



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: 099259.2.0116894-86



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

MATRÍCULA
116.894
FLS. 01

Data: 24 de junho de 2019.

Imóvel: FUTURO APARTAMENTO 239, BLOCO J, a ser localizado no 1º andar ou 2º pavimento, de fundos, sendo o 1º apartamento à direita de quem chega no pavimento; Composto de dois(2) dormitórios, banheiro, sala de estar e jantar, cozinha e circulação: com uma área privativa real de 47,5050 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 4,7512m², área equivalente de construção de 52,2562m², percentual do terreno de 0,41623%, área total real de 52,2562m², e cabendo-lhe, fração ideal de 0,0041623 do terreno e das coisas de uso comum. A este apartamento corresponde o direito de utilização da vaga de estacionamento número 94, com área de 12,00m², sendo a sétima vaga a direita, da rua em frente ao salão de festa e os Blocos L, K, J, I, H e G, no empreendimento constituído de um conjunto residencial em alvenaria, com doze (12) blocos de cinco (05) pavimentos cada, a ser localizado na Rua Dionysio Adami, nº741, Bairro Nossa Senhora das Graças, nesta cidade de Caxias do Sul/RS, denominado 'RESIDENCIAL VALE DA CORTICEIRA 1', cujo empreendimento será edificado no terreno urbano, constituído pelo lote nº04, da quadra nº6090, com área de 15.305,45m² (quinze mil trezentos e cinco metros e quarenta e cinco centímetros quadrados), com testada para a Rua Dionysio Adami, lado ímpar, distando 49,84 metros da esquina com a Rua 52 07 31, no quarteirão formado por estas vias mais o limite das quadras 6550, 6313, 6015 e área urbana não cadastrada, do loteamento denominado 'RESIDENCIAL DIONYSIO ADAMI', medindo e confrontando: ao Nordeste, por oito linhas, a primeira de 40,41 metros e a segunda de 7,21 metros, com a Rua Dionysio Adami, a terceira, por 17,81 metros e a quarta, por 22,39 metros, com o lote 05 destinado ao SLTE – Sistema Local de Tratamento de Efluentes, a quinta, por 7,48 metros e a sexta, por 26,31 metros, com a Rua Dionysio Adami, a sétima, por 95,39 metros, e a oitava, por 39,23 metros, com o limite da quadra 6313; ao Noroeste, por 15,00 metros, com o lote destinado ao SLTE – Sistema Local de Tratamento de Efluentes; ao Sudeste, por 10,69 metros, com o limite da quadra 6015; ao Sudoeste, por duas linhas, a primeira de 194,02 metros, com o lote 03, e a segunda de 2,95 metros, com o limite da área urbana não cadastrada; e ao Sul, por duas linhas, a primeira por 74,53 metros, com o limite da área urbana não cadastrada, e a segunda por 19,03 metros, com o limite da quadra 6015.

Proprietária: RICARDO RAMOS CONSTRUTORA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº92.688.860/0001-88, com sede na Rua Marechal Deodoro, 1165, Centro, na cidade de Pelotas/RS, neste ato representado por Wolney Cericatto, CPF sob nº407.511.630-15.

Título Anterior: M.113.849, do Lº02-RG, em 13/06/2018, desta 2ª Zona.

Oficial Titular: *Proteger* Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº262340, Lº1, em 03/06/2019

Emolumentos R\$10,10 + Processamento Eletrônico: R\$2,50 - Redução de 50% nos emolumentos, conforme PMCMV + Selos:
Selos: 0133.02.1900008.08485 R\$1,90; 0133.01.1900008.08934 R\$1,40

Av.1/116.894, em 24 de junho de 2019. **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO -**

Averba-se que o imóvel desta matrícula está apartado do patrimônio da incorporadora, ficando o

CONTINUA NO VERSO

continua no verso->

continuação->:.....

CNM: 099259.2.0116894-86

MATRÍCULA 116.894

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 em 11/12/2018, e conforme o Artigo 31-A e seguintes, da Lei 10.931/04.

Oficial Titular: *Rita Neuma Gomes Figueiredo*

Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº262340, Lº1, em 03/06/2019

Emolumentos R\$18,10 + Processamento Eletrônico: R\$2,50 - Redução de 50% nos emolumentos, conforme PMCMV + Selos:

Selos: 0133.03.1900008.03440 R\$2,70; 0133.01.1900008.08935 R\$1,40

Av.2/116.894, em 24 de junho de 2019. - **SERVIDÃO DE PASSAGEM** -

Averba-se que permanece em pleno vigor o registro da servidão de passagem constante da Av.2/91.593, Lº02-RG desta 2ª Zona, nos termos da Escritura pública lavrada aos 11/09/2017, pelo Substituto do Tabelião e Registrador do Cartório de Ana Rech, nesta cidade, Lº36-C, fls.187v/190v, requerimento passado nesta cidade em 14/06/2017, mapa e ART nº9316256 em 05/10/2017, que ficam arquivados neste Registro de Imóveis, foi instituído em favor do imóvel desta matrícula uma servidão de passagem de esgoto pluvial, com a área de 554,85m², com as seguintes medidas e confrontações: ao Sudoeste, por duas linhas desencontradas, sendo a primeira por 6,50m, com a Rua Dionysio Adami, e a segunda por 91,10m, com o próprio lote nº02, da quadra nº5901; ao Norte, por 6,00m, com o próprio lote nº02, da quadra nº5901; e, ao Nordeste, por 93,60m, com área urbana não cadastrada de propriedade de Moacir Gazziero, Teolina Maria Bordin D'Agostini e outro. A área descrita constitui faixa não edificanda; cujo imóvel serviente esta registrado na M.91.594, Lº2-RG, desta 2ª zona.

Oficial Titular: *Rita Neuma Gomes Figueiredo*

Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº262340, Lº1, em 03/06/2019

Emolumentos R\$18,10 + Processamento Eletrônico: R\$2,50 - Redução de 50% nos emolumentos, conforme PMCMV + Selos:

Selos: 0133.03.1900008.03441 R\$2,70; 0133.01.1900008.08936 R\$1,40

Av.3/116.894, em 28 de outubro de 2019. - **EXISTÊNCIA DE HIPOTECA** -

Averba-se que o imóvel desta matrícula encontra-se hipotecado conforme **R.8/113.849**, onde figura como credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, e devedora: RICARDO RAMOS CONSTRUTORA LTDA. Tudo de acordo com contrato particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária nº8.7877.0629538-6, passado nesta cidade em 28/06/2019, (SFH), nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Oficial Titular: *Rita Neuma Gomes Figueiredo*

Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº266069, Lº1, em 23/10/2019

Emolumentos R\$18,10 + Processamento Eletrônico: R\$2,50 Redução de 50% nos emolumentos, conforme Programa Minha Casa

Minha Vida - PMCMV + Selos: 0133.03.1900008.17429 R\$2,70; 0133.01.1900010.03045 R\$1,40

Av.4/116.894, em 14 de novembro de 2019. - **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 termo de autorização para cancelamento de hipoteca passado nesta cidade em 07/11/2019.

Oficial Titular: *Rita Neuma Gomes Figueiredo*

Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

02

CONTINUA A FOLHAS

.....

continua na folha seguinte

continuação->:.....

CNM: 099259.2.0116894-86

MATRÍCULA116.894.....

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: *R. Figueiredo*

Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº266452, Lº1, em 07/11/2019

Emolumentos: R\$283,50 + Processamento Eletrônico: R\$2,50 Redução de 50% nos emolumentos conforme determinação (Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV) + Selo(s): 0133.07.1900008.02332 R\$36,60; 0133.01.1900010.09584 R\$1,40 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Av.7/116.894, em 17 de março de 2021. - **CONCLUSÃO** -

Averba-se que, na matrícula matriz do empreendimento, foi promovida a construção, conclusão, instituição do condomínio e individualização de economias, conforme Av.177, R.178 e R.179/M.113.849-Lº2-RG, motivo pelo qual o imóvel desta matrícula passa a ser constituído pela seguinte unidade autônoma: **APARTAMENTO 239, BLOCO J**, localizado no 1º andar ou 2º pavimento, de fundos, sendo o 1º apartamento à direita de quem chega no pavimento; Composto de dois(2) dormitórios, banheiro, sala de estar e jantar, cozinha e circulação: com uma área privativa real de 47,5050 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 4,7512m², área equivalente de construção de 52,2562m², percentual do terreno de 0,41623%, área total real de 52,2562m², e cabendo-lhe, fração ideal de 0,0041623 do terreno e das coisas de uso comum. A este apartamento corresponde o direito de utilização da vaga de estacionamento número 94, com área de 12,00m², sendo a sétima vaga a direita, da rua em frente ao salão de festa e os Blocos L, K, J, I, H e G, do empreendimento constituído por 12 blocos residenciais em alvenaria, com 05 (cinco) pavimentos cada, sito na Rua Dionysio Adami, sob nº predial 741, Bairro Nossa Senhora das Graças, nesta cidade de Caxias do Sul/RS, denominado "**RESIDENCIAL VALE DA CORTICEIRA 1**". Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade em 11/03/2021.

Oficial Titular: *R. Figueiredo*

Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº277877, Lº1, em 11/03/2021

Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + Selos: 0133.04.2100003.04160

Av.8/116.894, em 17 de março de 2021 - **CANCELAMENTO DA Av.1** -

Averba-se que a **RICARDO RAMOS CONSTRUTORA LTDA**, já qualificada, neste ato representada por Wolney Cericatto, CPF nº407.511.630-15, autoriza o **cancelamento do PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** constante da **Av.1** desta matrícula. Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade aos 11/03/2021.

Oficial Titular: *R. Figueiredo*

Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº277877, Lº1, em 11/03/2021

Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + 0133.04.2100003.04402

Av.9/116.894, em 29 de agosto de 2023. - **CANCELAMENTO DO R.6** -

Averba-se que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF autoriza o cancelamento da alienação fiduciária, constante no **R.6** desta matrícula. Tudo de acordo com contrato particular de compra e

03

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

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: 099259.2.0116894-86

FOLHA: 003

MATRÍCULA: 116894

venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia nº8.4444.3046075-0 passado nesta cidade em 11/08/2023, (SFH), nos termos da Lei nº11.977/09 e MP nº1.162/23 - Programa Minha Casa, Minha Vida. Valor: R\$99.030,00, em 14/10/2019.

Oficial Titular:

Prot.º307582, Lº1, em 22/08/2023

Emolumentos: R\$144,10 + Processamento Eletrônico: R\$3,20 Redução de 50% nos emolumentos conforme determinação (Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV) + Selo(s): 0133.07.2300012.00881 R\$48,30; 0133.01.2300006.40288 R\$1,80

R.10/116.894 em 29 de agosto de 2023.

Título: Compra e venda.

Transmitente: MARIA DO SOCORRO DA SILVA, já qualificada.

Adquirente: **KARINA KELEN CAVALLIN**, brasileira, CPF nº027.162.020-01, vendedora de comercio varejista e atacadista, divorciada, residente e domiciliada nesta cidade.

Forma do título: Contrato particular citado na Av.9 desta matrícula.

Valor e Forma de Pagamento: R\$145.000,00, composto pela integralização dos seguintes valores: Recursos próprios: R\$10.272,23, Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$3.907,24, Desconto concedido pelo FGTS: R\$34.650,00, Financiamento concedido pelo credor: R\$96.170,53.

Valor Fiscal: R\$145.000,00 em 22/08/2023.

Condições: Às do contrato. GA/GI nº11085/2023. *Continua em pleno vigor a Servidão de Passagem constante na Av.2 desta matrícula.*

Oficial Titular:

Prot.º307582, Lº1, em 22/08/2023

Emolumentos: R\$374,70 + Processamento Eletrônico: R\$3,20 Redução de 50% nos emolumentos conforme determinação (Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV) + Selo(s): 0133.07.2300012.00882 R\$48,30; 0133.01.2300006.40298 R\$1,80 - Nos termos da Lei nº11.977/09 e MP nº1.162/23 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

R.11/116.894, em 29 de agosto de 2023.

Título: Alienação fiduciária.

Devedora: KARINA KELEN CAVALLIN, já qualificada.

Credora: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ nº00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília/DF, neste ato representada por Rochele Erlo, CPF nº823.906.220-20.

Forma do título: Contrato particular citado na Av.9 desta matrícula.

Valor da dívida: R\$96.170,53 em 11/08/2023.

Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$145.000,00.

Valor da garantia fiduciária: R\$145.000,00.

Prazo em meses de amortização: 360.

Taxa anual de juros (%): Nominal: 4.2500; e, Efetiva: 4.3338.

Taxa mensal de juros (%): Nominal: 0.3536; e, Efetiva: 0.3542.

Vencimento do primeiro encargo mensal: 10/09/2023.

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

CNM: 099259.2.0116894-86

FOLHA: 003v

MATRÍCULA: 116894

Condições: Às do contrato. **EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** A devedora não poderá dispor do imóvel sem o prévio e expresse consentimento da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, sob pena de vencimento antecipado da dívida.

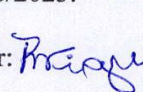
Oficial Titular: 

Prot.nº307582, Lº1, em 22/08/2023

Emolumentos: R\$288,20 + Processamento Eletrônico: R\$3,20 Redução de 50% nos emolumentos conforme determinação (Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV) + Selo(s): 0133.07.2300012.00883 R\$48,30; 0133.01.2300006.40305 R\$1,80 - Nos termos da Lei nº11.977/09 e MP nº1.162/23 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Av.12/116.894, em 27 de fevereiro de 2025. - **CANCELAMENTO DO R.11** -

Averba-se que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF autoriza o cancelamento da alienação fiduciária, constante no **R.11** desta matrícula. Tudo de acordo com contrato particular de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia nº8.4444.3576373-4, passado nesta cidade em 05/02/2025 (SFH), nos termos da Lei nº11.977/09 e MP nº1.162/23 - Programa Minha Casa, Minha Vida. Valor: R\$96.170,53, em 11/08/2023.

Oficial Titular: 

Rita Neuza Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº327073, Lº1, em 07/02/2025

Emolumentos: R\$157,00 + Processamento Eletrônico: R\$3,40 Redução de 50% nos emolumentos conforme determinação (Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV) + Selo(s): 0133.07.2400005.01046 R\$56,50; 0133.01.2400007.16533 R\$2,10 - R.13/116.894 em 27 de fevereiro de 2025.

Título: Compra e venda.

Transmitente: KARINA KELEN CAVALLIN, já qualificada.

Adquirente: **RAISSA RIBEIRO DEL SOUTO**, brasileira, CPF nº062.348.400-51, vendedora, solteira, maior, residente e domicilia nesta cidade.

Forma do título: Contrato particular citado na Av.12 desta matrícula.

Valor e Forma de Pagamento: R\$152.000,00, composto pela integralização dos seguintes valores: Recursos próprios: R\$13.893,27, Desconto concedido pelo FGTS: R\$16.540,00, Financiamento concedido pelo credor: R\$121.566,73.

Valor Fiscal: R\$152.000,00 em 17/02/2025.

Condições: Às do contrato. GA/GI nº1605/2025. *Permanece em pleno vigor a Servidão de Passagem constante sob Av.2 desta matrícula.*

Oficial Titular: 

Rita Neuza Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº327073, Lº1, em 07/02/2025

Emolumentos: R\$408,30 + Processamento Eletrônico: R\$3,40 Redução de 50% nos emolumentos conforme determinação (Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV) + Selo(s): 0133.08.2400004.03485 R\$76,40; 0133.01.2400007.16535 R\$2,10 - Nos termos da Lei nº11.977/09 e MP nº1.162/23 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

R.14/116.894, em 27 de fevereiro de 2025.

Título: Alienação fiduciária.

continua na folha seguinte

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: 099259.2.0116894-86

MATRÍCULA: 116894
FOLHA: 004v

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.14, Lº02-RG, em 27/02/2025. **Valor: R\$98.188,61. Valor Fiscal: R\$140.000,00** em 19/02/2026. GI/GA nº2252/2026. Tudo de acordo com requerimento de consolidação de propriedade emitido na cidade de Bauru/SP, em data de 05/03/2026, e demais documentos que o instruem.

Oficial Titular: 

Prot.nº341299, Lº1, em 05/03/2026

Emolumentos: R\$382,30 + Processamento Eletrônico: R\$7,30 + Selo(s): 0133.07.2400005.06717 R\$59,80;
0133.01.2500004.44550 R\$2,20

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. CAXIAS DO SUL, 06 DE MARÇO DE 2026.

certidão 008 pág...R\$ 61,20+selo: 0133.04.2500002.31066 (R\$5,50)
busca em Arquivos...R\$ 14,00+selo: 0133.03.2500005.35460 (R\$4,40)
proces. eletrônico R\$ 7,30+selo: 0133.01.2500004.44755 (R\$2,20)

Total -----> R\$ 94,60

Nota de Entrega: D2026 03 00207

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 00025716 31