Valide aqui
este documento

CERTIDÃO
Inteiro Teor

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS
Adelle Ribeiro Coelho Sandri - Oficial de Registro

CERTIFICO, a pedido da parte interessada e no uso das atribuições conferidas por lei, que, revendo os arquivos deste Serviço de Registro, no Livro nº 2 - Registro Geral, consta o seguinte teor:

CNM: 097360.2.0172508-15

MATRÍCULA 172.508

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Canoas, 18 de abril de 2022

FLS.	MATRÍCULA
01	172.508

IMÓVEL: **APARTAMENTO nº 1002 da Torre 02** do condomínio edilício denominado **"RESIDENCIAL PORTO BELLO"**, situado na rua Cairu, sendo a unidade autônoma localizada no décimo pavimento, de frente, a primeira da esquerda para a direita, do observador postado em frente ao acesso da torre, olhando para ela, com área privativa real total de 50,69m², sendo 39,88m² de área privativa real principal e 10,81m² de área privativa real acessória, correspondente à vaga de garagem abaixo descrita, área de uso comum de divisão proporcional real de 24,8486m² e área real total de 75,5386m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,001938140 do terreno e das coisas de uso comum. Torre 02: localizada à frente, no segundo conjunto de blocos, à esquerda do observador, olhando para dentro do empreendimento.
PARTE ACESSÓRIA DA UNIDADE AUTÔNOMA: É parte acessória da unidade autônoma a vaga de garagem nº 49, descoberta, com capacidade para um veículo, com área de 10,81m² (computada na área privativa acima indicada), localizada na rua E, sendo a sexta vaga à esquerda de quem da rua C entra à esquerda na referida rua. Como parte acessória, a área relativa à vaga de garagem foi computada na composição da fração ideal da unidade autônoma, na proporção de 0,000051149.
PARTES DE USO COMUM: São partes de utilização comum pelos condôminos, inalienáveis e indivisíveis, tudo que, pela sua natureza, possa servir indistintamente ao funcionamento e utilização global, dentre as quais, fundações, montantes, vigas, colunas, os jardins, gramados, muros de divisa, portaria/guarita, áreas de circulação internas do condomínio, acesso às vias e logradouros públicos e calçadas, estruturas, paredes divisórias, fachadas, lajes, telhados, encanamentos de água, fios, troncos de luz, sistema de tubulação de gás, telefone, TV e internet, bem como as instalações respectivas até o ponto de ligação com as linhas de propriedade privativa, caixa de gordura/inspeção. caixas de reparo, condutores de água pluvial e esgoto, reservatórios, registros, sistemas de bombas com os respectivos pertences, sistemas de transporte vertical, tais como elevadores, plataformas elevatórias e outros, instalações de combate a incêndio, medidores de água, luz e gás, piscinas; todos os espaços cobertos e descobertos e seus futuros equipamentos destinados ao lazer e previstos no projeto aprovado, todos os espaços cobertos e descobertos e seus futuros equipamentos destinados a apoio e uso dos colaboradores da administração do condomínio e previstos no projeto aprovado e sistemas especiais, além do terreno onde se assenta o condomínio, a saber: Terreno, com área superficial de 15.755m², situado em Canoas, no bairro Fátima, lado ímpar da rua Cairu, distante 143,50m da esquina com a rua Ana Maria, confrontando-se ao OESTE, por onde faz frente, em três segmentos, o primeiro no sentido norte-sul, por 48,53m, com a rua Cairu, o segundo no sentido oeste-leste, por 31,06m, com a área 08, de Servam – Serviço, Administração de Bens e Participações Ltda., e o terceiro no sentido norte-sul, por 30m, com as áreas 08, 09 e 10, de Servam – Serviço, Administração de Bens e Participações Ltda. e de Salvadori Incorporações e Participações Ltda.; ao SUL, por 181,45m, com o Condomínio São José, nº 300 da rua Barão do Mauá; ao LESTE, por onde faz fundos, em dois segmentos, o primeiro no sentido sudeste-noroeste, por 32,71m, e o segundo no sentido sul-norte, por 45,81m, ambos com a rua Oliveira Viana; e ao NORTE, por dois segmentos, o primeiro, por 37,95m, e o segundo, por 167,11m, ambos no sentido de leste-oeste, com Vogg S/A Indústria Metalúrgica, retornando ao ponto inicial e fechando assim o perímetro. Situado no quarteirão formado pelas ruas Cairu, Ana Maria, Buttembender e avenida Guilherme Schell. OBS.: Conforme indicado no memorial descritivo e projeto arquitetônico, aprovado pelo Poder Público Municipal,

(continua no verso)

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/M2KP3-5NSDR-V84UW-P69GV

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Continuação da página anterior

CNM: 097360.2.0172508-15

Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
01v	172.508

sobre parte do terreno incide uma área de reserva viária de 53,38m² da rua Cairu, com as descrições constantes do registro da incorporação imobiliária, objeto do R.6 da matrícula nº 113.246, Livro nº 2-RG.
PROPRIETÁRIA: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ número 08.343.492/0001-20, com sede na avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 1° andar, bairro Estoril, em Belo Horizonte/MG.
REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 113.246, Livro 2-RG.
Protocolo nº 423293, Livro 1-AX em 01/04/2022.
Escrevente, Fayrusy dos Santos Moreira.
PR. R$15,40. Selo: 0103.01.2100006.31402 - R$1,80; 0103.03.2100004.39917 - R$3,60.

Av.1/172.508 – Canoas, 18 de abril de 2022. **OBSERVAÇÃO.**
Averbo, para os fins do disposto no artigo 780, §2º, da CNNR-CGJ/RS (Provimento nº 001/2020-CGJ/RS), que o **imóvel desta matrícula, por se tratar de obra projetada, está pendente de regularização registral no que tange à sua conclusão** (averbação da construção e registro da instituição de condomínio). Incorporação imobiliária, subordinada ao prazo de carência e na qual foram apresentadas certidões positivas em nome da incorporadora, registrada sob nº R.6 da matrícula nº 113.246, Livro 2-RG.
Protocolo nº 423293, Livro 1-AX, datado de 01 de abril de 2022.
Escrevente, Fayrusy dos Santos Moreira.
NS. Nihil. Selo: 0103.01.2100006.31403 - Nihil; 0103.04.2100002.38858 - Nihil

---

Av.2/172.508 – Canoas, 18 de abril de 2022. **TRANSPORTE - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO.**
Conforme a Av.7, da matrícula nº 113.246, Livro 2-RG, deste Serviço de Registro (que é a origem desta matrícula), a **incorporação imobiliária** que deu origem à unidade autônoma desta matrícula está **submetida ao regime de afetação**, previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/1964.
Protocolo nº 423293, Livro 1-AX, datado de 01 de abril de 2022.
Escrevente, Fayrusy dos Santos Moreira.
NS. Nihil. Selo: 0103.01.2100006.31404 - Nihil; 0103.04.2100002.38859 - Nihil

---

R.3/172.508 – Canoas, 18 de abril de 2022. **HIPOTECA.**
OBJETO: O **imóvel** desta matrícula.
DEVEDORA: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ número 08.343.492/0001-20, com sede na avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 1° andar, bairro Estoril, em Belo Horizonte/MG.
CREDORA: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob número 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.
TÍTULO: Instrumento Particular (Contrato nº 8.7877.1341937-0), firmado com base na Lei nº 4.380/1964, em São Paulo/SP, aos 14/02/2022 **(no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela - PCVA)**. O objeto acima especificado foi dado em **hipoteca de primeiro grau**, para garantia de dívida no valor de R$13.411.078,59, juntamente com outras 119 unidades autônomas do "Residencial Porto Bello", conforme **R.9 da matrícula nº 113.246, Livro 2-RG.** Prazo de amortização: 24 meses. Juros: nominal 8.0000% e efetiva 8.3000%. Para os fins do artigo 1.484 do Código Civil, a garantia foi avaliada em R$23.156.140,00.

(continua na folha 2)

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/M2KP3-5NSDR-V84UW-P69GV

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Continuação da página anterior

CNM: 097360.2.0172508-15

Valide aqui este documento

MATRÍCULA 172.50

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Canoas, 18 de abril de 2022

FLS.	MATRÍCULA
02	172.508

do Código Civil, a garantia foi avaliada em R$23.156.140,00.
OBS: Registro feito nos termos do **artigo 237-A da Lei nº 6.015/1973.**
Protocolo nº 423293, Livro 1-AX, datado de 01 de abril de 2022.
Escrevente, Fayrusy dos Santos Moreira.
NS. Nihil. Selo: 0103.01.2100006.31405 - Nihil; 0103.04.2100002.38860 - Nihil

Av.4/172.508 - Canoas, 09 de agosto de 2024. **CANCELAMENTO - HIPOTECA.**
Em razão de instrumento particular (Contrato nº 8.7877.2037615-0), firmado pela parte credora, em 09/07/2010, procedo ao cancelamento do registro da hipoteca constante do **R.3.**
Protocolo nº 475675, Livro 1-BN, datado de 05 de agosto de 2024.
CGB. Nihil. Selo: 0103.01.2300002.78616 - Nihil; 0103.04.2300002.39260 - Nihil.
Escrevente, Amanda Priscila Negreiros.

R.5/172.508 – Canoas, 09 de agosto de 2024. **COMPRA E VENDA**.
OBJETO: O imóvel desta matrícula.
TRANSMITENTE: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, inscrita no CNPJ número 08.343.492/0001-20, com sede na avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 1° andar, bairro Estoril, em Belo Horizonte/MG.
ADQUIRENTE: **LUCAS FERRAZ OVIEDO**, brasileiro, administrador, solteiro, maior, inscrito no CPF número 028.367.920-43, residente e domiciliado na avenida A J Renner, nº 1800, apartamento 104 C, bairro Humaitá, em Porto Alegre/RS.
TÍTULO: Instrumento particular (Contrato n° 8.7877.2037615-0), firmado com base no artigo 61 da Lei n° 4.380/1964, nesta cidade, aos 09/07/2024 **(no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV)**. Imóvel vendido pelo preço de R$236.000,00, sendo R$61.840,80 pagos com recursos próprios, R$1.860,00 com recursos concedidos pelo FGTS como desconto e R$172,299,20 com recursos de financiamento, garantido pela alienação fiduciária abaixo registrada. Avaliação fiscal de R$236.000,00, em 31/07/2024. ITBI pago.
Protocolo nº 475675, Livro 1-BN, datado de 05 de agosto de 2024.
CGB. R$ 592,60. Selo: 0103.01.2300002.78617 - R$ 2,00; 0103.08.2100001.13406 - R$ 72,60.
Escrevente, Amanda Priscila Negreiros.

R.6/172.508 – Canoas, 09 de agosto de 2024. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.**
OBJETO: O **imóvel** desta matrícula.
DEVEDOR FIDUCIANTE: **LUCAS FERRAZ OVIEDO**, brasileiro, administrador, solteiro, maior, inscrito no CPF número 028.367.920-43, residente e domiciliado na avenida A J Renner, nº 1800, apartamento 104 C, bairro Humaitá, em Porto Alegre/RS
CREDOR FIDUCIÁRIO: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ número 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.
TÍTULO: Instrumento particular (Contrato n° 8.7877.2037615-0), firmado com base no artigo 61 da Lei n° 4.380/1964, nesta cidade, aos 09/07/2024 **(no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV)**. O objeto acima especificado foi alienado à parte credora, em caráter fiduciário, para garantia de dívida no valor de R$172.299,20. A divida será paga em 420 meses, sendo o encargo inicial no valor total de R$929,98 e com vencimento em 09/08/2024. O saldo devedor do financiamento será atualizado mensalmente, na data de vencimento do encargo mensal, pelo índice de atualização aplicável às contas vinculadas do Fundo de Garantia do

(continua no verso)

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/M2KP3-5NSDR-V84UW-P69GV

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Continuação da página anterior

CNM: 097360.2.0172508-15

Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
02v	172.508

Tempo de Serviço – FGTS. Juros remuneratórios: 5,00% a.a. (taxa nominal) e 5.1161% a.a. (taxa efetiva). Para os fins do artigo 26, §2°, da Lei n° 9.514/1997, fica estabelecido o prazo de carência de 15 dias, contados da data do vencimento da primeira prestação vencida e não paga. Para os efeitos do artigo 27 da mesma lei, a garantia foi avaliada em R$236.850,00.
Protocolo nº 475675, Livro 1-BN, datado de 05 de agosto de 2024.
CGB. R$ 435,90. Selo: 0103.01.2300002.78618 - R$ 2,00; 0103.08.2100001.13407 - R$ 72,60.
Escrevente, Amanda Priscila Negreiros.

Av.7/172.508 – Canoas, 24 de fevereiro de 2025. **TRANSPORTE - NOTÍCIA - ÁREA EM MONITORAMENTO.**
Conforme a Av.300, da matrícula nº 113.246, Livro 2-RG, deste Serviço de Registro (que é a origem desta matrícula), averbo o transporte da notícia de Área em Processo de Monitoramento para Reabilitação - AMR sobre o terreno onde será construído a unidade autônoma desta matrícula, nos seguintes termos: "Com base no artigo 584, IX, da CNNR-CGJ/RS (Provimento nº 01/2020), averbo a notícia de que parte do imóvel desta matrícula foi declarada como "Área em Processo de Monitoramento para Reabilitação - AMR, conforme Resolução do CONAMA nº 420/2009". Averbação feita em razão de requerimento, instruído da Licença Única nº 00241/2025, bem como da Declaração de Passivo Ambiental nº 00009/2025, expedidas pela Fepam, em 24/01/2025 e 27/01/2025, respectivamente."
Protocolo n° 487686, Livro 1-BR, datado de 04 de fevereiro de 2025.
NS. R$ 58,90. Selo: 0103.01.2400001.80550 - R$ 2,10; 0103.04.2400001.37191 - R$ 5,20.
Escrevente, Amanda Priscila Negreiros.

Av.8/172.508 – Canoas, 25 de março de 2026. **TRANSIÇÃO DE SISTEMA – ESCRITURAÇÃO DIGITAL.**
Com base no artigo 464-A da CNNR-CGJ/RS (Prov. 44/2024), procede-se à esta averbação de ofício, para informar que esta matrícula passará a receber escrituração em meio exclusivamente eletrônico, sem impressão em papel, a partir da folha seguinte a deste ato, encerrando-se a escrituração física.
Emol.: Nihil (Selo: 0103.04.2500002.36150 = Nihil); PED: Nihil (Selo: 0103.01.2500002.38949 = Nihil) - AGNR.
Ato assinado digitalmente pela escrevente AMANDA PRISCILA NEGREIROS:01728738008 em 01/04/2026 às 15:12:11. O hash SHA256 do documento é 9EF096CF5EA7796CE9F9D9DA266EBA9F8F8202BA623ED1FBC7B6533EC0133777.

Av.9/172.508 – Canoas, 25 de março de 2026. **NOTÍCIA - UNIDADE AUTÔNOMA REGULAR.**
Conforme o R.427 da matrícula nº 113.246, Livro 2-RG, deste Serviço de Registro (que é a origem desta matrícula), foi instituído, no terreno que deu origem a esta matrícula e nas construções nele erigidas, parcialmente, incluindo esta unidade autônoma, o condomínio edilício denominado **"Residencial Porto Bello"**, localizado à **rua Cairu, n° 1.721**. Sendo assim, fica suprida a pendência noticiada na **Av.1**, estando a unidade autônoma desta matrícula regular no que tange à sua conclusão e instituição de condomínio edilício.
Protocolo n° 512503, Livro 1-BZ, datado de 23 de fevereiro de 2026. Obs.: Ato praticado na data indicada na parte superior, em virtude da prorrogação prevista no artigo 206-A, §1°, da Lei n° 6.015/1973 e artigo 432 da CNNR-CGJ/RS (Provimento n° 01/2020).

(continua na folha 3)

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/M2KP3-5NSDR-V84UW-P69GV

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Continuação da página anterior -:-

CNM: 097360.2.0172508-15

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Canoas, 25 de março de 2026

FLS.	MATRÍCULA
03	**172.508**

Emol.: Nihil (Selo: 0103.04.2500002.36151 = Nihil); PED: Nihil (Selo: 0103.01.2500002.38950 = Nihil) - AGNR.
Ato assinado digitalmente pela escrevente AMANDA PRISCILA NEGREIROS:01728738008 em 01/04/2026 às 15:12:14. O hash SHA256 do documento é 20963F7C171E6AFCD4FD8010BA1D00CFF8D6EB6995B9D0972893557A47DA79A6.

Av.10/172.508 - Canoas, 16 de abril de 2026. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.**
A convenção de condomínio do "**Residencial Porto Bello**", celebrada em 17/09/2025, foi registrada sob nº **11.764**, Livro 3-RA, deste serviço de registro, em 16/04/2026.
Protocolo n° 515049, Livro 1-CA, datado de 27 de março de 2026.
Emol.: R$ 55,10 (Selo: 0103.04.2500002.43545 = R$ 5,50); PED: R$ 7,30 (Selo: 0103.01.2500002.52422 = R$ 2,20).
Ato assinado digitalmente pela escrevente JULI MOURA MOREIRA:03821841060 em 23/04/2026 às 08:55:17. O hash SHA256 do documento é 17556544FBDE1FEA3C11C14EFC66F60205EEE5C9A7EC319864AA3DEF5E6E4A3B.

Av.11/172.508 - Canoas, 01 de outubro de 2026. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.**
Com base no disposto no artigo 26, §7°, da Lei n° 9.514/1997, averbo a **consolidação da propriedade do imóvel** desta matrícula em favor da parte credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, devidamente qualificada no **R.6**, que deverá promover público leilão para a alienação do imóvel, conforme o procedimento previsto no artigo 27 da referida lei. Averbação feita a requerimento, datado de 18/09/2026, instruído de certidão do decurso do prazo de 15 dias da intimação da parte devedora sem purga da mora, bem como de comprovante de quitação do ITBI (valor atribuído pelo contribuinte de R$245.544,04 e avaliação fiscal de R$245.544,04, em 18/08/2026).
Protocolo n° 527043, Livro 1-CE, datado de 21 de setembro de 2026.
Emol: R$ 582,00 (Selo: 0103.08.2200002.10745 = R$ 80,80); PED: R$ 7,30 (Selo: 0103.01.2500003.65166 = R$ 2,20).
Ato assinado digitalmente pela escrevente THAISE GEPPERT MURIALDO:03386389031 em 02/10/2026 às 13:43:50. O hash SHA256 do documento é CB234606796F6DAC328EB9C55BF37E9A87399371957FA9EEEE54E29A9594B90D.

Dou fé. Canoas/RS, segunda-feira, 05 de outubro de 2026, às 11h24m38s. Certidão de inteiro teor emitida e assinada digitalmente, verificável por meio do código QR localizado na parte superior.

EMOLUMENTOS: R$81,00 - MP
Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 172.508: R$47,60 (0103.04.2600002.16690 = R$5,50)
Busca em livros e arquivos: R$14,00 (0103.03.2600003.04207 = R$4,40)
Processamento eletrônico de dados: R$7,30 (0103.01.2500003.69545 = 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
097360 53 2026 00168753 11

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/M2KP3-5NSDR-V84UW-P69GV

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar