Selos: Selos:

0133.02.2000017.02138 R\$1,90; 0133.01.2000018.00498 R\$1,40

Av.1/120.814, em 04 de agosto de 2020.- **ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL**

Averba-se que continua em pleno vigor a **área de preservação ambiental** constante do R.10 e Av.12/37.942, Lº02-RG desta 2ª Zona, que é a seguinte: A incorporadora declara que no terreno objeto desta incorporação, onde será erigido o empreendimento PORTO DOS ALPES, incide uma área de preservação ambiental, com a área total de 1.354,90m², com as medidas e confrontações conforme projeto arquitetônico aprovado pela Prefeitura Municipal de Caxias do Sul, o qual encontra-se arquivado no Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona de Caxias do Sul/RS; em atendimento ao disposto no parágrafo 1º do Artigo 31 da Lei Federal nº 11.428/2006. Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade aos 17/04/2020.

Oficial Titular: Botiquiero Rita Neuma Gomes Figueiredo Oficial Substituta

Prot.nº271799, Lº1, em 04/08/2020

Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + Selos: 0133.04.2000019.00286

Av.2/120.814, em 04 de agosto de 2020. **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO -**

Averba-se que se procede esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula está apartado do patrimônio da incorporadora, ficando o mesmo destinado tão somente à execução do empreendimento, não podendo ser dado em garantia de outras dívidas ou obrigações. Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade aos 17/04/2020, e conforme o Artigo 31-A e seguintes, da Lei 10.931/04.

Oficial Titular: Botiquiero Rita Neuma Gomes Figueiredo Oficial Substituta

Prot.nº271799, Lº1, em 04/08/2020

Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + Selos: 0133.04.2000019.00526

Av.3/120.814, em 22 de setembro de 2020. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO -**

Averba-se que foi efetuado o registro da Convenção de Condomínio do 'RESIDENCIAL PORTO

.....

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

1MANOELVALENTE2MANOELVALENTE3MANOELVALENTE4MANOELVALENTE5MANOELVALENTE6MANOELVALENTE7MANOELVALENTE8MANOELVALENTE9MANOELVALENTE10MANOELVALENTE11MANOELVALENTE12MANOELVALENTE13MANOELVALENTE14MANOELVALENTE15MANOELVALENTE16MANOELVALENTE17MANOELVALENTE18MANOELVALENTE19MANOELVALENTE20

continuação->:-----



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

CNM: 099259.2.0120814-63
MATRÍCULA
FLS. **120.814**
..... **02**

DOS ALPES', no Lº3-RA, fls.01, sob nº15.854, em 22/09/2020.

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

Prot.nº273020, Lº1, em 14/09/2020
Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + Selos: 0133.04.2000019.03782

Av.4/120.814, em 07 de junho de 2021. - **EXISTÊNCIA DE HIPOTECA -**
Averba-se que o imóvel desta matrícula encontra-se hipotecado conforme **R.68/37.942**, onde figura como credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, e devedora: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A. Tudo de acordo com contrato particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças nº8.7877.1106739-6, passado na cidade de São Paulo/SP em 19/03/2021, nos termos da Lei nº14.118/21 - Programa Casa Verde e Amarela. (SFH)

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

Prot.nº280141, Lº1, em 02/06/2021
Emolumentos: Nihil AGNR - Ato gratuito não ressarcível + 0133.04.2100007.04561

Av.5/120.814, em 31 de agosto de 2023. - **CONCLUSÃO -**
Averba-se que, na matrícula matriz do empreendimento, foi promovida a construção, conclusão, instituição de condomínio e individualização de economias, conforme Av.200, R.178 e R.201/M.37.942 - Lº2-RG, motivo pelo qual o imóvel desta matrícula passa a ser constituído pela seguinte unidade autônoma: **APARTAMENTO 401 DO BLOCO 7**, localizado no 4º Pavimento, situado à esquerda e aos fundos de quem postado na entrada do bloco olhar para ele; com área real privativa coberta de 38,4000m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 12,0000m², área real de uso comum de divisão proporcional de 41,7248m², área real total de 92,1248m², área equivalente total em área de custo padrão de 48,2487m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,004085616 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso da edificação. A esta unidade pertence o uso exclusivo da vaga de estacionamento nº 133, com área de 12,0000m², descoberta, sendo a segunda vaga a direita na Rua F, de quem da Rua A vira a direita e entra na referida rua, do empreendimento constituído por 12 prédios residenciais, em alvenaria, com 05 (cinco) pavimentos cada, denominados "BLOCO 01", "BLOCO 02", "BLOCO 03", "BLOCO 04", "BLOCO 05", "BLOCO 06", "BLOCO 07", "BLOCO 08", "BLOCO 09", "BLOCO 10", "BLOCO 11" e "BLOCO 12", denominado '**RESIDENCIAL PORTO DOS ALPES**', localizado na Rua Antônio Francisco Pasquali, número predial 348, e Rua Jorge Rocha de Oliveira, Rua Emilio Balbinot, Rua Irmã Jandyra Maschio e Av. Treze de Junho, Bairro São Ciro, nesta cidade de Caxias do Sul/RS. Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade aos 21/07/2023.

CONTINUA NO VERSO

continua no verso->

continuação->:.....

CNM: 099259.2.0120814-63

MATRÍCULA120.814.....

Oficial Titular:

Prot.nº307451, Lº1, em 18/08/2023

Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + Selos: 0133.04.2300007.20172

Av.6/120.814, em 01 de abril de 2024. - **CANCELAMENTO DA Av.4 -**

Averba-se que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF autoriza o cancelamento da hipoteca constante da Av.4 desta matrícula. Tudo de acordo com contrato particular de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia nº8.7877.1932951-9, passado nesta cidade em 07/03/2024 (SFH), nos termos da Lei nº11.977/09 e MP nº1.162/23 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Oficial Titular:

Prot.nº315085, Lº1, em 21/03/2024

Emolumentos: R\$24,70 + Processamento Eletrônico: R\$3,30 Redução de 50% nos emolumentos conforme determinação (Programa Casa Verde e Amarela - Nos termos da Lei nº14.118/21) + Selo(s): 0133.04.2300007.42268 R\$4,90; 0133.01.2300016.35739 R\$2,00

R.7/120.814 em 01 de abril de 2024.

Título: Compra e venda.

Transmitente: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada, neste ato representada por Fernando Vargas Ruschel, CPF nº010.078.010-50.

Adquirente: CATIA DOS SANTOS DO PRADO, brasileira, CPF nº021.894.650-36, auxiliar de limpeza, solteira, maior, residente e domiciliada nesta cidade.

Forma do título: Contrato particular citado na Av.6 desta matrícula.

Valor e Forma de Pagamento: R\$192.070,20, composto pela integralização dos seguintes valores: Recursos próprios: R\$38.407,20, Desconto concedido pelo FGTS: R\$29.763,00, Financiamento concedido pelo credor: R\$123.900,00.

Valor Fiscal: R\$192.070,20 em 21/03/2024.

Condições: Às do contrato. GA/GI nº3434/2024. CPEND/SRF e INSS nº5C5B.6186.719E.DA29, em 26/01/2024. *Continua em pleno vigor a Área de Preservação Ambiental constante da Av.1 e o Patrimônio de Afetação constante da Av.2 desta matrícula.*

Oficial Titular:

Prot.nº315085, Lº1, em 21/03/2024

Emolumentos: R\$955,00 + Processamento Eletrônico: R\$6,60 + Selo(s): 0133.08.2300011.03636 R\$72,60; 0133.01.2300016.35746 R\$2,00 - Nos termos da Lei nº11.977/09 e MP nº1.162/23 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

R.8/120.814, em 01 de abril de 2024.

Título: Alienação fiduciária.

Devedora: CATIA DOS SANTOS DO PRADO, já qualificada.

Credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília/DF, neste ato representada por Marcia Regina Papke, CPF nº969.824.030-68

Forma do título: Contrato particular citado na Av.6 desta matrícula.

Valor da dívida: R\$123.900,00 em 07/03/2024.

Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$204.000,00.

Valor da garantia fiduciária: R\$204.000,00.

CONTINUA A FOLHAS 03

.....

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

MANOELVALENTE2MANOELVALENTE3MANOELVALENTE4MANOELVALENTE5MANOELVALENTE6MANOELVALENTE7MANOELVALENTE8MANOELVALENTE9MANOELVALENTE10MANOELVALENTE11MANOELVALENTE12MANOELVALENTE13MANOELVALENTE14MANOELVALENTE15MANOELVALENTE16MANOELVALENTE17MANOELVALENTE18MANOELVALENTE19MANOELVALENTE20

continuação->:-----



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

CNM: 099259.2.0120814-63
MATRÍCULA: 120814
FOLHA: 003

Prazo em meses de amortização: 420.

Taxa anual de juros (%): Nominal: 5.00; e, Efetiva: 5.1161.

Taxa mensal de juros (%): Nominal e Efetiva: 0.4167.

Vencimento do primeiro encargo mensal: 05/04/2024.

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.

Oficial Titular:

Prot.nº315085, Lº1, em 21/03/2024

Emolumentos: R\$686,20 + Processamento Eletrônico: R\$6,60 + Selo(s): 0133.07.2300012.05128 R\$53,70; 0133.01.2300016.35758 R\$2,00 - Nos termos da Lei nº11.977/09 e MP nº1.162/23 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Av.9/120.814, em 29 de abril de 2026. - **INSCRIÇÃO CADASTRAL e CEP -**

Averba-se que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se inscrito junto ao cadastro imobiliário municipal sob nº29.22.2631.007.133, e possui o Código de Endereçamento Postal – CEP nº 95059-366. Tudo de acordo com requerimento de consolidação de propriedade emitido na cidade de Bauru/SP, em 24/04/2026; e, certidão de dados cadastrais do imóvel, expedida pela Secretaria da Receita Municipal da Prefeitura desta cidade, emitida em 27/04/2026, sob código de controle nºZW72.J5X7.MMZI.JNCD.

Oficial Titular:

Prot.nº343401, Lº1, em 27/04/2026

Emolumentos: R\$55,00 + Processamento Eletrônico: R\$7,30 + Selo(s): 0133.04.2500002.39752 R\$5,50; 0133.01.2600001.08809 R\$2,20

Av.10/120.814, em 29 de abril de 2026. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**

Averba-se que, após promover a intimação da confitente devedora e fiduciante, CATIA DOS SANTOS DO PRADO, CPF nº021.894.650-36; devidamente cumprida pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, conforme registro nº307510, Lº B-Eletrônico, e intimação promovida aos 19/12/2025, não recebida tendo em vista a intimada encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível. Dita intimação foi cumprida através de Edital publicado no Diário do Registro de Imóveis Eletrônicos aos dias 03, 04 e 05 de Fevereiro de 2026; 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.8, Lº02-RG, em 01/04/2024. Valor: R\$210.544,03. Valor Fiscal: R\$210.544,03 em 20/04/2026. GI/GA nº5346/2026. Tudo de acordo com requerimento de consolidação de propriedade emitido na cidade de Bauru/SP, em data de 24/04/2026, e demais documentos que o instruem.

continua no verso->

continuação->:.....



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

CNM: 099259.2.0120814-63

MATRÍCULA: 120814
FOLHA: 003v

Oficial Titular:

Prot.nº343401, Lº1, em 27/04/2026

Emolumentos: R\$532,10 + Processamento Eletrônico: R\$7,30 + Selo(s): 0133.08.2400004.09312 R\$80,80;
0133.01.2600001.08864 R\$2,20

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. CAXIAS DO SUL, 30 DE ABRIL DE 2026.

certidão 006 pág...R\$ 47,60+selo: 0133.04.2500002.40094 (R\$5,50)
busca em Arquivos...R\$ 14,00+selo: 0133.03.2500005.45509 (R\$4,40)
proces. eletrônico R\$ 7,30+selo: 0133.01.2600001.09432 (R\$2,20)

Total -----> R\$ 81,00
Nota de Entrega: D2026 04 00891



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 2026 00051226 09