



Valide aqui
este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL

Samara Rampinelli Machado - Registradora Interina

Folhas 1 de 6

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Serviço Registral, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

CNM: 101691.2.0046675-07

46.675	MATRÍCULA	 SERVIÇOS DE REGISTROS PÚBLICOS REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL - RS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		FICHA	MATRÍCULA
				1	46.675

IMÓVEL - APARTAMENTO NÚMERO DUZENTOS E UM (201) DO BLOCO NÚMERO NOVE (9) do empreendimento denominado de "Porto Santa Fé", situado na Avenida Justino Camboim número mil e quarenta e nove (1.049), nesta cidade, localizado no primeiro andar ou segundo pavimento, esquerda e de fundos de quem postado na entrada do bloco olhar para ele, com área real privativa **coberta** de trinta e nove metros, sessenta e dois decímetros e setenta e cinco centímetros quadrados (**39,6275m²**), com área real de uso comum de divisão não proporcional de doze metros e cinquenta decímetros quadrados (**12,50m²**), que correspondente à vaga de estacionamento descoberta de uso exclusivo número cento e onze (111), com a área real de uso comum de divisão proporcional de trinta metros, setenta e sete decímetros e cinquenta e cinco centímetros quadrados (**30,7755m²**) e com a área real total de oitenta e dois metros, noventa decímetros e trinta centímetros quadrados (**82,9030m²**), cabendo-lhe como fração ideal o quinhão de **0,004957492** no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso da edificação. Dito empreendimento foi edificado sobre o **TERRENO URBANO** constituído do lote número seis (6) da quadra número três (3) do setor **04H34** do mapeamento geral, de forma irregular, com a área superficial de dez mil, quinhentos e noventa e um metros e cinquenta decímetros quadrados (**10.591,50m²**), situado na Avenida Justino Camboim, lado ÍMPAR, **Bairro Sete**, nesta cidade, distante a face leste cento e quinze metros e sessenta e sete centímetros (**115,67m**) da esquina formada com a Rua Vicente Tessadri e com as seguintes dimensões e confrontações: partindo de um ponto situado na Avenida Justino Camboim e distante cento e quinze metros e sessenta e sete centímetros (**115,67m**) da esquina formada com a Rua Vicente Tessadri, segue no sentido sul-norte, na extensão de vinte e sete metros e quarenta e dois centímetros (**27,42m**), confrontando, **AO LESTE**, com o sublote número três (3) ou 04H34030603; aí, forma um ângulo e toma o sentido oeste-leste, na extensão de cinquenta e nove metros e noventa e quatro centímetros (**59,94m**), confrontando, **AO SUL**, também com o sublote número três (3) ou 04H34030603; aí, forma um novo ângulo e retoma o sentido sul-norte, na extensão de cento e cinquenta e oito metros (**158,00m**), confrontando, **AO LESTE**, com parte do imóvel de propriedade de Alaides Moraes da Cunha; aí, forma um outro ângulo, e toma o sentido leste-oeste, na extensão de sessenta e um metros e vinte e cinco centímetros (**61,25m**), confrontando, **AO NORTE**, com parte do lote número seis (P-6) ou 04H341506 e com os lotes números sete (7) ou 04H341507, oito (8) ou 04H341508, nove (9) ou 04H341509, dez (10) ou 04H341510, onze (11) ou 04H341511, doze (12) ou 04H341512 e treze (13) ou 04H341513; aí, forma mais um ângulo e toma o sentido norte-sul, na extensão de cento e setenta e um metros e setenta e seis centímetros (**171,76m**), até atingir o alinhamento da Avenida Justino Camboim, confrontando, **AO OESTE**, com o sublote número dois (2) ou 04H34030602, de propriedade de Roberto Gonçalves Bueno; aí, forma um último ângulo e retoma o sentido oeste-leste, na extensão de dez metros e três centímetros (**10,03m**), até atingir a divisa leste, junto ao sublote número três (3) ou 04H34030603, ponto inicial da presente descrição, confrontando, **AO SUL**, com o

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-

CNM: 101691.2.0046675-07

FICHA	MATRÍCULA
1v	46.675

alinhamento da Avenida Justino Camboim, onde faz frente, fechando, assim, o seu perímetro.-

QUARTEIRÃO - É formado pela Avenida Justino Camboim, pelas Ruas Vicente Tessadri, Barão de Itararé e pela Avenida Américo Vespúcio.-

DA CONSTRUÇÃO - A unidade autônoma acima descrita é "obra projetada a ser construída e pendente de regularização registral quando de sua conclusão", mediante a apresentação da certidão de habite-se e do respectivo registro da instituição condominial.-

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - O empreendimento residencial objeto da incorporação registrada sob **R-3/45.958**, de 26/07/2018, do qual faz parte a futura unidade autônoma descrita nesta matrícula, **foi submetido ao regime especial de tributação**, nos termos do artigo 1º da Lei número 10.931/2004, conforme **AV-4/45.958**, de 26/07/2018.-

ENQUADRAMENTO - O empreendimento do qual o imóvel objeto desta matrícula faz parte, se enquadra no âmbito do **Programa Minha Casa, Minha Vida**, do Governo Federal, nos termos da Lei nº 11.977/09 e tem uso e destinação **exclusivamente residencial** e nenhuma das unidades imobiliárias será negociada por preço superior a faixa estabelecida, bem como não serão alienadas a futuros adquirentes com renda familiar superior a dez (10) salários mínimos.-

PROPRIETÁRIA E INCORPORADORA E CONSTRUTORA - MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade anônima aberta, com sede na Avenida Professor Mário Werneck nº 621, 1º andar, Bairro Estoril, na cidade de Belo Horizonte-MG, com CNPJ nº 08.343.492/0001-20, com endereço eletrônico nucleofiscal-bh@mrv.com.br, representada por seus procuradores Fabio Ruschel e Cíntia Dorneles de Souza.-

TÍTULO AQUISITIVO - **M-45.958** do livro 2-RG, de 10/07/2017, objeto do **R-2/45.958**, de 29/06/2018 e **R-3/45.958**, de 26/07/2018 - **incorporação imobiliária** - deste ofício.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **105.028**, em 26/07/2018.-

Sapucaia do Sul, 2 de agosto de 2018.-

Registrador ou Substituto: *Jueba*.-

EMOLUMENTOS - R\$9,50. Selo de Fiscalização 0314.00.1700005.44842 - afv **AV-1/46.675**(AV-um/quarenta e seis mil e seiscentos e setenta e cinco), em 22/08/2018.-

INSTITUIÇÃO GRATUITA DE SERVIDÃO DE PASSAGEM - Nos termos da escritura pública de 20/08/2018, lavrada no quarto tabelionato de notas da cidade de Porto Alegre - RS, arquivada digitalmente neste ofício, fica constando que o terreno objeto nesta matrícula foi **beneficiado** por uma servidão, com o escopo de dar passagem da rede cloacal ao empreendimento denominado "**Porto Santa Fé**", a ser edificado, do qual faz parte a unidade autônoma acima descrita, em caráter permanente e a título gratuito, conforme **R-9/1.663** do livro 2-RG, deste ofício. As demais condições constam da escritura.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **105.318**, em 22/08/2018.-

CONTINUA NA FICHA Nº 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7XXEF-N7JXD-A8ZBY-HSWBL>

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-



Valide aqui
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL

Samara Rampinelli Machado - Registradora Interina

Folhas 3 de 6

Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-

CNM: 101691.2.0046675-07

46.675	MATRÍCULA		SERVIÇOS DE REGISTROS PÚBLICOS		- FICHA -	- MATRÍCULA -
			REGISTRO DE IMÓVEIS			
COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL - RS			LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL			
Sapucaia do Sul, 06 de setembro de 2018					2	46.675

Sapucaia do Sul, 10 de setembro de 2018.-
Registrador e/ou Substituto: Samara Rampinelli Machado-
EMOLUMENTOS - Gratuito. Selo de Fiscalização 0314.00.1700005.48901 - fma
AV-2/46.675(AV-dois/quarenta e seis mil e seiscentos e setenta e cinco), em 05/11/2018.-
CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Procede-se a esta averbação para ficar constando que a convenção de condomínio e o regimento interno do conjunto residencial denominado de "**Porto Santa Fé**", firmado em 24/10/2018, de acordo com o que dispõe os artigos 1.333 e seguintes da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (novo Código Civil), se encontra devidamente registrada neste ofício sob o número **2.499** do livro 3-RA.-
PROTOCOLO - Título apontado sob o número **106.295**, em 05/11/2018.-
Sapucaia do Sul, 9 de novembro de 2018.-
Registrador e/ou Substituto: Samara Rampinelli Machado-
EMOLUMENTOS - Gratuito. Selo de Fiscalização 0314.00.1800007.06038 - fma
R-3/46.675(R-três/quarenta e seis mil e seiscentos e setenta e cinco), em 10/04/2019.-
ÔNUS/HIPOTECA - Nos termos do contrato particular com força de escritura pública, firmado em 01/03/2019, arquivado e digitalizado neste ofício, fica constando que para financiar o empreendimento residencial, do qual faz parte o imóvel objeto desta matrícula, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, concedeu a proprietária, incorporadora e construtora MRV ENGENHERIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, já qualificada, uma abertura de crédito no valor **R\$7.406.529,96** (sete milhões, quatrocentos e seis mil, quinhentos e vinte e nove reais e noventa e seis centavos), pelo que se confessou devedora. Em garantia da dívida confessada, deu à **CAIXA**, em **primeira e especial hipoteca, transferível a terceiros**, o imóvel descrito nesta matrícula, sob as condições constantes do mencionado contrato.-
PROTOCOLO - Título apontado sob o número **108.300**, em 05/04/2019.-
Sapucaia do Sul, 10 de abril de 2019.-
Registrador e/ou Substituto: Samara Rampinelli Machado-
EMOLUMENTOS - Gratuito. Selo de Fiscalização 0314.00.1800007.22822 - fma
AV-4/46.675 em 17/12/2020.-
CONCLUSÃO/CONSTRUÇÃO - Nos termos do requerimento datado de 02/12/2020, instruído com a certidão de habite-se e CND da Receita Federal, arquivados e digitalizados neste ofício sob o número **113.855**, fica constando que a unidade autônoma descrita nesta matrícula foi **CONCLUÍDA/CONSTRUÍDA**, sendo que o empreendimento está localizado no número **1.049** pela Avenida Justino Camboim.-
PROTOCOLO - Título apontado sob o número **113.855**, em 09/12/2020.-
Sapucaia do Sul, 17 de dezembro de 2020.-
Registrador e/ou Substituto: Samara Rampinelli Machado-
EMOLUMENTOS - Gratuito. Selo de Fiscalização 0314.00.2000002.25491 - JG
AV-5/46.675 em 17/12/2020.-
CANCELAMENTO DA CONSTITUIÇÃO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - Nos

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7XXEF-N7JXD-A8ZBY-HSWBL>

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 -:-:-:-:-

CNM: 101691.2.0046675-07

FICHA	MATRÍCULA
2v	46.675

termos do requerimento datado de 02/12/2020, fica constando que em face da conclusão/construção da unidade autônoma descrita nesta matrícula, extinguiu-se o **patrimônio de afetação**, constante da abertura desta, instituído para o empreendimento do qual faz parte, conforme disposto no inciso I do artigo 31-E da Lei 4.591/64, alterada pela lei 10.931/2004.

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **113.855**, em 09/12/2020.-
Sapucaia do Sul, 17 de dezembro de 2020.-

Registrador e/ou Substituto: _____.-

EMOLUMENTOS - Gratuito. Selo de Fiscalização 0314.00.2000002.25492 - JG

AV-6/46.675 em 28/05/2021.-

CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Nos termos do contrato particular com força de escritura pública, firmado em 25/03/2021, arquivado e digitalizado neste ofício, fica **CANCELADA** a hipoteca objeto do **R-3**, desta matrícula, em virtude da autorização da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **115.615**, em 27/05/2021.-
Sapucaia do Sul, 28 de maio de 2021.-

Registrador e/ou Substituto: _____.-

EMOLUMENTOS - R\$39,30. Selo de Fiscalização 0314.00.2000002.40696 - cfa

AV-7/46.675 em 28/05/2021.-

CADASTRO MUNICIPAL DO IMÓVEL - Em conformidade com a guia do ITBI nº **573/2021** da fazenda pública desta cidade, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na prefeitura municipal sob o número **94870472**.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **115.615**, em 27/05/2021.-
Sapucaia do Sul, 28 de maio de 2021.-

Registrador/e ou Substituto: _____.-

EMOLUMENTOS - R\$19,70. Selo de Fiscalização 0314.00.2000002.40697 - cfa

R-8/46.675 em 28/05/2021.-

TÍTULO - Compra e venda com utilização do FGTS do (s) comprador (es) e alienação fiduciária em garantia - Programa Casa Verde e Amarela - PCVA.-

TRANSMITENTE - MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., já qualificada.-

ADQUIRENTE - EDIJAN NEVES, brasileiro, solteiro, maior, não convivente em união estável, operador de transilagem, com CNH número 05772881458, expedida pelo DETRAN/RS, em 26/08/2016 e com CPF/MF número 022.413.540-66, residente e domiciliado na rua Gonçalves Lucas número 505, Bairro Lomba da Palmeira, nesta cidade.-

FORMA DO TÍTULO - Contrato particular com força de escritura pública, firmado em 25/03/2021, arquivado e digitalizado neste ofício.-

OBJETO - 100% do imóvel constante desta matrícula.-

VALOR - Adquirido por **R\$156.568,66** (cento e cinquenta e seis mil, quinhentos e sessenta e oito reais e sessenta e seis centavos) e avaliado para efeitos fiscais em **R\$156.568,66** (cento e cinquenta e seis mil, quinhentos e sessenta e oito reais e sessenta e seis centavos), conforme guia municipal nº **573/2021**.-

FORMA DE PAGAMENTO - De acordo com o contrato.-

CONTINUA NA FICHA Nº

3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7XXEF-N7JXD-A8ZBY-HSWBL>

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-



Valide aqui
este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL

Samara Rampinelli Machado - Registradora Interina

Folhas 5 de 6

Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-

CNM: 101691.2.0046675-07

46.675	MATRÍCULA	 SERVIÇOS DE REGISTROS PÚBLICOS REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL - RS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	FICHA	MATRÍCULA
			3	46.675

Sapucaia do Sul, 28 de maio de 2021

CONDIÇÕES - As demais condições constam do contrato. Foi emitida a **DOI**.-
PROTOCOLO - Título apontado sob o número **115.615**, em 27/05/2021.-
Sapucaia do Sul, 28 de maio de 2021.-
Registrador e/ou Substituto: _____.-
EMOLUMENTOS (PCVA - DESCONTO DE 50%) - R\$379,60. Selo de Fiscalização 0314.00.2000002.40698 - cfa
R-9/46.675 em 28/05/2021.-
TÍTULO - Alienação fiduciária em garantia - propriedade fiduciária -
DEVEDOR/FIDUCIANTE - EDIJAN NEVES, já qualificado.-
CREDORA/FIDUCIÁRIA - **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF e com CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, representada por seu/sua procurador(a), nominado (a) e qualificado (a) no contrato.-
FORMA DO TÍTULO - Contrato particular com força de escritura pública, firmado em 25/03/2021, arquivado e digitalizado neste ofício.-
VALOR DA DÍVIDA - **R\$120.603,73** (cento e vinte mil, seiscentos e três reais e setenta e três centavos), com origem nos recursos do **FGTS**.-
PRAZOS - Carência: seis (6) meses, amortização: de trezentos e sessenta (360) meses.-
TAXA DE JUROS - Nominal(a.a) 6,5000%, e efetiva(a.a) 6,6971%.-
OBJETO DA GARANTIA - O imóvel constante desta matrícula.-
VALOR DA GARANTIA - Avaliada para efeitos da Lei 9.514/97, em **R\$154.000,00** (cento e cinquenta e quatro mil reais).-
PRazo DE CARÊNCIA - Para dar início à intimação é de trinta (30) dias.-
CONDIÇÕES - As demais condições constam do contrato.-
PROTOCOLO - Título apontado sob o número **115.615**, em 27/05/2021.-
Sapucaia do Sul, 28 de maio de 2021.-
Registrador e/ou Substituto: _____.-
EMOLUMENTOS (PCVA - DESCONTO DE 50%) - R\$308,40. Selo de Fiscalização 0314.00.2000002.40699 - cfa
AV-10/46.675, em 20/06/2025.-
CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - Conforme determinação contida no artigo 3º do Provimento 89/2019 - CNJ, procede-se a esta averbação para fazer constar que a presente matrícula passa a possuir o seguinte Código Nacional de Matrícula (CNM): **101691.2.0046675-07**.-
PROTOCOLO - Título apontado sob o número **140.032**, em 22/05/2025.-
Sapucaia do Sul, 20 de junho de 2025.-
Registrador e/ou Substituto: _____.-
EMOLUMENTOS - Gratuito AGNR. Selo de Fiscalização 0314.00.2500003.00163 - PJL
AV-11/46.675 em 20/06/2025.-
CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Nos termos do requerimento datado de 03/06/2025, instruído com provas hábeis, arquivados e digitalizados neste ofício, fica **consolidada a propriedade plena** do imóvel objeto desta matrícula, ao qual foi atribuído o valor de **R\$159.937,99** (cento e cinquenta e nove mil,

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7XXEF-N7JXD-A8ZBY-HSWBL>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL

Samara Rampinelli Machado - Registradora Interina

Folhas 6 de 6

Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-

CNM: 101691.2.0046675-07

FICHA	MATRÍCULA
3v	46.675

novecentos e trinta e sete reais e noventa e nove centavos) e avaliado para efeitos fiscais em **R\$159.937,99** (cento e cinquenta e nove mil, novecentos e trinta e sete reais e noventa e nove centavos), conforme guia municipal nº **1009 - 2025**, em nome da credora/fiduciária no **R-9**, desta, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília/DF e com CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04. Foi emitida a **DOI.- PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **140.032**, em 22/05/2025.- Sapucaia do Sul, 20 de junho de 2025.-
Registrador e/ou Substituto: .-
EMOLUMENTOS - R\$408,40. Selo de Fiscalização 0314.00.2500003.00164 - PJJ

CONTINUA NA FICHA Nº

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
Sapucaia do Sul-RS, 24 de junho de 2025

Silvio Jose Kleinkauf - Escrevente Autorizado

Total: R\$76,40

Certidão Matrícula 46.675 - 6 páginas: R\$44,80 (0314.00.2500003.00258 = R\$5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0314.00.2500003.00258 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0314.00.2500003.00258 = 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
101691 53 2025 00017799 36