



Valide aqui

este documento



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: 099259.2.0116847-33

**SEGUNDA ZONA IMOBILIÁRIA**

CAXIAS DO SUL - RS

OFICIAL TITULAR - MANOEL VALENTE FIGUEIREDO NETO

Livro N.º 2 - Registro Geral

MATRÍCULA

116.847

FLS.

01

Data: 24 de junho de 2019.

Imóvel: **FUTURO APARTAMENTO 528, BLOCO G**, a ser localizado no 4º andar ou 5º pavimento, de frente, sendo o 2º apartamento à direita de quem chega no pavimento; Composto de dois(2) dormitórios, banheiro, sala de estar e jantar, cozinha e circulação: com uma área privativa real de 47,5050 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 4,7512m², área equivalente de construção de 52,2562m², percentual do terreno de 0,41623%, área total real de 52,2562m², e cabendo-lhe, fração ideal de 0,0041623 do terreno e das coisas de uso comum. A este apartamento corresponde o direito de utilização da vaga de estacionamento número 15, com área de 12,00m², sendo a quinquagésima terceira vaga a esquerda, da rua em frente ao salão de festa e os Blocos L, K, J, I, H e G, no empreendimento constituído de um conjunto residencial em alvenaria, com doze (12) blocos de cinco (05) pavimentos cada, a ser localizado na Rua Dionysio Adami, nº741, Bairro Nossa Senhora das Graças, nesta cidade de Caxias do Sul/RS, denominado '**RESIDENCIAL VALE DA CORTICEIRA 1**', cujo empreendimento será edificado no terreno urbano, constituído pelo lote nº04, da quadra nº6090, com área de 15.305,45m² (quinze mil trezentos e cinco metros e quarenta e cinco centímetros quadrados), com testada para a Rua Dionysio Adami, lado ímpar, distando 49,84 metros da esquina com a Rua 52 07 31, no quarteirão formado por estas vias mais o limite das quadras 6550, 6313, 6015 e área urbana não cadastrada, do loteamento denominado '**RESIDENCIAL DIONYSIO ADAMI**', medindo e confrontando: ao Nordeste, por oito linhas, a primeira de 40,41 metros e a segunda de 7,21 metros, com a Rua Dionysio Adami, a terceira, por 17,81 metros e a quarta, por 22,39 metros, com o lote 05 destinado ao SLTE – Sistema Local de Tratamento de Efluentes, a quinta, por 7,48 metros e a sexta, por 26,31 metros, com a Rua Dionysio Adami, a sétima, por 95,39 metros, e a oitava, por 39,23 metros, com o limite da quadra 6313; ao Noroeste, por 15,00 metros, com o lote destinado ao SLTE – Sistema Local de Tratamento de Efluentes; ao Sudeste, por 10,69 metros, com o limite da quadra 6015; ao Sudoeste, por duas linhas, a primeira de 194,02 metros, com o lote 03, e a segunda de 2,95 metros, com o limite da área urbana não cadastrada; e ao Sul, por duas linhas, a primeira por 74,53 metros, com o limite da área urbana não cadastrada, e a segunda por 19,03 metros, com o limite da quadra 6015.

Proprietária: **RICARDO RAMOS CONSTRUTORA LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº92.688.860/0001-88, com sede na Rua Marechal Deodoro, 1165, Centro, na cidade de Pelotas/RS, neste ato representado por Wolney Cericatto, CPF sob nº407.511.630-15.

Título Anterior: M.113.849, do Lº02-RG, em 13/06/2018, desta 2ª Zona.

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

Prot.º262340, Lº1, em 03/06/2019

Emolumentos R\$10,10 + Processamento Eletrônico: R\$2,50 - Redução de 50% nos emolumentos, conforme PMCMV + Selos:

Selos: 0133.02.1900008.08438 R\$1,90; 0133.01.1900008.08791 R\$1,40

Av.1/116.847, em 24 de junho de 2019. **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** -

Averba-se que o imóvel desta matrícula está apartado do patrimônio da incorporadora, ficando o

CONTINUA NO VERSO

continua no verso>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9NGJP-WWRVU-Q2RQ5-EAJ84>

CNM: 099259.2.0116847-33

MATRÍCULA 116.847.....

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 em 11/12/2018, e conforme o Artigo 31-A e seguintes, da Lei 10.931/04.

Oficial Titular: *Rita Neuma Gomes Figueiredo*

Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº262340, Lº1, em 03/06/2019

Emolumentos R\$18,10 + Processamento Eletrônico: R\$2,50 - Redução de 50% nos emolumentos, conforme PMCMV + Selos:

Selos: 0133.03.1900008.03346 R\$2,70; 0133.01.1900008.08792 R\$1,40

Av.2/116.847, em 24 de junho de 2019. - **SERVIDÃO DE PASSAGEM** -

Averba-se que permanece em pleno vigor o registro da servidão de passagem constante da Av.2/91.593, Lº02-RG desta 2ª Zona, nos termos da Escritura pública lavrada aos 11/09/2017, pelo Substituto do Tabelião e Registrador do Cartório de Ana Rech, nesta cidade, Lº36-C, fls.187v/190v, requerimento passado nesta cidade em 14/06/2017, mapa e ART nº9316256 em 05/10/2017, que ficam arquivados neste Registro de Imóveis, foi instituído em favor do imóvel desta matrícula uma servidão de passagem de esgoto pluvial, com a área de 554,85m², com as seguintes medidas e confrontações: ao Sudoeste, por duas linhas desencontradas, sendo a primeira por 6,50m, com a Rua Dionysio Adami, e a segunda por 91,10m, com o próprio lote nº02, da quadra nº5901; ao Norte, por 6,00m, com o próprio lote nº02, da quadra nº5901; e, ao Nordeste, por 93,60m, com área urbana não cadastrada de propriedade de Moacir Gazziero, Teolina Maria Bordin D'Agostini e outro. A área descrita constitui faixa não edificanda; cujo imóvel serviente esta registrado na M.91.594, Lº2-RG, desta 2ª zona.

Oficial Titular: *Rita Neuma Gomes Figueiredo*

Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº262340, Lº1, em 03/06/2019

Emolumentos R\$18,10 + Processamento Eletrônico: R\$2,50 - Redução de 50% nos emolumentos, conforme PMCMV + Selos:

Selos: 0133.03.1900008.03347 R\$2,70; 0133.01.1900008.08793 R\$1,40

Av.3/116.847, em 28 de outubro de 2019. - **EXISTÊNCIA DE HIPOTECA** -

Averba-se que o imóvel desta matrícula encontra-se hipotecado conforme **R.8/113.849**, onde figura como credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, e devedora: RICARDO RAMOS CONSTRUTORA LTDA. Tudo de acordo com contrato particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária nº8.7877.0629538-6, passado nesta cidade em 28/06/2019, (SFH), nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Oficial Titular: *Rita Neuma Gomes Figueiredo*

Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº266069, Lº1, em 23/10/2019

Emolumentos R\$18,10 + Processamento Eletrônico: R\$2,50 Redução de 50% nos emolumentos, conforme Programa Minha Casa

Minha Vida - PMCMV + Selos: 0133.03.1900008.17382 R\$2,70; 0133.01.1900010.02998 R\$1,40

Av.4/116.847, em 14 de novembro de 2019. - **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 termo de autorização para cancelamento de hipoteca passado nesta cidade em 08/11/2019.

Oficial Titular: *Rita Neuma Gomes Figueiredo*

Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

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

Valide aqui
este documento

continuação->.....

CNM: 099259.2.0116847-33



SEGUNDA ZONA IMOBILIÁRIA
CAXIAS DO SUL - RS

OFICIAL TITULAR - MANOEL VALENTE FIGUEIREDO NETO

Livro N.º 2 - Registro Geral

MATRÍCULA **116.847**
FLS. **02**

Prot.nº266608, Lº1, em 12/11/2019

Emolumentos: Nihil + Selo: 0133.04.1900011.03381 - AGNR

R.5/116.847 em 14 de novembro de 2019.

Título: Compra e venda.

Transmitente: RICARDO RAMOS CONSTRUTORA LTDA, já qualificada, neste ato representada por Wolney Cericatto, CPF nº407.511.630-15.

Adquirente: **MATEUS DE FREITAS CARVALHO**, brasileiro, CPF nº031.163.050-21, auxiliar de escritório, solteiro, maior, residente e domiciliado nesta cidade.

Forma do título: Contrato particular de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia nº8.7877.0691123-0 passado nesta cidade em 14/10/2019, (SFH), nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Valor e Forma de Pagamento: R\$138.000,00, composto pela integralização dos seguintes valores: Recursos próprios: R\$24.502,00, Desconto concedido pelo FGTS: R\$12.435,00, Financiamento concedido pela CAIXA: R\$101.063,00.

Valor Fiscal: R\$138.000,00 em 08/11/2019.

Condições: Às do contrato. GA/GI nº12456/2019. CND/INSS e SRF nº5BB6.DCD6.0A42.D03B, emitida em 11/10/2019. *Continua em pleno vigor o Patrimônio de Afetação constante na Av.1 e a Servidão de Passagem constante na Av.2 desta matrícula.*

Oficial Titular: *Manoel Valente Figueiredo Neto*

Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº266608, Lº1, em 12/11/2019

Emolumentos: R\$348,90 + Processamento Eletrônico: R\$2,50 Redução de 50% nos emolumentos conforme determinação (Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV) + Selo(s): 0133.07.1900008.02325 R\$36,60; 0133.01.1900010.09548 R\$1,40 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

R.6/116.847, em 14 de novembro de 2019.

Título: Alienação fiduciária.

Devedor: MATEUS DE FREITAS CARVALHO, já qualificado.

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

Incorporadora/ Construtora e Fiadora/ Entidade Organizadora: RICARDO RAMOS CONSTRUTORA LTDA, já qualificada, neste ato representada por Wolney Cericatto, CPF nº407.511.630-15.

Forma do título: Contrato particular citado no R.5 desta matrícula.

Valor da dívida: R\$101.063,00 em 14/10/2019.

Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$138.000,00.

Valor da garantia fiduciária: R\$138.000,00.

Prazo em meses: Construção: 14/10/2022; Amortização: 360.

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

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9NGJP-WWRVU-Q2RQ5-EAJ84>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

continua no verso->



Valide aqui
este documento

CNM: 099259.2.0116847-33

116.847

MATRÍCULA

Vencimento do primeiro encargo mensal: 15/11/2019.

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

Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Oficial Titular: *R. Neuma*

Prot.nº266608, Lº1, em 12/11/2019

Emolumentos: R\$283,50 + Processamento Eletrônico: R\$2,50 Redução de 50% nos emolumentos conforme determinação (Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV) + Selo(s): 0133.07.1900008.02326 R\$36,60; 0133.01.1900010.09551 R\$1,40 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Av.7/116.847, em 17 de março de 2021. - **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/M.113.849-Lº2-RG, motivo pelo qual o imóvel desta matrícula passa a ser constituído pela seguinte unidade autônoma: **APARTAMENTO 528, BLOCO G**, localizado no 4º andar ou 5º pavimento, de frente, sendo o 2º apartamento à direita de quem chega no pavimento; Composto de dois(2) dormitórios, banheiro, sala de estar e jantar, cozinha e circulação: com uma área privativa real de 47,5050 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 4,7512m², área equivalente de construção de 52,2562m², percentual do terreno de 0,41623%, área total real de 52,2562m², e cabendo-lhe, fração ideal de 0,0041623 do terreno e das coisas de uso comum. A este apartamento corresponde o direito de utilização da vaga de estacionamento número 15, com área de 12,00m², sendo a quinquagésima terceira vaga a esquerda, da rua em frente ao salão de festa e os Blocos L, K, J, I, H e G, do empreendimento constituído por 12 blocos residenciais em alvenaria, com 05 (cinco) pavimentos cada, sito na Rua Dionysio Adami, sob nº predial 741, Bairro Nossa Senhora das Graças, nesta cidade de Caxias do Sul/RS, denominado **"RESIDENCIAL VALE DA CORTICEIRA 1"**. Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade em 11/03/2021.

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

Prot.nº277877, Lº1, em 11/03/2021

Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + Selos: 0133.04.2100003.04113

Av.8/116.847, em 17 de março de 2021 - **CANCELAMENTO DA Av.1** -

Averba-se que a **RICARDO RAMOS CONSTRUTORA LTDA**, já qualificada, neste ato representada por Wolney Cericatto, CPF nº407.511.630-15, autoriza o **cancelamento do PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** constante da Av.1 desta matrícula. Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade aos 11/03/2021.

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

Prot.nº277877, Lº1, em 11/03/2021

Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + 0133.04.2100003.04355

Av.9/116.847, em 29 de junho de 2026. - **PENHORA** -

Averba-se a presente penhora, de dívida de natureza *propter rem*, conforme termo de penhora expedido em 03/06/2026 pela Dra. Luciana Fedrizzi Rizzon, Juíza de Direito da 6ª Vara Cível

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

Valide aqui
este documento

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: 099259.2.0116847-33

MATRÍCULA: 116847
FOLHA: 003

desta Comarca, extraído dos autos do processo nº5007126-19.2026.8.21.0010 - Execução de Título Extrajudicial, em que figuram como Exequente: RESIDENCIAL VALE DA CORTICEIRA 1, CNPJ nº42.816.609/0001-83; e como Executado: MATEUS DE FREITAS CARVALHO, CPF nº031.163.050-21. Valor: R\$2.355,33 em 11/02/2026.

Oficial Titular:

Prot.nº345032, Lº1, em 05/06/2026

Emolumentos: R\$113,00 + Processamento Eletrônico: R\$7,30 + Selo(s): 0133.06.2500003.03431 R\$39,00;
0133.01.2600001.26578 R\$2,20

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9NGJP-WWRVU-Q2RQ5-EAJ84>

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. CAXIAS DO SUL, 01 DE JULHO DE 2026.
Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular
certidão 005 pág...R\$ 40,80+selo: 0133.04.2600004.01169 (R\$5,50)
busca em Arquivos...R\$ 14,00+selo: 0133.03.2600002.08264 (R\$4,40)
proces. eletrônico R\$ 7,30+selo: 0133.01.2600001.27039 (R\$2,20)



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 00082746 63

Total -----> R\$ 74,20

Nota de Entrega: D2026 06 00172

Rua Sinimbu, 1205 - Centro - Whatsapp (54) 9176.9325 - CEP: 95020-510 - Caxias do Sul/RS - www.sistemamv.com.br

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital