



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

Valide aqui
este documento

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: 097683.2.0128064-53



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

Novo Hamburgo, 12 de setembro de 2019

FLS.

1

MATRÍCULA

128.064

IMÓVEL: A fração ideal de 0,003284230 no terreno situado no Bairro Canudos, no quarteirão definido formado pelas ruas Oswaldo Arthur Hartz, Maria Olinda Telles, Guia Lopes e Projetada, com a área de 17.451,66 metros quadrados e as seguintes medidas e confrontações: ao sudoeste no alinhamento da rua Guia Lopes, lado ímpar, por quatro segmentos medindo: o primeiro em arco, 14,35 metros, no sentido norte-sul, o segundo 8,56 metros, no sentido noroeste-sudeste, o terceiro, em arco, 55,51 metros, no sentido noroeste-sudeste, e o quarto 25,38 metros, no sentido norte-sul; ao sul confrontando com o cemitério Jardim da Memória de propriedade de AEB Empreendimentos Imobiliários Ltda. medindo 302,38 metros, ao leste confrontando com imóvel de VP Negócios Imobiliários Ltda. medindo 34,17 metros, ao norte no alinhamento da rua Maria Olinda Telles, lado par, mede 375,18 metros, retornando assim ao ponto de partida e fechando o perímetro. Esta fração corresponderá ao Apartamento nº 503, Bloco 10, do Porto Baden, a ser construído, localizado no 5º pavimento, aos fundos e à direita de quem postado na entrada do bloco olhar para ele; com área real privativa coberta de 40,8200 metros quadrados, área real de uso comum de divisão não proporcional descoberta de 11,5200 metros quadrados, área real de uso comum de divisão proporcional descoberta de 6,9954 metros quadrados, área real de uso comum de divisão proporcional descoberta de 18,1783 metros quadrados, área real total de 77,5137 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 199, descoberta, situada na primeira circulação à frente, à esquerda da circulação principal, sendo a vigésima primeira vaga à esquerda de quem 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 Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar.

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 127.865, do livro nº 2, datada em 12.09.2019.

TÍTULO: Incorporação.

FORMA DE TÍTULO: requerimento de 12 de agosto de 2019, e documentos apresentados.

Data supra. Escrevente: *Gláucia Luc. de Souza*

MP.GM.Prot.nº 404.968, de 16.08.2019.

Emolumentos: R\$10,10. Selo: 0396.02.1000001.31992 = R\$1,90. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,50, Selo: 0396.01.1900001.03960 = R\$1,40. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 1- 128.064 - 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 três mil ações judiciais, considerada a sua atividade em vários Estados brasileiros, conforme AV 2- 127.865, do livro nº 2.

Data supra. Escrevente: *Gláucia Luc. de Souza*

MP.GM.

Emolumentos: Nihil. Selo: 0396.03.1800001.33069 = R\$2,70. Prov. nº 021/2017 - CGJ/RS.

AV 2- 128.064 - No imóvel objeto da presente matrícula, acha-se instituído o patrimônio de afetação, conforme a AV 3- 127.865, do livro nº 2.

Data supra. Escrevente: *Gláucia Luc. de Souza*

MP.GM.

Emolumentos: Nihil. Selo: 0396.03.1800001.33070 = R\$2,70. Prov. nº 021/2017 - CGJ/RS.

AV 3- 128.064 - A convenção de condomínio do empreendimento Porto Baden, acha-se registrada

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TUQPE-XWEFF-HEWJK-EMHJ3>



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0128064-53



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

Novo Hamburgo, de de

FLS.
1

MATRÍCULA
128.064

VERSO

no livro nº 3-RA, sob nº 11.582.

Novo Hamburgo, 29 de outubro de 2019.

Oficiala:

CT.GC.Prot.nº 407.159, de 17.10.2019.

Emolumentos: R\$18,10, Selo: 0396.03.1800001.38498 - R\$2,70. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,50, Selo: 0396.01.1900001.17009 = R\$1,40. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 4- 128.064 - O imóvel objeto da presente matrícula acha-se hipotecado em primeira e especial hipoteca, transferível à terceiros, a favor da Caixa Econômica Federal, conforme o R 5- 127.865, do livro nº 2.

Novo Hamburgo, 24 de agosto de 2020.

Oficiala:

LR.AG.Prot.nº 416.255, de 10.08.2020.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.09.0700003.11693 = R\$61,40. Prov. nº 021/2017 - CGJ/RS.

AV 5- 128.064 - 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 Casa Verde e Amarela - recursos do FGTS com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do devedor, firmado em 11 de maio de 2021, fica cancelada a hipoteca objeto da AV 4- 128.064, em virtude de liberação.

Novo Hamburgo, 30 de junho de 2021.

Escrevente:

CT.CL.Prot.nº 427.295, de 23.06.2021.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2000001.18312 = R\$3,30. Prov. nº 021/2017 - CGJ/RS.

R 6- 128.064 - 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: Tiago Leandro Bittencourt Moraes, brasileiro, fiscal de loja, solteiro, nascido em 21.12.1981, filho de Cicero Soares de Moraes e Maria de Lourdes de Quadro Bittencourt, inscrito no CPF sob nº 814.844.020-49, residente e domiciliado na cidade de São Leopoldo, RS, na rua Emilio Cristiano Buhler, nº 141, apartamento 01, Bairro Scharlau.

INCORPORADORA/CONSTRUTORA/FIADORA/ENTIDADE ORGANIZADORA/AGENTE PROMOTORA EMPREENDEDORA: 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 Casa Verde e Amarela - recursos do FGTS com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do devedor, nº 8.7877.1141737-0, firmado em 11 de maio de 2021.

PREÇO: R\$151.300,00, composto pela integralização dos valores a seguir: valor dos recursos próprios R\$24.439,65; valor dos recursos da conta vinculada de FGTS R\$1.001,35; valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União R\$4.819,00; e valor do financiamento concedido pela Caixa R\$121.040,00. Valor da aquisição do terreno: R\$15.435,91; guia de pagamento do ITBI nº 2798 - 2021 - avaliação fiscal: R\$180.892,00.

CONDIÇÕES: as do contrato.

Novo Hamburgo, 30 de junho de 2021.

CONTINUA A FOLHA 2

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TUQPE-XWEFF-HEWJK-EMHJ3>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via 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: 097683.2.0128064-53



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

FLS.
2

MATRÍCULA
128.064

Novo Hamburgo, de de

Escrevente:

CT.CL.Prot.nº 427.295, de 23.06.2021.

Emolumentos: R\$468,50, Selo: 0396.08.0700003.23136 = R\$49,50. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,70, Selo: 0396.01.2000004.59223 = R\$1,40. Lei nº 14.118/2021-PCVA.

R 7- 128.064 - EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

DEVEDOR FIDUCIANTE: Tiago Leandro Bittencourt Moraes, já qualificado.

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\$121.040,00.

PRAZO: de construção/legalização: 30.06.2023; de amortização: 360 meses, em prestações mensais e sucessivas, com vencimento do primeiro encargo mensal em 10.06.2021, com prestação mensal inicial no valor total de R\$678,99; 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 5,00% ao ano e efetiva de 5,1161% 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.

CONDICÕES: 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 o devedor possuidor direto 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\$161.000,00, 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. 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 da credora fiduciária, 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- 128.064. Demais condições: as do contrato.

Novo Hamburgo, 30 de junho de 2021.

Escrevente:

CT.CL.Prot.nº 427.295, de 23.06.2021.

Emolumentos: R\$308,40, Selo: 0396.07.1100001.43872 = R\$36,60. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,70, Selo: 0396.01.2000004.59224 = R\$1,40. Lei nº 14.118/2021-PCVA.

AV 8- 128.064 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 09768.2.0128064-21.

Novo Hamburgo, 10 de outubro de 2022.

Oficial:

MP.

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TUQPE-XWEFF-HEWJK-EMHJ3>



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0128064-53

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL**FLS.
2MATRÍCULA
128.064

Novo Hamburgo, de de

VERSO

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2000002.15988 = R\$4,40.

AV 9- 128.064 - De conformidade com requerimento e documentos apresentados, o Apartamento nº 503, Bloco 10, do Porto Baden, foi concluído, conforme certidão de habite-se de 16.08.2022, e recebeu o nº 1222 da rua Maria Olinda Telles. C.N.D. nº 90.000.79670/72-002 e Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União. Novo Hamburgo, 10 de outubro de 2022.

Oficiala:

MP.GM.Prot.nº 446.045, de 03.10.2022.

Emolumentos: Nihil. Selo: 0396.09.0700003.15874 = R\$81,00. Prov. nº 021/2017 - CGJ/RS.

AV 10- 128.064 - TRANSIÇÃO DE SISTEMA - Prov. 44/2024-CGJ/RS - Procede-se à esta averbação de ofício para o fim de noticiar que os próximos atos registrares serão eletrônicos (fl. 3 frente), encerrando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNNR/RS.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2500001.56961 = R\$5,50. AGNR

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Antonio Vinicius R. dos Reis em 02/03/2026 às 10:17:52. O hash SHA256 do documento é **B598D1EB53FB5E458CC1D9EF72455F371A0E935BEDD678E512E840DF0E901D43**

CONTINUA A FOLHA 3

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TUQPE-XWEFF-HEWJK-EMHJ3>



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0128064-53

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

Fls.	Matrícula
3	128.064

AV 11- 128.064 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 097683.2.0128064-53. Novo Hamburgo, 02 de março de 2026.

CT.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2500001.56962 = R\$5,50. AGNR

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 02/03/2026 às 10:17:53. O hash SHA256 do documento é **0B724EEC9541CCE8063B7DB6F90FBE958FA04CCE462454EA40848AEA4C29752C**.

AV 12- 128.064 - De conformidade com requerimento de 12 de fevereiro 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 553 - 2026 - avaliação fiscal: R\$200.000,00.

Novo Hamburgo, 02 de março de 2026.

CT.AG.Prot.nº 504.328, de 12.02.2026.

Emolumentos: R\$532,10, Selo: 0396.08.2200001.13883 = R\$80,80. Processamento Eletrônico de Dados: R\$7,30, Selo: 0396.01.2500001.68210 = R\$2,20.

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 02/03/2026 às 10:17:55. O hash SHA256 do documento é **065237D03ECBF41F73DA3C3B28188A0F571E1FC7361231BD0D606B2158859716**.

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, 2 de março de 2026.

Assinado digitalmente por Vera Maria Bueno Barbosa - Escrevente

Total: R\$ 81,00

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$ 47,60 (0396.04.2500001.57015 = R\$ 5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0396.03.2500001.30862 = R\$ 4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0396.01.2500001.68364 = 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 00015820 37

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TUQPE-XWEFF-HEWJK-EMHJ3>