



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: 099259.2.0119386-79



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

MATRÍCULA
119.386
FLS. 01

Livro N.º 2 - Registro Geral

Data: 13 de março de 2020.

Imóvel: **FUTURO APARTAMENTO Nº402**, será constituído de uma unidade residencial, com sacada, com acesso pela Rua Jules Constante Borghetti, localizado no quarto pavimento ou terceiro andar-tipo, na parte central/norte do pavimento, com área privativa de 58,02m², área de uso comum de 17,41m², área total de 75,43m², área equivalente de construção de 52,40m², fração ideal de terreno de 0,040124 e área ideal de terreno de 28,979559m², no terreno e nas áreas de uso comum e fim proveitoso do prédio. Fica vinculada a esta unidade o **BOX Nº17**, descoberto, localizado no primeiro pavimento ou térreo, na parte central do pavimento, o quarto no sentido sul/norte, entre o box nº 16 e box nº 18, no prédio em alvenaria, a ser localizado na Rua Jules Constante Borghetti, número 585, nesta cidade de Caxias do Sul/RS, denominado **'RESIDENCIAL DAS ORQUÍDEAS BRANCAS'**, cujo empreendimento será edificado no terreno urbano, sito nesta cidade, constituído pelo lote administrativo nº20 da quadra nº5831, com testada para a Rua Jules Constante Borghetti, do Loteamento **'RESIDENCIAL DELTA UM'**, lado ímpar, distando 14,42m da esquina formada com a Rua Balduino Garcia, no quarteirão formado pelas citadas vias mais as Ruas José Pessuto e Wally Beretta Ribeiro Mendes, possui área de 722,25m² (setecentos e vinte e dois metros e vinte e cinco centímetros quadrados), medindo e confrontando: ao Norte, por 27,00m, com o lote nº06 e com parte dos lotes nºs 04 e 08; ao Sul, por 27,00m, com a Rua Jules Constante Borghetti; ao Leste, por 26,75m, com o lote nº 09; e, ao Oeste, por 26,75m, com o lote nº03.

Proprietária: **ENGE INCORPORADORA LTDA - EPP**, inscrita no CNPJ sob nº19.333.986/0001-40, com sede nesta cidade, neste ato representada por Nestor Eugênio Mussoi, inscrito no CPF sob nº618.237.830-15.

Título anterior: Matrícula nº116.474, do Lº02-RG em 10/05/2019 desta 2ª Zona.

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

Prot.nº269200, Lº1, em 11/03/2020

Emolumentos R\$10,30 + Processamento Eletrônico: R\$2,50 - Redução de 50% nos emolumentos conforme determinação (Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV) - + Selos: 0133.02.2000004.07216 R\$1,90; 0133.01.2000005.01584 R\$1,40

Av.1/119.386, em 13 de março de 2020. **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 03/02/2020, e conforme o Artigo 31-A e seguintes, da Lei 10.931/04.

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

Prot.nº269200, Lº1, em 11/03/2020

Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + Selo: 0133.04.2000003.01109

Av.2/119.386, em 08 de setembro de 2021. - **EXISTÊNCIA DE HIPOTECA -**

Averba-se que o imóvel desta matrícula encontra-se hipotecado conforme **R.4/116.474**, onde

CONTINUA NO VERSO

continua no verso->

continuação->:.....

CNM: 099259.2.0119386-79

MATRÍCULA119.386.....

figura como credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, e devedora: ENGE 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 nº8.7877.1218402-7, passado nesta cidade em 11/08/2021, (SFH), nos termos da Lei nº14.118/21 - Programa Casa Verde e Amarela.

Oficial Titular:  Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº282488, Lº1, em 25/08/2021

Emolumentos: Nihil - AGNR + Selos: 0133.04.2100015.04910

Av.3/119.386, em 31 de maio de 2022. - **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 nº8.7877.1404716-7, passado nesta cidade em 16/05/2022, nos termos da Lei nº14.118/21 - Programa Casa Verde e Amarela.

Oficial Titular:  Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº291064, Lº1, em 24/05/2022

Emolumentos: Nihil - AGNR + Selo: 0133.04.2200014.05794

R.4/119.386 em 31 de maio de 2022.

Título: Compra e venda.

Transmitente: ENGE INCORPORADORA LTDA - EPP, já qualificada, neste ato representada por Nestor Eugênio Mussoi, CPF nº618.237.830-15.

Adquirentes: 1) **ANA CLARA SANTOS PADILHA**, brasileira, CPF nº056.154.790-43, vendedora de comércio varejista e atacadista, solteira, maior, residente e domiciliada nesta cidade; e, 2) **LEONARDO GUEDES LOPES DE OLIVEIRA**, brasileiro, CPF nº047.579.130-44, estivador, solteiro, maior, residente e domiciliado nesta cidade.

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

Valor e Forma de Pagamento: R\$166.000,00, composto pela integralização dos seguintes valores: Recursos próprios: R\$32.601,79, Desconto concedido pelo FGTS: R\$2.550,00, Financiamento concedido pelo credor: R\$130.848,21.

Valor Fiscal: R\$166.000,00 em 24/05/2022.

Condições: Às do contrato. GA/GI nº6064/2022. CND/INSS e SRF nºC090.863D.ACFE.FDF9, emitida em 17/02/2022. *Continua em pleno vigor o Patrimônio de Afetação constante na Av.1 desta matrícula.*

Oficial Titular:  Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.nº291064, Lº1, em 24/05/2022

Emolumentos: R\$429,52 + 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): 0133.08.2200006.00897 R\$65,30; 0133.01.2200018.01784 R\$1,80 - Nos termos da Lei nº14.118/21 - Programa Casa Verde e Amarela.

R.5/119.386, em 31 de maio de 2022.

Título: Alienação fiduciária.

Devedores: 1) **ANA CLARA SANTOS PADILHA**, já qualificada; e 2) **LEONARDO GUEDES**

02

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

MATRÍCULA: 119386

FOLHA: 002

CNM: 099259.2.0119386-79

LOPES DE OLIVEIRA, 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.

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

Valor da dívida: R\$130.848,21 em 16/05/2022.

Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$168.400,00.

Valor da garantia fiduciária: R\$168.400,00.

Prazo em meses: Construção: 28; Amortização: 360.

Taxa anual de juros (%): Nominal: 6.5000; e, Efetiva: 6.6971.

Vencimento do primeiro encargo mensal: 17/06/2022.

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

Oficial Titular:

Rita Neuma Gomes Figueiredo
Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Prot.º291064, Lº1, em 24/05/2022

Emolumentos: R\$348,97 + 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): 0133.07.2200001.02603 R\$48,30; 0133.01.2200018.01785 R\$1,80 - Nos termos da Lei nº14.118/21 - Programa Casa Verde e Amarela.

Av.6/119.386, em 02 de outubro de 2024. - **CONCLUSÃO** -

Averba-se que, na matrícula matriz do empreendimento foi promovida a construção e conclusão, instituição do condomínio e individualização de economias (Av.29, R.30 e R.31/M.116.474, Lº02-RG), do prédio residencial, em alvenaria, com 05 (cinco) pavimentos, denominado '**RESIDENCIAL DAS ORQUÍDEAS BRANCAS**', localizado na Rua Jules Constante Borghetti, nº predial 585, Bairro Nossa Senhora das Graças, nesta cidade de Caxias do Sul/RS, motivo pelo qual o imóvel desta matrícula, foi totalmente concluído, permanecendo inalteradas as especificações da unidade. Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade aos 23/09/2024.

Oficial Titular:

[Assinatura]

Prot.º322195, Lº1, em 23/09/2024

Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + Selos: 0133.04.2400002.14049

Av.7/119.386, em 02 de outubro de 2024. - **CANCELAMENTO DA Av.1** -

Averba-se que a ENGE INCORPORADORA LTDA - EPP, autoriza o **cancelamento** do **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, constante da **Av.1** desta matrícula. Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade em 23/09/2024.

Oficial Titular:

[Assinatura]

Prot.º322195, Lº1, em 23/09/2024

Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível + 0133.04.2400002.14074

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: 099259.2.0119386-79

MATRÍCULA: 119386

FOLHA: 002v

Av.8/119.386, em 11 de abril de 2025. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** -
Averba-se que foi efetuado o registro da Convenção de Condomínio do 'RESIDENCIAL DAS
ORQUÍDEAS BRANCAS', no Lº3-RA, fls.01, sob nº17.779, em 11/04/2025.

Official Titular:

Fernanda Freitas de Vargas
Escritor(a) autorizada
CTRS 96978 - 00060/RS

Prot.nº329145, Lº1, em 08/04/2025

Emolumentos R\$52,00 + Processamento Eletrônico: R\$6,90 + 0133.04.2400002.37438 R\$5,20; 0133.01.2400007.27083 R\$2,10

Av.9/119.386, em 06 de maio de 2026. - INSCRIÇÃO CADASTRAL e CEP -

Averba-se que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se inscrito junto ao cadastro imobiliário municipal sob nº52.12.5831.020.015, e possui o Código de Endereçamento Postal – CEP nº 95095-686. Tudo de acordo com requerimento de consolidação de propriedade, emitido na cidade de Buru/SP, em 29/04/2026; e, certidão de dados cadastrais do imóvel, expedida pela Secretaria da Receita Municipal da Prefeitura desta cidade, emitida em 29/04/2026, sob código de controle nºXWLM.VVRM.8B3N.FV2R.

Official Titular:

Prot.nº343574, Lº1, em 29/04/2026

Emolumentos: R\$55,00 + Processamento Eletrônico: R\$7,30 + Selo(s): 0133.04.2500002.41412 R\$5,50;
0133.01.2600001.11480 R\$2,20

Av.10/119.386, em 06 de maio de 2026. **CONSOLIDACÃO DA PROPRIEDADE**

Averba-se que, após promover a intimação dos confitentes devedores e fiduciários, ANA CLARA SANTOS PADILHA, CPF nº056.154.790-43, e LEONARDO GUEDES LOPES DE OLIVEIRA, CPF nº047.579.130-44; devidamente cumprida pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, conforme registro nº307794, Lº B-Eletrônico, e intimação promovida aos 13/01/2026, não recebida tendo em vista os intimados encontrarem-se em local ignorado, incerto ou inacessível, dita intimação foi cumprida através de edital publicado no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico aos dias 10, 11 e 12 de Fevereiro de 2026; ocorreu o decurso do prazo legal sem que houvesse purgação da mora por parte dos confitentes devedores e fiduciários. 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 31/05/2022. Valor: R\$179.438,95. Valor Fiscal: R\$205.000,00 em 17/04/2026. GI/GA nº5220/2026. Tudo de acordo com requerimento de consolidação de propriedade emitido na cidade de Bauru/SP, em data de 29/04/2026, e demais documentos que o instruem.

Official Titular:

Prot.nº343574, Lº1, em 29/04/2026

Emolumentos: R\$532,10 + Processamento Eletrônico: R\$7,30 + Selo(s): 0133.08.2400004.09389 R\$80,80;
0133.01.2600001.11481 R\$2,20

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. CAXIAS DO SUL, 07 DE MAIO DE 2026.

certidão 004 pág...R\$	34,00+selo: 0133.04.2500002.41595	(R\$5, 50)
busca em Arquivos..R\$	14,00+selo: 0133.03.2500005.46880	(R\$4, 40)
proces. eletrônico R\$	7,30+selo: 0133.01.2600001.11848	(R\$2, 20)

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

Nota de Entrega: D2026 04 01044

Rua Sinimbu, 1205 - Centro - Whatsapp (54) 9176.9325 - CEP: 95020-510 - Caxias do Sul/RS - www.sistemamy.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 00053849 99