



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:



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

MATRÍCULA .....  
118.131  
FLS. ....01.....

Data: 18 de novembro de 2019.

Imóvel: **FUTURO APARTAMENTO 208 da TORRE 02**, localizado no 2º Pavimento, situado a frente, sendo o quarto 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 16, com área de 12,0000m<sup>2</sup>, descoberta, sendo a segunda vaga a direita de quem entra pela guarita, vira a direita e acessa a rua situada entre a Torre 02 e o muro de divisa lateral direito, 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: *Proteguirado*

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: 0133.02.1900016.03143 R\$1,90; 0133.01.1900010.13408 R\$1,40

Av.1/118.131, 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

CONTINUA NO VERSO

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

continua no verso->

continuação->:.....

MATRÍCULA ..... **118.131** .....

garantia de outras dívidas ou obrigações. Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade em 11/07/2019, e conforme o Artigo 31-A e seguintes, da Lei 10.931/04.

Oficial Titular: *P. Figueiredo*

Rita Neuma Gomes Figueiredo  
Oficial Substituta

Prot.nº266634, Lº1, em 12/11/2019

Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + Selos: 0133.04.1900011.04586

Av.2/118.131, 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: *P. Figueiredo*

Rita Neuma Gomes Figueiredo  
Oficial Substituta

Prot.nº266634, Lº1, em 12/11/2019

Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + Selos: 0133.04.1900011.04587

Av.3/118.131, 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: *P. Figueiredo*

Rita Neuma Gomes Figueiredo  
Oficial Substituta

Prot.nº266634, Lº1, em 12/11/2019

Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + Selo: 0133.04.1900011.05325

Av.4/118.131, em 21 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 nº8.7877.0643763-6 passado nesta cidade em 16/09/2019, nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Oficial Titular: *P. Figueiredo*

Rita Neuma Gomes Figueiredo  
Oficial Substituta

Prot.nº267934, Lº1, em 10/01/2020

Emolumentos: Nihil - AGNR + Selo: 0133.04.1900011.08455

R.5/118.131 em 21 de janeiro de 2020.

Título: Compra e venda.

Transmitente: PORTO DOS VINHEDOS INCORPORAÇÕES SPE LTDA, já qualificada, neste ato representada por Tiele Luz Franco, CPF nº007.637.310-05.

Adquirente: **LUIZ HENRIQUE SILVA DE ABREU**, brasileiro, CPF nº049.782.820-04, militar, solteiro, maior, residente e domiciliado nesta cidade.

Forma do título: Contrato particular citado na Av.4 desta matrícula. (SFH)

Valor e Forma de Pagamento: R\$173.000,00, composto pela integralização dos seguintes valores:  
- Continua as fls.02 -

02

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->:-----  
-----  
-----



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

MATRÍCULA ..... **118.131**  
FLS. .... **02**

Recursos próprios: R\$33.393,00, Desconto concedido pelo FGTS: R\$1.207,00, Financiamento concedido pela CAIXA: R\$138.400,00.  
Valor Fiscal: R\$173.000,00 em 10/01/2020.  
Condições: Às do contrato. GA/GI nº14482/2019. CND/INSS e SRF nº0BA4.844E.3DFA.445D, emitida em 17/10/2019. *Continua em pleno vigor o Patrimônio de Afetação constante na Av.1 e Condição constante na Av.2 desta matrícula.*

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

Prot.nº267934, Lº1, em 10/01/2020  
Emolumentos: R\$443,50 + Processamento Eletrônico: R\$2,50 Redução de 50% nos emolumentos conforme determinação (Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV) + Selo(s): 0133.08.1900008.01725 R\$49,50; 0133.01.1900019.06758 R\$1,40 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

R.6/118.131, em 21 de janeiro de 2020.  
Título: Alienação fiduciária.  
Devedor: LUIZ HENRIQUE SILVA DE ABREU, já qualificado.  
Credora: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ nº00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, neste ato representada por Juliana Pegoraro, CPF nº010.580.990-00.  
Forma do título: Contrato particular citado na Av.4 desta matrícula.  
Valor da dívida: R\$138.400,00 em 16/09/2019.  
Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$174.000,00.  
Valor da garantia fiduciária: R\$174.000,00.  
Prazo em meses: Construção: 26/04/2022; Amortização: 360.  
Taxa anual de juros (%): Nominal: 7.00; e, Efetiva: 7.2290.  
Vencimento do primeiro encargo mensal: 08/10/2019.  
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. Figueiredo* Rita Neuma Gomes Figueiredo  
Oficial Substituta

Prot.nº267934, Lº1, em 10/01/2020  
Emolumentos: R\$359,30 + Processamento Eletrônico: R\$2,50 Redução de 50% nos emolumentos conforme determinação (Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV) + Selo(s): 0133.07.1900008.03596 R\$36,60; 0133.01.1900019.06763 R\$1,40 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Av.7/118.131, 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: *R. Figueiredo* Rita Neuma Gomes Figueiredo  
Oficial Substituta

Prot.nº281127, Lº1, em 08/07/2021

CONTINUA NO VERSO

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

continua no verso->

continuação->.....

118.131

MATRÍCULA .....

Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + 0133.04.2100015.01952s

Av.8/118.131, 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 208 da TORRE 02**, localizado no 2º Pavimento, situado a frente, sendo o quarto 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 16, com área de 12,0000m², descoberta, sendo a segunda vaga a direita de quem entra pela guarita, vira a direita e acessa a rua situada entre a Torre 02 e o muro de divisa lateral direito, do empreendimento constituído por 14 (quatorze) edificios 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 Gomes Figueiredo  
Oficial Substituta

Prot.nº286274, Lº1, em 21/12/2021

Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + Selos: 0133.04.2200005.00072

Av.9/118.131, em 29 de agosto de 2023. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**

Averba-se que, após promover a intimação do confitente devedor e fiduciante, LUIZ HENRIQUE SILVA DE ABREU, CPF nº049.782.820-04, devidamente cumprida pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, conforme registro nº293029, Lº B-435, e intimação promovida aos 18/08/2023, 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 06, 07 e 10 de Julho de 2023, 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 FEDERAL – CEF**, nos termos do contrato particular registrado sob R.6, Lº02-RG, em 21/01/2020. Valor: R\$173.000,00. Valor Fiscal: R\$176.000,00 em 27/02/2023. GI/GA nº1695/2023. Tudo de acordo com requerimento de consolidação de propriedade emitido na cidade de Bauru/SP em data de 18/08/2023 e demais documentos que o instruem.

Oficial Titular: 

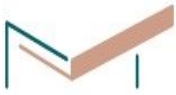
Prot.nº307477, Lº1, em 18/08/2023

CONTINUA A FOLHAS

0:

.....

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: 099259.2.0118131-61

FOLHA: 003

Emolumentos: R\$461,20 + Processamento Eletrônico: R\$6,40 + Selo(s): 0133.08.2300011.00967 R\$65,30;  
0133.01.2300006.40481 R\$1,80

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. CAXIAS DO SUL, 29 DE AGOSTO DE 2023.

certidão 005 pág...R\$ 35,80+selo: 0133.04.2300007.19895 (R\$4,40)  
busca em Arquivos..R\$ 12,10+selo: 0133.02.2300010.19366 (R\$2,50)  
proces. eletrônico R\$ 6,40+selo: 0133.01.2300006.40813 (R\$1,80)



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 2023 00102514 11

Total -----> R\$ 63,00  
Nota de Entrega: D2023 08 00700