



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: 099259.2.0117347-85



SEGUNDA ZONA IMOBILIÁRIA
CAXIAS DO SUL - RS
OFICIAL TITULAR - MANOEL VALENTE FIGUEIREDO NETO

MATRÍCULA
117.347
FLS. 01

Livro N.º 2 - Registro Geral

Data: 15 de agosto de 2019.

Imóvel: FUTURO APARTAMENTO DUZENTOS E UM (201), localizado no 2º pavimento, de frente para a Rua João Bisi Filho à esquerda de quem olha o edifício por essa via, posição Oeste/Norte, tendo esse apartamento uma área privativa real de 79,73m² (sendo 65,08m² do apartamento e 14,65m² do box de garagem nº 02), área de uso comum de 27,46m², área total real de 107,19m², área equivalente de construção de 88,58m², fração ideal em área de terreno de 23,297m², e fração ideal percentual de 4,31% no terreno sobre o qual será edificado o citado prédio; fica vinculado a esta unidade o box de garagem nº 02, COBERTO, localizado no pavimento Térreo do edifício, com acesso externo ao oeste pela Rua João Bisi Filho e acesso interno no pavimento pela circulação ao oeste, sendo o sexto a contar da divisa sul do terreno, confrontando ao leste com o poço de luz, ao oeste com a área de circulação, ao norte com o box nº 01 e ao sul com a área de circulação e parte do box nº 03, do prédio residencial em alvenaria, com 08 (oito) pavimentos, denominado 'SAN ANDRÉS RESIDENCE', a ser localizado na Rua João Bisi Filho, número 42, Bairro Bela Vista, nesta cidade de Caxias do Sul/RS, que será edificado no terreno urbano, constituído do lote nº 20, da quadra nº 3090, com testada para a Rua João Bisi Filho, lado par, distando 163,37m da esquina formada com a Rua Luiz Raymundo Pontalti, no quarteirão formado pela Rua João Bisi Filho, Rua Leopoldino Peroni, Rua Marselha, Rua Honorino Pedro de Zorzi e limite das quadras 3083, 6285 e 4646, possui área de 540,00m² (quinhentos e quarenta metros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por 30,00m com o lote nº 19; ao Sul, por 30,00m com o lote nº 15; ao Leste, por 18,00m com parte do lote nº 18; e, ao Oeste, por 18,00m com a Rua João Bisi Filho.

Proprietária: CONSTRUTORA INCORPORADORA LTDA, CNPJ sob número 10.412.706/0001-14, com sede na cidade de Caxias do Sul/RS, neste ato representada por João Carlos de Costa, CPF sob número 232.325.280-15.

Título anterior: M.116.363, do Livro nº02-RG, em 09/04/2019 desta 2ª Zona.

Oficial Titular: *Manoel Valente Figueiredo Neto*

Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº264310, Lº1 em 14/08/2019

Emolumentos R\$10,10 + Processamento Eletrônico: R\$2,50 - Redução de 50% nos emolumentos, conforme Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV + Selos: Selos: 0133.02.1900008.23547 R\$1,90; 0133.01.1900008.29928 R\$1,40

Av.1/117.347, em 15 de agosto de 2019. **PATRIMÔNIO DE AFETACÃO -**

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 em 30/06/2019, e conforme o Artigo 31-A e seguintes, da Lei 10.931/04.

Oficial Titular: *Manoel Valente Figueiredo Neto*

Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº264310, Lº1, em 14/08/2019

CONTINUA NO VERSO

continua no verso->

continuação->:.....

CNM: 099259.2.0117347-85

MATRÍCULA 117.347.....

Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + Selo: 0133.01.1900008.30084

Av.2/117.347, em 18 de junho de 2020. - **EXISTÊNCIA DE HIPOTECA** -

Averba-se que o imóvel desta matrícula encontra-se hipotecado conforme **R.4/116.363**, onde figura como credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, e devedora: CONSTRUTORA INCORPORADORA LTDA. Tudo de acordo com contrato particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças nº8.7877.0855016-2, passado nesta cidade em 27/05/2020, (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.nº270575, Lº1, em 04/06/2020

Emolumentos: Nihil - AGNR+ Selo: 0133.04.2000008.01709

Av.3/117.347, em 04 de dezembro de 2020. - **CANCELAMENTO DA Av.2** -

Averba-se que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF autoriza o cancelamento da **hipoteca** constante da **Av.2** desta matrícula. Tudo de acordo com contrato particular de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia nº8.7877.0961857-7, passado nesta cidade em 29/10/2020.

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

Prot.nº274534, Lº1, em 04/11/2020

Emolumentos: Nihil - AGNR + Selo: 0133.04.2000028.03275

R.4/117.347 em 04 de dezembro de 2020.

Título: Compra e venda.

Transmitente: CONSTRUTORA INCORPORADORA LTDA, já qualificada, neste ato representada por Jordan de Costa, CPF nº004.513.720-00.

Adquirente: **LANA CAROLINA SANTOS DE SOUSA**, brasileira, CPF nº852.406.131-68, professora, solteira, maior, residente e domiciliada nesta cidade.

Forma do título: Contrato particular citado na Av.3 desta matrícula. (SFH)

Valor e Forma de Pagamento: R\$190.000,00, composto pela integralização dos seguintes valores: Recursos próprios: R\$42.940,91, Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$1.429,23, Desconto concedido pelo FGTS: R\$2.436,00, Financiamento concedido pelo credor: R\$143.193,86.

Valor Fiscal: R\$190.000,00 em 27/11/2020.

Condições: Às do contrato. GA/GI nº12194/2020. CND/INSS e SRF nº606A.218F.A990.5257, emitida em 19/03/2020. *Continua em pleno vigor o Patrimônio de Afetação constante na Av.1 desta matrícula.*

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

Prot.nº274534, Lº1, em 04/11/2020

Emolumentos: R\$443,50 + Processamento Eletrônico: R\$2,50 Redução de 50% nos emolumentos conforme determinação (Programa Casa Verde e Amarela - MP 996/2020) + Selo(s): 0133.08.1900008.04137 R\$49,50; 0133.01.2000033.03765 R\$1,40 - Nos termos da MP nº996/2020 - Programa Casa Verde e Amarela.

R.5/117.347, em 04 de dezembro de 2020.

Título: Alienação fiduciária.

Devedora: LANA CAROLINA SANTOS DE SOUSA, já qualificada.

CONTINUA A FOLHAS

02

.....

continua na folha seguinte

continuação->:-----

CNM: 099259.2.0117347-85

MATRÍCULA 117.347

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

Prot.nº289519, Lº1, em 08/04/2022

Emolumentos: Nihil AGNR - Ato gratuito não ressarcível + Selos: Selo: 0133.04.2200014.01853

Av.7/117.347, em 14 de agosto de 2026. - **INSCRIÇÃO CADASTRAL** -

Averba-se que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se inscrito junto ao cadastro imobiliário municipal sob nº44.20.3090.020.001. Tudo de acordo com requerimento de Consolidação de Propriedade emitido na cidade de Bauru/SP em 14/08/2026; e, certidão de inscrição cadastral do imóvel, expedida pela Secretaria do Planejamento da Prefeitura desta cidade, emitida em 14/08/2026, sob código de controle nºFVSD.YUK0.YX3Z.AO2S.

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

Prot.nº347915, Lº1, em 14/08/2026

Emolumentos: R\$55,00 + Processamento Eletrônico: R\$7,30 + Selo(s): 0133.04.2600004.08940 R\$5,50;
0133.01.2600001.39926 R\$2,20

Av.8/117.347, em 14 de agosto de 2026. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**

Averba-se que, após promover a intimação da confitente devedora e fiduciante, LANA CAROLINA SANTOS DE SOUSA, CPF nº852.406.131-68, devidamente cumprida pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, conforme registro nº309806 Lº B-Eletrônico, e intimação promovida aos 20/05/2026. Ocorreu o 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.5, Lº02-RG, em 04/12/2020. Valor: R\$181.017,58. Valor Fiscal: R\$347.000,00 em 03/08/2026. GI/GA nº9815/2026. Tudo de acordo com requerimento de consolidação de propriedade emitido na cidade de Bauru/SP em data de 14/08/2026 e demais documentos que o instruem.

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

Prot.nº347915, Lº1, em 14/08/2026

Emolumentos: R\$756,10 + Processamento Eletrônico: R\$7,30 + Selo(s): 0133.09.2300015.07905 R\$100,20;
0133.01.2600001.39948 R\$2,20

MANOEL
VALENTE
FIGUEIREDO
NETO:017156
427386

Assinado de forma digital por
MANOEL VALENTE FIGUEIREDO
NETO:0171542738
Dados: 2026.08.18
14:59:18 -03'00'

CONTINUA A FOLHAS

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. CAXIAS DO SUL, 18 DE AGOSTO DE 2026.

certidão 004 pág...R\$ 34,00+selo: 0133.04.2600004.09638 (R\$5,50)
busca em Arquivos...R\$ 14,00+selo: 0133.03.2600002.17675 (R\$4,40)
proces. eletrônico R\$ 7,30+selo: 0133.01.2600001.40881 (R\$2,20)

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

Nota de Entrega: D2026 08 00485

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 00107050 48