



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: 099259.2.0118358-59



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

MATRÍCULA
118.358
FLS.01

Data: 18 de novembro de 2019.

Imóvel: **FUTURO APARTAMENTO 403 do BLOCO 10**, localizado no 4º Pavimento, situado à direita e aos fundos 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 266, com área de 12,0000m², descoberta, sendo a quadragésima quinta vaga a direita de quem entra pela guarita e acessa a rua situada entre a Torre 01 e o lazer, 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: *Manoel Valente Figueiredo* 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: 0133.02.1900016.03370 R\$1,90; 0133.01.1900010.14090 R\$1,40

Av.1/118.358, 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: 099259.2.0118358-59
MATRÍCULA 118.358.....

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

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

Prot.nº266634, Lº1, em 12/11/2019
Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + Selos: 0133.04.1900011.05041

Av.2/118.358, 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: *R. Figueiredo* Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº266634, Lº1, em 12/11/2019
Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + Selos: 0133.04.1900011.05042

Av.3/118.358, em 29 de outubro de 2020. - **EXISTÊNCIA DE HIPOTECA** -
Averba-se que o imóvel desta matrícula encontra-se hipotecado conforme **R.167/86.782**, 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 nº8.7877.0931496-9, passado na cidade de São Paulo/SP, em 25/08/2020, (SFH), nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

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

Prot.nº274026, Lº1, em 16/10/2020
Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + 0133.04.2000028.01453

Av.4/118.358, 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
Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + 0133.04.2100015.02179s

Av.5/118.358, em 18 de maio de 2022. - **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 nº8.7877.1386140-5 passado nesta cidade em 22/04/2022, nos termos da Lei nº14.118/21 - Programa Casa Verde e Amarela.

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

Prot.nº290484, Lº1, em 06/05/2022
Emolumentos: Nihil - AGNR + Selo: 0133.04.2200014.03464

.....



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

MATRÍCULA: 118358

FOLHA: 002

CNM: 099259.2.0118358-59

R.6/118.358 em 18 de maio de 2022.

Título: Compra e venda.

Transmitente: PORTO DOS VINHEDOS INCORPORAÇÕES SPE LTDA, já qualificada, neste ato representada por Fernando Vargas Ruschel, CPF nº010.078.010-50.

Adquirentes: 1)NATALIA SILVEIRA STABEL, brasileira, CPF nº057.627.010-50, governanta de hotel, solteira, maior, residente e domiciliada nesta cidade; e, 2)NICOLE SILVEIRA STABEL, brasileira, CPF nº057.627.220-58, governanta de hotel, solteira, maior, residente e domiciliada nesta cidade.

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

Valor e Forma de Pagamento: R\$161.000,00, composto pela integralização dos seguintes valores: Recursos próprios: R\$25.311,00, Desconto concedido pelo FGTS: R\$6.889,00, Financiamento concedido pela CAIXA: R\$128.800,00.

Valor Fiscal: R\$161.000,00 em 04/05/2022.

Condições: Às do contrato. GA/GI nº5030/2022. CND/INSS e SRF nºEDE4.653C.3100.30F0, emitida em 14/03/2022. *Continua em pleno vigor o Patrimônio de Afetação constante na Av.1 e Condição constante na Av.2 desta matrícula.*

Oficial Titular:  Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº290484, Lº1, em 06/05/2022

Emolumentos: R\$429,52 + Processamento Eletrônico: R\$3,00 Redução de 50% nos emolumentos conforme determinação (Programa Casa Verde e Amarela - Nos termos da Lei nº14.118/21) + Selo(s): 0133.08.2200006.00635 R\$65,30; 0133.01.2200015.06624 R\$1,80 - Nos termos da Lei nº14.118/21 - Programa Casa Verde e Amarela.

R.7/118.358, em 18 de maio de 2022.

Título: Alienação fiduciária.

Devedores: 1)NATALIA SILVEIRA STABEL, já qualificada; e, 2)NICOLE SILVEIRA STABEL, já qualificada.

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: PORTO DOS VINHEDOS INCORPORAÇÕES SPE LTDA, 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\$128.800,00 em 22/04/2022.

Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$166.000,00.

Valor da garantia fiduciária: R\$166.000,00.

Prazo em meses: Amortização: 360; Construção: 17.

Taxa anual de juros (%): Nominal: 6.00; e, Efetiva: 6.1677.

Vencimento do primeiro encargo mensal: 22/05/2022.

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

Oficial Titular: 

Prot.nº290484, Lº1, em 06/05/2022

Emolumentos: R\$348,97 + Processamento Eletrônico: R\$3,00 Redução de 50% nos emolumentos conforme determinação (Programa Casa Verde e Amarela - Nos termos da Lei nº14.118/21) + Selo(s): 0133.07.2200001.02213 R\$48,30; 0133.01.2200015.06648 R\$1,80 - Nos termos da Lei nº14.118/21 - Programa Casa Verde e Amarela.

.....

continua no verso->

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: 118358
FOLHA: 003
CNM: 099259.2.0118358-59

Av.8/118.358, em 23 de dezembro 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.422, R.315 e R.423/M.86.782 - Lº2-RG, motivo pelo qual o imóvel desta matrícula passa a ser constituído pela seguinte unidade autônoma: APARTAMENTO 403 do BLOCO 10, localizado no 4º Pavimento, situado à direita e aos fundos 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 266, com área de 12,0000m², descoberta, sendo a quadragésima quinta vaga a direita de quem entra pela guarita e acessa a rua situada entre a Torre 01 e o lazer, 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 06/11/2022.

Oficial Titular: Rita Regina Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº298557, Lº1, em 08/12/2022

Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + Selos: 0133.04.2200043.00570

Av.9/118.358, em 26 de março de 2024. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Averba-se que, após promover a intimação das confitentes devedoras e fiduciárias, NATALIA SILVEIRA STABEL, CPF nº057.627.010-50 e NICOLE SILVEIRA STABEL, CPF nº057.627.220-58, devidamente cumprida pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, conforme registro nº296427, Lº B-Eletrônico, e intimação promovida aos 16/01/2024, ocorreu o decurso do prazo legal sem que houvesse purgação da mora por parte das confitentes devedoras e fiduciárias. 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 18/05/2022. Valor: R\$171.564,03. Valor Fiscal: R\$171.564,03 em 20/03/2024. GI/GA nº3404/2024. Tudo de acordo com requerimento de consolidação de propriedade emitido na cidade de Bauru/SP em data de 25/03/2024 e demais documentos que o instruem.

Oficial Titular: [Signature]

.....

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: 099259.2.0118358-59

MATRÍCULA: 118358
FOLHA: 003v

Prot.nº315247, Lº1, em 26/03/2024

Emolumentos: R\$432,60 + Processamento Eletrônico: R\$6,60 + Selo(s): 0133.08.2300011.03607 R\$72,60;
0133.01.2300016.35133 R\$2,00

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. CAXIAS DO SUL, 27 DE MARÇO DE 2024.

certidão 005 pág...R\$ 36,60+selo: 0133.04.2300007.42081 (R\$4,90)
busca em Arquivos..R\$ 12,50+selo: 0133.03.2300017.23508 (R\$4,00)
proces. eletrônico R\$ 6,60+selo: 0133.01.2300016.35490 (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 00031984 11

Total -----> R\$ 66,60
Nota de Entrega: D2024 03 00905