



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: 097683.2.0133894-23



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

Novo Hamburgo, 16 de novembro de 2022

FLS.

1

MATRÍCULA

133.894

Código Nacional de Matrícula - CNM: 09768.2.0133894-88.

**IMÓVEL:** A fração ideal de 0,006004627 no terreno situado no Bairro Rondônia, no quarteirão formado pelas ruas Guia Lopes, Travessão, Coronel Jacob Kroeft Filho, Dr. João Daniel Hillebrand e Arthur Haas, com a área de 8.645,19 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: ao sul, medindo 38,41 metros, fazendo frente com a rua Guia Lopes, lado par, frente essa distante 388,10 metros da esquina com a rua Travessão, que lhe fica ao leste; ao leste, pela extensão de 137,63 metros, onde confronta com o Condomínio Residencial Felicitá; ao norte, confrontando com propriedade de Grêmio Atradores Novo Hamburgo, medindo 108,05 metros; ao oeste, constituído de quatro segmentos, o primeiro, no sentido noroeste-sudeste, pela extensão de 41,90 metros, confrontando com imóvel de B J Participações Societárias Sociedade Simples Ltda., o segundo, pela distância de 95,74 metros em sentido oeste-leste, confrontando com imóveis de Luiz Paulo Pacheco Martins, Ottilo Ilo Hinkel, Lia Therezinha Hinkel, Ottilo Ilo Hinkel e Paulo Roberto Martins, o terceiro, medindo 10,43 metros, no sentido noroeste-sudeste, confrontando com imóvel de Paulo Roberto Martins, e o quarto, pela extensão de 34,84 metros, no sentido norte-sul, também confrontando com imóvel de Paulo Roberto Martins, retomando ao ponto inicial e fechando assim o perímetro. Esta fração corresponderá ao Apartamento 201, do Bloco 03, do Porto Rotterdam, a ser construído, localizado no 2º Pavimento, à esquerda e aos fundos de quem postado na entrada do bloco olhar para ele, com a área real privativa coberta de 38,4000 metros quadrados; totalizando uma área real privativa de 38,4000 metros quadrados; e ainda área real de uso comum de divisão não proporcional de 11,5200 metros quadrados correspondente a vaga de estacionamento vinculada, área real de uso comum de divisão proporcional de 10,2551 metros quadrados, perfazendo a área real total de 60,1751 metros quadrados, e correspondendo-lhe a mesma fração ideal nas coisas de uso comum e fim proveitoso da edificação. A esta unidade pertence o uso exclusivo da vaga de estacionamento nº 18, descoberta livre, com área de 11,52 metros quadrados.

**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 133.849, do livro nº 2, datada em 16.11.2022.

**TÍTULO:** Incorporação/Instituição de Condomínio.

**FORMA DE TÍTULO:** requerimento de 15 de setembro de 2022, e documentos apresentados.

Data supra. Oficiala:

CT.GC.Prot.nº 447.101, de 26.10.2022.

Emolumentos: R\$12,40 0396.03.1900001.29993 = R\$3,60 Dados: R\$3,00: 0396.01.2100001.82842 = R\$1,80 14.118/2021-PCVA.

**AV 1- 133.894 -** No terreno objeto da presente matrícula, existe uma faixa não edificável para a passagem de uma rede adutora para o imóvel vizinho, faixa de 5,00 metros de largura (2,50 metros para cada lado a partir do eixo), distante 68,12 metros do alinhamento da rua Guia Lopes, que lhe fica ao sul, com a área superficial de 1.247,20 metros quadrados, conforme AV 1- 133.849, do livro nº 2.

Data supra. Oficiala:

CT.GC.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2000002.19652 = R\$4,40. Prov. nº 021/2017 - CGJ/RS.

**AV 2- 133.894 -** Procede-se a presente averbação para fazer constar, que nos termos e para os fins

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6T45T-Z55AK-GJ3RE-FCHC4>



continuação da página anterior

Valide aqui  
este documento

CNM: 097683.2.0133894-23

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

Novo Hamburgo, 16 de novembro de 2022

FLS.  
1MATRÍCULA  
133.894

VERSO

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 três mil ações judiciais, considerada a sua atividade em vários Estados brasileiros, conforme AV 4- 133.849, do livro nº 2.

Data supra. Oficiala:

CT.GC.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.03.1900001.29941 = R\$3,60. Prov. nº 021/2017 - CGJ/RS.

AV 3- 133.894 - No imóvel objeto da presente matrícula, acha-se instituído o regime do patrimônio de afetação, conforme a AV 5- 133.849, do livro nº 2.

Data supra. Oficiala:

CT.GC.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.03.1900001.29942 = R\$3,60. Prov. nº 021/2017 - CGJ/RS.

AV 4- 133.894 - 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 7- 133.849, do livro nº 2.

Novo Hamburgo, 16 de fevereiro de 2023.

Oficiala:

CT.GC.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.09.0700003.16660 = R\$81,00. Prov. nº 021/2017 - CGJ/RS.

AV 5- 133.894 - 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 - recursos do FGTS - com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS da devedora, firmado em 21 de março de 2023, fica cancelada a hipoteca objeto da AV 4- 133.894, em virtude de liberação.

Novo Hamburgo, 20 de abril de 2023.

Escrevente:

YK.CL.Prot.nº 454.360, de 11.04.2023.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2200001.05554 = R\$4,40. Prov. nº 021/2017 - CCJ/RS.

R 6- 133.894 - 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 Mário Werneck, nº 621, 1º andar, Bairro Estoril.

**ADQUIRENTE:** Debora Dias Peres, brasileira, trabalhadora de fabricação de calçados e artefatos de couro, solteira, nascida em 10.09.1994, filha de Elias Peres e Ester Barros Dias, inscrita no CPF sob nº 034.804.470-40, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Santo Andre, nº 52, Casa 01, Térreo, Bairro Canudos.

**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 - recursos do FGTS - com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS da devedora, nº 8.7877.1630937-1, firmado em 21 de março de 2023.

**PREÇO:** R\$205.000,00, composto pela integralização dos valores a seguir: valor dos recursos

continua à folha 2

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6T45T-Z55AK-GJ3RE-FCHC4>Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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: 097683.2.0133894-23

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS  
LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL**FLS.  
2MATRÍCULA  
133.894

Novo Hamburgo, de de

próprios R\$49.436,49; valor dos recursos da conta vinculada de FGTS R\$7.039,48; valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União R\$47.500,00; e financiamento concedido pela Caixa R\$101.024,03. Valor da compra e venda do terreno: R\$13.810,64; guia de pagamento do ITBI nº 1567-2023 - avaliação fiscal: R\$205.000,00.

**CONDIÇÕES:** as do contrato.

Novo Hamburgo, 20 de abril de 2023.

Escrevente:

YK.CL.Prot.nº 454.360, de 11.04.2023.

Emolumentos: R\$504,50, Selo: 0396.08.2200001.00185 - R\$65,30. Processamento Eletrônico de Dados: R\$3,20, Selo: 0396.01.2200001.16305 - R\$1,80, MP nº 1.162/2023 - PMCMV.

R 7- 133.894 - EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

**DEVEDORA FIDUCIANTE:** Debora Dias Peres, já qualificada.

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

**VALOR:** R\$101.024,03.

**PRAZO:** previsão para construção/legalização: 33 meses; de amortização: 360 meses, em prestações mensais e sucessivas, com vencimento do primeiro encargo mensal em 21.04.2023, com prestação mensal inicial no valor total de R\$531,95; 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 4,5000% a.a. e efetiva de 4,5939% a.a., nominal de 0,3743% a.m. e efetiva de 0,3750% a.m.

**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.

**CONDIÇÕES:** O imóvel objeto da presente matrícula, foi constituído em propriedade fiduciária, conforme a Lei nº 9.514/1997, eletivando-se o desdobramento da posse, tornando a devedora possuidora direta 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 9.514/1997. Para fins do leilão extrajudicial, as partes avaliam o imóvel em R\$194.250,00, 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; ou caso o valor do imóvel estabelecido seja inferior ao valor de referência para apuração do ITBI, então este será o valor mínimo estabelecido como parâmetro para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão; tudo nos termos do contrato a que se refere o R 6- 133.894. Demais condições: as do contrato.

Novo Hamburgo, 20 de abril de 2023.

Escrevente:

YK.CL.Prot.nº 454.360, de 11.04.2023.

Emolumentos: R\$288,20, Selo: 0396.07.1900001.01663 - R\$48,30. Processamento Eletrônico de Dados: R\$3,20, Selo: 0396.01.2200001.16306 - R\$1,80, MP nº 1.162/2023 - PMCMV.

AV 8- 133.894 - TRANSIÇÃO DE SISTEMA - Prov. 44/2024-CGJ/RS - Procede-se à esta

cont. no verso

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6T45T-Z55AK-GJ3RE-FCHC4>Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital





Continuação da página anterior -----

Valide aqui  
este documento

CNM: 097683.2.0133894-23



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

Novo Hamburgo, de

de

CNM: 097683.2.0133894-23

FLS.

MATRÍCULA

2

133.894

VERSO

averbação de ofício para o fim de noticiar que os próximos atos registraes serão eletrônicos (fl. 3 frente), encerrando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNR/RS.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2500001.20130 - R\$ 5,20. AGNR

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Antonio Vinicius R. dos Reis em 02/09/2023 às 10:04:34. O hash SHA256 do documento é 4F6321E31107E907F8BFF127FF99AA0BF8FB21ED3A4A93D11059C3D0A809BAA.

CONTINUA A FOLHA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6T45T-Z55AK-GJ3RE-FCHC4>

Continua na próxima página -----

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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: 097683.2.0133894-23



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

| Fls. | Matrícula |
|------|-----------|
| 3    | 133.894   |

AV 9- 133.894 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 097683.2.0133894-23.  
Novo Hamburgo, 02 de setembro de 2025.  
CT.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2500001.20131 = R\$ 5,20. AGNR

Averbação auto digital assinada pelo Escrevente Antonio Vinicius R. dos Reis em 02/09/2025 às 10:04:25. O hash SHA256 do documento é 56A7DD04A9E0B129A33B872B9AB01BEBCT3E8961711E16F3268CB09B5D0673D95.

AV 10- 133.894 - De conformidade com requerimentos e documentos apresentados, o empreendimento Porto Rotterdam, foi concluído conforme certidão de habite-se de 26.05.2025, e recebeu o nº 900 da rua Guia Lopes. C.N.D. nº 90.012.24624/75-001 e Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União.

Novo Hamburgo, 02 de setembro de 2025.

CT.AG.Prots.nºs 495.165 e 495.167, de 15.08.2025.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.09.0700003.23206 = R\$94,70.

Averbação auto digital assinada pelo Escrevente Antonio Vinicius R. dos Reis em 02/09/2025 às 10:04:28. O hash SHA256 do documento é 38F94CF4E2F3A9C28B8889972DDE8490BADEC034160B12D0A45A6E608C68008D.

AV 11- 133.894 - A convenção de condomínio do empreendimento Porto Rotterdam, acha-se registrada no livro nº 3-RA, sob nº 13.169.

Novo Hamburgo, 02 de setembro de 2025.

CT.AG.Prot.nº 495.166, de 15.08.2025.

Emolumentos: R\$ 52,00, Selo: 0396.04.2500001.20132 = R\$ 5,20, Processamento Eletrônico de

Dados: R\$ 6,90, Selo: 0396.01.2500001.23865 = R\$ 2,10.

Averbação auto digital assinada pelo Escrevente Antonio Vinicius R. dos Reis em 02/09/2025 às 10:04:29. O hash SHA256 do documento é 7FAE069A1B781E1776FE57C77EFFF37752C13C6349212B0BECDD9FEB2A1F36B27.

AV 12- 133.894 - De conformidade com requerimento de 17 de junho 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 2604 - 2026 - avaliação fiscal: R\$230.000,00.

Novo Hamburgo, 29 de junho de 2026.

LR.AG.Prot.nº 510.480, de 17.06.2026.

Emolumentos: R\$582,00, Selo: 0396.08.2200001.15373 = R\$80,80, Processamento Eletrônico de

Dados: R\$7,30, Selo: 0396.01.2500001.96336 = R\$2,20.

Averbação auto digital assinada pelo Escrevente Antonio Vinicius R. dos Reis em 29/06/2026 às 08:11:08. O hash SHA256 do documento é A0C801EEF6B0CC9B6561760A1231A78B2BADF43A9CF834D377C265062B5412B7E.

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, segunda-feira, 29 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 (0396.04.2500001.79786 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0396.03.2500001.51041 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0396.01.2500001.96400 = 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 00049228 66

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6T45T-z55AK-GJ3RE-FCHC4>