



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: 097766.2.0108216-46

108216



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

São Leopoldo, 30 de setembro de 2019.

FLS.

MATRÍCULA

01

108.216

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 404 DO BLOCO 10, 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 direita 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 267.-

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:** 0621.02.1900007.08698 = R\$1,90.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$2,50 - **SELO Nº:** 0621.01.1900006.11277 = R\$1,40.-

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

CG

Av-1/108.216 - 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 - - - - -



Continuação da Página Anterior

Valide aqui

este documento

CNM: 097766.2.0108216-46

108216



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

São Leopoldo, 30 de setembro de 2019.

FLS.

MATRÍCULA

01

108.216

VERSO

EMOLUMENTOS: NIHIL - **SELO Nº:** 0621.03.1900002.13256 = NIHIL.-

CG

Av-2/108.216 - 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 Nº:** 0621.04.1900004.04218 = NIHIL.-

CG

R-3/108.216 - HIPOTECA -

PROTOCOLO: Nº 348865 de 31/07/2020.-

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.-

CREDORA: 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 30.03.2020.-

VALOR: Em 30.03.2020 - R\$14.421.784,62 (quatorze milhões, quatrocentos e vinte e um mil, setecentos e oitenta e quatro reais e sessenta e dois 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.-

OBJETO DA GARANTIA: EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, transferível a terceiros, o imóvel constante desta matrícula, juntamente com outros 139 imóveis.-

AVALIAÇÃO DA GARANTIA: Em 12.06.2020 - R\$18.883.200,00, juntamente com outros 139 imóveis.-

CONDIÇÕES: As do Contrato. A presente contratação está submetida às Condições Suspensivas estabelecidas no item 1.7 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 devedora/construtora, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 29.01.2020, com validade prorrogada até 25.10.2020, pela Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 555/2020. Fica arquivada uma via do Contrato.-

São Leopoldo, 31 de julho de 2020.

DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta

continua na folha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5CK7F-CVPMV-D8PEY-U98KW

Continua na Próxima Página



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Continuação da Página Anterior

Valide aqui

este documento

CNM: 097766.2.0108216-46

108216



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

São Leopoldo, 09 de abril de 2021.

FLS.

MATRÍCULA

02

108.216

VERSO

São Leopoldo, 09 de abril de 2021. *D. Amaral*

DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$379,60 - **SELO Nº:** 0621.07.2000005.02522 = R\$36,60.-
PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$2,70 - **SELO Nº:** 0621.01.2100001.07430 = R\$1,40.-
Redução de Emolumentos conforme Lei Federal nº 14.118 de 12/01/2021.- IM

R-6/108.216 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -

PROTOCOLO: Nº 354447 de 05/04/2021.-

DEVEDOR FIDUCIANTE: MATEUS ENGSTER, solteiro, supra qualificado no R-5 desta matrícula.-

CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, na cidade de Brasília-DF, 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 Avenida 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 4.380/64, e Lei 9.514/97, firmado em 11 de março de 2021.-

VALOR: Em 11/03/2021 - R\$106.783,12 (cento e seis mil, setecentos e oitenta e três reais e doze centavos).-

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 360 meses.-

JUROS: Taxa Nominal: 7,00% a.a. e Taxa Efetiva: 7,2290% 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, 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, 09 de abril de 2021. *D. Amaral*

DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$308,40 - **SELO Nº:** 0621.07.2000005.02523 = R\$36,60.-
PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$2,70 - **SELO Nº:** 0621.01.2100001.07431 = R\$1,40.-
Redução de Emolumentos conforme Lei Federal nº 14.118 de 12/01/2021.- IM

Av-7/108.216 - CONSTRUÇÃO -

PROTOCOLO: Nº 372572 de 24/01/2023.-

continua na folha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5CK7F-CVPMV-D8PEY-U98KW

Continua na Próxima Página



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Continuação da Página Anterior - - - - -

Valide aqui

este documento

108216



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

CNM: 097766.2.0108216-46

São Leopoldo, 13 de novembro de 2025.

FLS.
03

MATRÍCULA
108.216

VERSO

Av-10/108.216 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE -

PROTOCOLO: Nº 404139 de 05/11/2025, reapresentado em 10/11/2025.-

Procede-se a esta averbação para constar que, em virtude de requerimento de 15/07/2025, da credora fiduciária do R-6, nos termos da Lei 9.514/97, foi expedida intimação ao devedor fiduciante **MATEUS ENGSTER**, 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, conseqüentemente, em local ignorado, incerto ou inacessível. Certifico ainda, que foi expedida a intimação ao devedor através do Ofício do Registro de Títulos e Documentos de Nova Santa Rita-RS, em diligência realizada na Rua da Pedreira, nº 74, Pq. Log 3sb, Bairro Pedreira, no dia 24/07/2025, não foi localizado, sendo informado na portaria do Parque Logístico que não consta nenhum registro do notificado Mateus Engster, sendo assim, para os efeitos do artigo 26, § 4º, da Lei nº 9.514/97, o destinatário, encontra-se, conseqüentemente, 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 30/07/2025. Decorrido o prazo sem o adimplemento da obrigação, foi publicado edital no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico, nos dias 22/08/2025, 25/08/2025 e 26/08/2025, e, em 16/09/2025, 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 03/11/2025, **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 DA CONSOLIDAÇÃO: R\$150.303,00 (cento e cinquenta mil e trezentos e três reais).-

Foi pago o ITBI, no valor de R\$3.006,07, conforme guia de arrecadação nº 174870, quitada em 04/07/2025, sobre a avaliação de R\$150.303,29.-

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, 13 de novembro de 2025. .-

ELDA R. ASPIR
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$408,40 - **SELO Nº:** 0621.08.2500005.02466 = R\$76,40.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$6,90 - **SELO Nº:** 0621.01.2500008.23511 = R\$2,10.-

GB

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5CK7F-CVPMV-D8PEY-U98KW>

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

São Leopoldo/RS, 17 de novembro de 2025 às 07:59:17. - AB

Total: R\$76,40

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$44,80 (0621.04.2500007.11676 = R\$5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0621.03.2500008.21641 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0621.01.2500008.23710 = 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 00096258 42