



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Página 1 de 5

Comarca de Novo Hamburgo/RS

OFÍCIO DE REGISTROS PÚBLICOS

Clari Barreta Brenner - Oficiala

CERTIFICADO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

CNM: 097683.2.0123658-79



OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

Novo Hamburgo, 31 de agosto de 2017

18

123.658

IMÓVEL: A fração ideal de 0,003324085 no terreno situado no Bairro Canudos, no quarteirão indefinido formado pelas ruas Oswaldo Arthur Hartz, Guia Lopes e Bartolomeu de Gusmão, com área superficial de 12.693,58 metros quadrados, medindo 17,35 metros de frente ao leste para a rua Oswaldo Arthur Hartz, lado par, distante 390,00 metros da esquina da rua Bartolomeu de Gusmão, que lhe fica ao sul, sendo o lado norte em três segmentos, o primeiro partindo da frente leste do imóvel na direção leste-oeste, na extensão de 58,44 metros, o segundo segmento, na direção sul-norte, na extensão de 54,78 metros confrontando nessas faces com imóvel de MRV Engenharia e Participações S.A., e o terceiro segmento, na direção leste-oeste, na extensão de 164,85 metros, confrontando com área atingida pelo prolongamento viário da rua Otto Schonardic, 82,41 metros ao oeste confrontando com imóvel do Edifício Residencial Morada Verde, e 207,66 metros ao sul confrontando com imóveis de Rádio Progresso Ltda. e Associação dos Funcionários do Tabelação Fischer, retornando assim ao ponto inicial e fechando o perímetro. Esta fração corresponderá ao Apartamento nº 102, do Bloco 01, do Porto Saint Germain, a ser construído, localizado no térreo ou 1º pavimento, à frente e à esquerda de quem postado junto ao acesso do bloco 01 olhar para o mesmo; área real privativa coberta 39,6275 metros quadrados; área real privativa coberta de padrão diferente ou descoberta de 0,0000 metros quadrados; área real de uso comum de divisão não proporcional de 12,0000 metros quadrados; área real de uso comum de divisão proporcional de 24,0507 metros quadrados; área real total de 75,6782 metros quadrados; e correspondendo-lhe a mesma fração ideal nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício. A esta unidade pertence o uso exclusivo da vaga de estacionamento nº 151, com área de 12,0000 metros quadrados, descoberta, livre e PNE.

PROPRIETÁRIA E INCORPORADORA: MRV Engenharia e Participações S.A., inscrita no CNPJ sob nº 08.343.492/0001-20, com sede na cidade de Belo Horizonte, MG, na avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, Bairro Estoril.

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 123.481, do livro nº 2, datada em 13.07.2017.

TÍTULO: Incorporação.

FORMA DE TÍTULO: requerimento de 09 de agosto de 2017, e documentos apresentados.

Data supra. Escrevente: *Udo Salas*

CT.GC.Prot.nº 379.631, de 11.08.2017.

Emolumentos: R\$9,40. Selo: 0396.02.0900003.74367 = R\$1,90. Processamento Eletrônico de

Dados: R\$2,30. Selo: 0396.01.1700001.05671 - R\$1,40. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 1- 123.658 - Proceda-se a presente averbação para fazer constar, que nos termos e para os fins do disposto nos artigos 32, § 5º da Lei 4.591/64 e 541 da Consolidação Notarial e Registral expedida pela Egrégia Corregedoria-Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, a ressalva expressa de que contra a incorporadora tramitam mais de duas mil ações judiciais, considerada a sua atividade em vários Estados brasileiros, conforme AV 3- 123.481, do livro nº 2.

Data supra. Escrevente: *Udo Salas*

CT.GC.

Emolumentos: R\$16,90, Selo: 0396.03.1500003.18569 = R\$2,70. Processamento Eletrônico de

Dados: R\$2,30. Selo: 0396.01.1700001.05672 = R\$1,40. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 2- 123.658 - No imóvel objeto da presente matrícula, acha-se instituído o patrimônio de afecção, conforme AV 4- 123.481, do livro nº 2.

Data supra. Escrevente: *Udo Salas*

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GC5BQ-CSPBE-6LCBX-5TCSH>



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0123658-79



OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Novo Hamburgo, 31 de agosto de 2017

FLS.

1

VERSO

MATRÍCULA

123.658

CT.GC.

Emolumentos: R\$16,90, Selo: 0396.03.1500003.18570 = R\$2,70. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,30, Selo: 0396.01.1700001.05673 = R\$1,40. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 3- 123.658 - A convenção de condomínio do Porto Saint Germain, acha-se registrada no livro nº 3-RA, sob nº 10.615.

Novo Hamburgo, 13 de dezembro de 2017.

Escrevente: *João Salas*

CT.GC.Prot.nº 383.691, de 08.12.2017.

Emolumentos: R\$16,90, Selo: 0396.03.1500003.29630 = R\$2,70. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,30, Selo: 0396.01.1700001.58641 = R\$1,40. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 4- 123.658 - O imóvel objeto da presente matrícula acha-se hipotecado, em primeira e especial hipoteca transferível a terceiros, a favor da Caixa Econômica Federal, conforme o R 6- 123.481, do livro nº 2.

Novo Hamburgo, 19 de abril de 2018.

Escrevente: *João Salas*

CT.GC.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.09.0700003.08792 = R\$61,40. Prov. nº 021/2017 - CGJ/RS.

AV 5- 123.658 - De conformidade com contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações - Programa Minha Casa. Minha Vida (PMCMV) - recursos do FGTS com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do devedor, firmado em 05 de julho de 2018, fica cancelada a hipoteca objeto da AV 4- 123.658, em virtude de liberação.

Novo Hamburgo, 23 de agosto de 2018.

Escrevente: *João Salas*

LR.VLR.Prot.nº 391.415, de 26.07.2018.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.1100001.32300 = R\$3,30. Prov. nº 021/2017 - CGJ/RS.

R 6- 123.658 - COMPRA E VENDA:

TRANSMITENTE: MRV Engenharia e Participações S.A., inscrita no CNPJ sob nº 08.343.492/0001-20, com sede na cidade de Belo Horizonte, MG, na avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, Bairro Estoril.

ADQUIRENTE: José Waldemiro Garcia de Miranda, brasileiro, motorista de veículos de transporte de passageiros, solteiro, nascido em 03.11.1992, filho de Tarzi Garcia de Miranda, inscrito no CPF sob nº 028.143.160-44, residente e domiciliado na cidade de Porto Alegre, RS, na rua Frei Germano, nº 80, apartamento 1303, Bairro São José.

INCORPORADORA/CONSTRUTORA/FIADORA/ENTIDADE ORGANIZADORA: MRV Engenharia e Participações S.A., já qualificada.

FORMA DE TÍTULO: contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) - recursos do FGTS com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do devedor, nº 8.7877.0384344-7, firmado em 05 de julho de 2018.

PREÇO: R\$124.157,92, composto pela integralização dos valores a seguir: valor dos recursos próprios: R\$25.252,04; valor dos recursos da conta vinculada de FGTS: R\$439,79; valor do desconto complemento concedido pelo FGTS: R\$13.153,00; e valor do financiamento concedido

CONTINUA A FOLHA 2

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GC5BQ-CSPBE-6LCBX-5TCSH>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital





Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0123658-79



**OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

Novo Hamburgo, de de

FLS.

2

MATRÍCULA

123.658

pela Caixa: R\$85.313,09. Valor da aquisição do terreno: R\$7.313,08; guia de pagamento do ITBI nº 2876/2018 - avaliação fiscal: R\$149.306,41.

CONDICÕES: as do contrato.

Cód. de loc. nº 23.104.00080.002.

Novo Hamburgo, 23 de agosto de 2018.

Escrevente: *[Assinatura]*

LR.VLR.Prot.nº 391.415, de 26.07.2018.

Emolumentos: R\$361,40, Selo: 0396.07.1100001.29960 = R\$36,60. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,30, Selo: 0396.01.1700002.80058 = R\$1,40. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

R 7- 123.658 - FM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

DEVEDOR FIDUCIANTE: José Waldemiro Garcia de Miranda, já qualificado.

CREDORA FIDUCIÁRIA: Caixa Econômica Federal, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4.

VALOR: R\$85.313,09.

PRAZO: de construção/legalização: 37 meses; de amortização: 360 meses, em prestações mensais e sucessivas, com vencimento do primeiro encargo mensal em 14.08.2018, com prestação mensal inicial no valor total de R\$475,79; prazo de carência para expedição da intimação: 30 dias corridos, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago.

TAXA DE JUROS: nominal de 5,00% ao ano e efetiva de 5,1161% ao ano.

ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR E DA GARANTIA: ocorre mensalmente, na data de vencimento do encargo mensal, pelo índice de atualização das contas vinculadas do FGTS, e na hipótese de extinção desse coeficiente, a atualização passará a ser efetuada pelo índice determinado em legislação específica.

CONDICÕES: O imóvel objeto da presente matrícula, foi constituído em propriedade fiduciária, conforme a Lei nº 9.514/97, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando o devedor possuidor direto e a Caixa possuidora indireta, certo que se incorporar-se-ão à garantia todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. Consolidada a propriedade em nome da Caixa, o imóvel será alienado a terceiros, conforme procedimentos previstos no art. 27 da Lei nº 9.514/97. Para fins do leilão extrajudicial, as partes avaliam o imóvel em R\$148.000,00, acrescidos os valores das benfeitorias existentes e que lhe integrem, atualizado monetariamente até a data do leilão, na forma do item 9 do contrato, reservando-se à Caixa o direito de reavaliar o imóvel. Caso o valor do imóvel convencionado pelas partes nos termos do inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97 seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária, este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão; tudo nos termos do contrato a que se refere o R 6- 123.658. Demais condições: as do contrato.

Novo Hamburgo, 23 de agosto de 2018.

Escrevente: *[Assinatura]*

LR.VLR.Prot.nº 391.415, de 26.07.2018.

Emolumentos: R\$237,40, Selo: 0396.07.1100001.29961 = R\$36,60. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,30, Selo: 0396.01.1700002.80059 = R\$1,40. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GC5BQ-CSPBE-6LCBX-5TCSH>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0123658-79

**OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

Novo Hamburgo, de de

FLS.

2

VERSO

MATRÍCULA

123.658

AV 8- 123.658 - De conformidade com requerimentos e documentos apresentados, o empreendimento Porto Saint Germain, foi concluído, conforme certidão de habite-se de 21.02.2020, e recebeu o nº 990 pela Oswaldo Arthur Hartz. C.N.D. nº 000342020-88888712 e Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União. Novo Hamburgo, 16 de junho de 2020.

Oficiala:

AV.GV.Prots.nºs 414.083 e 414.084, de 04.06.2020.

Emolumentos: R\$18,60, Selo: 0396.03.1800001.54187 = R\$2,70. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,50, Selo: 0396.01.1900001.65207 = R\$1,40. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 9- 123.658 - TRANSIÇÃO DE SISTEMA - Prov. 44/2024-CGJ/RS - Procede-se à esta averbação de ofício para o fim de noticiar que os próximos atos registrares serão eletrônicos (fl. 3 frente), encerrando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNNR/RS.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2500001.77516 = R\$5,50. AGNR

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Antonio Vinicius R. dos Reis em 17/06/2026 às 09:14:36. O hash SHA256 do documento é 3FC24D3F2FB685344EE864ECE5F4CE60B3AA8DC07D7D3F0A83EB57631E7612CD

CONTINUA A FOLHA 3

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GC5BQ-CSPBE-6LCBX-5TCSH>



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0123658-79

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE NOVO HAMBURGO**
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Fis.	Matrícula
3	123.658

AV 10- 123.658 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 097683.2.0123658-79. Novo Hamburgo, 17 de junho de 2026.

DT.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2500001.77517 = R\$5,50. AGNR

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 17/06/2026 às 09:14:38. O hash SIIA256 do documento é **9458C870177E6C12F7C3143D8D8F9DC564F16645C0A1B2DC27F2F91ECFF01D04**.

AV 11- 123.658 - De conformidade com requerimento de 22 de maio de 2026, e documentos apresentados, procede-se esta averbação em atendimento ao disposto no art. 26-A da Lei nº 9.514/97, para fazer constar que ocorreu a consolidação da propriedade do imóvel objeto da presente matrícula, em nome da credora fiduciária Caixa Econômica Federal, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, e por força do que estabelece o art. 27 da Lei nº 9.514/97, deverá ser oferecido em público leilão para a alienação do imóvel. Guia de pagamento de ITBI nº 2004-2026- avaliação fiscal: R\$195.000,00.

Novo Hamburgo, 17 de junho de 2026.

DT.AG.Prot.nº 509.124, de 22.05.2026.

Emolumentos: R\$482,10, Selo: 0396.08.2200001.15193 = R\$80,80. Processamento Eletrônico de Dados: R\$7,30, Selo: 0396.01.2500001.93700 = R\$2,20.

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 17/06/2026 às 09:14:40. O hash SHA256 do documento é **1ED2325ECC7BB64717E98CED8FE6EC1B0FF35EF85DAEE1081B01B2D1D54A9011**.

Certifico que a presente, extraída nos termos do § 1º do Art. 19, da Lei 6.015/73, é cópia autêntica da matrícula a que se refere. Dou fé. Novo Hamburgo-RS, quarta-feira, 17 de junho de 2026.

Assinado digitalmente por Gilvânia Maria Reis de Souza
- Escrevente

Total: R\$81,00

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$47,60 (0396.04.2500001.77554 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0396.03.2500001.49527 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0396.01.2500001.93750 = R\$2,20)



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
097683 53 2026 00045881 92

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GC5BQ-CSPBE-6LCBX-5TCSH>