



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: 099259.2.0120784-56



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

MATRÍCULA
120.784
FLS.01.....

Data: 04 de agosto de 2020.

Imóvel: **FUTURO APARTAMENTO 103 DO BLOCO 6**, a ser construído, localizado no Térreo ou 1º Pavimento, situado à direita e aos fundos de quem postado na entrada do bloco olhar para ele; com área real privativa coberta de 38,4000m², área real privativa descoberta de 8,1100m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 12,0000m², área real de uso comum de divisão proporcional de 43,8607m², área real total de 102,3707m², área equivalente total em área de custo padrão de 50,7188m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,004294793 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 47, com área de 12,0000m², descoberta, sendo a sexta vaga a direita na Rua A, de quem da guarita vira a direita 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

CONTINUA NO VERSO

continua no verso->

continuação->.....

CNM: 099259.2.0120784-56

MATRÍCULA120.784.....

nº2124, Area Verde do Município de Caxias do Sul, a seguir forma ângulo interno de 89º26'51", 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 90º37'30", 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 162º12'40".

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: *Prizqueiredo* 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:

0133.02.2000017.02108 R\$1,90; 0133.01.2000018.00468 R\$1,40

Av.1/120.784, 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: *Prizqueiredo* Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº271799, Lº1, em 04/08/2020

Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + Selos: 0133.04.2000019.00256

Av.2/120.784, 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: *Prizqueiredo* Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº271799, Lº1, em 04/08/2020

Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + Selos: 0133.04.2000019.00496

Av.3/120.784, em 22 de setembro de 2020. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO -**

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

CONTINUA A FOLHAS 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: 099259.2.0120784-56



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

MATRÍCULA
120.784
FLS. 02

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

Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Oficial Titular: *R. Figueiredo*

Prot.nº273020, Lº1, em 14/09/2020

Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + Selos: 0133.04.2000019.03752

Av.4/120.784, em 12 de fevereiro de 2021. - **EXISTÊNCIA DE HIPOTECA** -

Averba-se que o imóvel desta matrícula encontra-se hipotecado conforme **R.15/37.942**, 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 nº8.7877.0978016-1, passado na cidade de São Paulo/SP em 20/10/2020, nos termos da MP nº996/2020 - Programa Casa Verde e Amarela. (SFH)

Oficial Titular: *R. Figueiredo*

Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº277173, Lº1, em 09/02/2021

Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + 0133.04.2100003.01545

Av.5/120.784, em 25 de maio de 2021. - **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 nº8.7877.1131375-3, passado nesta cidade em 30/04/2021, nos termos da Lei nº14.118/21 - Programa Casa Verde e Amarela.

Oficial Titular: *R. Figueiredo*

Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº279850, Lº1, em 20/05/2021

Emolumentos: Nihil - AGNR + Selo: 0133.04.2100007.04064

R.6/120.784 em 25 de maio de 2021.

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: **DEIVITI SALES DE OLIVEIRA**, brasileiro, CPF nº037.806.130-50, industrial, solteiro, maior, residente e domiciliado nesta cidade.

Forma do título: Contrato particular citado na Av.5 desta matrícula. (SFH)

Valor e Forma de Pagamento: R\$149.788,35, composto pela integralização dos seguintes valores: Recursos próprios: R\$27.336,16, Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$1.199,19, Desconto concedido pelo FGTS: R\$4.253,00, Financiamento concedido pela CAIXA: R\$117.000,00.

Valor Fiscal: R\$149.788,35 em 18/05/2021.

Condições: Às do contrato. GA/GI nº6162/2021. CND/INSS e SRF nº1471.1D61.1BF7.BFA2, emitida em 04/12/2020. *Continua em pleno vigor a Área de Preservação Ambiental constante na*

CONTINUA NO VERSO

.....

continua no verso->

continuação->:.....

CNM: 099259.2.0120784-56

MATRÍCULA120.784.....

Av.1 e o Patrimônio de Afetação constante na Av.2 desta matrícula.

Oficial Titular: *R. Neuma*

Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº279850, Lº1, em 20/05/2021

Emolumentos: R\$379,60 + 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): 0133.07.2000032.04989 R\$36,60; 0133.01.2100013.03730 R\$1,40 - Nos termos da Lei nº14.118/21 - Programa Casa Verde e Amarela.

R.7/120.784, em 25 de maio de 2021.

Título: Alienação fiduciária.

Devedor: DEIVITI SALES DE OLIVEIRA, já qualificado.

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.

Incorporadora/ Construtora e Fiadora/ Entidade Organizadora: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada, neste ato representada por Fernando Vargas Ruschel, CPF nº010.078.010-50.

Forma do título: Contrato particular citado na Av.5 desta matrícula.

Valor da dívida: R\$117.000,00 em 30/04/2021.

Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$150.000,00.

Valor da garantia fiduciária: R\$150.000,00.

Prazo em meses: Construção: 20/11/2023; Amortização: 360.

Taxa anual de juros (%): Nominal: 5.5000; e, Efetiva: 5.6407.

Vencimento do primeiro encargo mensal: 25/05/2021.

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

Oficial Titular: *R. Neuma*

Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº279850, Lº1, em 20/05/2021

Emolumentos: R\$308,40 + 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): 0133.07.2000032.04990 R\$36,60; 0133.01.2100013.03732 R\$1,40 - Nos termos da Lei nº14.118/21 - Programa Casa Verde e Amarela.

Av.8/120.784, em 05 de junho de 2023. - **CONCLUSÃO** -

Averba-se que, na matrícula matriz do empreendimento, foi promovida a construção, conclusão, instituição do condomínio e individualização de economias, conforme Av.177, R.178 e R.179/37.942 - Lº2-RG, motivo pelo qual o imóvel desta matrícula passa a ser constituído pela seguinte unidade autônoma: **APARTAMENTO 103 DO BLOCO 6**, localizado no Térreo ou 1º Pavimento, situado à direita e aos fundos de quem postado na entrada do bloco olhar para ele; com área real privativa coberta de 38,4000m², área real privativa descoberta de 8,1100m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 12,0000m², área real de uso comum de divisão proporcional de 43,8607m², área real total de 102,3707m², área equivalente total em área de custo padrão de 50,7188m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,004294793 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 47, com área de 12,0000m², descoberta, sendo a sexta

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

MANOELVALENTE2MANOELVALENTE3MANOELVALENTE4MANOELVALENTE5MANOELVALENTE6MANOELVALENTE7MANOELVALENTE8MANOELVALENTE9MANOELVALENTE10
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

MATRÍCULA: 120784
FOLHA: 003
CNM: 099259.2.0120784-56

vaga a direita na Rua A, de quem da guarita vira a direita na referida rua, do empreendimento constituído por 12 prédios residenciais, em material não convencional, 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 19/04/2023.


Oficial Titular:  **Manoel Valente Figueiredo Neto**
Oficial Substituta

Prot.nº304314, Lº1, em 24/05/2023

Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + Selos: 0133.04.2300007.09824

Av.9/120.784, em 18 de março de 2024. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**

Averba-se que, após promover a intimação do confitente devedor e fiduciante, DEIVITI SALES DE OLIVEIRA, CPF nº037.806.130-50, devidamente cumprida pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, conforme registro nº296084, Lº B-Eletrônico, e intimação promovida aos 03/01/2024, não recebida, tendo em vista o intimado encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, dita intimação foi cumprida mediante Edital publicado no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico, aos dias 09, 10 e 11 de Janeiro de 2024, em virtude do cumprimento negativo certificado, ocorreu o decurso do prazo legal sem que houvesse purgação da mora por parte do confitente devedore 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.7, Lº02-RG, em 25/05/2021. Valor: R\$155.345,29. Valor Fiscal: R\$155.345,29 em 14/03/2024. GI/GA nº3163/2024. Tudo de acordo com requerimento de consolidação de propriedade emitido na cidade de Bauru/SP em data de 15/03/2024 e demais documentos que o instruem.

Oficial Titular: 

Prot.nº314899, Lº1, em 18/03/2024

Emolumentos: R\$387,90 + Processamento Eletrônico: R\$6,60 + Selo(s): 0133.08.2300011.03502 R\$72,60; 0133.01.2300016.32726 R\$2,00

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. CAXIAS DO SUL, 19 DE MARÇO DE 2024.

certidão 005 pág...R\$ 36,60+selo: 0133.04.2300007.40954 (R\$4,90)
busca em Arquivos..R\$ 12,50+selo: 0133.03.2300017.20940 (R\$4,00)
proces. eletrônico R\$ 6,60+selo: 0133.01.2300016.33183 (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 00027797 98

Total -----> R\$ 66,60
Nota de Entrega: D2024 03 00570