



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: 099259.2.0109691-64



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

MATRÍCULA 109.691
FLS. 01

Livro N.º 2 - Registro Geral

Data: 03 de maio de 2017.

Imóvel: **APARTAMENTO 301 do Bloco 01**, localizado no 3º Pavimento, aos fundos do Bloco, sendo o primeiro da esquerda para a direita, de quem postado junto ao acesso do Bloco olhar para ela mesma; com área real privativa de 40,92m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 12,00m², área real de uso comum de divisão proporcional de 23,4274m², área real total de 76,3474m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,004463292 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 34, com área de 12,00m², descoberta, com entrada pelo acesso principal de veículos, fazendo parte do conjunto de boxes situados na circulação principal de veículos (em frente ao bloco 01), sendo o sétimo a esquerda de quem do acesso de veículos entra na referida circulação, no empreendimento constituído por cinco (05) prédios residenciais em alvenaria, com cinco (05) pavimentos, localizado na Rua Conde D'Eu, nº2913, lado ímpar, nesta cidade de Caxias do Sul/RS, denominado '**RESIDENCIAL PORTO HAVANA**', cujo empreendimento está edificado no terreno urbano, constituído pelo lote nº33, da quadra nº3081, distando 50,91m 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, possuindo área de 11.506,970m² (onze mil quinhentos e seis metros e noventa e sete decímetros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por 117,95m, com o limite da quadra nº4644; ao Sul, por 128,66m, com parte do lote nº14, com o lote nº15 e parte do lote nº16; ao Leste por 38,85m, com o lote nº34; ao Oeste, por 90,83m, com o lote nº32; ao Nordeste, por 38,42m com a Rua Conde D'Eu; e, ao Sudeste, por 36,53m, sendo parte com o lote nº31, e parte com o lote nº34.

Proprietária: **PARQUE PORTO HAVANA INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**, CNPJ nº18.145.147/0001-35, com sede nesta cidade, neste ato representada por Fábio Ruschel, CPF nº808.896.110-68 e Cíntia Dorneles de Souza, CPF nº020.232.190-86.

Título Anterior: Matrícula nº93.646 do Livro nº02-RG, em 11/10/2013 desta 2ª Zona

Escrev.: *Morgana Bist*

Oficial Designada - Jacqueline Balen:

Prot. nº243241/Lº1-AN, em 17/04/2017

Emol.: R\$18,70 + Processamento Eletrônico: R\$4,50 + Selos: 0133.03.1700015.02844 R\$2,70;
0133.01.1700016.05761 R\$1,40

Av. 1/109.691, em 03 de maio de 2017. **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** -

Certifico que se procede esta averbação para constar 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 aos 16/01/2017, que fica arquivado neste Registro de Imóveis, e conforme o Artigo 31-A e seguintes, da Lei 10.931/04.

CONTINUA NO VERSO

continua no verso->

continuação->.....

CNM: 099259.2.0109691-64

MATRÍCULA109.691.....

Escrev.: *Morgana bust* Oficial Designada - Jacqueline Balen: *Balen*
 Prot.nº243241, Lº1-AN, em 17/04/2017 C:53/79
 Emol.: R\$33,70 + Processamento Eletrônico: R\$4,50 + Selos: 0133.03.1700015.02917 R\$2,70;
 0133.01.1700016.05834 R\$1,40

Av.2/109.691, em 03 de maio de 2017. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** -
 Certifico que se procede esta averbação para constar que foi efetuado o registro da
 Convenção de Condomínio do empreendimento denominado '**RESIDENCIAL PORTO
 HAVANA**', no Lº3-RA, fls.01, sob nº13.833, em 10/03/2015, neste Registro de
 Imóveis.

Escrev.: *Morgana bust* Oficial Designada - Jacqueline Balen: *Balen*
 Prot.nº243241, Lº1-AN, em 17/04/2017 C:53/79
 Emol.: R\$33,70 + Processamento Eletrônico: R\$4,50 + Selos: 0133.03.1700015.02965 R\$2,70;
 0133.01.1700016.05950 R\$1,40

Av.3/109.691, em 03 de maio de 2017 - **EXISTÊNCIA DE HIPOTECA** -
 Certifico que o imóvel desta matrícula encontra-se hipotecado conforme **R.5/93.646**,
 onde figura como credor: BANCO DO BRASIL S.A, e devedor: PARQUE PORTO
 HAVANA INCORPORAÇÕES SPE LTDA. Tudo de acordo com instrumento particular
 passado na cidade de São Paulo/SP em 25/06/2014, que encontra-se arquivado neste
 Registro de Imóveis.

Escrev.: *Morgana bust* Oficial Designada - Jacqueline Balen: *Balen*
 Prot.nº243241, Lº1-AN, em 17/04/2017 C: 53/79
 Emol.: R\$33,70 + Processamento Eletrônico: R\$4,50 + Selos: 0133.03.1700015.03152 R\$2,70;
 0133.01.1700016.06159 R\$1,40

Av.4/109.691, em 02 de janeiro de 2018. - **CANCELAMENTO DA Av.3** -
 Certifico que o BANCO DO BRASIL S.A., autoriza o cancelamento da **hipoteca**
 constante da **Av.3** desta matrícula. Tudo de acordo com termo de quitação e liberação
 da garantia passado na cidade de São Paulo/SP em 04/10/2017 que fica arquivado
 neste Registro de Imóveis.

Escrev.: *Balen* Oficial Desig. ou Substº: *Balen* Alexandre Balen
 Prot.nº250048, Lº1-AP, em 22/12/2017 C:63/82
 Emol.: R\$34,20 + Processamento Eletrônico: R\$4,60 + Selos: 0133.04.1700024.01939 R\$3,30;
 0133.01.1700040.46236 R\$1,40

R.5/109.691 em 02 de janeiro de 2018.

Título: Compra e venda.

Transmitente: PARQUE PORTO HAVANA INCORPORAÇÕES SPE LTDA, já
 qualificada, neste ato representada por Wagner Marques Andrade, CPF
 nº008.172.390-30.

Adquirente: **DANIEL DAGOSTINI**, brasileiro, CPF nº031.052.520-96, pintor de cabine,
 solteiro, maior, residente e domiciliado nesta cidade.

Forma do título: Contrato particular de compra e venda de unidade concluída, mútuo e
 alienação fiduciária em garantia nº8.7877.0225270-4 passado nesta cidade em
 16/11/2017, ficando uma via arquivada neste Registro de Imóveis (SFH), nos termos da

CONTINUA A FOLHAS 02

.....

continua na folha seguinte

continuação->:-----

CNM: 099259.2.0109691-64
MATRÍCULA109.691

da Receita Municipal da Prefeitura desta cidade, emitida em 25/02/2026, sob código de controle nº7LRT.B1NC.MRM2.PIZ9.

Oficial Titular: 

Prot.nº340225, Lº1, em 05/02/2026

Emolumentos: R\$55,00 + Processamento Eletrônico: R\$7,30 + Selo(s): 0133.04.2500002.29357 R\$5,50;
0133.01.2500004.41812 R\$2,20

Av.8/109.691, em 25 de fevereiro de 2026. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**

Averba-se que, após promover a intimação do confitente devedor e fiduciante, DANIEL DAGOSTINI, CPF nº031.052.520-96; devidamente cumprida pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, conforme registro nº304963, Lº B-Eletrônico, e intimação promovida aos 22/08/2025; 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 02/01/2018. Valor: R\$161.916,20. Valor Fiscal: R\$161.916,20 em 28/01/2026. GI/GA nº17161/2025, e Guia Retificativa nº2330/2026, emitida em 23/02/2026. Tudo de acordo com requerimento de consolidação de propriedade emitido na cidade de Bauru/SP, em data de 04/02/2026 e demais documentos que o instruem.

Oficial Titular: 

Prot.nº340225, Lº1, em 05/02/2026

Emolumentos: R\$482,10 + Processamento Eletrônico: R\$7,30 + Selo(s): 0133.08.2400004.08377 R\$80,80;
0133.01.2500004.41818 R\$2,20

CONTINUA A FOLHAS

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. CAXIAS DO SUL, 26 DE FEVEREIRO DE 2026.

certidão 004 pág...R\$ 34,00+selo: 0133.04.2500002.29562 (R\$5,50)
busca em Arquivos...R\$ 14,00+selo: 0133.03.2500005.33637 (R\$4,40)
proces. eletrônico R\$ 7,30+selo: 0133.01.2500004.42179 (R\$2,20)

Total -----> R\$ 67,40

Nota de Entrega: D2026 02 00163

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

099259 53 2026 00021041 89