



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: 099259.2.0103929-84



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 2.^a ZONA
CAXIAS DO SUL - RS

MATRÍCULA103.929
FLS.01

Livro N.º 2 - Registro Geral *B*

Data: 03 de março de 2016.

Imóvel: **FUTURO APARTAMENTO 304 do Bloco 2**, a ser construído, 3º Pavimento, a frente do bloco, sendo o segundo da esquerda para a direita, de quem postado junto ao acesso do bloco, olhar para ela mesma; com área real privativa de 41,87m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 12,00m², área real de uso comum de divisão proporcional de 22,2482m², área real total de 76,1182m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,004346649 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso da edificação. A esta unidade pertence o uso exclusivo da vaga de estacionamento nº60, com área de 12,00m², descoberta, com entrada pelo acesso principal de veículos, fazendo parte do conjunto de boxes situados na primeira circulação paralela à esquerda da circulação principal de veículos (na frente do bloco 02) sendo o terceiro a esquerda de quem da primeira circulação à esquerda da circulação principal de veículos entra na referida circulação, no prédio residencial, em alvenaria, denominado '**RESIDENCIAL PORTO POLARIS**', constituído por 04 (quatro) blocos, com 05 (cinco) pavimentos em cada um, localizado na Avenida Fraça, nº predial 1848, lado par, nesta cidade de Caxias do Sul, cujo empreendimento será edificado no terreno urbano, constituído pelo lote nº32, da quadra nº3081, com testada para a Avenida França, distando 34,70 metros da esquina formada com a Rua Levino Dal Bosco, no quarteirão formado pelas Ruas Conde D'Eu, Das Guavirovas, Avenida França e limite da quadra nº4644, Bairro Bela Vista, possuindo área de 11.175,58m² (onze mil, cento e setenta e cinco metros e cinquenta e oito décimos quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por 125,00 metros, com o limite da quadra nº4644; ao Sul, por 124,97 metros, com parte do lote nº14, com os lotes nºs 13 e 27; ao Leste por 90,83 metros, com os lotes nºs 03 e 30; ao Oeste, por 88,00 metros, com a Av. França.

Proprietária: **PORTO POLARIS INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**, CNPJ nº17.336.711/0001-34, com sede nesta cidade, neste ato representada por sua procuradora Amanda Fontoura Pagliosa Rosa, CPF nº017.754.340-01.

Título Anterior: Matrícula nº90.698 do Livro nº02-RG, em 16/05/2013 desta 2ª Zona.

Escrev.:

Oficial Desig. ou Substº:

Prot. nº232039, Lº1-AI, em 22/02/2016

Emol.: R\$17,10 + Processamento Eletrônico: R\$4,10 + Selos: 0133.03.1600008.01374 R\$0,70; 0133.01.1600010.00504 R\$0,40

Alexandre Balen
Oficial Substituto
C: 10

Av. 1/103.929, em 03 de março de 2016. - **EXISTÊNCIA DE HIPOTECA** -

Certifico que o imóvel desta matrícula encontra-se hipotecado conforme **R.7/90.698**, onde figura como credor: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, e devedor: PORTO POLARIS INCORPORAÇÕES SPE LTDA. Tudo de acordo com contrato de abertura de crédito, passado na cidade de São Paulo/SP em 30/06/2015, já arquivado neste Registro de Imóveis.

continua no verso

CONTINUA NO VERSO

continua no verso->

continuação->:.....

CNM: 099259.2.0103929-84

MATRÍCULA 103.929

Escrev.: Oficial Desig. ou Substº: *Alexandre Balen*
 Prot.nº232039, Lº1-AI, em 22/02/2016
 Emol.: R\$63,30 + Processamento Eletrônico: R\$4,10 + Selos: 0133.04.1600004.00556 R\$0,90;
 0133.01.1600010.00514 R\$0,40

Av.2/103.929, em 03 de março de 2016. - **CANCELAMENTO DA Av.1** -
 Certifico que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF autoriza o cancelamento da hipoteca constante do **R.7/90.698**, somente no que se refere ao apartamento nº304, bloco 02 desta matrícula. Tudo de acordo com contrato particular de compra e venda de terreno e mútuo para construção, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações nº855553590363 (SFH), no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, passado nesta cidade em 11/02/2016, que fica arquivado neste Registro de Imóveis.

Escrev.: Oficial Desig. ou Substº: *Alexandre Balen*
 Prot.nº232039, Lº1-AI, em 22/02/2016
 Emol.: R\$30,80 + Processamento Eletrônico: R\$4,10 + Selos: 0133.03.1600008.01379 R\$0,70;
 0133.01.1600010.00519 R\$0,40

Av.3/103.929, em 03 de março de 2016. - **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** -
 Certifico que conforme Av.4/M.90.698, do Lº2-RG, desta 2ª Zona, o imóvel desta matrícula encontra-se gravado com Patrimônio de Afetação.

Escrev.: Oficial Desig. ou Substº: *Alexandre Balen*
 Prot.nº232039, Lº1-AI, em 22/02/2016
 Emol.: R\$30,80 + Processamento Eletrônico: R\$4,10 + Selos: 0133.03.1600008.01380 R\$0,70;
 0133.01.1600010.00530 R\$0,40

Av.4/103.929, em 03 de março de 2016. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** -
 Certifico que se procede esta averbação para constar que foi efetuado o registro da Convenção de Condomínio do 'RESIDENCIAL PORTO POLARIS', no Lº3-RA, fls.01, sob nº13.832, em 10/03/2015 neste Registro de Imóveis.

Escrev.: Oficial Desig. ou Substº: *Alexandre Balen*
 Prot.nº232039, Lº1-AI, em 22/02/2016
 Emol.: R\$30,80 + Processamento Eletrônico: R\$4,10 + Selos: 0133.03.1600008.01382 R\$0,70;
 0133.01.1600010.00553 R\$0,40

R.5/103.929 em 03 de março de 2016.

Título: Compra e venda.

Transmitente: PORTO POLARIS INCORPORAÇÕES SPE LTDA, já qualificada, neste ato representada por Amanda Fontoura Pagliosa Rosa, CPF nº017.754.340-01.

Adquirente: **CELIO SPIGOSSO**, brasileiro, CPF nº550.586.120-20, metalúrgico, solteiro, maior, residente e domiciliado nesta cidade.

Forma do título: Contrato particular citado na Av.2 desta matrícula.

Valor e Forma de Pagamento: R\$142.669,00, composto pela integralização dos valores: Recursos próprios: R\$7.669,00; Desconto concedido pelo FGTS: R\$2.113,00; Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$34.078,25; Financiamento concedido pela CAIXA R\$: 98.808,75.

Valor Fiscal: R\$145.000,00 em 18/02/2016.

Condições: Às do contrato. GA/GI nº1559/2016. CND/INSS e SRF:

continua na fl.02

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: 099259.2.0103929-84



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 2.ª ZONA
CAXIAS DO SUL - RS

MATRÍCULA103.929

FLS. 02

Livro N.º 2 - Registro Geral

2AB8.F3DA.5171.6D79, emitida em 09/11/2015. Continua em pleno vigor o Patrimônio de Afetação conforme Av. 4/M.90.698.

Escrev.:

Official Desig. ou Substº:

Prot.nº232039, Lº1-AI, em 22/02/2016

Emol.: R\$367,70 + Processamento Eletrônico: R\$2,10 + Selos: 0133.07.1500043.01491 R\$10,00;
0133.01.1600010.00566 R\$0,40 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

R.6/103.929, em 03 de março de 2016.

Título: Alienação fiduciária.

Devedor: CELIO SPIGOSSO, já qualificado.

Credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, CNPJ nº00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília/DF, neste ato representada por Crisciê Pagno, CPF nº928 635 660-91.

Interveniente Construtora e Fiadora: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES SA, CNPJ nº08.343.492/0001-20, neste ato representada por Amanda Fontoura Pagliosa Rosa, CPF nº017.754.340-01

Interveniente Incorporadora: PORTO POLARIS INCORPORAÇÕES SPE LTDA, já qualificada, neste ato representada por Amanda Fontoura Pagliosa Rosa, CPF nº017.754.340-01.

Forma do título: Contrato particular citado no Av.2 desta matricula.

Valor da dívida: R\$98.808,75 em 11/02/2016.

Valor da garantia fiduciária: R\$135.000,00.

Valor do imóvel para fins de leilão público: R\$135.000,00.

Valor da operação: R\$100.921,75.

Valor do desconto complemento: R\$2.113,00.

Prazos, em meses: de construção: 37; Parcelas: 360.

Taxa anual de juros (%): Nominal: 5.5000, Efetiva: 5.6409.

Vencimento do encargo mensal: de acordo com o item 3.

Condições: Às do contrato. **EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** O (a) devedor (a) não poderá (ão) dispor do imóvel, sem o prévio e expresso consentimento da CAIXA, sob pena de vencimento antecipado da dívida.

Escrev.:

Oficial Desig. ou Subst^o:

Prot.nº232039, Lº1-AI, em 22/02/2016

Emol.: R\$269,90 + Processamento Eletrônico: R\$2,10 + Selos: 0133.07.1500043.01492 R\$10,00;
0133.01.1600010.00593 R\$0,40 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Av.7/103.929, em 11 de setembro de 2017.- **CONCLUSÃO** -

Certifico que, na matrícula matriz do empreendimento, foi promovida a construção, conclusão, instituição do condomínio e individualização de economias (Av.204, R.205 e R.206/90.698, do Lº02-RG), motivo pelo qual o imóvel desta matrícula passa a ter a

CONTINUA NO VERSO

continua no verso->

continuação->:.....

CNM: 099259.2.0103929-84

MATRÍCULA103.929.....

seguinte descrição: **APARTAMENTO 304 do Bloco 2**, localizado no 3º Pavimento, a frente do Bloco, sendo o segundo da esquerda para a direita, de quem postado junto ao acesso do Bloco olhar para ela mesma; com área real privativa de 41,87m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 12,00m², área real de uso comum de divisão proporcional de 22,2482m², área real total de 76,1182m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,004346649 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 60, com área de 12,00m², descoberta, com entrada pelo acesso principal de veículos, fazendo parte do conjunto de boxes situados na primeira circulação paralela à esquerda da circulação principal de veículos (na frente do bloco 02) sendo o terceiro a esquerda de quem da primeira circulação à esquerda da circulação principal de veículos entra na referida circulação, no prédio residencial em alvenaria, denominado '**RESIDENCIAL PORTO POLARIS**', constituído por 04 (quatro) blocos, com 05 (cinco) pavimentos em cada um, localizado na Avenida França, nº predial 1848, nesta cidade de Caxias do Sul/RS. Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade em 19/05/2017, que fica arquivado neste Registro de Imóveis.

Escrev.: 

Oficial Designada - Jacqueline Balen:

Prot.nº247260, Lº1-AO, em 05/09/2017

C: 53/79

Emol.: R\$33,70 + Processamento Eletrônico: R\$4,50 + Selos: 0133.03.1700030.01694 R\$2,70; 0133.01.1700032.03633 R\$1,40

Av.8/103.929, em 21 de setembro de 2022. - **PENHORA** -

Averba-se a presente penhora, conforme termo de penhora extraído dos autos do processo nº5001210-77.2021.8.21.0010/RS - Execução de Título Extrajudicial, expedida em 02/09/2022 pelo Exmo. Sr. Dr. Carlos Frederico Finger, Juiz de Direito da 3ª Vara Cível desta Comarca, sendo as partes, Exequente: PORTO POLARIS INCORPORAÇÕES SPE LTDA, CNPJ nº17.336.711/0001-34; e, Executada: **CELIO SPIGOSSO**, CPF nº550.586.120-20. Valor da ação: R\$15.039,03 em 02/09/2022.

Oficial Titular: 

Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº294885, Lº1, em 30/08/2022

Emolumentos: R\$117,50 + Processamento Eletrônico: R\$6,00 + Selo(s): 0133.06.2100018.06050 R\$24,50; 0133.01.2200029.06193 R\$1,80

Av.9/103.929, em 29 de janeiro de 2026. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**

Averba-se que, após promover a intimação do confitente devedor e fiduciante, CELIO SPIGOSSO, CPF nº550.586.120-20, devidamente cumprida pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, conforme registro nº306321, Lº B-Eletrônico, e intimação promovida aos 07 Novembro de 2025, 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 14, 17 e 18 de Novembro de 2025; 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 03/03/2016. Valor: R\$142.926,65. Valor Fiscal: R\$153.000,00 em 17/11/2023. GI/GA nº15489/2023. Tudo de acordo com requerimento de consolidação de propriedade emitido

CONTINUA A FOLHAS 03

.....

continua na folha seguinte

CERTIDÃO

continuação->:-----



MATRÍCULA: 103929
FOLHA: 003

Official Titular:

Emolumentos: R\$432,30 + Processamento Eletrônico: R\$7,30 + Selo(s): 0133.08.2400004.08022 R\$80,80;
0133.01.2500004.33866 R\$2,20

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



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: