



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

CNM: 099200.2.0205522-60

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Página 1 de 7

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS 1ª ZONA

COMARCA DE CAXIAS DO SUL

Oficial Registrador: Rodrigo Pacheco Fernandes

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Serviço Registral, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o inteiro teor seguinte:

CNM: 099200.2.0205522-60

=205.522=
MATRÍCULA



Serviço Registral de Imóveis — 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0205522-60

CAXIAS DO SUL, 22 de setembro de 2023

FLS.

MATRÍCULA

01

205.522

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 101, localizado no térreo ou 1º pavimento, do bloco 10, do empreendimento denominado **PORTO SIENA**, sito a Rua Joaquim Prestes nº 1928, situado à esquerda e aos fundos de quem postado junto ao acesso do Bloco olhar para ele; com área real privativa coberta de 38,4900m², área real privativa descoberta de 8,1500m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 12,0000m², área real de uso comum de divisão proporcional de 33,8518m², área real total de 92,4918m², área equivalente total em área de custo padrão de 49,9098m², área ideal de terreno de 49,8062m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002614639 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 226, com área de 12,0000m², descoberta, sendo a trigésima vaga a direita na Rua B, de quem da Rua L vira a direita e entra na referida rua. O terreno sobre o qual será edificado o empreendimento está situado nesta cidade, constituído pelo lote atual lote administrativo nº 22 da quadra nº 4.155, originário do desmembramento do anterior lote número 09, da mesma quadra, com frente para o prolongamento da Rua Joaquim Prestes, lado par, distando 140,24m, da esquina formada com a Rua Nilo Lourenço Benetti, no quarteirão formado pela Rua das Rosas, Rua Samuel Ferreira da Silva, Estrada Municipal Ângelo Ruffato, Rua João Paranhos da Rocha, Rua Marcellino Paulino Milani, Rua Manoel Panassol Sobrinho, Rua Joaquim Prestes e limite com as quadras 5812, 6092, 6093 e 6094, com a área de 19.049,00m² (dezenove mil e quarenta e nove metros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por duas linhas descontínuas, sendo uma de 64,62m e a outra de 10,00m, ambas com o prolongamento da Rua Joaquim Prestes; ao Sul, por duas linhas descontínuas, sendo uma de 78,05m e a outra de 32,00m, ambas com o atual lote número 23; ao Nordeste, por duas linhas contínuas, sendo uma de 23,46m e a outra de 14,13m, ambas com o prolongamento de Rua Joaquim Prestes; ao Leste, por duas linhas descontínuas, sendo uma de 166,89m, com o lote número 12 e parte do lote número 07; e a outra de 4,33m, com o prolongamento da Rua Joaquim Prestes; e, ao Oeste, por 161,36m, com parte do atual lote número 20.

PROPRIETÁRIA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob nº 08.343.492/0001-20, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 1º andar, Bairro Estoril, na cidade de Belo Horizonte-MG.

REGISTROS ANTERIORES: Matrícula nº 180.150 (R1) do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 08 de junho de 2017, e, Matrícula nº 180.150 (R4) do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 23 de março de 2021.

PROT. 484595 do Lº 1-EH em 25/08/2023.

EMOL: R\$13,30. (conforme artigo 10º da Lei 14.118/2021 - PCVA) Selo: 0132.03.2300012.09269 = R\$3,60.

Proc. eletrônico: R\$3,20. Selo: 0132.01.2300016.02623 = R\$1,80.

Escrevente: Francielli Taiane Soga

continua no verso

Continua na próxima página



Continuação da página anterior - - - - -

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0205522-60



Serviço Registral de Imóveis — 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0205522-60

FLS.

MATRÍCULA

01v

205.522

Oficial e/ou Oficial Subst.Av.1/205.522 - Em 22 de setembro de 2023.

INCORPORAÇÃO: Certifico que, conforme R.4/180.150 do Lº 02-RG, o imóvel objeto desta matrícula trata-se de obra projetada e pendente de regularização registral no que tange à sua conclusão. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 484595 do Lº 1-EH em 25/08/2023.

EMOL: Nihil. (conforme artigo 237-A da lei nº 6.015/73) Selo: 0132.04.2300015.04081 = Nihil. Isenção: AGNR.

Escrevente: Francielli Taiane Soga

Oficial e/ou Oficial Subst.Av.2/205.522 - Em 22 de setembro de 2023.

PRESERVAÇÃO PERMANENTE: Certifico que, conforme **Av.3/180.150**, foi destinada a área de **862,71m²** como Área de Preservação Permanente, dentro do todo maior de 19.049,00m², conforme descrição abaixo: **UMA ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE**, do lote administrativo nº 22 da quadra nº 4.155, localizada em sua face sudoeste com raio de 50,00metros em torno de nascente definida pelas coordenadas latitude 29°12'11,54" e longitude 51°14'29,02", área superficial de **862,71m²**, e a seguinte descrição do perímetro: ao **NORDESTE**, por segmento curvo de 75,38metros, confrontando com o lote nº22; ao **OESTE**, na extensão de 7,62metros confrontando com o lote nº 20; ao **SUL**, confrontando com o lote nº 23, por três segmentos, o primeiro partindo da face oeste, na direção oeste-leste, medindo 32,00metros, o segundo, medindo 20,26metros na direção norte-sul, e o terceiro, retomando a direção oeste-leste, medindo 30,69metros; retornando assim ao ponto inicial e fechando o perímetro. O referido é verdade e dou fé.

EMOL: Nihil. (conforme artigo 237-A da Lei nº 6.015/73) Selo: 0132.04.2300015.04427 = Nihil. Isenção: AGNR.

Escrevente: Francielli Taiane Soga

Oficial e/ou Oficial Subst.Av.3/205.522 - Em 22 de setembro de 2023.

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: Certifico que, conforme Av.5/180.150, o imóvel objeto desta matrícula foi submetido ao regime de afetação, nos termos dos artigos 31-A à 31-E da Lei 4.591/64, com a nova redação dada pela Lei 10.931/04 e Lei 12.024/09. O referido é verdade e dou fé.

EMOL: Nihil. (conforme artigo 237-A da Lei nº 6.015/73) Selo: 0132.04.2300015.04720 = Nihil. Isenção: AGNR.

Escrevente: Francielli Taiane Soga

Oficial e/ou Oficial Subst.

continua a folhas 02.....

Continua na próxima página - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9XWVP-MAR96-7HU3P-MSPLU>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Continuação da página anterior - - - - -

CNM: 099200.2.0205522-60

Valide aqui
este documento

=205.522=

MATRÍCULA



Serviço Registral de Imóveis — 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0205522-60

FLS.

MATRÍCULA

CAXIAS DO SUL, 22 de setembro de 2023

02

205.522

Av.4/205.522 - Em 22 de setembro de 2023.

HIPOTECA: Conforme consta no **R.92/180.150** do Lº 2-RG, o imóvel objeto desta matrícula, acha-se gravado com hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal, pelo valor de R\$19.956.456,85, em conjunto com outros imóveis. O referido é verdade e dou fé.

EMOL: Nihil. (conforme artigo 237-A da Lei nº 6.015/73) Selo: 0132.04.2300015.05019 = Nihil. Isenção: AGNR.

Escrevente: Francielli Taiane Soga

Francielli Taiane Soga

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.5/205.522 - Em 04 de dezembro de 2023.

CANCELAMENTO: Certifico que fica **cancelada a hipoteca** mencionada na **Av.4** desta matrícula e registrada sob **R.92/180.150, Lº 02/RG**, em virtude do cumprimento das obrigações. Tudo conforme autorização da credora Caixa Econômica Federal, contida no contrato particular a seguir mencionado, assinado por sua representante, datado de 19/10/2023, ficando a documentação arquivada nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 490366 do Lº 1-EK em 20/11/2023.

EMOL: Nihil (conforme artigo 237-A da Lei nº 6.015/73).

Selo: 0132.04.2300019.08677 = Nihil.

Isenção: AGNR.

Escrevente: Verena Citon Castilhos

Verena Citon Castilhos

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.6/205.522 - Em 04 de dezembro de 2023.

COMPRA E VENDA: Contrato Particular nº 8.7877.1829355-3 de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e outras Obrigações - Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) - Recursos do FGTS, com caráter de Escritura Pública, na forma do §5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, e da Lei nº 14.620/23, datado de 19/10/2023, ficando a documentação arquivada nos termos da Lei.

TRANSMITENTE: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES SA, inscrita no CNPJ sob nº 08.343.492/0001-20, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 1º andar, Bairro Estoril, na cidade de Belo Horizonte-MG.

ADQUIRENTE: HELEN ARAUJO DE QUADROS, brasileira, solteira, a qual declarou não manter vínculo de união estável, cozinheira, inscrita no CPF sob nº 037.980.150-74, portadora da CI RG nº 1103576714, expedida pela SSP/RS, residente e domiciliada na Rua Cabo Reinaldo Velho, nº 150, Bairro Reolon, nesta cidade.

VALOR DA AQUISIÇÃO DA UNIDADE HABITACIONAL: R\$205.700,00 (duzentos e cinco mil e setecentos reais).

FORMA DE PAGAMENTO: o valor de R\$41.612,29 com recursos próprios; R\$28.703,00 com recursos concedidos pelo FGTS/União na forma de

continua no verso

Continua na próxima página - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9XWVP-MAR96-7HU3P-MSPLU>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Continuação da página anterior - - - - -

CNM: 099200.2.0205522-60

Valide aqui
este documento

Serviço Registral de Imóveis — 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0205522-60

FLS.

MATRÍCULA

02v

205.522 3

desconto; e R\$135.384,71 com financiamento concedido pela credora Caixa Econômica Federal.

VALOR FISCAL: R\$205.700,00 (duzentos e cinco mil e setecentos reais).

ITBI: nº 15073/2023.

INSS/RECEITA FEDERAL: Certidão positiva com efeitos de negativa de débitos com código de controle nº 2F63.291E.5493.7B8A, emitida em 07/08/2023.

TRABALHISTA: Certidão positiva de débitos trabalhistas sob nº 65828913/2023.

CONDICÃO: constantes no contrato.

PROT. 490366 do Lº 1-EK em 20/11/2023.

EMOL: R\$504,50 (conforme Lei nº 14.620/23 - PMCMV).

Selo: 0132.08.2200013.09720 = R\$65,30.

Proc. eletrônico: R\$3,20. Selo: 0132.01.2300020.13430 = R\$1,80.

Escrevente: Verena Citon Castilhos

Verena Citon Castilhos
Oficial e/ou Oficial Subst.

R.7/205.522 - Em 04 de dezembro de 2023.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Contrato Particular nº 8.7877.1829355-3, antes mencionado.

DEVEDOR: HELEN ARAUJO DE QUADROS, já qualificada.

CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF.

VALOR DA DÍVIDA: R\$135.384,71.

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 420 meses, a ser resgatado em prestações mensais e consecutivas, no valor inicial de R\$667,15, com vencimento do primeiro encargo mensal em 21/11/2023.

PRAZO DE CONSTRUÇÃO: 16/06/2026.

JUROS: constantes no contrato.

ORIGEM DOS RECURSOS: FGTS/União.

OBJETO DA GARANTIA: o imóvel da presente matrícula.

VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO

LEILÃO: o imóvel vinculado em garantia foi avaliado em R\$205.000,00.

PROT. 490366 do Lº 1-EK em 20/11/2023.

EMOL: R\$374,70 (conforme Lei nº 14.620/23 - PMCMV).

Selo: 0132.07.2300004.06148 = R\$48,30.

Proc. eletrônico: R\$3,20. Selo: 0132.01.2300020.13432 = R\$1,80.

Escrevente: Verena Citon Castilhos

Verena Citon Castilhos
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.8/205.522 - Em 21 de fevereiro de 2025.

TRANSIÇÃO DE SISTEMA: Procedo a presente averbação, de ofício, para noticiar que os próximos atos registraes serão eletrônicos,

continua a folhas03.....

Continua na próxima página - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9XWVWP-MAR96-7HU3P-MSPLU>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Continuação da página anterior -:-:-:-:-

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0205522-60

=205.522=

MATRÍCULA



Serviço Registral de Imóveis — 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0205522-60

CAXIAS DO SUL, 21 de fevereiro de 2025

FLS.

03

MATRÍCULA

205.522

encerrando-se, exclusivamente, a escrituração física, com fundamento no art. 464-A, da CNNR/RS. O referido é verdade e dou fé.

EMOL: Nihil. Selo: 0132.04.2500002.07362 = Nihil. Isenção: AGNR.

Escrevente: Manuela Rech de Castilhos

Averbação nato digital assinada pela Escrevente Autorizada **Eliana M. Bettiol** em 21/02/2025 às 13:55:51. O hash SHA256 do documento é **7529A08318FE16BD2FC0DFA6702F4845DECADEC1ECD2035F1A68B2928088950B**.

continua no verso

Continua na próxima página -:-:-:-:-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9XWVP-MAR96-7HU3P-MSPLU>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

Fls. 03v	Matrícula 205.522
-------------	----------------------

Av.9/205.522 - Em 12 de março de 2025.
Certifico que foi registrada a convenção de condomínio do empreendimento denominado **PORTO SIENA**, conforme **R.21.559**, Lº 3-Auxiliar. O referido é verdade e dou fé.
PROT. 519268 do Lº 1-EW em 20/02/2025.
EMOL: Nihil. (conforme artigo 237-A da Lei nº 6.015/73).
Selo: 0132.04.2500005.01723 = Nihil. Isenção: AGNR.
Escrevente: Manuela Rech de Castilhos
Averbação nato digital assinada pelo Oficial Substituto **Bel. Eduardo Rocha Nunes** em 13/03/2025 às 08:34:21. O hash SHA256 do documento é **6AD81DADC0AA486195B67B822464CEBB50BB1DAA847089F2757A8F945653F2EF**.

Av.10/205.522 - Em 10 de abril de 2025.
INSTITUIÇÃO/CONCLUSÃO: Certifico que, foi instituído o condomínio e concluído o APARTAMENTO, objeto desta matrícula, conforme R.297 e Av.296 da matrícula nº 180.150, Lº 2-RG. Tudo conforme requerimentos datados de 10/01/2025, instruídos com cópia autenticada do Habite-se nº 24451, em 10/09/2024, e cópia autenticada do Habite-se - 2ª Via, em 21/01/2025, ambos expedidos pela Prefeitura Municipal desta cidade, planilhas, quadros I a VIII, com firmas reconhecidas, CND's do INSS sob nºs 90.020.65184/70-002 e 90.020.65184/70-001, ambas em 19/03/2025, Certidão positiva com efeitos de negativa de débitos da Receita Federal sob código de controle nº F8C5.4316.5829.14BE, e ART, ficando estes documentos arquivados nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.
PROT. 519782 do Lº 1-EW em 28/02/2025.
EMOL: Nihil. (conforme artigo 237-A da Lei nº 6.015/73)
Selo: 0132.04.2500005.09450 = Nihil. Isenção: AGNR.
Escrevente: Manuela Rech de Castilhos
Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Autorizado **Juliano Spido** em 10/04/2025 às 09:49:24. O hash SHA256 do documento é 57702E3AB0DFFC7CFF79C2743BE458371E7C7810087E06D2A218BC1A4C10048F.

Av.11/205.522 - Em 13 de fevereiro de 2026.
ATUALIZAÇÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL: Procedo a presente averbação para fazer constar que o imóvel desta matrícula possui a seguinte inscrição cadastral: **51.04.4155.022.181**, bem como o Código de Endereçamento Postal (CEP) nº **95110-475**. Tudo conforme documentação a seguir mencionada, instruída com Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade em 03/02/2026, ficando os documentos arquivados nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.
PROT. 540507 do Lº 1-FF em 28/01/2026.
EMOL: R\$ 180,60. Selo: 0132.04.2600002.02549 = R\$ 5,50.
Proc. eletrônico: R\$ 7,30. Selo: 0132.01.2600002.01496 = R\$ 2,20.
Escrevente: Glasiane Zenatto
Averbação nato digital assinada pela Escrevente Autorizada **Aline Elizabeth de**

Continua na ficha nº 4

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9XWVP-MAR96-7HU3P-MSPLU>



Continuação da página anterior - - - - -

CNM: 099200.2.0205522-60

Valide aqui
este documento

Serviço Registral de Imóveis - 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0205522-60

Caxias do Sul, 13 de fevereiro de 2026

Fls. 04	Matrícula 205.522
------------	----------------------

Souza em 13/02/2026 às 14:00:42. O hash SHA256 do documento é 14051980D93E2D51665330B7B51D9FCEE884B31D8B6979DBC6124562AD4F3A03.

Av.12/205.522 - Em 13 de fevereiro de 2026.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Certifico que, por solicitação da fiduciária, nos termos do § 7º, do artigo 26, da Lei nº 9.514/1997, após promover a intimação da devedora e fiduciante, Helen Araujo de Quadros, antes qualificada, devidamente cumprida através de editais publicados eletronicamente no Diário de Registro Eletrônico - Editais Online em 10/10/2025, 13/10/2025 e 14/10/2025, transcorrido o prazo legal sem a purgação da mora, **fica consolidada a propriedade do imóvel em favor da Caixa Econômica Federal**, pelo valor de R\$210.210,80 (duzentos e dez mil, duzentos e dez reais e oitenta centavos); avaliado para efeitos fiscais em R\$210.210,80 (duzentos e dez mil, duzentos e dez reais e oitenta centavos), conforme guia de pagamento do **ITBI**: Nº 17339/2025. Tudo conforme Ofício nº 605140/2025, datado de 28/01/2026, assinado digitalmente e arquivado nos termos da Lei, e demais documentos que o instruem já arquivados neste Ofício no protocolo sob nº 527207. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 540507 do Lº 1-FF em 28/01/2026.

EMOL: R\$ 532,10. Selo: 0132.08.2300021.02624 = R\$ 80,80.

Proc. eletrônico: R\$ 7,30. Selo: 0132.01.2600002.01497 = R\$ 2,20.

Escrevente: Glasiane Zenatto

Averbação nato digital assinada pela Escrevente Autorizada **Aline Elizabeth de Souza** em 13/02/2026 às 14:01:20. O hash SHA256 do documento é 41ECB34C17949E14B1E9E2676746CFAF649FAD2B8EB516FDA28D9C2EEF285A78.

NADA MAIS CONSTA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Caxias do Sul - RS, 13 de fevereiro de 2026.

Total: R\$81,00

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 205.522: R\$47,60 (0132.04.2600002.02573 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0132.03.2600001.09941 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0132.01.2600002.01541 = 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
099200 53 2026 00020712 14