



Valide aqui
este documento



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

CERTIFICADO, 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: 097683.2.0133969-89



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

Novo Hamburgo, 16 de novembro de 2022

FLS.

1

MATRÍCULA

133.969

Código Nacional de Matrícula - CNM: 09768.2.0133969-57.

IMÓVEL: A fração ideal de 0,006431610 no terreno situado no Bairro Rondônia, no quarteirão formado pelas ruas Guia Lopes, Travessão, Coronel Jacob Kroeß Filho, Dr. João Daniel Hillebrand e Arthur Haas, com a área de 8.645,19 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: ao sul, medindo 38,41 metros, fazendo frente com a rua Guia Lopes, lado par, frente essa distante 388,10 metros da esquina com a rua Travessão, que lhe fica ao leste; ao leste, pela extensão de 137,63 metros, onde confronta com o Condomínio Residencial Felicitá; ao norte, confrontando com propriedade de Grêmio Atradores Novo Hamburgo, medindo 108,05 metros; ao oeste, constituído de quatro segmentos, o primeiro, no sentido noroeste-sudeste, pela extensão de 41,90 metros, confrontando com imóvel de B J Participações Societárias Sociedade Simples Ltda., o segundo, pela distância de 95,74 metros em sentido oeste-leste, confrontando com imóveis de Luiz Paulo Pacheco Martins, Ottilo Ilo Hinkel, Lía Therezinha Hinkel, Ottilo Ilo Hinkel e Paulo Roberto Martins, o terceiro, medindo 10,43 metros, no sentido noroeste-sudeste, confrontando com imóvel de Paulo Roberto Martins, e o quarto, pela extensão de 34,84 metros, no sentido norte-sul, também confrontando com imóvel de Paulo Roberto Martins, retornando ao ponto inicial e fechando assim o perímetro. Esta fração corresponderá ao Apartamento 504, do Bloco 06, do Porto Rotterdam, a ser construído, localizado no 5º Pavimento, à direita e à frente de quem postado na entrada do bloco olhar para ele, com a área real privativa coberta de 42,1500 metros quadrados; totalizando uma área real privativa de 42,1500 metros quadrados; e ainda área real de uso comum de divisão não proporcional de 11,5200 metros quadrados correspondente a vaga de estacionamento vinculada, área real de uso comum de divisão proporcional de 10,9842 metros quadrados, perfazendo a área real total de 64,6542 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 91, descoberta livre, com área de 11,52 metros quadrados.

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 133.849, do livro nº 2, datada em 16.11.2022.

TÍTULO: Incorporação/Instituição de Condomínio.

FORMA DE TÍTULO: requerimento de 15 de setembro de 2022, e documentos apresentados.

Data supra. Oficiala:

CT.GC.Prot.nº 447.101, de 26.10.2022.

Emolumentos: R\$12,40 0396.03.1900001.30076 – R\$3,60 Dados: R\$3,00: 0396.01.2100001.82959

– R\$1,80 14.118/2021-PCVA.

AV 1- 133.969 - No terreno objeto da presente matrícula, existe uma faixa não edificável para a passagem de uma rede adutora para o imóvel vizinho, faixa de 5,00 metros de largura (2,50 metros para cada lado a partir do eixo), distante 68,12 metros do alinhamento da rua Guia Lopes, que lhe fica ao sul, com a área superficial de 1.247,20 metros quadrados, conforme AV 1- 133.849, do livro nº 2.

Data supra. Oficiala:

CT.GC.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2000002.19652 = R\$4,40. Prov. nº 021/2017 - CGJ/RS.

AV 2- 133.969 - Proceder-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/N8TVE-APNVB-YQFM2-QVSLR>



continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0133969-89

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

Novo Hamburgo, 16 de novembro de 2022

FLS.

1

MATRÍCULA

133.969

VERSO

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 4- 133.849, do livro nº 2.

Data supra. Oficiala:

CT.GC.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.03.1900001.29941 = R\$3,60. Prov. nº 021/2017 - CGJ/RS.

AV 3- 133.969 - No imóvel objeto da presente matrícula, acha-se instituído o regime do patrimônio de afetação, conforme a AV 5- 133.849, do livro nº 2.

Data supra. Oficiala:

CT.GC.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.03.1900001.29942 = R\$3,60. Prov. nº 021/2017 - CGJ/RS.

AV 4- 133.969 - 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 7- 133.849, do livro nº 2.

Novo Hamburgo, 16 de fevereiro de 2023.

Oficiala:

CT.GC.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.09.0700003.16660 = R\$81,00. Prov. nº 021/2017 - CGJ/RS.

AV 5- 133.969 - 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, firmado em 28 de fevereiro de 2023, fica cancelada a hipoteca objeto da AV 4- 133.969, em virtude de liberação.

Novo Hamburgo, 17 de abril de 2023.

Escrevente:

YK.CL.Prot.nº 453.364, de 21.03.2023.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2200001.05206 = R\$4,40. Prov. nº 021/2017 - CGJ/RS.

R 6- 133.969 - 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.

ADQUIRENTES: Caroline Maciel Scheuer, inscrita no CPF sob nº 056.124.060-45, auxiliar de escritório e assemelhados, nascida em 29.10.2004, filha de Osmar Mallmann Scheuer e Weridiane Marques Maciel, e seu marido Willian Arnold de Souza, inscrito no CPF sob nº 050.789.250-07, ator, nascido em 02.02.2004, filho de Vilmar Wust de Souza e Claudete Arnold, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Paulino José Rodrigues, nº 51, Bairro Canudos.

INCORPORADORA/FLADORA/CONSTRUTORA/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, nº 8.7877.1625916-1, firmado em 28 de fevereiro de 2023.

CONTINUA A FOLHA

2

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N8TVE-APNVB-YQFM2-QVSLR>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital





continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0133969-89

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL**FLS.
2MATRÍCULA
133.969

Novo Hamburgo, de de

PREÇO: R\$205.000,00, composto pela integralização dos valores a seguir: valor dos recursos próprios R\$70.607,42; valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União R\$47.500,00 e valor do financiamento concedido pela Caixa R\$86.892,58. Valor da compra e venda do terreno: R\$14.792,70; guia de pagamento do ITBI nº 1120-2023 - avaliação fiscal: R\$205.000,00.

CONDICÕES: as do contrato.

Novo Hamburgo, 17 de abril de 2023.

Escrevente: *Carla Lúcia de Souza*

YK.CL.Prot.nº 453.364, de 21.03.2023.

Emolumentos: R\$504,50, Selo: 0396.08.2200001.00130 - R\$65,30, Processamento Eletrônico de Dados: R\$3,20, Selo: 0396.01.2200001.15235 - R\$1,80. MP nº 1.162/2023 - PMCMV.

R 7- 133.969 - EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

DEVEDORES FIDUCIANTES: Caroline Maciel Scheuer e seu marido Willian Arnold de Souza, já qualificados.

CREDORES FIDUCIÁRIA: Caixa Econômica Federal, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília, DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4.

VALOR: R\$86.892,58.

PRAZO: previsão para construção/legalização: 34 meses, de amortização: 360 meses, em prestações mensais e sucessivas, com vencimento do primeiro encargo mensal em 25.03.2023, com prestação mensal inicial no valor total de R\$491,39; 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% a.a.; efetiva de 5,1161% a.a.; nominal de 0,4159% a.m.; efetiva de 0,4167% a.m.

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 9.514/1997, 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 9.514/1997. Para fins do leilão extrajudicial, as partes avaliam o imóvel em R\$206.850,00, 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 a Caixa o direito de reavaliar o imóvel, ou caso o valor do imóvel estabelecido seja inferior ao valor de referência para apuração do ITBI, então este será o valor mínimo estabelecido como parâmetro para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão; tudo nos termos do contrato a que se refere o R 6- 133.969. Demais condições: as do contrato.

Novo Hamburgo, 17 de abril de 2023.

Escrevente: *Carla Lúcia de Souza*

YK.CL.Prot.nº 453.364, de 21.03.2023.

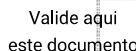
Emolumentos: R\$288,20, Selo: 0396.07.1900001.01621 - R\$48,30, Processamento Eletrônico de Dados: R\$3,20, Selo: 0396.01.2200001.15236 - R\$1,80. MP nº 1.162/2023 - PMCMV.

Cont. no verso

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N8TVE-APNVB-YQFM2-QVSLR>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Continuação da página anterior



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

Fls. 3	Matricula 133.969
-----------	----------------------

AV 9- 133.969 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 097683.2.0133969-89.
Novo Hamburgo, 02 de setembro de 2025.
CT.

Emolumentos: Nihil. Selc: 0396.04.2500001.20437 = R\$5,20. AGNR

Averbação esta digital assinada pelo Escrevente Antonio Vinícius R. dos Reis em 02/09/2025 às 13:44:04. O hash SJIA256 do documento é C.F0D636F7C604C.B5877CCB3B2A3BF53FB9EA91E8285E499C2EB344652EB00C76D.

AV 10- 133.969 - De conformidade com requerimentos e documentos apresentados, o empreendimento Porto Rotterdam, foi concluído conforme certidão de habite-se de 26.05.2025, e recebeu o nº 900 da rua Guia Lopes, C.N.D. nº 90.012.24624/75-001 e Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União.

Novo Hamburgo, 02 de setembro de 2025.

CT.AG.Prots.n.ºs 495.165 e 495.167, de 15.08.2025.

Emolumentos: Nihil. Selo: 0396.09.0700003.23206 = R\$94,70.

Averbação feita digital assinada pelo Escrevente Antônio Vinícius R. dos Reis em 02/09/2025 às 13:46:08. O hash 533A256 do documento é 8346120DA8057429507E9F89947C062078F59409ED2336F68B060C7E62883950B.

AV 11- 133.969 - A convenção de condomínio do empreendimento Porto Rotterdam, acha-se registrada no livro nº 3-RA, sob nº 13.169.

Novo Hamburgo, 02 de setembro de 2025.

CT.AG.Prot.n° 495.166, de 15.08.2025

Emolumentos: R\$52,00, Selo: 0396.04.2500001.20439 = R\$5,20. Processamento Eletrônico de Dados: R\$6,90, Selo: 0396.01.2500001.24079 = R\$2,10.

Assinatura digital assinada pelo Escrevente Antonio Vitorino R. dos Reis em 02/09/2023 às 13:46:08. O hash SHA256 do documento é C3C8602A819C8D980FE97A82D1EA31DD599C92C2894375A987B7BE11655AC5D9.

AV 12- 133.969 - De conformidade com requerimento de 02 de julho de 2026 e documentos apresentados, procede-se esta averbação em atendimento ao disposto no art. 26-A na 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 2151-2026 - avaliação fiscal: R\$275.000,00.

Novo Hamburgo, 20 de julho de 2026.

GG-CJ-Prot.n° 511.537, de 06.07.2026

Emolumentos: R\$656,70. Selo: 0396.08.2200001.15663 = R\$80,80. Processamento Eletrônico de Dados: R\$7,30. Selo: 0396.01.2600001.01583 = R\$2,20.

Averação feita digitalmente assinada pelo Escrevente Antônio Vinícius R. dos Reis em 20/07/2026 às 09:28:10. O hash SHA256 do documento é D8D6880F3E68A81746AC6C41CE094129F351BC4A316BA4FC2612ED73B4C2190C.

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, 20 de julho de 2026.

**Assinado digitalmente por Cintia de Oliveira Teixeira -
Escritor**

Total: R\$ 81,00

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$ 47.60 (0396.04.2500001.84233 = R\$ 5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0396.03.2500001.54192 = R\$ 4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0396.01.2600001,01748 = 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 00055804 11