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

C E R T I D Ã O

1MANOELVALENTE2MANOELVALENTE3MANOELVALENTE4MANOELVALENTE5MANOELVALENTE6MANOELVALENTE6MANOELVALENTE8MANOELVALENTE9MANOELVALENTE10MANOELVALENTE11MANOELVALENTE12MANOELVALENTE13MANOELVALENTE14MANOELVALENTE15MANOELVALENTE16MANOELVALENTE17MANOELVALENTE18MANOELVALENTE19MANOELVALENTE20MANOELVALE

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: 099259.2.0118207-27

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

MATRÍCULA 118.207
FLS. 01

Livro N.º 2 - Registro Geral

Data: 18 de novembro de 2019.
Imóvel: **FUTURO APARTAMENTO 104 do BLOCO 03**, localizado no Térreo ou 1º Pavimento, situado à direita e à frente de quem postado na entrada do bloco olhar para ele; com área real privativa coberta de 38,4900m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 12,0000m², área real de uso comum de divisão proporcional de 28,5530m², área real total de 79,0430m², área equivalente total em área de custo padrão de 48,6464m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002261578 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 376, com área de 12,0000m², descoberta, sendo a vigésima terceira vaga, da frente aos fundos, situada junto ao muro de divisa lateral esquerdo, 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 17.403,70m² (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: [assinatura] 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: 0133.02.1900016.03219 R$1,90; 0133.01.1900010.13637 R$1,40

Av.1/118.207, 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->

1MANOELVALENTE2MANOELVALENTE3MANOELVALENTE4MANOELVALENTE5MANOELVALENTE6MANOELVALENTE6MANOELVALENTE8MANOELVALENTE9MANOELVALENTE10MANOELVALENTE11MANOELVALENTE12MANOELVALENTE13MANOELVALENTE14MANOELVALENTE15MANOELVALENTE16MANOELVALENTE17MANOELVALENTE18MANOELVALENTE19MANOELVALENTE20MANOELVALEMANOELVALENTE

1MANOELVALENTE2MANOELVALENTE3MANOELVALENTE4MANOELVALENTE5MANOELVALENTE6MANOELVALENTE7MANOELVALENTE8MANOELVALENTE9MANOELVALENTE10MANOELVALENTE11MANOELVALENTE12MANOELVALENTE13MANOELVALENTE14MANOELVALENTE15MANOELVALENTE16MANOELVALENTE17MANOELVALENTE18MANOELVALENTE19MANOELVALENTE20MANOEL

continuação->

CNM: 099259.2.0118207-27

MATRÍCULA ....118.207.....

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

Oficial Titular: [assinatura]

Prot.nº266634, Lº1, em 12/11/2019

Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuíto não ressarcível + Selos: 0133.04.1900011.04739

Av.2/118.207, em 18 de novembro de 2019.- **CONDIÇÃO** -

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: [assinatura]

Prot.nº266634, Lº1, em 12/11/2019

Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuíto não ressarcível + Selos: 0133.04.1900011.04740

Av.3/118.207, em 18 de junho de 2020. - **EXISTÊNCIA DE HIPOTECA** -

Averba-se que o imóvel desta matrícula encontra-se hipotecado conforme **R.111/86.782**, 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 e outras avenças nº8.7877.0819771-3, passado na cidade de São Paulo/SP, em 07/04/2020, (SFH), nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Oficial Titular: [assinatura] Rita Neuma Gomes Figueiredo Oficial Substituta

Prot.nº270526, Lº1, em 02/06/2020

Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuíto não ressarcível + 0133.04.2000008.01742

Av.4/118.207, em 16 de julho 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 nº8.7877.0870340-6 passado nesta cidade em 24/06/2020, nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Oficial Titular: [assinatura] Rita Neuma Gomes Figueiredo Oficial Substituta

Prot.nº271298, Lº1, em 13/07/2020

Emolumentos: Nihil - AGNR + Selo: 0133.04.2000016.00664

R.5/118.207 em 16 de julho de 2020.

Título: Compra e venda.

Transmitente: PORTO DOS VINHEDOS INCORPORAÇÕES SPE LTDA, já qualificada, neste ato representada por Joselia Rodrigues de Oliveira, CPF nº836.936.619-87.

Adquirente: **ELIANE APARECIDA GONÇALVES DOS SANTOS,** brasileira, CPF nº976.820.040-53, educadora, viúva, residente e domiciliada nesta cidade.

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

Valor e Forma de Pagamento: R$150.355,74, composto pela integralização dos seguintes valores:

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

C E R T I D Ã O

1MANOELVALENTE2MANOELVALENTE3MANOELVALENTE4MANOELVALENTE5MANOELVALENTE6MANOELVALENTE6MANOELVALENTE8MANOELVALENTE9MANOELVALENTE10MANOELVALENTE11MANOELVALENTE12MANOELVALENTE13MANOELVALENTE14MANOELVALENTE15MANOELVALENTE16MANOELVALENTE17MANOELVALENTE18MANOELVALENTE19MANOELVALENTE20

continuação->:-

CNM: 099259.2.0118207-27

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

MATRÍCULA 118.207
FLS. 02

Livro N.º 2 - Registro Geral

Recursos próprios: R$29.939,76, Recursos da conta vinculada do FGTS: R$2.815,98, Financiamento concedido pela CAIXA: R$117.600,00.
Valor Fiscal: R$150.355,74 em 10/07/2020.
Condições: Às do contrato. GA/GI nº6323/2020. CND/INSS e SRF nº50E8.1BCD.40A0.57F5, emitida em 10/01/2020. *Continua em pleno vigor o Patrimônio de Afetação constante na Av.1 e Condição constante na Av.2 desta matrícula.*

Oficial Titular: [assinatura] Rita Neuma Gomes Figueiredo, Oficial Substituta

Prot.nº271298, Lº1, em 13/07/2020
Emolumentos: R$359,30 + Processamento Eletrônico: R$2,50 Redução de 50% nos emolumentos conforme determinação (Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV) + Selo(s): 0133.08.1900008.02733 R$49,50; 0133.01.2000014.04335 R$1,40 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

R.6/118.207, em 16 de julho de 2020.
Título: Alienação fiduciária.
Devedora: ELIANE APARECIDA GONÇALVES DOS SANTOS, já qualificada
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.
Incorporadora/ Construtora e Fiadora/ Entidade Organizadora: PORTO DOS VINHEDOS INCORPORAÇÕES SPE LTDA, já qualificada, neste ato representada por Joselia Rodrigues de Oliveira, CPF nº836.936.619-87.
Forma do título: Contrato particular citado na Av.4 desta matricula.
Valor da dívida: R$117.600,00 em 24/06/2020.
Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R$147.000,00.
Valor da garantia fiduciária: R$147.000,00.
Prazo em meses: Construção: 15/05/2023; Amortização: 360.
Taxa anual de juros (%): Nominal: 7.6600; e, Efetiva: 7.9347.
Vencimento do primeiro encargo mensal: 20/07/2020.
Condições: Às do contrato. **EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**. A devedora não poderá dispor do imóvel sem o prévio e expresso consentimento da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, sob pena de vencimento antecipado da dívida.

Oficial Titular: [assinatura] Rita Neuma Gomes Figueiredo, Oficial Substituta

Prot.nº271298, Lº1, em 13/07/2020
Emolumentos: R$325,60 + Processamento Eletrônico: R$2,50 Redução de 50% nos emolumentos conforme determinação (Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV) + Selo(s): 0133.07.1900008.06163 R$36,60; 0133.01.2000014.04342 R$1,40 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Av.7/118.207, em 16 de julho de 2021. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO -**

CONTINUA NO VERSO

continua no verso->

1MANOELVALENTE2MANOELVALENTE3MANOELVALENTE4MANOELVALENTE5MANOELVALENTE6MANOELVALENTE6MANOELVALENTE8MANOELVALENTE9MANOELVALENTE10MANOELVALENTE11MANOELVALENTE12MANOELVALENTE13MANOELVALENTE14MANOELVALENTE15MANOELVALENTE16MANOELVALENTE17MANOELVALENTE18MANOELVALENTE19MANOELVALENTE20MANOELVALENTE

1MANOELVALENTE2MANOELVALENTE3MANOELVALENTE4MANOELVALENTE5MANOELVALENTE6MANOELVALENTE7MANOELVALENTE8MANOELVALENTE9MANOELVALENTE10MANOELVALENTE11MANOELVALENTE12MANOELVALENTE13MANOELVALENTE14MANOELVALENTE15MANOELVALENTE16MANOELVALENTE17MANOELVALENTE18MANOELVALENTE19MANOELVALENTE20MANOEL

continuação->:-
:-:
:-:

CNM: 099259.2.0118207-27

MATRÍCULA **118.207**

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 Gomes Figueiredo Oficial Substituta

Prot.nº281127, Lº1, em 08/07/2021

Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + 0133.04.2100015.02028s

Av.8/118.207, em 16 de setembro 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.389, R.315 e R.390/M.86.782 - Lº2-RG, motivo pelo qual o imóvel desta matrícula passa a ser constituído pela seguinte unidade autônoma: **APARTAMENTO 104 do BLOCO 03**, localizado no Térreo ou 1º Pavimento, situado à direita e à frente de quem postado na entrada do bloco olhar para ele; com área real privativa coberta de 38,4900m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 12,0000m², área real de uso comum de divisão proporcional de 28,5530m², área real total de 79,0430m², área equivalente total em área de custo padrão de 48,6464m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002261578 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 376, com área de 12,0000m², descoberta, sendo a vigésima terceira vaga, da frente aos fundos, situada junto ao muro de divisa lateral esquerdo, do empreendimento residencial em alvenaria, constituído por 14 (quatorze) edifícios denominados "TORRE 01", "TORRE 02", com 11 (onze) pavimentos cada, e, "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", com 05 (cinco) pavimentos cada, 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 16/08/2022.

Oficial Titular: Rita Neuma Gomes Figueiredo Oficial Substituta

Prot.nº295342, Lº1, em 12/09/2022

Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + Selos: 0133.04.2200028.02942

Av.9/118.207, em 18 de agosto de 2026. - **INSCRIÇÃO CADASTRAL** -

Averba-se que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se inscrito junto ao cadastro imobiliário municipal sob nº44.18.3442.030.180. Tudo de acordo com requerimento de consolidação de propriedade emitido na cidade de Bauru/SP, em 17/08/2026; e, certidão de inscrição cadastral do imóvel, expedida pela Secretaria do Planejamento da Prefeitura Municipal desta cidade, emitida em 18/08/2026, sob código de controle nºT4M7.ULXB.2IOZ.3QR0.

Rita Neuma Gomes Figueiredo

Oficial Titular: Oficial Substituta

Prot.nº348017, Lº1, em 17/08/2026

Emolumentos: R$55,00 + Processamento Eletrônico: R$7,30 + Selo(s): 0133.04.2600004.09617 R$5,50; 0133.01.2600001.40836 R$2,20

Av.10/118.207, em 18 de agosto de 2026. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**

Averba-se que, após promover a intimação da confitente devedora e fiduciante, ELIANE APARECIDA GONÇALVES DOS SANTOS, CPF nº976.820.040-53; devidamente cumprida

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

1MANOELVALENTE2MANOELVALENTE3MANOELVALENTE4MANOELVALENTE5MANOELVALENTE6MANOELVALENTE6MANOELVALENTE8MANOELVALENTE9MANOELVALENTE10MANOELVALENTE11MANOELVALENTE12MANOELVALENTE13MANOELVALENTE14MANOELVALENTE15MANOELVALENTE16MANOELVALENTE17MANOELVALENTE18MANOELVALENTE19MANOELVALENTE20

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: 099259.2.0118207-27

MATRÍCULA: 118207
FOLHA: 003

pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, conforme registro nº309242, Lº B-Eletrônico, e intimação promovida aos 15/05/2026, 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 Eletrônico aos dias 12, 15 e 16 de Junho 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.6, Lº02-RG, em 16/07/2020. Valor: R$158.096,56. Valor Fiscal: R$158.096,56 em 11/08/2026. GI/GA nº11072/2026. Tudo de acordo com requerimento de consolidação de propriedade emitido na cidade de Bauru/SP, em data de 17/08/2026 e demais documentos que o instruem.

Oficial Titular: Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº348017, Lº1, em 17/08/2026
Emolumentos: R$432,30 + Processamento Eletrônico: R$7,30 + Selo(s): 0133.08.2400004.10952 R$80,80; 0133.01.2600001.40851 R$2,20

MANOEL VALENTE FIGUEIREDO NETO:01715427386

Assinado de forma digital por MANOEL VALENTE FIGUEIREDO NETO:01715427386
Dados: 2026.08.19 10:51:34 -03'00'

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 2026 00107434 89

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. CAXIAS DO SUL, 19 DE AGOSTO DE 2026.

certidão 005 pág...R$ 40,80+selo: 0133.04.2600004.09806 (R$5,50)
busca em Arquivos..R$ 14,00+selo: 0133.03.2600002.17782 (R$4,40)
proces. eletrônico R$ 7,30+selo: 0133.01.2600001.41083 (R$2,20)

Total -----------> R$ 74,20
Nota de Entrega: D2026 08 00580

1MANOELVALENTE2MANOELVALENTE3MANOELVALENTE4MANOELVALENTE5MANOELVALENTE6MANOELVALENTE7MANOELVALENTE8MANOELVALENTE9MANOELVALENTE10MANOELVALENTE11MANOELVALENTE12MANOELVALENTE13MANOELVALENTE14MANOELVALENTE15MANOELVALENTE16MANOELVALENTE17MANOELVALENTE18MANOELVALENTE19MANOELVALENTE20MANOELVALEMANOELVALENTE