



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: 097766.2.0108254-29

108254



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO LEOPOLDO - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

São Leopoldo, 30 de setembro de 2019.

FLS.

01

MATRÍCULA

108.254

IMÓVEL: A FRAÇÃO IDEAL DE 0,003287648, correspondente a 49,2817m², do terreno situado nesta cidade, no Bairro **Santos Dumont**, composto do lote s/nº da quadra **2918-A** da planta geral da cidade, zona 20, setor B, no quarteirão formado pela Avenida Arnaldo Pereira da Silva, Rua Ricardo João Merker, Rua Emilio Muller e Avenida Lions Scharlau, com a área superficial de **14.989,97m²**, medindo cento e vinte e seis metros e sessenta e cinco centímetros (**126,65m**) de frente, a sudoeste, no alinhamento da Avenida Lions Scharlau, lado ímpar da numeração dos prédios, duzentos e onze metros e quarenta e cinco centímetros (**211,45m**) ao norte, na divisa com imóvel de propriedade de SS Participações Ltda., setenta e nove metros e trinta e um centímetros (**79,31m**) a leste, no alinhamento da Rua Emilio Muller, lado par da numeração dos prédios, cento e quarenta e três metros e trinta e seis centímetros (**143,36m**) ao sul e vinte e seis metros e quarenta e quatro centímetros (**26,44m**) a leste, ambos na divisa com imóvel de propriedade de MRV Engenharia e Participações S/A, distando a face norte **13,61m** da esquina da Avenida Arnaldo Pereira da Silva.-

FUTURA UNIDADE AUTÔNOMA: A esta fração ideal corresponderá o **APARTAMENTO 402 DO BLOCO 12, do PORTO FRANKFURT**, a ser edificado de acordo com a Incorporação registrada em **25.04.2019**, sob **R-5/106.838**, pelo regime de Empreitada a preço fixo, localizado no 4º Pavimento, situado à esquerda e à frente de quem postado na entrada do bloco olhar para ele; com área privativa total de 40,8200m², área de uso comum de 42,9071m², área real total de **83,7271m²**, correspondendo-lhe a fração ideal de **0,003287648** no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso da edificação, com as seguintes dependências: sala, circulação, banho, cozinha/área de serviço e 02 (dois) quartos, além do direito de uso exclusivo da **vaga descoberta nº 227**.-

Esta unidade está enquadrada no âmbito do **Programa Minha Casa, Minha Vida 3** e Sistema Financeiro de Habitação - SFH, do Governo Federal, nos termos da Lei nº 11.977/09.-

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

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 106.838, Livro 2-Registro Geral.-

PROTOCOLO: Nº 342894 de 25/09/2019.-

São Leopoldo, 30 de setembro de 2019.

DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$10,10 - **SELO Nº:** 0621.02.1900007.08766 = R\$1,90.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$2,50 - **SELO Nº:** 0621.01.1900006.11373 = R\$1,40.-

Redução de Emolumentos conforme Lei Federal nº 11.977 de 07.07.2009.-

CG

Av-1/108.254 - AFETAÇÃO -

DATA: 30 de setembro de 2019.-

Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento de 27.10.2018, para constar que, o empreendimento do residencial **PORTO FRANKFURT**, foi constituído como **Patrimônio de Afetação**, nos termos do § 9º do art. 31-A, da Lei 4.591/64, alterada pela Lei 10.931/04, conforme **Av-7/106.838**.-

São Leopoldo, 30 de setembro de 2019.

DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página - - - - -



108254



São Leopoldo, 30 de setembro de 2019.

FLS.

MATRÍCULA

01

108.254

- VERSO

EMOLUMENTOS: NIHIL - SELO N°: 0621.03.1900002.13307 = NIHIL.-

CG

Av-2/108.254 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO -

DATA: 30 de setembro de 2019.-

Certifico que nos termos do requerimento de 12.05.2019, foi registrada no Livro 03 - Registro Auxiliar deste Ofício, sob nº **7.823**, em **05.06.2019**, a Convenção de Condomínio do **PORTO FRANKFURT**, adotada pelo Instrumento Particular firmado em 12.05.2019.-

São Leopoldo, 30 de setembro de 2019.

DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: NIHIL - SELO N°: 0621.04.1900004.04266 = NIHIL.-

CG

Av-3/108.254 - RETIFICAÇÃO -

PROTOCOLLO: N° 345166 de 18/12/2019.-

Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento e da Declaração de Vagas de Garagem, ambos de 28 de novembro de 2019, da proprietária e Incorporadora, MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A, que ficam arquivados, para constar que fica Retificada a Incorporação registrada sob R-5/106838, para que fique constando que a vaga de estacionamento vinculada ao apartamento desta matrícula, é a **vaga 229**, e não como constou.-

São Leopoldo, 27 de dezembro de 2019.

DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: NIHIL - SELO N°: 0621.04.1900004.08245 = NIHIL.-

GB

R-4/108.254 - HIPOTECA -

PROTOCOLO: N° 350565 de 21/10/2020.-

DEVEDORA/CONSTRUTORA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, com sede em Belo Horizonte/MG, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, Bairro Estoril, inscrita no CNPJ sob nº 08.343.492/0001-20.-

CREDORES: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Instituição Financeira, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04.-

FORMA DO TÍTULO: Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no Âmbito do **Programa Minha Casa, Minha Vida**, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4380/64, firmado em 24.06.2020. -

VALOR: Em 24.06.2020 - R\$14.400.181,26 (quatorze milhões, quatrocentos mil, cento e oitenta e um reais e vinte e seis centavos).-

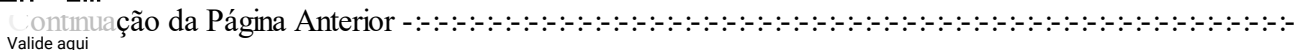
JUROS: Sobre o saldo devedor apurado, juros à taxa nominal de 8,0000% a.a. e taxa efetiva de 8,3000% a.a., acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada às contas vinculadas do FGTS vigentes na data de aniversário do contrato.-

PRAZO: 24 meses, contado do primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra.-

continua na folha 02

Continua na Próxima Página - ::::::::::::::::::::

Rua Lindolfo Collor,944-Centro-São Leopoldo/RS-CEP: 93.010-080- Fone:(51)3592.2128 - e-mail: atendimento@risl.com.br



108254



São Leopoldo, 21 de outubro de 2020.

FLS.

02

MATRÍCULA

108.254

São Leopoldo, 21 de outubro de 2020.

EMOLUMENTOS: NIHIL - SELO Nº: 0621.04.2000006.03302 = NIHIL.-

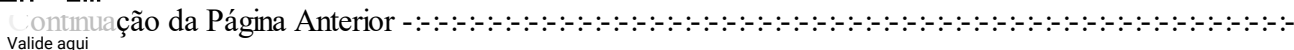
São Leopoldo, 15 de julho de 2021.

CG

VALOR: Em 08.06.2021 - R\$139.610,00 (cento e trinta e nove mil, seiscentos e dez reais), sendo pagos da seguinte forma: R\$35.470,29 com recursos próprios; R\$2.113,90 com recursos da conta

CONTINUA NO VERSO

[illegible]



108254



São Leopoldo, 15 de julho de 2021.

FLS.

MATRÍCULA

02

108.254

- VERSO

vinculada do FGTS; R\$7.710,00 com recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto; e R\$94.315,81 com recursos do financiamento.-

IMÓVEL: O constante desta matrícula.-

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO: Foi pago o Imposto de Transmissão no valor de R\$1.297,91, em 06.07.2021, conforme guia de arrecadação nº 145117, sobre a avaliação de R\$143.000,00.-

DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA - DOI: Emitida por este Ofício, nesta data.-

CONDIÇÕES: As do Contrato. Está arquivada neste Ofício, a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, em nome da vendedora, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 16.06.2021. Ficam arquivadas neste Ofício, a Certidão Negativa do Imóvel, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade, em 02.07.2021 e uma via do Contrato.-

São Leopoldo, 15 de julho de 2021.

ELAINE F. CAMILOTTO
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$379,60 - SELO Nº: 0621.07.2000005.04020 = R\$36,60.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$2,70 - SELO Nº: 0621.01.2100004.00959 = R\$1,40.-

Redução de Emolumentos conforme Lei Federal nº 14.118 de 12.01.2021.-

CG

R-7/108.254 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -

PROTOCOLO: N° 356678 de 07/07/2021, reapresentado em 14/07/2021.-

DEVEDOR FIDUCIANTE: MARCOS GUILHERME XAVIER ZACARIAS, solteiro, supra qualificado no R-6 desta matrícula.-

CREDEORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Instituição Financeira, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04.-

INTERVENIENTE CONSTRUTORA/FIADORA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A,
inscrita no CNPJ sob nº 08.343.492/0001-20, situada na Av. Professor Mario Werneck, nº 621, 1º
andar. Bairro Estoril, em Belo Horizonte/MG.-

FORMA DO TÍTULO: Contrato de Compra e Venda de Fração Ideal de Terreno e Mútuo para Construção de Futura Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - **Programa Casa Verde e Amarela** - Recursos do FGTS, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do art. 61 da Lei 4380/64, e Lei 9.514/97, firmado em 08.06.2021.-

VALOR: Em 08.06.2021 - R\$94.315,81 (noventa e quatro mil, trezentos e quinze reais e oitenta e um centavos).-

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 360 meses.-

JUROS: Taxa Nominal: 5,00% a.a. e Taxa Efetiva: 5,1161% a.a.-

OBJETO DA GARANTIA: O devedor fiduciante aliena à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, em caráter fiduciário o imóvel desta matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando o devedor fiduciante possuidor direto e a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária.-

AValiação da Garantia: Para efeitos de venda em Público Leilão é atribuído ao imóvel o valor de R\$143.000,00, sujeito a atualização monetária, conforme item 22.1 do Contrato.-

CONDIÇÕES: As do Contrato. A garantia fiduciária contratada abrange a fração ideal do terreno desta matrícula, bem como a construção a ser edificada sobre o mesmo, e todas as acessões,

continua na folha 3

[illegible]



Continuação da Página Anterior

Valide aqui

este documento

CNM: 097766.2.0108254-29

108254

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO LEOPOLDO - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

São Leopoldo, 15 de julho de 2021.

03

108.254

benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário. Fica arquivada uma via do Contrato.-

São Leopoldo, 15 de julho de 2021.

ELAINE F. CAMILOTTO
Registradora Substituta**EMOLUMENTOS:** R\$272,80 - **SELO Nº:** 0621.07.2000005.04021 = R\$36,60.-**PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$2,70 - **SELO Nº:** 0621.01.2100004.00960 = R\$1,40.-

Redução de Emolumentos conforme Lei Federal nº 14.118 de 12.01.2021.-

CG

Av-8/108.254 - CONSTRUÇÃO E CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO -**PROTOCOLO:** Nº 378188 de 07/08/2023.-

Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento de 07.06.2023, da fotocópia autenticada da Carta de Habitação nº 009/2023 Parcial, expedida em 31.05.2023, pela Prefeitura Municipal desta cidade, e da Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, Aferição: 51.245.46346/77-002, emitida em 30.06.2023, pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, que ficam arquivados, para constar que foi construído o empreendimento denominado "PORTO FRANKFURT", situado na Avenida Lions Scharlau, sob nº 343, correspondendo à fração ideal constante desta matrícula, o APARTAMENTO 402 DO BLOCO 12 e a vaga descoberta nº 229, com a especificação constante da presente matrícula; ficando cancelada a Afetação averbada sob Av-1, por força do Artigo 31-E, §1º, da Lei nº 4.591/1964.-

São Leopoldo, 07 de agosto de 2023.

DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta**EMOLUMENTOS:** NIIL - **SELO Nº:** 0621.04.2300001.20670 = NIIL.-

CG

R-9/108.254 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO -**PROTOCOLO:** Nº 378189 de 07/08/2023.-

Procede-se a este registro nos termos do requerimento de 07.06.2023, que fica arquivado, para constar que o empreendimento denominado "PORTO FRANKFURT", averbado sob Av-8, foi INSTITUÍDO EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO POR UNIDADES AUTÔNOMAS, nos termos da Lei Federal 4.591 de 16.12.1964, Artigo 1332 do Código Civil (Lei nº 10.406 de 10.01.2002) e Artigo 783 da Consolidação Normativa Notarial e Registral-CGJ/RS, tendo as partes de uso comum e as partes de propriedade exclusiva a mesma especificação já detalhada na Incorporação registrada sob R-5 e retificada no Av-11/106.838 e Av-3 desta matrícula; tendo sido o APARTAMENTO 402 DO BLOCO 12 e a vaga descoberta nº 229 avaliados em R\$163.191,89, conforme planilha elaborada pelo Engenheiro Civil Marcos Flávio Esteves Teodoro, tomado por base o CUB do mês de maio de 2023.-

São Leopoldo, 07 de agosto de 2023.

DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta**EMOLUMENTOS:** R\$417,90 - **SELO Nº:** 0621.08.1500001.07209 = R\$65,30.-**PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$3,20 - **SELO Nº:** 0621.01.2300004.02728 = R\$1,80.-

Redução de Emolumentos conforme Lei Federal nº 11.977 de 07.07.2009.-

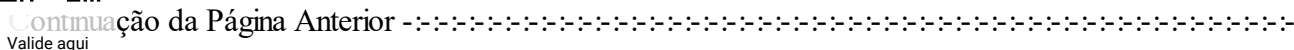
CG

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SJYLA-H39JA-HHAUW-8PC8J>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



108254



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO LEOPOLDO - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 097766.2.0108254-29

São Leopoldo, 21 de novembro de 2025.

FLS.

03

MATRÍCULA

108.254

- VERSO

Av-10/108.254 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE -

PROTOCOLO: N° 404514 de 13/11/2025, reapresentado em 18/11/2025.-

Procede-se a esta averbação para constar que, em virtude de requerimento de 15 de julho de 2025, da credora fiduciária do R-7, nos termos da Lei 9.514/97, foi expedida intimação ao devedor fiduciante **MARCOS GUILHERME XAVIER ZACARIAS**, solteiro, através do Ofício do Registro de Títulos e Documentos desta cidade, o qual certificou que, em diligência realizada no endereço do imóvel, no dia 18/07/2025, não foi localizado, tendo sido informado que mudou-se, e, para os efeitos do artigo 26, § 4º, da Lei nº 9.514/97, o destinatário encontra-se, consequentemente, em local ignorado, incerto ou inacessível; através do Ofício do Registro de Títulos e Documentos de Canoas/RS, o qual certificou que, em diligência realizada na Rua Bartolomeu de Gusmão, nº 1331, Bairro Fatima, no dia 21/07/2025, não foi notificado, pois o endereço indicado apresenta sinais de abandono, e, para os efeitos do artigo 26, § 4º, da Lei nº 9.514/97, o destinatário encontra-se, consequentemente, em local ignorado, incerto ou inacessível. Em atendimento ao art. 26, § 4º-B da Lei nº 9.514/97, o devedor foi intimado por e-mail, em 08/08/2025. Decorrido o prazo sem o adimplemento da obrigação, foi publicado edital no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico, nos dias 02/09/2025, 03/09/2025 e 04/09/2025. Em 25/09/2025, decorreu o prazo legal previsto no art. 26 § 1º da Lei 9.514/97, sem purgação da mora por parte do devedor fiduciante.-

Cumprindo o disposto no § 7º do art. 26 da Lei 9.514/97 e atendendo requerimento da credora fiduciária de 10 de novembro de 2025, **FICA CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, Instituição Financeira, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04.-

VALOR: R\$150.253,73 (cento e cinquenta mil, duzentos e cinquenta e três reais e setenta e três centavos).-

Foi pago o ITBI, no valor de R\$3.005,07, conforme guia de arrecadação nº 174781, quitada em 04/07/2025.-

DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA - DOI: Emitida por este Ofício, nesta data.-

Ficam arquivados o requerimento, certidão do RTD e guia do ITBI.-

CONDIÇÕES: A credora fiduciária adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no art. 27 da Lei nº 9.514/97.-

São Leopoldo, 21 de novembro de 2025.

ELAINE F. CAMILOTTO
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$408,40 - SELO Nº: 062108.2500005.02588 = R\$76,40.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$6,90 - SELO Nº: 0621.01.2500008.26223 = R\$2,10.-

JS

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

São Leopoldo/RS, 25 de novembro de 2025 às 13:25:23. - ds

Total: R\$76,40
Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$44,80 (0621.04.2500007.13221 = R\$5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0621.03.2500008.24049 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0621.01.2500008.26321 = 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

097766 53 2025 00099326 99