Valide aqui
este documento

CERTIDÃO

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: 097683.2.0116290-67

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Novo Hamburgo, 01 de outubro de 2014

FLS.	MATRÍCULA
1	116.290

IMÓVEL: A fração ideal de 0,004216775 no terreno situado no Bairro Operário, no quarteirão formado pelas ruas Projetada (futura avenida Lauro José Martins), Getúlio Borges da Fonseca, Bento Manoel, Frederico Pedro Auler, Rincão, e pelas rodovias BR 116 e RS 239, composto do lote 01, com a área de 11.398,68 metros quadrados, com frente ao leste para a rua Getúlio Borges da Fonseca, lado par, constituído por um linha quebrada medindo 34,05 metros, e segue, após pequeno ângulo, por mais 35,39 metros, ao norte, seguindo por 99,80 metros em direção oeste, onde forma ângulo e segue em linha reta por 16,17 metros na direção norte e fazendo divisa com o lote 02, de MRV Engenharia e Participações S.A., onde novamente forma ângulo e segue em linha reta por 40,19 metros na direção oeste, até encontrar o fundo do lote fazendo divisa com imóvel de Ministério Obra Missionária S.O.S, ao oeste, medindo 96,71 metros confrontando com imóveis de José Luiz Kraemer e outros, e Município de Novo Hamburgo, ao sul, confronta com imóvel de Prefeitura Municipal de Novo Hamburgo, constituído de linha quebrada, segue 116,00 metros na direção leste, onde forma ângulo e segue por 11,00 metros em direção norte onde novamente forma ângulo e segue por 29,00 metros na direção leste, fazendo divisa com imóvel de Marcelo Alexandre Pierotto, até a frente do lote, que fica distante 42,45 metros da esquina com a rua Bento Manoel, que lhe fica ao sul. Esta fração corresponderá ao Apartamento 108, do Bloco 03, do Condomínio Residencial Parque Porto Burnier, a ser edificado, e se localizará no térreo ou 1º pavimento, a frente do bloco, sendo o quarto da direita para a esquerda, de quem postado junto ao acesso da torre olhar para a mesma; com área real privativa de 47,3000 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 16,7411 metros quadrados; área real total de 75,5611 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 79, com área de 11.52 metros quadrados, descoberta, com entrada pelo acesso principal de veículos, fazendo parte do conjunto de boxes situados na segunda circulação a direita da principal, entre os Blocos 4 e 5, sendo o oitavo a direita de quem da circulação principal entra na referida circulação.
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 Raja Gabaglia, nº 2720, exceto lado direito do 1º andar e sala 21, Bairro Estoril.
PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 114.746, do livro nº 2, datada em 03.04.2014.
TÍTULO: Incorporação.
FORMA DE TÍTULO: requerimento de 04 de setembro de 2014, e documentos apresentados.
Data supra. Escrevente:
RB.GR.Prot.nº 346.603, de 04.09.2014.
Emolumentos: R$7,20. Selo: 0396.01.1400002.56400 = R$0,30. Processamento Eletrônico de Dados: R$1,70, Selo: 0396.01.1400002.56399 = R$0,30.Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 1- 116.290 - No imóvel objeto da presente matrícula, acha-se instituído o patrimônio de afetação, conforme a AV 2- 114.746, do livro nº 2.
Data supra. Escrevente:
RB.GR.
Emolumentos: R$12,80, Selo: 0396.03.1200002.33603 = R$0,55. Processamento Eletrônico de Dados: R$1,70, Selo: 0396.01.1400002.56401 = R$0,30.Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 2- 116.290 - 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/H9LB7-3GDKW-29UDD-F7NSZ

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

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

...tinuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0116290-67

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

Novo Hamburgo, 01 de outubro de 2014

FLS.	MATRÍCULA
1 VERSO	116.290

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, faz-se a ressalva expressa de que contra a incorporadora tramitam mais de duas mil ações judiciais, considerada a sua atividade em vários Estados brasileiros, conforme a AV 3- 114.746, do livro nº 2.
Data supra. Escrevente:
RB.GR.
Emolumentos: R$12,80, Selo: 0396.03.1200002.33604 = R$0,55. Processamento Eletrônico de Dados: R$1,70, Selo: 0396.01.1400002.56402 = R$0,30. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 3- 116.290 - A convenção do Condomínio Residencial Parque Porto Burnier, acha-se registrada no livro nº 3-RA, sob nº 9.923.
Novo Hamburgo, 03 de fevereiro de 2015.
Oficiala:
RB.AR.Prot.nº 351.620, de 29.01.2015.
Emolumentos: R$13,70, Selo: 0396.03.1200002.44259 = R$0,55. Processamento Eletrônico de Dados: R$1,80, Selo: 0396.01.1400003.31297 = R$0,30.Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 4- 116.290 - Acha-se instituída a servidão de águas, em caráter perpétuo e irrevogável, nos termos dos artigo 1.378 e seguintes do Código Civil, conforme o R 3- 114.043 e AV 9- 114.746, ambos do livro nº 2.
Novo Hamburgo, 08 de outubro de 2015.
Escrevente:
RB.GR.
Emolumentos: R$13,70, Selo: 0396.03.1500001.13839 = R$0,70. Processamento Eletrônico de Dados: R$1,80, Selo: 0396.01.1500002.66652 = R$0,40.Lei n.11.977/2009-PMCMV.

R 5- 116.290 - 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 Raja Gabaglia, nº 2720, exceto lado direito do 1º andar e sala 21, Estoril.
ADQUIRENTE: Luis Eduardo Dias Poffal, brasileiro, marceneiro e trab. artefatos madeira, solteiro, inscrito no CPF sob nº 846.200.300-82, residente e domiciliado na cidade de Porto Alegre, RS, na rua Vicente da Fontoura, nº 410, apartamento 02, Bairro Rio Branco.
INCORPORADORA/FIADORA/CONSTRUTORA: MRV Engenharia e Participações S/A., já qualificada.
FORMA DE TÍTULO: instrumento particular, com efeito de escritura pública, de venda e compra de imóvel na planta mediante financiamento garantido por alienação fiduciária, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, nº 313.401.556, firmado em 25 de junho de 2015.
PREÇO: R$145.000,00, sendo recursos próprios do comprador R$30.865,30, recursos concedidos pelo FGTS na forma do desconto R$12.277,00, e financiamento concedido pelo credor R$101.857,70; guia de pagamento do ITBI nº 4520/2015 - avaliação fiscal: R$153.249,00.
CONDIÇÕES: as do instrumento.
Cód. de loc. nº 27.011.00958.002.
Novo Hamburgo, 23 de fevereiro de 2016.
Escrevente:
YK.GR.Prot.nº 363.958, de 11.02.2016.

CONTINUA NA FOLHA

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/H9LB7-3GDKW-29UDD-F7NSZ

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Tabelionatos de Notas e Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ıtinuação da página anterior -:-

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/H9LB7-3GDKW-29UDD-F7NSZ

CNM: 097683.2.0116290-67

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

Novo Hamburgo, de de

FLS. 2

MATRÍCULA 116.290

Emolumentos: R$367,70, Selo: 0396.08.0700003.10135 = R$13,50. Processamento Eletrônico de Dados: R$2,10, Selo: 0396.01.1500003.28623 = R$0,40. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

R 6- 116.290 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:
DEVEDOR FIDUCIANTE: Luis Eduardo Dias Poffal, já qualificado.
CREDOR FIDUCIÁRIO: Banco do Brasil S.A., instituição financeira sob a forma de sociedade de economia mista, inscrito no CNPJ sob nº 00.000.000/0001-91, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 01, Bloco G, Lote s/nº, por sua agência Praça Vinte-RS, prefixo 3134-8, inscrita no CNPJ sob nº 00.000.000/2218-72, situada nesta cidade, na rua Engenheiro Ignácio C. Plangg, nº 20, térreo e 3º andar, Centro.
VALOR: R$101.857,70.
PRAZO: de construção: 24 meses; número de parcelas: 369, em prestações mensais e sucessivas, valor total da primeira prestação (exceto comissão pecuniária devida ao FGHab) R$571,78, data prevista do vencimento da primeira prestação mensal - pós conclusão da obra: 08.04.2016; período de amortização: 08.04.2016 à 08.03.2046; prazo de carência para expedição da intimação: 30 dias, contados do vencimento da parcela em atraso.
TAXA ANUAL DE JUROS (normalidade): 5,004% ao ano (nominal) e 5,116% ao ano (efetiva).
ENCARGOS FINANCEIROS: Sobre os valores lançados na conta vinculada ao presente financiamento, bem como sobre o saldo devedor daí decorrente, incidirão encargos básicos, calculados com base no mesmo índice de atualização das contas vinculadas do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), "pro rata temporis", na forma prevista na legislação e regulamentada pelo Conselho Curador do FGTS (CCFGTS) e Banco Central do Brasil. Sobre os referidos valores, devidamente atualizados pelos respectivos encargos básicos, incidirão encargos adicionais à taxa efetiva de 5,116% ao ano, equivalente à taxa efetiva mensal de 0,417%, calculados pelo método exponencial, com base na taxa equivalente diária (ano comercial, 360 dias).
CONDIÇÕES: O imóvel objeto da presente matrícula, foi constituído em propriedade fiduciária, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando-se o devedor possuidor direto e o credor possuidor indireto, certo que se incorporar-se-ão à garantia todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas. Uma vez consolidada a propriedade em nome do credor, por força da mora não purgada, deverá o imóvel ser alienado pelo credor a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514/97. A alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente. Para fins do leilão extrajudicial, o valor do imóvel é R$145.000,00, estando incluído o valor das benfeitorias necessárias, executadas às expensas do devedor, atualizado monetariamente pelo mesmo índice utilizado mensalmente na remuneração da caderneta de poupança ou outro que vier a substituí-lo na forma regulamentada pelo Banco Central, reservando-se ao credor o direito de pedir nova avaliação a qualquer tempo; tudo nos termos do instrumento a que se refere o R 5- 116.290. Demais condições: as do instrumento.
Novo Hamburgo, 23 de fevereiro de 2016.
Escrevente: Giliquia Mr. de Souza
YK.GR.Prot.nº 363.958, de 11.02.2016.
Emolumentos: R$269,90, Selo: 0396.07.1100001.17228 = R$10,00. Processamento Eletrônico de Dados: R$2,10, Selo: 0396.01.1500003.28624 = R$0,40. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 7- 116.290 - De conformidade com requerimentos e documentos apresentados, o *Condomínio*

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página -:-

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

...ntinuação da página anterior -:-

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0116290-67

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

Novo Hamburgo, de de

FLS. 2 VERSO

MATRÍCULA 116.290

Residencial Parque Porto Burnier, foi concluído em 06.04.2016, e recebeu o nº 96 pela rua Getulio Borges da Fonseca. C.N.D. nº 000972016-88888734 e Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União.
Novo Hamburgo, 29 de julho de 2016.
Escrevente: [assinatura]
RB.GR.Prots.nºs 368.342, 368.343 e 368.344, de 15.07.2016.
Emolumentos: R$15,40, Selo: 0396.03.1500001.34510 = R$0,85. Processamento Eletrônico de Dados: R$2,10, Selo: 0396.01.1600001.14383 = R$0,45. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 8- 116.290 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 097683.2.0116290-67.
Novo Hamburgo, 22 de outubro de 2024.
Escrevente: Gieciânia Luz de Souza
DT.CJ.
Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2200001.67776 = R$4,90. AGNR

AV 9- 116.290 - De conformidade com termo de penhora, expedido em 04 de outubro de 2024, pela 1ª Vara Cível da Comarca de Novo Hamburgo, os direitos e ações do imóvel objeto da presente matrícula, foram penhorados nos autos do cumprimento de sentença nº 5026757-24.2023.8.21.0019/RS, em que é exequente Condomínio Residencial Parque Porto Burnier, inscrito no CNPJ sob nº 27.187.617/0001-14 e executado Luis Eduardo Dias Poffal, inscrito no CPF sob nº 846.200.300-82, com valor do débito de R$38.602,64, atualizado até 28.03.2024.
Novo Hamburgo, 22 de outubro de 2024.
Escrevente: Gieciânia Luz de Souza
DT.CJ.Prot.nº 480.666, de 04.10.2024.
Emolumentos: R$175,40, Selo: 0396.06.1100005.00514 = R$35,90. PEPO

AV 10- 116.290 - 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: 0396.04.2500001.06499 = R$5,20. AGNR
Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Antonio Vinicius R. dos Reis em 01/07/2025 às 09:22:21. O hash SHA256 do documento é 9443FEDEC062597F984B7D87FB082E9D2D24B81C1B967FC131B1B71C220AACCF .

cont. fl. 3

Continua na próxima página -:-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/H9LB7-3GDKW-29UDD-F7NSZ

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

...ntinuação da página anterior -:-

Valide aqui este documento

CNM: 097683.2.0116290-67

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

Fls.	Matrícula
3	116.290

AV 11- 116.290 - De conformidade com termo de penhora - retificação, expedido em 09 de julho de 2025, pela 1ª Vara Cível da Comarca de Novo Hamburgo, procede-se a presente averbação para constar que a penhora objeto da AV 9- 116.290, recai sobre a totalidade do imóvel objeto da presente matrícula, e não como constou.
Novo Hamburgo, 01 de julho de 2025.
JS.VJ.Prot.nº 491.979, de 10.06.2025.
Emolumentos: R$52,00, Selo: 0396.04.2500001.06500 = R$5,20. PEPO.
Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 01/07/2025 às 09:22:23. O hash SHA256 do documento é **6573FF506831EC7872A982DF3C198CAC28E6999DC66C39AA01512AA88E898045**.

Em 22 de julho de 2025, sob nº 493941, foi protocolado termo de penhora, expedido pela 1ª Vara Cível da Comarca de Novo Hamburgo, extraído dos autos do processo nº 5026757-24.2023.8.21.0019, devolvido, já averbado. 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, 19 de agosto de 2025.

Assinado digitalmente por Vera Maria Bueno Barbosa - Escrevente
Total: R$76,40
Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R$44,80 (0396.04.2500001.16860 = R$5,20)
Busca em livros e arquivos: R$13,20 (0396.03.2200001.99308 = R$4,20)
Processamento eletrônico de dados: R$6,90 (0396.01.2500001.20047 = R$2,10)

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 2025 00071647 76

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/H9LB7-3GDKW-29UDD-F7NSZ

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