



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:



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

MATRÍCULA ..... **109.706**  
FLS. .... **01**

**Livro N.º 2 - Registro Geral**

Data: 03 de maio de 2017.

Imóvel: **APARTAMENTO 203 do Bloco 02**, localizado no 2º Pavimento, aos fundos do Bloco, sendo o segundo da esquerda para a direita, de quem postado junto ao acesso do Bloco olhar para ela mesma; com área real privativa de 41,87m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 12,00m², área real de uso comum de divisão proporcional de 23,9557m², área real total de 77,8257m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,004563960 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 59, com área de 12,00m², descoberta, com entrada pelo acesso principal de veículos, fazendo parte do conjunto de boxes situados na primeira circulação a esquerda da circulação principal de veículos (entre os Blocos 01 e 02), sendo o primeiro a esquerda de quem da circulação principal 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 bust* Oficial Designada - Jacqueline Balen: *Jalen*  
Prot. nº243241, Lº1-AN, em 17/04/2017 C: 53/79  
Emol.: R\$18,70 + Processamento Eletrônico: R\$4,50 + Selos: 0133.03.1700015.02859 R\$2,70;  
0133.01.1700016.05776 R\$1,40

Av.1/109.706, 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->.....

MATRÍCULA ..... 109.706

Escrev.: *Morgana Lust* 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: 0133.03.1700015.02932 R\$2,70;  
0133.01.1700016.05849 R\$1,40

Av.2/109.706, 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 Lust* 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: 0133.03.1700015.02995 R\$2,70;  
0133.01.1700016.05980 R\$1,40

Av.3/109.706, 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 Lust* 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: 0133.03.1700015.03167 R\$2,70;  
0133.01.1700016.06174 R\$1,40

Av.4/109.706, em 18 de junho 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 30/11/2017.

Oficial Titular: *Rita Neuma*

Rita Neuma Gomes Figueir  
Oficial Substituta

Prot.nº253186, Lº1-AP, em 25/05/2018  
Emol.: R\$34,20 + Processamento Eletrônico: R\$4,60 + Selos: 0133.04.1800022.01500 R\$3,30;  
0133.01.1800021.21176 R\$1,40

R.5/109.706 em 03 de janeiro de 2019.  
**Título:** Compra e venda.  
**Transmitente:** PARQUE PORTO HAVANA INCORPORAÇÕES SPE LTDA, já  
qualificado, neste ato representado por Fernando Vargas Ruschel, CPF  
nº010.078.010-50.  
**Adquirentes:** **BARBARA FRANCIELI DA SILVA VITT**, auxiliar de padaria, CPF  
nº015.185.840-39, e seu esposo, **SANDRO ALEX VITT DA SILVA**, porteiro de edifício,  
CPF nº967.201.310-87, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência  
da Lei nº6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade.  
**Forma do título:** Contrato particular de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação  
fiduciária em garantia nº8.7877.0482323-7 passado nesta cidade em 29/11/2018, (SFH),

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->:.....



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

MATRÍCULA .....**109.706**.  
FLS. .... **02**

**Livro N.º 2 - Registro Geral**

nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.  
Valor e Forma de Pagamento: R\$137.000,00, composto pela integralização dos seguintes valores: Recursos próprios: R\$20.465,97, Recursos da conta vinculada de FGTS: R\$4.594,03, Desconto concedido pelo FGTS: R\$15.140,00, e, Financiamento concedido pela CAIXA: R\$96.800,00.  
Valor Fiscal: R\$159.000,00 em 17/12/2018.  
Condições: Às do contrato. GA/GI nº14096/2018. CND/SRF nº76A3.FC07.668B.617A, emitida em 07/12/2018. *Permanece em pleno vigor o Patrimônio de Afetação constante na Av.1 desta matrícula.*

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

Prot.nº258344, Lº1-AQ, em 17/12/2018  
Emolumentos: R\$381,70 + Processamento Eletrônico: R\$2,50 Redução de 50% nos emolumentos (PMCMV) + Selo(s): 0133.08.1800025.01138 R\$49,50; 0133.01.1800038.08111 R\$1,40 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

R.6/109.706, em 03 de janeiro de 2019.  
Título: Alienação fiduciária.  
Devedores: BARBARA FRANCIELI DA SILVA VITT, e seu esposo, SANDRO ALEX VITT DA SILVA, já qualificado.  
Credora: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ nº00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília/DF, neste ato representada por Juliana Pegoraro, CPF nº010.580.990-00.  
Forma do título: Contrato particular citado no R.5 desta matrícula.  
Valor da dívida: R\$96.800,00 em 17/12/2018.  
Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$149.000,00.  
Valor da garantia fiduciária: R\$149.000,000.  
Prazo em meses de amortização: 360.  
Taxa anual de juros (%): Nominal: 5,00; e, Efetiva: 5,1161.  
Vencimento do primeiro encargo mensal: 24/12/2018.  
Condições: Às do contrato. **EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Os devedores não poderão dispor do imóvel sem o prévio e expreso consentimento da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. sob pena de vencimento antecipado da dívida.

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

Prot.nº258344, Lº1-AQ, em 17/12/2018  
Emolumentos: R\$250,80 + Processamento Eletrônico: R\$2,50 Redução de 50% nos emolumentos (PMCMV) + Selo(s): 0133.07.1800035.00124 R\$36,60; 0133.01.1800038.08113 R\$1,40 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.  
Av.7/109.706, em 11 de janeiro de 2019. - RETIFICAÇÃO DO R.5 e R.6 -  
Averba-se que fica retificado o **R.5 e R.6** desta matrícula para constar que o nome correto da adquirente e devedora é BARBARA FRANCIELE DA SILVA VITT, e não como

CONTINUA NO VERSO

.....

continua no verso->

continuação->:.....  
:.....  
:.....

MATRÍCULA .....109.706.....

constou. Tudo de acordo com contrato particular citado no R.5 desta matrícula.

Oficial Titular:

Manoel Valente Figueiredo Neto  
Oficial Titular

Emolumentos: Nihil + Processamento Eletrônico: Nihil + Selo(s): 0133.04.1800033.04169 Nihil;  
0133.01.1800038.09907 Nihil

Av.8/109.706, em 24 de agosto de 2023. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**

Averba-se que, após promover a intimação dos confitentes devedores e fiduciantes, BARBARA FRANCIELE DA SILVA VITT, CPF nº015.185.840-39 e ALEX VITT DA SILVA, CPF nº967.201.310-87, devidamente cumprida pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, conforme registro nº291338, Lº B-420, e intimação promovida aos 03/04/2023, não recebida, tendo em vista os intimados encontrarem-se em local ignorado, incerto ou inacessível, dita intimação foi cumprida mediante Edital publicado no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico, aos dias 06, 10 e 11 de Abril de 2023, em virtude do cumprimento negativo certificado, ocorreu o decurso do prazo legal sem que houvesse purgação da mora por parte dos confitentes devedores e fiduciantes. 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 03/01/2019. Valor: R\$137.000,00. Valor Fiscal: R\$145.000,00 em 07/07/2023. GI/GA nº8519/2023. Tudo de acordo com requerimento de consolidação de propriedade emitido na cidade de Bauru/SP em data de 11/07/2023 e demais documentos que o instruem.

Oficial Titular:

Prot.nº307660, Lº1, em 24/08/2023

Emolumentos: R\$374,70 + Processamento Eletrônico: R\$6,40 + Selo(s): 0133.07.2300012.00804 R\$48,30;  
0133.01.2300006.39622 R\$1,80

CONTINUA A FOLHAS

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. CAXIAS DO SUL, 29 DE AGOSTO DE 2023.

certidão 004 pág...R\$ 29,80+selo: 0133.03.2300013.04638 (R\$3,60)  
busca em Arquivos...R\$ 12,10+selo: 0133.02.2300010.19082 (R\$2,50)  
proces. eletrônico R\$ 6,40+selo: 0133.01.2300006.40524 (R\$1,80)

Total -----> R\$ 56,20  
Nota de Entrega: D2023 07 00377



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 2023 00101883 61