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 DE INTEIRO TEOR

CNM: 099259.2.0120798-14

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

MATRÍCULA 120.798
FLS. 01

Livro N.º 2 - Registro Geral

Data: 04 de agosto de 2020.
Imóvel: **FUTURO APARTAMENTO 501 DO BLOCO 6**, a ser construído, localizado no 5º Pavimento, situado à esquerda e aos fundos de quem postado na entrada do bloco olhar para ele; com área real privativa coberta de 38,4000m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 12,0000m², área real de uso comum de divisão proporcional de 41,7248m², área real total de 92,1248m², área equivalente total em área de custo padrão de 48,2487m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,004085616 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 113, com área de 12,0000m², descoberta, sendo a oitava vaga a direita na Rua E, de quem da guarita, atravessa a Rua A e entra na referida rua, de um empreendimento constituído de 12 edifícios com 05 (cinco) pavimentos cada, denominados "BLOCO 01", "BLOCO 02", "BLOCO 03", "BLOCO 04", "BLOCO 05", "BLOCO 06", "BLOCO 07", "BLOCO 08", "BLOCO 09", "BLOCO 10", "BLOCO 11" e "BLOCO 12", com 20 (vinte) apartamentos em cada um dos Blocos 01 a 12, denominado **'RESIDENCIAL PORTO DOS ALPES',** a ser localizado na Rua Antônio Francisco Pasquali, número predial 348, nesta cidade de Caxias do Sul/RS, que será edificado no terreno urbano, constituído pelo lote nº07, da quadra nº2631, numerações administrativas, do Bairro São Ciro, nesta cidade de Caxias do Sul, com a área de 13.895,12m² (treze mil, oitocentos e noventa e cinco metros e doze centímetros quadrados), distante 89,52 metros da esquina com a Rua Irma Joana Pasa, localizado no quarteirão formado pelas Ruas Antônio Francisco Pasquali, Irma Jandyra Maschio, Emilio Balbinot, Jorge Rocha de Oliveira, Bertilo Wiltgen, Etelvina Lacava, Verginio Zago, Felice Veronese, Avenida Treze de Junho e limite com as quadras 2124, 4184, 4185, 4186, 4187, 4448, 2114, 2115, 2116 e 2121, com as seguintes dimensões e confrontações: pela frente ao Sudeste, Sul e Leste, confrontando ao Sudeste, onde mede 23,47 metros, com a Avenida Treze de Junho; a seguir forma ângulo interno de 195º25'31", seguindo rumo Leste, confrontando ao Sul, onde mede 39,93 metros, a seguir forma um ângulo de 164º38'45", seguindo rumo Leste, confrontando ao Sudeste, onde mede, 12,85 metros, a seguir forma um ângulo de 149º14'57", seguindo rumo Nordeste, confrontando ao Sudeste, onde mede 12,83 metros, a seguir forma um ângulo de 145º58'34", seguindo rumo Norte, confrontando ao Sudeste, onde mede 18,90 metros, sempre confrontando-se com Avenida Treze de Junho; a seguir forma um ângulo interno de 85º03'02", seguindo rumo Oeste, confrontando ao Norte, por 345,68 metros, com o lote nº18, da quadra nº4187, de Adalberto Jorge Chernhak, lote nº17 da quadra nº4187, de Alceu Leonardo Basso, lote nº16 da quadra nº4187, de Arlan Domingos Zucco, lote nº15 da quadra nº4187, de Alceu Leonardo Basso, e lote nº14 da quadra nº4187, do Residencial Catarina Citton Rech, Rua Emílio Balbinot, lote nº15 da quadra nº4186, de Ferrari Industria Metalúrgica Ltda, lote nº14 da quadra nº4186 de José Antonio Camazzola, Rua Irma Jandyra Maschio, lote nº15 da quadra nº4185 de Alceu Leonardo Basso, lote nº14 da quadra nº4185 de Paulo Miguel Pellenz, Rua Antônio Francisco Pasquali, lote nº12 da quadra nº4184 de Paulo Miguel Pellenz e lote nº14 da quadra nº2124, Area Verde do

CONTINUA NO VERSO

Município de Caxias do Sul, a seguir forma ângulo interno de 89°26'51", seguindo rumo Sul, confrontando ao Oeste, por 42,16 metros, com parte da Rua Jorge Rocha de Oliveira, lote nº16 da quadra nº2121 de Adriana Gasparin e outro e lote nº15 da quadra nº2121 de José Flavio Boeira de Almeida; a seguir forma ângulo interno de 90°37'30", seguindo rumo Leste, confrontando ao Sul, por 261,29 metros, com o lote nº04 da quadra nº2631 de Valdemiro Boschetti, chegando a ponto de início com um vértice de 162°12'40".
Proprietária: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A,** CNPJ nº 08.343.492/0001-20, com sede na cidade de Belo Horizonte/MG, neste ato representada por Cíntia Dornelles de Souza, CPF nº020.232.190-86 e Natalia Vignatti Dini, CPF nº023.755.270-11.
Título anterior: M.37.942 do Livro nº02-RG, em 12/12/1991 desta 2ª Zona

Oficial Titular: Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº271799, Lº1 em 04/08/2020
Emolumentos R$10,30 + Processamento Eletrônico: R$2,50
Redução de 50% nos emolumentos, conforme Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV + Selos: Selos: 0133.02.2000017.02122 R$1,90; 0133.01.2000018.00482 R$1,40

Av.1/120.798, em 04 de agosto de 2020.- **ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL**
Averba-se que continua em pleno vigor a **área de preservação ambiental** constante do R.10 e Av.12/37.942, Lº02-RG desta 2ª Zona, que é a seguinte: A incorporadora declara que no terreno objeto desta incorporação, onde será erigido o empreendimento PORTO DOS ALPES, incide uma área de preservação ambiental, com a área total de 1.354,90m², com as medidas econfrontações conforme projeto arquitetônico aprovado pela Prefeitura Municipal de Caxias do Sul, o qual encontra-se arquivado no Cartório de Registro de Imóveis da 2º Zona de Caxias do Sul/RS; em atendimento ao disposto no parágrafo 1º do Artigo 31 da Lei Federal nº 11.428/2006. Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade aos 17/04/2020.

Oficial Titular: Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº271799, Lº1, em 04/08/2020
Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + Selos: 0133.04.2000019.00270

Av.2/120.798, em 04 de agosto de 2020. **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** -
Averba-se que se procede esta averbação para constar que o imóvel desta matricula 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 17/04/2020, e conforme o Artigo 31-A e seguintes, da Lei 10.931/04.

Oficial Titular: Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº271799, Lº1, em 04/08/2020
Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + Selos: 0133.04.2000019.00510

Av.3/120.798, em 22 de setembro de 2020. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** -
Averba-se que foi efetuado o registro da Convenção de Condomínio do 'RESIDENCIAL PORTO

02

CONTINUA À FOLHAS

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

CNM: 099259.2.0120798-14

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

MATRÍCULA 120.798
FLS. 02

Livro N.º 2 - Registro Geral

DOS ALPES', no Lº3-RA, fls.01, sob nº15.854, em 22/09/2020.

Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Oficial Titular:

Prot.nº273020, Lº1, em 14/09/2020

Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + Selos: 0133.04.2000019.03766

Av.4/120.798, em 12 de fevereiro de 2021. - **EXISTÊNCIA DE HIPOTECA** -
Averba-se que o imóvel desta matrícula encontra-se hipotecado conforme **R.15/37.942**, onde figura como credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, e devedora: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A. Tudo de acordo com contrato particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças nº8.7877.0978016-1, passado na cidade de São Paulo/SP em 20/10/2020, nos termos da MP nº996/2020 - Programa Casa Verde e Amarela. (SFH)

Oficial Titular: Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº277173, Lº1, em 09/02/2021

Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + 0133.04.2100003.01559

Av.5/120.798, em 30 de novembro de 2022. - **CANCELAMENTO DA Av.4** -
Averba-se que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF autoriza o cancelamento da **hipoteca** constante da **Av.4** desta matrícula. Tudo de acordo com contrato particular de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia nº8.7877.1547959-1, passado nesta cidade em 08/11/2022, nos termos da Lei nº14.118/21 - Programa Casa Verde e Amarela.

Oficial Titular: Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº298035, Lº1, em 23/11/2022

Emolumentos: Nihil - AGNR + Selo: 0133.04.2200040.00371

R.6/120.798 em 30 de novembro de 2022.
Título: Compra e venda.
Transmitente: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada, neste ato representada por Aimée M. M. de C. Malfatti, CPF nº028.001.650-65.
Adquirente: **GUILHERME GARCIA PRESTES,** brasileiro, CPF nº040.889.980-81, metalúrgico, solteiro, maior, residente e domiciliado nesta cidade.
Forma do título: Contrato particular citado na Av.5 desta matrícula. (SFH)
Valor e Forma de Pagamento: R$184.200,00, composto pela integralização dos seguintes valores: Recursos próprios: R$41.498,02, Recursos da conta vinculada do FGTS: R$1.642,98, Desconto concedido pelo FGTS: R$2.179,00, Financiamento concedido pela CAIXA: R$138.880,00.
Valor Fiscal: R$184.200,00 em 22/11/2022.

CONTINUA NO VERSO

Condições: Às do contrato. GA/GI nº15058/2022. CPEND/INSS e SRF nº801C.1635.6977.27E3, emitida em 09/09/2022. *Continua em pleno vigor a Área de Preservação Ambiental constante na Av.1 e o Patrimônio de Afetação constante na Av.2 desta matrícula.*

Oficial Titular: Rita Neuma Gomes Figueiredo Oficial Substituta

Prot.nº298035, Lº1, em 23/11/2022

Emolumentos: R$469,80 + Processamento Eletrônico: R$3,00 Redução de 50% nos emolumentos conforme determinação (Programa Casa Verde e Amarela - Nos termos da Lei nº14.118/21) + Selo(s): 0133.08.2200006.04312 R$65,30; 0133.01.2200038.05386 R$1,80 - Nos termos da Lei nº14.118/21 - Programa Casa Verde e Amarela.

R.7/120.798, em 30 de novembro de 2022.

Título: Alienação fiduciária.

Devedor: GUILHERME GARCIA PRESTES, já qualificado.

Credora: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF,** CNPJ nº00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília/DF, neste ato representada por Priscila Soares dos Santos, CPF nº020.960.260-08.

Incorporadora/ Construtora e Fiadora/ Entidade Organizadora: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada, neste ato representada por Aimée M. M. de C. Malfatti, CPF nº028.001.650-65.

Forma do título: Contrato particular citado na Av.5 desta matricula.

Valor da dívida: R$138.880,00 em 08/11/2022.

Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R$173.600,00.

Valor da garantia fiduciária: R$173.600,00.

Prazo em meses: Construção: 12; Amortização: 360.

Taxa anual de juros (%): Nominal: 5.5000; e, Efetiva: 5.6407.

Vencimento do primeiro encargo mensal: 10/12/2022.

Condições: Às do contrato. **EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**. O devedor 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: Rita Neuma Gomes Figueiredo Oficial Substituta

Prot.nº298035, Lº1, em 23/11/2022

Emolumentos: R$348,90 + Processamento Eletrônico: R$3,00 Redução de 50% nos emolumentos conforme determinação (Programa Casa Verde e Amarela - Nos termos da Lei nº14.118/21) + Selo(s): 0133.07.2200035.01259 R$48,30; 0133.01.2200038.05390 R$1,80 - Nos termos da Lei nº14.118/21 - Programa Casa Verde e Amarela.

Av.8/120.798, em 05 de junho de 2023. - **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.179/37.942 - Lº2-RG, motivo pelo qual o imóvel desta matrícula passa a ser constituído pela seguinte unidade autônoma: **APARTAMENTO 501 DO BLOCO 6**, localizado no 5º Pavimento, situado à esquerda e aos fundos de quem postado na entrada do bloco olhar para ele; com área real privativa coberta de 38,4000m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 12,0000m², área real de uso comum de divisão proporcional de 41,7248m², área

CONTINUA A FOLHAS 03

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

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

MATRÍCULA: 120798

FOLHA: 003

CNM: 099259.2.0120798-14

real total de 92,1248m², área equivalente total em área de custo padrão de 48,2487m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,004085616 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 113, com área de 12,0000m², descoberta, sendo a oitava vaga a direita na Rua E, de quem da guarita, atravessa a Rua A e entra na referida rua, do empreendimento constituído por 12 prédios residenciais, em material não convencional, com 05 (cinco) pavimentos cada, denominados "BLOCO 01", "BLOCO 02", "BLOCO 03", "BLOCO 04", "BLOCO 05", "BLOCO 06", "BLOCO 07", "BLOCO 08", "BLOCO 09", "BLOCO 10", "BLOCO 11" e "BLOCO 12", denominado **'RESIDENCIAL PORTO DOS ALPES',** localizado na Rua Antônio Francisco Pasquali, número predial 348, e Rua Jorge Rocha de Oliveira, Rua Emilio Balbinot, Rua Irmã Jandyra Maschio e Av. Treze de Junho, Bairro São Ciro, nesta cidade de Caxias do Sul/RS. Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade aos 19/04/2023.

Oficial Titular: Rita Naiuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº304314, Lº1, em 24/05/2023

Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + Selos: 0133.04.2300007.09838

AV-9/120.798. Em 07 de outubro de 2026. **ESCRITURAÇÃO ELETRÔNICA.**
Promovo a presente averbação, com fundamento no art. 464-A, § 4º, da Consolidação Normativa Notarial e Registral da Corregedoria-Geral da Justiça do Rio Grande do Sul (Provimento nº 01/2020-CGJ), incluído pelo Provimento nº 44/2024-CGJ, para consignar que, doravante, todos os atos registrais subsequentes a este assento serão praticados exclusivamente em meio digital. **Protocolo**: nº 349.645, de 29 de setembro de 2026. Ato praticado sem cobrança de emolumentos (AGNR), nos termos do art. 464-A, § 7º, da CNNR/RS. Selo isento: 0133.04.2600004.18092. Assinado eletronicamente por Manoel Valente Figueiredo Neto, Oficial Titular. - X9QU-Q2TR-VYXE-7MRS.

AV-10/120.798. Em 07 de outubro de 2026. **INSCRIÇÃO CADASTRAL.**
Documento de origem dos dados: Certidão de Inscrição Cadastral, código de controle WQLF.GGHS.VHXC.MKT1, expedida pelo Município de Caxias do Sul/RS em 02 de outubro de 2026.
Fundamentação: Por meio desta averbação, complementam-se os dados necessários à especialidade objetiva do imóvel, nos termos do art. 176, § 1º, II, 3, "b", da Lei 6.015/1973.
Inscrição Cadastral: 29.22.2631.007.117.
Protocolo: nº 349.645, de 29 de setembro de 2026. Emolumentos: R$55,10 + Processamento Eletrônico: R$7,30 + Selo(s): 0133.04.2600004.18093 R$5,50; 0133.01.2600003.04412 R$2,20. Assinado eletronicamente por Manoel Valente Figueiredo Neto, Oficial Titular. - SQPB-BYHU-XFSX-J6SA.

AV-11/120.798. Em 07 de outubro de 2026. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.**
Título formal: REQUERIMENTO DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE, datado de 25 de setembro de 2026, firmado em Bauru/SP.
Devedor-fiduciante: Guilherme Garcia Prestes, já qualificado.
Fundamento registral: Alienação fiduciária (R-7/120.798, de 30 de novembro de 2022).
Intimação: Guilherme Garcia Prestes, pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, registro nº 309743, Livro B-Eletrônico, em 05 de junho de 2026: não recebida, por encontrar-se o intimando em local ignorado, incerto ou inacessível; a intimação foi feita por edital publicado no Diário do Registro Eletrônico em 03 de julho de 2026, 06 de julho de 2026 e 07 de julho de 2026, nos termos do art. 26, § 4º, da Lei nº 9.514/1997.
Consolidação da propriedade: Com fundamento no requerimento do credor e na certificação, por este Ofício, do decurso do prazo legal sem purgação da mora (art. 26, § 7º, da Lei nº 9.514/1997), extingue-se a resolubilidade do regime fiduciário, consolidando-se os direitos em favor do credor.
CREDOR-FIDUCIÁRIO: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF.

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

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: 099259.2.0120798-14

MATRÍCULA: 120.798
FOLHA: 04

Valor da transação: **R$ 184.640,06** (cento e oitenta e quatro mil seiscentos e quarenta reais e seis centavos).
Tributação: Imposto Sobre a Transmissão *inter vivos* de Bens Imóveis (ITBI) recolhido em 08 de setembro de 2026, conforme guia de ITBI nº 12343/2026, sobre a base de cálculo de R$ 184.640,06 (cento e oitenta e quatro mil seiscentos e quarenta reais e seis centavos).
Protocolo: nº 349.645, de 29 de setembro de 2026. Emolumentos: R$482,10 + Processamento Eletrônico: R$7,30 + Selo(s): 0133.08.2400004.11554 R$80,80; 0133.01.2600003.04413 R$2,20. Assinado eletronicamente por Manoel Valente Figueiredo Neto, Oficial Titular. - B8Y3-7SN7-3KEQ-43EX.

MANOEL VALENTE FIGUEIREDO NETO:01715427386
Assinado de forma digital por MANOEL VALENTE FIGUEIREDO NETO:01715427386
Dados: 2026.10.14 14:02:59 -03'00'

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. CAXIAS DO SUL - RS, 13 DE OUTUBRO DE 2026.
Fernanda Freitas de Vargas - Oficial Substituta

Emolumentos:
Buscas em livros e arquivos R$ 14,00
01 Certidão R$ 47,60
01 Processamento Eletrônico (por ato) R$ 7,30
ISS R$ 2,75
Selos R$ 12,10
Total: R$ 83,75
Selo: 0133.04.2600004.19011, 0133.01.2600003.05946 e 0133.03.2600002.29379

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 04721889 15