



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul

Serviço de Registro de Imóveis e Especiais da Comarca de Viamão
Guilherme Pinho Machado - Oficial

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por haver sido verbalmente pedido pela parte interessada, que revendo nesta serventia, o Lº 2 - Registro Geral, nele consta a matrícula do seguinte teor:

CNM: 098897.2.0075118-77



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE VIAMÃO**
LIVRO N.º 2 - Registro Geral
Viamão, 18 de fevereiro de 2019

Fls. 01

Matrícula 75.118

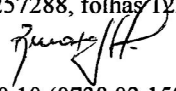
matrícula 75.118/01

IMÓVEL: APARTAMENTO 101 DO BLOCO 14 do condomínio **RESIDENCIAL PORTO ITAPUÃ**, que tomou o nº 1820 da Avenida Senador Salgado Filho, destinado a portadores de necessidades especiais (PNE), localizado no 1º Pavimento ou Térreo, situado à esquerda e aos fundos de quem postado na entrada do bloco olhar para ele; com área real privativa coberta de 40,8200m², área real privativa descoberta de 9,8800m², totalizando uma área privativa de 50,7000; e ainda área comum de divisão não proporcional de 10,5800m² correspondente ao **box de estacionamento de uso exclusivo nº 58**, área real de uso comum de divisão proporcional de 24,6388m², área real total de 85,9188m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001383463 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio, bem como no terreno urbano, sito à avenida Senador Salgado Filho, no lugar denominado **RINCÃO DOS TELLES e POTREIRO GRANDE**, no distrito do Passo do Sabão, nesse município de Viamão, com área superficial de **52.306,61m²** e as seguintes medidas e confrontações: ao Sul, fazendo frente à dita avenida na extensão de 10,36m; ao Leste, segue no sentido Sul-Norte, medindo 140,00m, tomando o sentido Oeste-Leste, medindo 53,52m, confrontando com área de Risa – Administração e Participações Ltda., retoma o sentido Sul-Norte, medindo, em linha quebrada, 186,33m, confrontando com terras que são ou foram de Maximiliano José Bernardes ou de seus sucessores; ao Norte passando a confrontar com Loteamento Jardim Schonwald; ao NO, por dois segmentos confrontando com área de Risa – Administração e Participações Ltda., no primeiro medindo 38,84m, no sentido Nordeste-Sudoeste e no segundo medindo 108,51m, no sentido Nordeste-Sudoeste; ao Oeste, por cinco segmentos, sendo o primeiro no sentido Norte-Sul, confrontando com terras que são ou foram de Argemiro de Castro Goulart ou de seus sucessores, passando a confrontar com terras que foram de Walter D. Fischer e Cia. Ltda. atualmente de Sonae Distribuição Brasil S/A; no segundo de 87,57m, no sentido Oeste-Leste, no terceiro de 86,24m, no sentido Norte-Sul, no quarto de 13,46m, no sentido Oeste-Leste; e, no quinto medindo 118,59m, no sentido Norte-Sul; retornando assim ao ponto inicial e fechando o perímetro. Distante 86m00 do Beco dos Bernardes, atual rua Maximiano José Bernardes.

PROPRIETÁRIA: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 1º andar, Bairro Estoril, na cidade de Belo Horizonte-MG, inscrita no CNPJ sob nº 08.343.492/0001-20.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 74.456, Livro 2 Registro Geral deste Ofício.

PROTOCOLO NÚMERO: 257288, folhas 122, Livro 1-AJ, de 07/02/2019.

O OFICIAL/SUBSTITUTO: 

Emol: R\$ 15,90
Abertura de matrícula: R\$ 10,10 (0738.02.1500001.10695 = R\$ 1,90)
Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,50 (0738.01.1800006.04856 = R\$ 1,40)

"Continua no Verso"

Continua na Próxima Página

CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS

Rua Isabel Bastos, 253 (2º andar) - Centro - Viamão/RS - CEP: 94.410-250 - Fone: (51) 3485.1508 - (51) 3446.8561



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul

Serviço de Registro de Imóveis e Especiais da Comarca de Viamão
Guilherme Pinho Machado - Oficial

Continuação da Página Anterior -----

CNM: 098897.2.0075118-77

AV.1/75.118 em 18 de fevereiro de 2019.

Certifico que o imóvel retro matriculado, trata-se de obra projetada pendente de regularização registral no que tange a sua conclusão, cujo regime da incorporação obedeceu o da EMPREITADA A PREÇO FIXO, com o prazo de entrega e preços certos e determinados, compreendendo a quota do terreno, nos termos dos art. 55, § 1º da Lei 4.591/64, conforme R. 6/74.456.

PROTOCOLO NÚMERO 257288, Livro 1-AJ, fls. 122 de 07/02/2019.

O OFICIAL/SUBSTITUTO: *Guilherme Pinho Machado*

Emol: R\$ 24,70

Averbação sem valor declarado: R\$ 18,10 (0738.03.1800006.00486 = R\$ 2,70)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,50 (0738.01.1800006.04857 = R\$ 1,40)

AV.2/75.118 em 1 de março de 2019.

Conforme AV.7/74.456, a incorporação do Condomínio Residencial Porto Itapuã registrado sob o nº 6/74.456, fica submetida ao regime de afetação, nos termos dos artigos 31A e ss. da Lei 4.591, de 16.12.1964, redação dada pelo art. 53 da Lei 10.931, de 02.08.2004.

PROTOCOLO NÚMERO 257421, Livro 1-AJ, fls. 131 de 15/02/2019.

O OFICIAL/SUBSTITUTO: *Guilherme Pinho Machado*

Emol: Nihil

Averbação sem valor declarado: Nihil (0738.04.1500005.01698 = Nihil)

AV.3/75.118 em 13 de maio de 2020.

Conforme R.92/74.456, feito em 13.05.2020, a proprietária **MRV Engenharia e Participações S.A.**, antes qualificada, deu o imóvel retro matriculado em hipoteca em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília/DF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, como garantia da dívida de R\$ 14.415.177,62, a ser pago em 24 (vinte e quatro) meses, a taxa nominal de juros de 8,0000%a.a. correspondendo-lhe a 8,3000%a.a. de taxa efetiva. Valor da garantia: R\$ 16.741.520,00, com outros imóveis.

PROTOCOLO NÚMERO 264154, Livro 1-AL, fls. 200 de 08/05/2020.

O OFICIAL/SUBSTITUTO: *Guilherme Pinho Machado*

Emol: Nihil

Averbação sem valor declarado: Nihil (0738.04.1900003.09614 = Nihil)

AV.4/75.118 em 18 de junho de 2020.

"Continua na Matrícula 75.118/2"

Continua na Próxima Página -----

CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS

Rua Isabel Bastos, 253 (2º andar) - Centro - Viamão/RS - CEP: 94.410-250 - Fone: (51) 3485.1508 - (51) 3446.8561



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul

Serviço de Registro de Imóveis e Especiais da Comarca de Viamão
Guilherme Pinho Machado - Oficial

Continuação da Página Anterior -----

CNM: 098897.2.0075118-77



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE VIAMÃO

LIVRO N.º 2 - Registro Geral

Viamão, 18 de junho de 2020

Fls.
02

Matrícula
75.118

matrícula 75.118/02

"Continuação da matrícula 75.118"

AV.4/75.118 em 18 de junho de 2020.

Conforme escrito particular firmado em 29.11.2019, pela **Caixa Econômica Federal**, o imóvel retro matriculado foi liberado da hipoteca constante do R.92/74.456, em consequência do que fica a AV.3/75.118 cancelada.

PROTOCOLO NÚMERO 264614, Livro 1-AM, fls. 32 de 12/06/2020.

O OFICIAL/SUBSTITUTO: *[Assinatura]*

Emol: Nihil

Cancelamento de Hipoteca: Nihil (0738.04.1900003.10519 = Nihil)

R. 5/75.118, em 18 de junho de 2020.

TÍTULO: Compra e venda.

TRANSMITENTE: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 1º andar, Bairro Estoril, na cidade de Belo Horizonte-MG, inscrita no CNPJ sob nº 08.343.492/0001-20.

ADQUIRENTE: **CRISTIANO DA SILVA FAGUNDES**, brasileiro, solteiro, maior, que declarou não manter vínculo ou relacionamento que configure união estável, escultor, nascido em 20 de março de 1986, portador da carteira de identidade nº 7059320189, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF nº 828.079.570-72, residente e domiciliado na Rua Alzino da Costa Guimarães, nº 182, Esmeralda, neste município de Viamão.

FORMA DO 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, firmado em 29.11.2019.

VALOR: R\$ 8.645,57, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 8.645,57. Foi pago o imposto de transmissão conforme guia de ITBI nº 0718, em 09.06.2020.

CONDICÕES: Não constam.

PROTOCOLO NÚMERO 264614, Livro 1-AM, fls. 32 de 12/06/2020.

O OFICIAL/SUBSTITUTO: *[Assinatura]*

Emol: R\$ 119,90

Registro com valor declarado: R\$ 91,50 (0738.06.1900003.01958 = R\$ 24,50)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,50 (0738.01.2000001.14861 = R\$ 1,40)

R. 6/75.118, em 18 de junho de 2020.

TÍTULO: Alienação fiduciária.

"Continua no Verso"

Continua na Próxima Página -----

CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS

Rua Isabel Bastos, 253 (2º andar) - Centro - Viamão/RS - CEP: 94.410-250 - Fone:(51) 3485.1508 - (51) 3446.8561



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul

Serviço de Registro de Imóveis e Especiais da Comarca de Viamão
Guilherme Pinho Machado - Oficial

Continuação da Página Anterior -----

CNM: 098897.2.0075118-77

CONFITENTE DEVEDOR FIDUCIANTE: **CRISTIANO DA SILVA FAGUNDES**, antes qualificado.

CREDORA FIDUCIÁRIA: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, no município de Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04.

FORMA DO 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, firmado em 29.11.2019.

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 85.976,99.

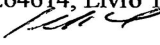
VALOR DO IMÓVEL: R\$151.000,00.

PRAZO: 360 meses.

JUROS: 5,0000%a.a. de taxa nominal e 5,1161%a.a. de taxa efetiva

CONDIÇÕES: Fica constituída a propriedade fiduciária, mediante alienação fiduciária feita pelo(s) confitente(s) devedor(es) e fiduciante(s), em favor da credora fiduciária, com fundamento no art. 24, inciso IV da Lei 9.514, de 20.11.1997.

PROTOCOLO NÚMERO 264614, Livro 1-AM, fls. 32 de 12/06/2020.

O OFICIAL/SUBSTITUTO: 

Emol: R\$ 298,80

Registro com valor declarado: R\$ 258,30 (0738.07.1900003.02200 = R\$ 36,60)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,50 (0738.01.2000001.14862 = R\$ 1,40)

AV.7/75.118 em 20 de janeiro de 2022.

TÍTULO: Retificação.

Por requerimento de **MRV Engenharia e Participações S.A.**, datado de 22.11.2021, instruído com Instrumento particular de re-retificação do memorial de incorporação do Residencial "Porto Itapuã" e documentação hábil, fica retificada a presente matrícula para constar que o imóvel retro matriculado possui a seguinte descrição: O **APARTAMENTO 101 DO BLOCO 14** teve sua quota parte de terreno em metros quadrados reduzida de 72,3643m² para **63,4317m²**, mantendo sua descrição de áreas e fração ideal conforme memorial de incorporação registrado com o seguinte teor: APARTAMENTO 101 DO BLOCO 14, a ser construído, localizado no 1º Pavimento ou Térreo, situado à esquerda e aos fundos de quem postado na entrada do bloco olhar para ele; com área real privativa coberta de 40,8200m², área real privativa descoberta de 9,8800m², totalizando uma área privativa de 50,7000; e ainda área comum de divisão não proporcional de 10,5800m² correspondente ao box de estacionamento de uso exclusivo nº 58,

"Continua na Matrícula 75.118/3"

Continua na Próxima Página -----

CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS

Rua Isabel Bastos, 253 (2º andar) - Centro - Viamão/RS - CEP: 94.410-250 - Fone:(51) 3485.1508 - (51) 3446.8561



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul

Serviço de Registro de Imóveis e Especiais da Comarca de Viamão
Guilherme Pinho Machado - Oficial

Continuação da Página Anterior

CNM: 098897.2.0075118-77



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE VIAMÃO**

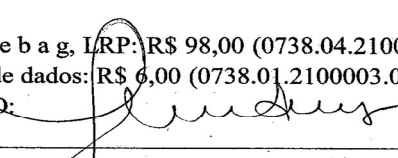
LIVRO N.º 2 - Registro Geral
Viamão, 20 de janeiro de 2022

Fls. 03

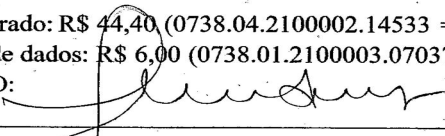
Matrícula 75.118

matrícula 75.118/03

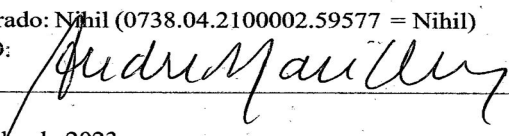
área real de uso comum de divisão proporcional de 24,6388m², área real total de 85,9188m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001383463 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso da edificação.

PROTOCOLO NÚMERO 274371, Livro 1-AP, fls. 109 de 17/01/2022.
Emol: R\$ 108,70
Proc. de Retif. Art.213,I, de b a g, LRP: R\$ 98,00 (0738.04.2100002.14532 = R\$ 3,30)
Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,00 (0738.01.2100003.07036 = R\$ 1,40)
O OFICIAL/SUBSTITUTO: 

AV.8/75.118 em 20 de janeiro de 2022.
Certifico que, em virtude da retificação acima realizada, fica constando que a fração ideal referente a Área de Preservação Permanente – APP, constante na AV.1/74.456, permanece em sua totalidade na matrícula mãe deste empreendimento.

PROTOCOLO NÚMERO 274371, Livro 1-AP, fls. 109 de 17/01/2022.
Emol: R\$ 55,10
Averbação sem valor declarado: R\$ 44,40 (0738.04.2100002.14533 = R\$ 3,30)
Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,00 (0738.01.2100003.07037 = R\$ 1,40)
O OFICIAL/SUBSTITUTO: 

AV.9/75.118 em 7 de fevereiro de 2023.
TÍTULO: Cadastro Nacional de Matrículas.
Certifico que o imóvel objeto desta matrícula está inscrito no Cadastro Nacional de Matrículas - CNM sob o nº 09889.2.0075118-58.

PROTOCOLO NÚMERO 280862, Livro 1-AR, fls. 160 de 07/02/2023.
Emol: Nihil
Averbação sem valor declarado: Nihil (0738.04.2100002.59577 = Nihil)
O OFICIAL/SUBSTITUTO: 

AV.10/75.118 em 19 de julho de 2023.
TÍTULO: Conclusão de Obra.
Por requerimento da MRV Engenharia e Participações S.A., datado de 09/06/2023, instruído com Habite-se Parcial nº SGG 010/2022 (Processo 19340/2018), emitido em 18/07/2022, referente aos Blocos 01 a 18, 26 e 27, Habite-se Parcial nº SGG 011/2022 (Processo 19340/2018), emitido

"Continua no Verso"

Continua na Próxima Página

CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS

Rua Isabel Bastos, 253 (2º andar) - Centro - Viamão/RS - CEP: 94.410-250 - Fone:(51) 3485.1508 - (51) 3446.8561



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul

Serviço de Registro de Imóveis e Especiais da Comarca de Viamão
Guilherme Pinho Machado - Oficial

Continuação da Página Anterior -----

CNM: 098897.2.0075118-77

CNM: 098897.2.0075118-77

"Continuação do Anverso"

03v

75.118

em 15/08/2022, referente aos Blocos 19 a 25, 28 a 31, Habite-se Parcial nº SGG 020/2022 (Processo 19340/2018), emitido em 04/11/2022, referente aos Blocos 35, 36, 38, 39, 42, 43, 46 e 47, Habite-se Parcial nº SGG 032/2022 (Processo 19340/2018), emitido em 28/12/2022, referente aos Blocos 32, 33 e 34, Habite-se Parcial nº SGG 008/2023 (Processo 19340/2018), emitido em 30/01/2023, referente aos Blocos 37, 40 e 41, Habite-se Parcial nº SGG 016/2023 (Processo 19340/2018), emitido em 25/04/2023, referente aos Blocos 44 e 45, todos emitidos pelo Município de Viamão/RS, e CND-SRF nº 51.244.41028/79-004, emitida em 07/07/2023, fica constando que o imóvel retro matriculado foi concluído em alvenaria, sendo que o condomínio denominado "**RESIDENCIAL PORTO ITAPUÃ**" tomou o nº 1.820 da Rodovia Tapir Rocha, em consequência do que fica a AV.1/75.118 cancelada.

PROTOCOLO NÚMERO: 283576, Livro 1-AS, fls. 148 de 12/07/2023.

Emol: R\$ 32,50

Averbação sem valor declarado: R\$ 23,90 (0738.03.2100004.39910 = R\$ 3,60)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,20 (0738.01.2100003.89357 = R\$ 1,80)

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

AV.11/75.118, em 19 de julho de 2023.

TÍTULO: Convenção de Condomínio.

Certifico que, foi registrada nesta data, sob o número **11.705**, do Livro nº 3 - Registro Auxiliar, a convenção do condomínio denominado "**RESIDENCIAL PORTO ITAPUÃ**".

PROTOCOLO NÚMERO: 283604, Livro 1-AS, fls. 150 de 13/07/2023.

Emol: R\$ 60,30

Averbação sem valor declarado: R\$ 47,70 (0738.04.2100002.59578 = R\$ 4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,40 (0738.01.2100003.89358 = R\$ 1,80)

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

AV.12/75.118, em 5 de maio de 2025.

TÍTULO: Consolidação de Propriedade.

Por requerimento da **Caixa Econômica Federal**, datado de 17/04/2025, fica constando que o fiduciante Cristiano da Silva Fagundes, antes qualificado, foi constituído em mora, e tendo decorrido o prazo estabelecido pelo § 1º do art. 26 da Lei 9.514/97, sem que tenha ele purgado a mora, fica consolidada a plena propriedade do imóvel retro matriculado em nome da requerente, antes qualificada, conforme o disposto no § 7º do art. 26 e § 1º do art. 26-A da Lei 9.514/97, com restrição de disponibilidade. Ao imóvel foi atribuído o valor de R\$ 157.893,48, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 157.893,48. Foi pago o imposto de transmissão, conforme guia de ITBI nº

Continua na Próxima Página -----

CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS

Rua Isabel Bastos, 253 (2º andar) - Centro - Viamão/RS - CEP: 94.410-250 - Fone:(51) 3485.1508 - (51) 3446.8561



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul

Serviço de Registro de Imóveis e Especiais da Comarca de Viamão
Guilherme Pinho Machado - Oficial

Continuação da Página Anterior -----

		CNM: 098897.2.0075118-77	
	OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE VIAMÃO		CNM: 098897.2.0075118-77
	LIVRO Nº 2 - Registro Geral Viamão, 05 de maio de 2025		Fls. 04 Matricula 75.118
matrícula 75.118/04	21974.		
	<u>PROTOCOLO NÚMERO:</u> 296272, Livro 1-AX, fls. 156 de 22/04/2025.		
	Emol: R\$ 493,80		
	Averbação com valor declarado: R\$ 408,40 (0738.08.1900003.07452 = R\$ 76,40) Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0738.01.2500001.01231 = R\$ 2,10) O OFICIAL/SUBSTITUTO:		
AV.13/75.118, em 5 de maio de 2025.			
<u>TÍTULO:</u> Averbação de Cadastro Imobiliário.			
Por requerimento da Caixa Econômica Federal , datado de 17/04/2025, instruído com dados da certidão fornecida pelo Município de Viamão/RS, fica constando que o imóvel retro matriculado acha-se inscrito sob o nº 63807-0 no Setor de Cadastro Imobiliário.			
<u>PROTOCOLO NÚMERO:</u> 296272, Livro 1-AX, fls. 156 de 22/04/2025.			
Emol: R\$ 66,20			
Averbação sem valor declarado: R\$ 52,00 (0738.04.2100001.16799 = R\$ 5,20) Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0738.01.2500001.01232 = R\$ 2,10) O OFICIAL/SUBSTITUTO:			

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.

Viamão, 6 de maio de 2025.

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) 1 página: R\$ 44,80 (0738.04.2100001.16834 = R\$ 5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$ 13,20 (0738.03.2100003.27087 = R\$ 4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0738.01.2500001.01327 = R\$ 2,10)

Total: R\$ 76,40

ISSQN: R\$ 3,25

Caren Fabiane Martins da Silva Tavares - Escrevente



CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS

Rua Isabel Bastos, 253 (2º andar) - Centro - Viamão/RS - CEP: 94.410-250 - Fone:(51) 3485.1508 - (51) 3446.8561