



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: 099259.2.0118124-82



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

MATRÍCULA .....  
 118.124  
 FLS. ....01

**Livro N.º 2 - Registro Geral**

Data: 18 de novembro de 2019.

Imóvel: **FUTURO APARTAMENTO 201 da TORRE 02**, localizado no 2º Pavimento, situado aos fundos, sendo o primeiro da esquerda para a direita de quem postado na entrada da Torre olhar para ela; com área real privativa coberta de 44,4600m<sup>2</sup>, área real de uso comum de divisão não proporcional de 12,0000m<sup>2</sup>, área real de uso comum de divisão proporcional de 32,3641m<sup>2</sup>, área real total de 88,8241m<sup>2</sup>, área equivalente total em área de custo padrão de 55,1395m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002563435 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 9, com área de 12,0000m<sup>2</sup>, descoberta, sendo a nona vaga a direita de quem entra pela guarita e acessa a rua a direita, no prédio em alvenaria, constituído por quatorze (14) edifícios sendo: Torre 01, Torre 02, Bloco 03, Bloco 04, Bloco 05, Bloco 06, Bloco 07, Bloco 08, Bloco 09, Bloco 10, Bloco 11, Bloco 12, Bloco 13, Bloco 14, com onze (11) pavimentos nas Torres 01 e 02, e cinco (05) pavimentos nos Blocos 03 ao 14, a ser localizados na Rua Santo Dalfovo, número 237, Bairro Panazzolo, nesta cidade de Caxias do Sul/RS, denominado '**RESIDENCIAL PORTO DOS VINHEDOS**', cujo empreendimento será edificado no terreno urbano, sito nesta cidade, constituído pelo atual lote administrativo nº30, da quadra nº3442, do loteamento denominado '**LOTEAMENTO PALERMO**', com testada para a Rua Santo Dalfovo, lado ímpar, na esquina formada com a Rua Darcy Leo Butignol, no quarteirão formado pelas citadas vias, mais a Rua Guerino D'Agostini, Rua Felisberto Fantinel e limite com a quadra nº3441, com a área de 17.403,70m<sup>2</sup> (dezessete mil, quatrocentos e três metros e setenta centímetros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por 118,88m, com parte do lote nº09, com os lotes nºs 10, 11, 12 e 31 da quadra nº3442 e com o limite da quadra nº3441; ao Sul, por 119,49m, com a Rua Santo Dalfovo; ao Leste, por 145,66m, com a Rua Darcy Leo Butignol; e, ao Oeste, por 146,92m, com o lote nº29.

Proprietária: **PORTO DOS VINHEDOS INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº29.209.524/0001-79, com sede nesta cidade, neste ato representada por Natalia Vignatti Dini, inscrita no CPF sob nº023.755.270-11, e Cíntia Dorneles de Souza, inscrita no CPF sob nº020.232.190-86.

Título anterior: Matrícula nº86.782, do Livro nº02-RG, em 18/09/2012 desta 2ª Zona.

Oficial Titular: *Profigueiredo* Rita Neuma Gomes Figueiredo  
 Oficial Substituta

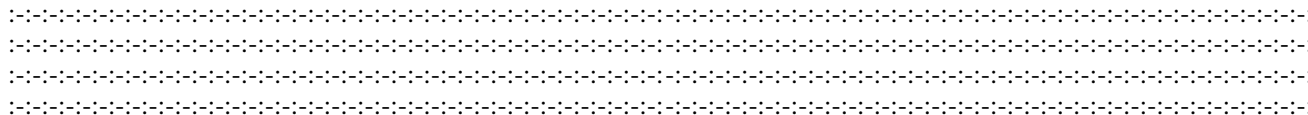
Prot.nº266634, Lº1, em 12/11/2019

Emolumentos R\$10,10 + Processamento Eletrônico: R\$2,50 - Redução de 50% nos emolumentos, conforme Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV + Selos: Selos: 0133.02.1900016.03136 R\$1,90; 0133.01.1900010.13387 R\$1,40

Av. 1/118.124, em 18 de novembro de 2019. **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO -**

Averba-se que o imóvel desta matrícula está apartado do patrimônio da incorporadora, ficando o mesmo destinado tão somente à execução do empreendimento, não podendo ser dado em garantia de outras dívidas ou obrigações. Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade

CONTINUA NO VERSO



continua no verso->



continuação->.....

CNM: 099259.2.0118124-82

118.124

MATRÍCULA .....

em 11/07/2019, e conforme o Artigo 31-A e seguintes, da Lei 10.931/04.

Oficial Titular: Botelho

Rita Neuma Gomes Figueiredo  
Oficial Substituta

Prot.nº266634, Lº1, em 12/11/2019

Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + Selos: 0133.04.1900011.04572

Av.2/118.124, em 18 de novembro de 2019.- **CONDICÃO** -

Averba-se no imóvel desta matrícula a seguinte restrição: Fica proibida a captação de águas subterrâneas do nível freático na área do empreendimento e arredores, tendo em vista o não atendimento dos padrões de potabilidade da Portaria nº2.914 do Ministério da Saúde. Tudo de acordo com requerimento citado na Av.1 desta matrícula.

Oficial Titular: Botelho

Rita Neuma Gomes Figueiredo  
Oficial Substituta

Prot.nº266634, Lº1, em 12/11/2019

Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + Selos: 0133.04.1900011.04573

Av.3/118.124, em 18 de novembro de 2019. - **EXISTÊNCIA DE HIPOTECA** -

Averba-se que o imóvel desta matrícula encontra-se hipotecado conforme **R.10/86.782**, onde figura como credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, e devedora: PORTO DOS VINHEDOS INCORPORAÇÕES SPE LTDA. Tudo de acordo com contrato particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária nº8.7877.0546998-4, passado na cidade de São Paulo/RS em 01/03/2019, nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Oficial Titular: Botelho

Rita Neuma Gomes Figueiredo  
Oficial Substituta

Prot.nº266634, Lº1, em 12/11/2019

Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + Selo: 0133.04.1900011.05317

Av.4/118.124, em 29 de janeiro de 2020. - **CANCELAMENTO DA AV.3** -

Averba-se que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF autoriza o cancelamento da **hipoteca** constante da **Av.3** desta matrícula. Tudo de acordo com Contrato particular de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia nº8.7877.0743645-5 passado nesta cidade em 17/12/2019, (SFH), nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Oficial Titular: Botelho

Rita Neuma Gomes Figueiredo  
Oficial Substituta

Prot.nº268137, Lº1, em 20/01/2020

Emolumentos: R\$18,60 + Processamento Eletrônico: R\$2,50 - Redução de 50% nos emolumentos conforme determinação (Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV) + Selo(s): 0133.04.1900011.08908 R\$3,30; 0133.01.1900019.09197 R\$1,40

R.5/118.124 em 29 de janeiro de 2020.

Título: Compra e venda.

Transmitente: PORTO DOS VINHEDOS INCORPORAÇÕES SPE LTDA, já qualificado, neste ato representada por Paloma de Meneses Oliveira, CPF nº022.071.860-16.

Adquirente: **PAULO RICARDO XAVIER SALAZAR**, brasileiro, CPF nº 032.386.190-39, trabalhador metalúrgico, solteiro, maior, residente e domiciliado nesta cidade.

Forma do título: Contrato particular citado na Av.3 desta matrícula.

Valor e Forma de Pagamento: R\$171.899,81, composto pelos valores: Financiamento CAIXA: R\$122.500,00; Recursos próprios: R\$42.034,80; Recursos da conta vinculada do FGTS:

.....



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: 099259.2.0118124-82



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

MATRÍCULA .....  
118.124  
FLS. .... 02

R\$6.116,01; Desconto concedido pelo FGTS: R\$1.249,00.  
Valor Fiscal: R\$171.899,81 em 20/01/2020.  
Condições: Às do contrato. GA/GI nº120/2020. CND/INSS e SRF nº0BA4.844E.3DFA.445D em 17/10/2019. Continua em pleno vigor Av.1 e Av.2 desta matrícula.

Rita Neuma Gomes Figueiredo  
Oficial Substituta

Oficial Titular: *R. Figueiredo*

Prot.nº268137, Lº1, em 20/01/2020  
Emolumentos: R\$443,50 + Processamento Eletrônico: R\$2,50 - Redução de 50% nos emolumentos conforme determinação (Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV) + Selo(s): 0133.08.1900008.01782 R\$49,50; 0133.01.1900019.09144 R\$1,40 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

R.6/118.124, em 29 de janeiro de 2020.

Título: Mútuo garantido por fiança, alienação fiduciária sobre todo o imóvel desta matrícula.

Devedor fiduciante: PAULO RICARDO XAVIER SALAZAR, já qualificado.

Credora fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília/DF, neste ato representada por Juliana Pegoraro, CPF nº010.580.990-00.

Alienante/Incorporadora/Construtora/Fiadora: PORTO DOS VINHEDOS INCORPORAÇÕES SPE LTDA, já qualificado, neste ato representada por Paloma de Meneses Oliveira, CPF nº022.071.860-16.

Forma do título: Contrato particular citado na Av. 4 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 PORTO DOS VINHEDOS.

Valor da dívida: R\$122.500,00 em 17/12/2019.

Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$180.000,00.

Valor da garantia fiduciária: R\$180.000,00.

Prazos, em meses: de construção: 26/04/2022; de amortização: 360.

Taxa anual de juros (%): Nominal: 6,5000, Efetiva: 6,6971.

Vencimento do 1º encargo mensal: 14/01/2020.

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.

Rita Neuma Gomes Figueiredo  
Oficial Substituta

Oficial Titular: *R. Figueiredo*

Prot.nº268137, Lº1, em 20/01/2020  
Emolumentos: R\$325,60 + Processamento Eletrônico: R\$2,50 Redução de 50% nos emolumentos conforme determinação (Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV) + Selo(s): 0133.07.1900008.03735 R\$36,60; 0133.01.1900019.09156 R\$1,40 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

CONTINUA NO VERSO

-----

continua no verso->



continuação->.....

CNM: 099259.2.0118124-82

118.124

MATRÍCULA .....

Av.7/118.124, em 16 de julho de 2021. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Averba-se que foi efetuado o registro da Convenção de Condomínio do "RESIDENCIAL PORTO DOS VINHEDOS", no Lº3-RA, fls.01, sob nº16.155, em 16/07/2021.

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

Prot.nº281127, Lº1, em 08/07/2021

Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + 0133.04.2100015.01945s

Av.8/118.124, em 21 de janeiro de 2022. - **CONCLUSÃO** - Averba-se que, na matrícula matriz do empreendimento, foi promovida a construção, conclusão, instituição do condomínio e individualização de economias, conforme Av.314, R.315 e R.316/M.86.782 - Lº2-RG, motivo pelo qual o imóvel desta matrícula passa a ser constituído pela seguinte unidade autônoma: **APARTAMENTO 201 da TORRE 02**, localizado no 2º Pavimento, situado aos fundos, sendo o primeiro da esquerda para a direita de quem postado na entrada da Torre olhar para ela; com área real privativa coberta de 44,4600m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 12,0000m², área real de uso comum de divisão proporcional de 32,3641m², área real total de 88,8241m², área equivalente total em área de custo padrão de 55,1395m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002563435 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 9, com área de 12,0000m², descoberta, sendo a nona vaga a direita de quem entra pela guarita e acessa a rua a direita, do empreendimento constituído por 14 (quatorze) edifícios denominados "TORRE 01", "TORRE 02", "BLOCO 03", "BLOCO 04", "BLOCO 05", "BLOCO 06", "BLOCO 07", "BLOCO 08", "BLOCO 09", "BLOCO 10", "BLOCO 11", "BLOCO 12", "BLOCO 13" e "BLOCO 14", denominado '**RESIDENCIAL PORTO DOS VINHEDOS**', localizado na Rua Santo Dalfovo, prédio sob nº237, Bairro Panazzolo, nesta cidade de Caxias do Sul/RS. Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade aos 13/12/2021.

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

Prot.nº286274, Lº1, em 21/12/2021

Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + Selos: 0133.04.2200005.00065

Av.9/118.124, em 01 de fevereiro de 2024. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** Averba-se que, após promover a intimação do confitente devedor e fiduciante, PAULO RICARDO XAVIER SALAZAR, CPF nº032.386.190-39, devidamente cumprida pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, conforme registro nº294786, Lº B-453, e intimação promovida aos 06/10/2023, não recebida, tendo em vista o intimado encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível. Dita intimação foi cumprida através de edital publicado no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico aos dias 17, 18 e 19 de Outubro de 2023; 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 FEDERAL – CEF**, nos termos do contrato particular registrado sob R.6, Lº02-RG, em 29/01/2020. Valor: R\$171.899,81. Valor Fiscal: R\$171.899,81 em 22/12/2023. GI/GA nº17399/2023. Tudo de acordo com requerimento de consolidação de propriedade emitido

03

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->:-----




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: 099259.2.0118124-82

MATRÍCULA: 118124  
FOLHA: 003

na cidade de Bauru/SP, em data de 09/01/2024, e demais documentos que o instruem.

Oficial Titular: 

Prot.nº312505, Lº1, em 10/01/2024

Emolumentos: R\$432,60 + Processamento Eletrônico: R\$6,60 + Selo(s): 0133.08.2300011.02936 R\$72,60;  
0133.01.2300016.23376 R\$2,00

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. CAXIAS DO SUL, 02 DE FEVEREIRO DE 2024.

certidão 005 pág...R\$ 36,60+selo: 0133.04.2300007.35996 (R\$4,90)  
busca em Arquivos..R\$ 12,50+selo: 0133.03.2300017.11013 (R\$4,00)  
proces. eletrônico R\$ 6,60+selo: 0133.01.2300016.23632 (R\$2,00)



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

099259 53 2024 00010457 82

Total -----> R\$ 66,60  
Nota de Entrega: D2024 01 00178