Valide aqui
este documento

CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Comarca de Novo Hamburgo/RS
OFÍCIO DE REGISTROS PÚBLICOS
Clari Barreta Brenner - Oficiala

CERTIFICO, 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: 097683.2.0122857-57

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Novo Hamburgo, 24 de abril de 2017

FLS.	MATRÍCULA
1	122.857

IMÓVEL: A fração ideal de 0,003320265 no terreno situado no Bairro Rondônia, no quarteirão indefinido formado pelas ruas Guia Lopes, Mato Grosso, Itacolomi e Travessão, de forma irregular, com a área de 15.771,92 metros quadrados, medindo 7,00 metros de frente ao nordeste para a rua Guia Lopes, lado par, frente essa distante 93,50 metros da esquina da rua Mato Grosso, que lhe fica ao sudeste, partindo do ponto extremo noroeste dessa frente, segue 92,00 metros em direção sudoeste, faz ângulo e segue 25,00 metros em direção noroeste, confrontando nessas faces com imóvel de Luiz Carlos Rodrigues, faz ângulo e segue 182,40 metros em direção sudoeste, confrontando com imóvel de Serviço Social da Indústria SESI, faz ângulo e segue 128,41 metros em direção sudeste, confrontando com imóvel de Flori Ferreira Amaral e outros, faz ângulo e segue 32,00 metros em direção leste, confrontando com o prolongamento da rua Mato Grosso, lado par, faz ângulo e segue 14,25 metros em direção nordeste, confrontando com imóvel de Maria Leoni Bueno, faz ângulo e segue 50,60 metros em direção noroeste, confrontando com imóvel de José Nilton Dias Forte e outro, faz ângulo e finalmente segue por 235,20 metros em direção nordeste, confrontando com imóveis de João Darci Dias Forte e Sinos Telecomunições e Eletricidade Ltda., fechando o perímetro. Esta fração corresponderá ao Apartamento nº 203, do Bloco 1, do Porto dos Sinos, a ser construído; localizado no 2º pavimento, aos fundos e à direita do Bloco 01, de quem postado junto ao acesso do Bloco 01 olhar para ele, com área real privativa coberta de 39,6275 metros quadrados, área real de uso comum de divisão não proporcional de 11,5200 metros quadrados, área real de uso comum de divisão proporcional de 28,1591 metros quadrados, área real total de 79,3066 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 12, com área de 11,5200 metros quadrados, descoberta e livre.
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 111.436, do livro nº 2, datada em 05.12.2012.
TÍTULO: Incorporação.
FORMA DE TÍTULO: requerimento de 16 de março de 2017, e documentos apresentados.
Data supra. Oficiala:
AV.GV.Prot.nº 375.395, de 07.04.2017.
Emolumentos: R$9,40. Selo: 0396.02.0900003.73664 = R$1,90. Processamento Eletrônico de Dados: R$2,30, Selo: 0396.01.1600002.37352 = R$1,40.Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 1- 122.857 - Procede-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 5- 111.436, do livro nº 2.
Data supra. Oficiala:
AV.GV.
Emolumentos: R$16,90, Selo: 0396.03.1500003.03153 = R$2,70. Processamento Eletrônico de Dados: R$2,30, Selo: 0396.01.1600002.37353 = R$1,40.Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 2- 122.857 - No imóvel objeto da presente matrícula, acha-se instituído o patrimônio de afetação, conforme AV 6- 111.436, do livro nº 2.

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WA8KS-E6QPK-FV9FK-CJTWX

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

tinuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0122857-57

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

Novo Hamburgo, 24 de abril de 2017

FLS.	MATRÍCULA
1 VERSO	122.857

Data supra. Oficiala:

AV.GV.

Emolumentos: R$16,90, Selo: 0396.03.1500003.03154 = R$2,70. Processamento Eletrônico de Dados: R$2,30, Selo: 0396.01.1600002.37354 = R$1,40.Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 3- 122.857 - A convenção de condomínio do Porto dos Sinos, acha-se registrada no livro nº 3-RA, sob nº 10.510.

Novo Hamburgo, 12 de julho de 2017.

Oficiala:

AV.GC.Prot.nº 378.372, de 04.07.2017.

Emolumentos: R$16,90, Selo: 0396.03.1500003.12583 = R$2,70. Processamento Eletrônico de Dados: R$2,30, Selo: 0396.01.1600002.80234 = R$1,40.Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 4- 122.857 - 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 8- 111.436, do livro nº 2.

Novo Hamburgo, 20 de novembro de 2017.

Oficiala:

CT.AG.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.09.0700003.08290 = R$61,40. Prov. nº 021/2017 - CGJ/RS.

AV 5- 122.857 - 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 dos devedores fiduciantes, firmado em 13 de outubro de 2017, fica cancelada a hipoteca objeto da AV 4- 122.857, em virtude de liberação.

Novo Hamburgo, 26 de janeiro de 2018.

Escrevente: Gilciania Luz de Souza

CT.ML.Prot.nº 384.030, de 12.01.2018.

Emolumentos: R$34,20, Selo: 0396.04.1100001.24661 = R$3,30. Processamento Eletrônico de Dados: R$2,30, Selo: 0396.01.1700001.77136 = R$1,40. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

R 6- 122.857 - 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.

ADQUIRENTES: Rodrigo Maia Pacca, brasileiro, trabalhador de construção civil, divorciado, nascido em 09.06.1986, inscrito no CPF sob nº 017.507.590-55, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Primavera, nº 123, Bairro Santo Afonso; e Jocicli Joice Käfer, brasileira, agente administrativo, solteira, nascida em 20.02.1998, inscrita no CPF sob nº 042.880.130-70, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Primavera, nº 123, Bairro Santo Afonso.

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 dos devedores fiduciantes, nº 8.7877.0208987-0, firmado em 13 de outubro de 2017.

CONTINUA A FOLHA 2

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WA8KS-E6QPK-FV9FK-CJTWX

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

tinuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0122857-57

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

Novo Hamburgo, de de

FLS.	MATRÍCULA
2	122.857

PREÇO: R$140.000,00, composto pela integralização dos valores a seguir: valor dos recursos próprios: R$20.850,56; valor dos recursos da conta vinculada de FGTS: R$4.734,44; valor do desconto complemento concedido pelo FGTS: R$2.415,00; e valor do financiamento concedido pela Caixa: R$112.000,00. Valor da aquisição do terreno: R$10.956,00; guia de pagamento do ITBI nº 5525/2017 - avaliação fiscal: R$149.200,00.
CONDIÇÕES: as do contrato.
Cód. de loc. nº 13.028.00557.001.
Novo Hamburgo, 26 de janeiro de 2018.
Escrevente: Gilvania Nuz. de Souza
CT.ML.Prot.nº 384.730, de 12.01.2018.
Emolumentos: R$361,40, Selo: 0396.07.1100001.27211 – R$36,60. Processamento Eletrônico de Dados: R$2,30, Selo: 0396.01.1700001.77137 = R$1,40. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

R 7- 122.857 - EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:
DEVEDORES FIDUCIANTES: Rodrigo Maia Pacca e Jocieli Joice Käfer, já qualificados.
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$112.000,00.
PRAZO: de construção/legalização: 38 meses; de amortização: 360 meses, em prestações mensais e sucessivas, com vencimento do primeiro encargo mensal em 13.11.2017, com prestação mensal inicial no valor total de R$658,57; prazo de carência para expedição da intimação: 30 dias corridos, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago.
JUROS: à taxa nominal de 5,5000% ao ano e a taxa efetiva de 5,6407% 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.
CONDIÇÕES: 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 os devedores possuidores diretos 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$160.000,00, acrescidos os valores das benfeitorias existentes e que lhe integrem, atualizado monetariamente até a data do leilão, 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 do credor fiduciário, 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- 122.857. Demais condições: as do contrato.
Novo Hamburgo, 26 de janeiro de 2018.
Escrevente: Gilvania Nuz. de Souza
CT.ML.Prot.nº 384.730, de 12.01.2018.

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WA8KS-E6QPK-FV9FK-CJTWX

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

tinuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0122857-57

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

Novo Hamburgo, de de

FLS.	MATRÍCULA
2 VERSO	122.857

Emolumentos: R$299,30, Selo: 0396.07.1100001.27212 = R$36,60. Processamento Eletrônico de Dados: R$2,30, Selo: 0396.01.1700001.77138 = R$1,40. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 8- 122.857 - De conformidade com requerimento e documentos apresentados, o empreendimento Porto dos Sinos, foi concluído, conforme certidões de habite-se de 22.07.2019 e 15.10.2019, e recebeu o nº 3070 da rua Guia Lopes. C.N.D. nºs 001952019-88888744 e 002592019-88888744 e Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União.
Novo Hamburgo, 31 de janeiro de 2020.
Oficiala:

AV.GV.Prot.nº 410.077, de 17.01.2020.
Emolumentos: R$18,60, Selo: 0396.03.1800001.45654 = R$2,70. Processamento Eletrônico de Dados: R$2,50, Selo: 0396.01.1900001.37474 = R$1,40. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 9- 122.857 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 097683.2.0122857-57.
Novo Hamburgo, 14 de março de 2024.
Escrevente: Gleânia Luz de Souza
CM.GJ.
Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2200001.40398 = R$4,90. AGNR

AV 10- 122.857 - De conformidade com termo de penhora, expedido em 22 de fevereiro de 2024, pela 2ª Vara Cível da Comarca de Novo Hamburgo, os direitos e ações do imóvel objeto da presente matrícula foram penhorados, nos autos da execução de título extrajudicial nº 5020628-03.2023.8.21.0019/RS, na qual é exequente Condomínio Porto dos Sinos, inscrito no CNPJ sob nº 34.460.898/0001-00 e executados Rodrigo Maia Pacca, inscrito no CPF sob nº 017.507.590-55 e Jocieli Joice Kafer, inscrita no CPF sob nº 042.880.130-70, ambos com endereço nesta cidade, na rua Guia Lopes, nº 3070, apartamento 203, bloco 01, Bairro Rondônia, com valor do débito de R$8.883,06, atualizado até 06.11.2023.
Novo Hamburgo, 14 de março de 2024.
Escrevente: Gleânia Luz de Souza
CM.Prot.nº 469.957, de 07.03.2024.
Emolumentos: R$112,70, Selo: 0396.06.1100001.48529 = R$35,90. Processamento Eletrônico de Dados: R$6,60, Selo: 0396.01.2200001.92691 = R$2,00.

AV 11- 122.857 - TRANSIÇÃO DE SISTEMA - Prov. 44/2024-CGJ/RS - Procede-se à esta averbação de ofício para o fim de noticiar que os próximos atos registrais serão eletrônicos (fl. 3 frente), encerrando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNNR/RS.
Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2200001.83173 = R$5,20. AGNR
Averbação nato digital assinada pela Escrevente **Vera Maria Bueno Barbosa** em 12/02/2025 às 09:32:19. O hash SHA256 do documento é **31DF3FA15AEBDEA2E4C31A854AF7FBB6EC16F194BFB285B04AAD347137B72406** .

continua na fl. 3

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WA8KS-E6QPK-FV9FK-CJTWX

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

...tinuação da página anterior -:-

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0122857-57

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

Fls.	Matrícula
3	122.857

AV 12- 122.857 - De conformidade com termo de penhora, expedido em 23 de janeiro de 2025, pela 2ª Vara Cível da Comarca de Novo Hamburgo, procede-se esta averbação para fazer constar que a penhora objeto da AV 10- 122.857, recai sobre a totalidade do imóvel objeto da presente matrícula.
Novo Hamburgo, 12 de fevereiro de 2025.
CT.GBG.Prots.nºs 485.750, de 23.01.2025 e 485.996, de 29.01.2025.
Emolumentos: R$52,00, Selo: 0396.04.2200001.83175 = R$5,20. Processamento Eletrônico de Dados: R$6,90, Selo: 0396.01.2300001.73201 = R$2,10.
Averbação nato digital assinada pela Escrevente **Vera Maria Bueno Barbosa** em 12/02/2025 às 09:32:27. O hash SHA256 do documento é **3645BA55587FA21E7B14850D5F536CD0ED02D409846D41D93E8290C40B747E64**.

AV 13- 122.857 - De conformidade com requerimento de 26 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 2598 - 2026 - avaliação fiscal: R$210.000,00.
Novo Hamburgo, 02 de setembro de 2026.
CT.CJ.Prot.nº 514.009, de 19.08.2026.
Emolumentos: R$532,10, Selo: 0396.08.2200001.16328 = R$80,80. Processamento Eletrônico de Dados: R$7,30, Selo: 0396.01.2600001.13008 = R$2,20.
Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 02/09/2026 às 09:19:24. O hash SHA256 do documento é **F4F531310FFFE891892CB32853ED6627FF9BAD779C1182B1E5C9271F3A404ACF**.

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, 2 de setembro de 2026.

Assinado digitalmente por Cintia de Oliveira Teixeira - Escrevente
Total: R$81,00
Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R$47,60 (0396.04.2500001.93994 = R$5,50)
Busca em livros e arquivos: R$14,00 (0396.03.2500001.62067 = R$4,40)
Processamento eletrônico de dados: R$7,30 (0396.01.2600001.13144 = 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 00069913 18

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WA8KS-E6QPK-FV9FK-CJTWX

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
.onr