



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: 099259.2.0102928-80



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

MATRÍCULA ..... **102.928**  
FLS. .... **01**

**Livro N.º 2 - Registro Geral**

Data: 07 de dezembro de 2015.

Imóvel: **FUTURO APARTAMENTO 113 - BLOCO D:** Localizado no térreo ou 1º pavimento, de frente, sendo o 1º apartamento à direita de quem entra no bloco; com uma área privativa real de 43,5800m², área de uso comum de divisão proporcional real de 4,8868m², área equivalente de construção de 48,4668m², percentual do terreno de 0,38462%, área total real de 48,4668m², e cabendo-lhe, fração ideal de 0,0038462 do terreno e das coisas de uso comum. A este apartamento corresponde o direito de utilização da vaga de estacionamento nº28, com área de 12,00m², sendo a vigésima oitava vaga a direita de quem entra ao empreendimento, no empreendimento constituído por prédio residencial em alvenaria, a ser localizado na Estrada do Imigrante, número predial 4100, denominado '**RESIDENCIAL ESTRADA DO IMIGRANTE**', cujo empreendimento será edificado no terreno urbano, constituído pelo lote administrativo nº01, da quadra nº6045, neste município, com testada para a Estrada do Imigrante, lado par, Bairro Nossa Senhora das Graças, com a área de 18.380,62m² (dezoito mil, trezentos e oitenta metros e sessenta e dois decímetros quadrados), medindo e confrontando: ao Norte, por 146,49 metros, com a área urbana não cadastrada com terras de Teolina Maria Bordin D'Agostini e outros; ao Sul, por 141,97 metros, com terras do lote nº02, de Metalplastic Indústria Metalúrgica Ltda; ao Leste, por 139,83 metros, com terras do lote nº02, de Metalplastic Indústria Metalúrgica Ltda; ao Sudoeste, por 73,87 metros, fazendo frente para a Estrada do Imigrante; e, ao Noroeste, por 73,16 metros, também fazendo frente para a Estrada do Imigrante, distando 648,00 metros da esquina com a Rua Floresvaldo José do Canto, localizando-se no quarteirão formado pela Estrada do Imigrante e limite com área urbana não cadastrada.

Proprietária: **RICARDO RAMOS CONSTRUTORA LTDA.**, CNPJ nº92.688.860/0001-88, com sede na cidade de Pelotas/RS, neste ato representada por Wolney Cericatto, CPF nº407.511.630-15.

Título anterior: Matrícula nº81.548 do Livro nº02-RG, em 16/11/2011 desta 2ª Zona.

Escrev.: *Tois de campos* Oficial Designada - Jacqueline Balen: *Balen*  
Prot.nº230045, Lº1-AI, em 04/12/2015 C:53/73  
Emol.: R\$7,60 + Processamento Eletrônico: R\$1,80 + Selos: 0133.01.1500052.06692 R\$0,40;  
0133.01.1500052.06693 R\$0,40 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Av.1/102.928, em 07 de dezembro de 2015. **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** -  
Certifico que conforme Av.4/M.81.548, do Lº2-RG, desta 2ª Zona, o imóvel desta matrícula encontra-se gravado com Patrimônio de Afetação.

Escrev.: *Tois de campos* Oficial Designada - Jacqueline Balen: *Balen*  
Prot.nº230045, Lº1-AI, em 04/12/2015 C:53/73  
Emol.: R\$13,70 + Processamento Eletrônico: R\$1,80 + Selos: 0133.03.1500053.00629 R\$0,70;  
0133.01.1500052.06878 R\$0,40 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

- Continua no verso -

CONTINUA NO VERSO

.....  
.....  
.....  
.....

continua no verso->

continuação->.....

CNM: 099259.2.0102928-80

MATRÍCULA .....102.928.....

Av.2/102.928, em 25 de maio de 2017 - **EXISTÊNCIA DE HIPOTECA** -  
Certifico que o imóvel desta matrícula encontra-se hipotecado conforme **R.6/81.548**, 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 e outras avenças, com recursos do FGTS, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, passado nesta cidade, em 22/11/2016, que fica uma via arquivada neste Registro de Imóveis.

Escrev.:  Oficial Desig. ou Subst.º:  Alexandre Balen  
Prot.nº244207, Lº1-AN, em 22/05/2017 C:73/82  
Emol.: R\$16,90 + Processamento Eletrônico: R\$2,30 + Selos: 0133.03.1700018.01420 R\$2,70;  
0133.01.1700017.09234 R\$1,40 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Av.3/102.928, em 21 de agosto de 2017. - **CANCELAMENTO DA Av.2** -  
Certifico que o CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF autoriza o cancelamento da **hipoteca** constante da **Av.2** desta matrícula. Tudo de acordo com termo de autorização para cancelamento de hipoteca de financiamento no crédito imobiliário passado nesta cidade em 24/07/2017 que fica arquivado neste Registro de Imóveis.

Escrev.:  Oficial Desig. ou Subst.º:  Alexandre Balen  
Prot.nº246375, Lº1-AO, em 04/08/2017 C:62/82  
Emol.: R\$33,70 + Processamento Eletrônico: R\$4,50 + Selos: 0133.03.1700028.02119 R\$2,70;  
0133.01.1700027.08972 R\$1,40

R.4/102.928 em 21 de agosto de 2017.  
**Título:** Compra e venda.  
**Transmitente:** RICARDO RAMOS CONSTRUTORA LTDA, já qualificada, neste ato representada por Wolney Cericatto, CPF nº407.511.630-15.  
**Adquirente:** **MARA NEUSA MULLER**, brasileiro, CPF nº614.152.430-34, auxiliar de cozinha, solteiro, maior, residente e domiciliado nesta cidade.  
**Forma do título:** Contrato particular de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia nº8.7877.0158928-4 passado nesta cidade em 24/07/2017, ficando uma via arquivada neste Registro de Imóveis (SFH), nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.  
**Valor e Forma de Pagamento:** R\$119.990,00, composto pela integralização dos seguintes valores: Recursos próprios: R\$5.000,00, Desconto concedido pelo FGTS: R\$36.945,00, Financiamento concedido pela CAIXA: R\$78.045,00.  
**Valor Fiscal:** R\$120.000,00 em 04/08/2017.  
**Condições:** Às do contrato. GA/GI nº9621/2017. CND/INSS e FEDERAL nº8D45.F14D.461C.7355, emitida em 04/05/2017. *Continua em pleno vigor o Patrimônio de Afetação constante na Av.1 desta matrícula.*

Escrev.:  Oficial Desig. ou Subst.º:  Alexandre Balen  
Prot.nº246375, Lº1-AO, em 04/08/2017 C:73/82  
Emol.: R\$590,10 + Processamento Eletrônico: R\$4,50 + Selos: 0133.07.1700021.00691 R\$36,60;  
0133.01.1700027.09002 R\$1,40 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

R.5/102.928, em 21 de agosto de 2017.

.....

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->:.....

CNM: 099259.2.0102928-80



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

MATRÍCULA .....102.928.  
FLS. ....02

Livro N.º 2 - Registro Geral

Título: Alienação fiduciária.  
Devedora: MARA NEUSA MULLER, já qualificada.  
Credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília/DF, neste ato representada por Criscie Pagno, CPF nº928.635.660-91.  
Interveniente construtora e fiadora/ Incorporadora e Entidade Organizadora: RICARDO RAMOS CONSTRUTORA LTDA, já qualificada, neste ato representada por Wolney Cericatto, CPF nº407.511.630-15.  
Forma do título: Contrato particular citado no R.4 desta matrícula.  
Valor da dívida: R\$78.045,00 em 24/07/2017.  
Valor da garantia fiduciária: R\$128.000,00.  
Valor do imóvel para fins de leilão público: R\$128.000,00.  
Prazos total em meses: Construção: 23; Amortização: 360.  
Taxa anual de juros (%): Nominal: 4,5000, Efetiva: 4,5939.  
Vencimento do primeiro encargo mensal: 24/08/2017.  
Condições: Às do contrato. **EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** A devedora não poderá dispor do imóvel, sem o prévio e expresso consentimento da CAIXA, sob pena de vencimento antecipado da dívida.

Escrev.: Oficial Desig. ou Substº: Alexandre Balen  
Prot.º246375, Lº1-AO, em 04/08/2017 C:73/82  
Emol.: R\$234,10 + Processamento Eletrônico: R\$2,30 + Selos: 0133.07.1700021.00692 R\$36,60;  
0133.01.1700027.09052 R\$1,40 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Av.6/102.928, em 26 de junho de 2018. - **CONCLUSÃO** -  
Certifico que, na matrícula matriz do empreendimento, foi promovida a conclusão, instituição do condomínio e individualização de economias (Av.7, R.8 e R.9/M.81.548, do Lº02-RG), motivo pelo qual o imóvel desta matrícula passa a ter a seguinte descrição: **APARTAMENTO 113 - BLOCO D:** Localizado no térreo ou 1º pavimento, de frente, sendo o 1º apartamento à direita de quem entra no bloco; com uma área privativa real de 43,5800m², área de uso comum de divisão proporcional real de 4,8868m², área equivalente de construção de 48,4668m², percentual do terreno de 0,38462%, área total real de 48,4668m², e cabendo-lhe, fração ideal de 0,0038462 do terreno e das coisas de uso comum. A este apartamento corresponde o direito de utilização da vaga de estacionamento nº28, com área de 12,00m², sendo a vigésima oitava vaga a direita de quem entra ao empreendimento, no empreendimento constituído por treze (13) prédios residenciais em alvenaria, com cinco (05) pavimentos cada, localizado na Estrada Municipal do Imigrante, prédios sob nº 4100, nesta cidade de Caxias do Sul/RS, denominado '**RESIDENCIAL ESTRADA DO IMIGRANTE**'. Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade em 04/06/2018.

CONTINUA NO VERSO

.....

continua no verso->

continuação->:.....

CNM: 099259.2.0102928-80

MATRÍCULA .....102.928.....

<p>Oficial Titular: <i>R. Neuma Gomes Figueiredo</i>  <b>Prot.nº253589, Lº1-AP, em 15/06/2018</b>  Emolumentos.: R\$17,10 + Processamento Eletrônico: R\$2,30 - Redução de 50% nos emolumentos (PMCMV) + Selos: 0133.03.1800024.01326 R\$2,70; 0133.01.1800021.31738 R\$1,40</p> <hr/> <p>Av.7/102.928, em 26 de junho de 2018.- <b>CANCELAMENTO DA Av.1</b> -  Certifico que a <b>RICARDO RAMOS CONSTRUTORA LTDA</b>, já qualificada, neste ato representada por Wolney Cericatto, CPF nº407.511.630-15, autoriza o <b>cancelamento do PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO</b> constante da <b>Av.1</b> desta matrícula. Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade em 07/06//2018.</p>
<p>Oficial Titular: <i>R. Neuma Gomes Figueiredo</i>  <b>Prot.nº253589, Lº1-AP, em 15/06/2018</b>  Emol.: R\$17,10 + Processamento Eletrônico: R\$2,30 - Redução de 50% nos emolumentos (PMCMV) + Selos: 0133.03.1800024.01327 R\$2,70; 0133.01.1800021.31739 R\$1,40</p> <hr/> <p>Av.8/102.928, em 22 de maio de 2024. <b>CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE</b>  Averba-se que, após promover a intimação da confitente devedora e fiduciante, MARA NEUSA MULLER, CPF nº614.152.430-34, devidamente cumprida pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, conforme registro nº296824, Lº B-Eletrônico, e intimação promovida aos 08/02/2024, não recebida tendo em vista a intimada encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, dita intimação foi cumprida mediante edital publicado no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico aos dias 01, 04 e 05 de Março de 2024, 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, <b>fica consolidada a propriedade do imóvel em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF</b>, nos termos do contrato particular registrado sob R.5, Lº02-RG, em 21/08/2017. <u>Valor: R\$132.830,42. Valor Fiscal: R\$132.830,42</u>, em 16/05/2024. GI/GA nº6640/2024. Tudo de acordo com requerimento de consolidação de propriedade emitido na cidade de Bauru/SP, em data de 21/05/2024, e demais documentos que o instruem.</p>
<p>Oficial Titular: <i>[Assinatura]</i>  <b>Prot.nº317395, Lº1, em 22/05/2024</b>  Emolumentos: R\$343,10 + Processamento Eletrônico: R\$6,60 + Selos(s): 0133.07.2300012.06103 R\$53,70; 0133.01.2300016.48325 R\$2,00</p>

CONTINUA A FOLHAS

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. CAXIAS DO SUL, 23 DE MAIO DE 2024.

certidão 004 pág...R\$ 30,50+selo: 0133.03.2400001.06306 (R\$4,00)  
busca em Arquivos...R\$ 12,50+selo: 0133.03.2400001.06307 (R\$4,00)  
proces. eletrônico R\$ 6,60+selo: 0133.01.2300016.48723 (R\$2,00)

Total -----> R\$ 59,60

Nota de Entrega: D2024 05 00621

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 2024 00056160 16