Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash ae477b05-5db1-49ae-aefc-a7a5f6059ca1

201.829 MATRÍCULA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE/RS, 27 de fevereiro de 2019	FLS. 01	MATRÍCULA 201.829

IMÓVEL: APARTAMENTO 504, a ser construído, do **BLOCO 28,** do Edifício Residencial **"PORTO RIO GRANDE"**, localizado no quinto pavimento, de frente e à direita de quem de frente observar o Bloco 28 pelo seu acesso, com a área real privativa de 40,2300m², área de uso comum de divisão não proporcional de 10,5800m², área de uso comum de divisão proporcional de 47,8628m² e área real total de 98,6728m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001660280 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento. A esta unidade pertence o uso exclusivo da vaga de estacionamento nº 590, descoberta, localizada na segunda circulação secundária a direita da circulação de veículos localizada aos fundos do empreendimento, sendo a sétima a esquerda de quem virar a direita na referida circulação, tendo vindo pela circulação de veículos localizada aos fundos do empreendimento, após atravessar a transposição do curso d'água existente. **O TERRENO SOBRE O QUAL SERÁ EDIFICADO O CONDOMÍNIO**, assim se descreve: LOTE 01**,** da quadra "A", do "LOTEAMENTO PORTO RIO GRANDE", localizado no Bairro Morro Santana, com área superficial de 38.004,42m² e a seguinte descrição: Uma fração de terras com frente para a Avenida Protásio Alves, medindo ao Norte, no alinhamento projetado da Avenida Protásio Alves em três segmentos, o primeiro medindo 35,77m no sentido sudeste-noroeste, o segundo mede 6,34m no sentido leste-oeste e o terceiro segmento, em curva, medindo 109,60m no sentido sudeste-noroeste; ao Oeste, em dois segmentos, no sentido geral norte-sul, o primeiro medindo 179,81m e o segundo medindo 123,07m, confrontando nesses com a Matrícula 48.007 da 3ª Zona; ao Sul, no alinhamento projetado da Diretriz 4047, em quatro segmentos, todos curvos, no sentido geral oeste-leste, o primeiro, medindo 32,84m, o segundo medindo 26,57m, o terceiro, medindo 84,65m e o quarto medindo 5,00m; ao Leste, em três segmentos, partindo do alinhamento projetado da Diretriz 4047, todos no sentido sul-norte, o primeiro medindo 5,74m, confrontando com o prédio nº 67 da Rua Primavera, o segundo medindo 98,97m e o terceiro medindo 136,87m, ambos confrontando com a Matrícula nº 26.634 da 3ª Zona, retornando assim ao ponto inicial e fechando o perímetro. **Sobre a área do lote acima descrito incidem: a) uma faixa não edificável do DEP**, com área superficial de 575,36m², localizada junto aos alinhamentos Sul e Leste do referido lote com as seguintes medidas periféricas: ao Sul medindo 5,00m, no sentido oeste-leste; ao Leste, no sentido sul-norte em dois segmentos, o primeiro medindo 5,74m e o segundo medindo 98,97m; ao Norte, medindo 7,56m, no eixo do talvegue que corta o referido lote; ao Oeste, partindo do talvegue, no sentido norte-sul, em dois segmentos, o primeiro medindo 95,07m e o segundo medindo 4,00m, até atingir o ponto inicial dessa descrição e fechando o perímetro; e **b) uma faixa de segurança de linha de transmissão da CEEE**, localizada junto ao alinhamento Sul do referido lote, com as seguintes medidas periféricas: ao Leste medindo 5,74m, no sentido sul-norte; ao Norte, medindo 111,06m, no sentido leste-oeste; e ao Sul, por três segmentos em curva, medindo o primeiro 26,57m, o segundo medindo 84,65m e o terceiro medindo 5,00m, todos os três no sentido oeste-leste, até atingir o ponto inicial dessa descrição e fechando o perímetro. **Incide, também, sobre a área do lote acima descrito, uma Área de Preservação Permanente (APP)**, localizada junto às divisas Sul e Oeste do referido lote, faixa de 30,00m de distância para ambos os lados do eixo do talvegue que cruza o Lote 1 da Quadra A, com área superficial de 10.499,64m², possuindo as seguintes medidas periféricas: ao Leste, por um segmento reto, no sentido sul-norte, medindo 68,08m; ao Norte, por uma linha irregular, partindo da divisa leste no sentido nordeste-sudoeste, medindo 194,00m; ao Oeste, por um segmento reto,

CONTINUA NO VERSO

Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
www.registradores.onr.org.br
Selo de Consulta
Registro de Imóveis
3ª Zona - Porto Alegre-RS

Esse documento foi assinado digitalmente por LUAN AMORIM ROCHA - 16/10/2026 11:18

no sentido norte-sul, medindo 20,99m; ao Sul, por uma linha irregular, partindo da divisa leste, por dois segmentos em curva, o primeiro medindo 32,84m e o segundo medindo 26,57m, ambos no sentido oeste-leste, e por uma linha irregular, medindo 122,36m, no sentido sudoeste-nordeste; retornando assim ao ponto inicial e fechando o perímetro. **Incide igualmente sobre a área do lote acima descrito, um bosque de mata nativa (remanescente florestal do Bioma Mata Atlântica) fora da APP**, com área superficial de 170,31m², localizado entre o alinhamento Norte da APP e o alinhamento Oeste do referido lote. **Conforme Licença Prévia LP 016384/2016, de 05/08/2016, deverão ser preservadas as espécies vegetais devidamente identificadas no projeto aprovado, expediente único nº 002.227253.00.9.00000.**

PROPRIETÁRIA/INCORPORADORA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, CNPJ 08.343.492/0001-20, com sede em Belo Horizonte, MG.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-RG, matrícula nº 197.547 do 3º Registro de Imóveis desta Capital.

OBS. 1: Em conformidade com a documentação arrolada no art. 32, da Lei nº 4.591/64, o processo de incorporação, devidamente lançado no R.1-197.547 - Livro 2-Registro Geral, encontra-se arquivado nesta Serventia.

OBS. 2: O presente empreendimento encontra-se enquadrado no **PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA**, nos termos da Lei nº 11.977, de 07/07/2009.

PROTOCOLO: 796.023 de 12/02/2019. Escrevente Autorizada: Gabriela
Escrevente Autorizado(a):
Registrador(a) Substituto(a):
Registrador(a):
Emolumentos: R$ 10,10. Selo 0471.02.1900006.00437: R$ 1,90.
Processamento eletrônico de dados: R$ 2,50. Selo 0471.01.1900005.01214: R$ 1,40.

AV-1-201.829, de 27 de fevereiro de 2019. **AFETAÇÃO:** Conforme AV-2 da matrícula nº 197.547, a incorporação encontra-se submetida ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, nos termos do art. 31-A da Lei nº 4.591/64.
Escrevente Autorizada: Gabriela
Escrevente Autorizado(a):
Registrador(a) Substituto(a):
Emolumentos: R$ 18,00. Selo 0471.03.1900002.04648: R$ 2,70.
Processamento eletrônico de dados: R$ 2,50. Selo 0471.01.1900005.01421: R$ 1,40.

AV-2-201.829, de 27 de fevereiro de 2019. **ÔNUS HIPOTECA – NOTÍCIA:** Conforme R.6-197.547, o imóvel da presente matrícula encontra-se hipotecado em 1ª e especial hipoteca a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,** de acordo com 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, de 28/08/2018, pelo valor de R$25.598.183,39, sob condições suspensivas estabelecidas no item 1.7 do mesmo contrato.
Escrevente Autorizada: Gabriela
Escrevente Autorizado(a):

CONTINUA A FOLHAS 02

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash ae477b05-5db1-49ae-aefc-a7a5f6059ca1

Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
www.registradores.onr.org.br
SAEC

Esse documento foi assinado digitalmente por LUAN AMORIM ROCHA - 16/10/2026 11:18

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash ae477b05-5db1-49ae-aefc-a7a5f6059ca1

Registrador(a) Substituto(a):
Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.1900004.00965: (Isento).
Processamento eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.1900005.02026: (Isento).

AV-3-201.829, de 18 de abril de 2019. Conforme requerimento de 19/12/2018, por **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, CNPJ 08.343.492/0001-20, com sede em Belo Horizonte/MG, na condição de incorporadora, foi dito que, em atenção ao Ofício nº 317/2018-GS/SMAMS, de 23/10/2018, expedido pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente e da Sustentabilidade da Prefeitura Municipal de Porto Alegre, procede-se à presente averbação para constar que **o imóvel objeto desta matrícula está classificado ambientalmente como Área Reabilitada para o Uso Declarado – AR, conforme disposto no artigo 36 da Resolução CONAMA nº 420/09, sem oferecer risco a saúde humana, porém estando vetado o uso da água subterrânea do local**.
PROTOCOLO: 799.815 de 08/04/2019. Escrevente Autorizado: Igor Lazzarotti
Escrevente Autorizado(a):
Registrador(a) Substituto(a):
Registrador(a):
Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.1900006.03063: (Isento).
Processamento eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.1900009.08569: (Isento).

AV-4-201.829, de 27 de outubro de 2021. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Foi registrada em 27/10/2021, no Livro 3-Registro Auxiliar sob o nº **9.767**, a Convenção de Condomínio do **"EDIFÍCIO RESIDENCIAL PORTO RIO GRANDE"**, devidamente aprovada nos termos do disposto na Lei nº 4.591/64, e arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil.
PROTOCOLO: 867.291 de 15/10/2021. Auxiliar de Escrevente: Jonatan
Escrevente Autorizado(a):
Registrador(a) Substituto(a):
Registrador(a):
Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2100038.03583: (Isento).
Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2100042.03797: (Isento).

AV-5-201.829, de 25 de abril de 2022. **CONCLUSÃO DA CONSTRUÇÃO:** Conforme requerimento de 22/03/2022, instruído de provas hábeis, por **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, CNPJ 08.343.492/0001-20, com sede em Belo Horizonte/MG, na qualidade de incorporadora, foi dito que a unidade autônoma objeto da presente matrícula, foi totalmente construída, bem como submetida ao Regime de Condomínio, conforme Instituição Jurídico-Formal de Condomínio, lançada no R.13-197.547. Dita unidade recebeu entrada pelo nº 10535 da Avenida Protásio Alves, tudo em conformidade com a Carta de Habitação concedida e emitida via internet em 15/02/2022; CND nº 51.241.15241/72-005, de 18/03/2022; e, ART nº 11881618, CREA nº SP63540354.
PROTOCOLO: 883.814 de 05/04/2022, 883.815 de 05/04/2022. Escrevente Autorizado: Igor Lazzarotti
Escrevente Autorizado(a):

CONTINUA NO VERSO

Serviço de Registro de Imóveis 3ª Zona - Porto Alegre-RS

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Esse documento foi assinado digitalmente por LUAN AMORIM ROCHA - 16/10/2026 11:18

Registrador(a) Substituto(a):
Registrador(a):
Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2200018.00550: (Isento).
Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2200019.01131: (Isento).

AV-6-201.829, de 21 de junho de 2023. **CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA**: Certifico que a presente matrícula está cadastrada sob nº 099267.2.0201829-96.
Auxiliar de Escrevente: Giovanna
Escrevente Autorizado(a):
Registrador(a) Substituto(a):
Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2300032.01583: (Isento).
Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2300034.03187: (Isento).

AV-7-201.829, de 21 de junho de 2023. **CANCELAMENTO:** Conforme Instrumento Particular de Autorização de Cancelamento Parcial da Hipoteca e Outras Avenças, de 08/09/2022, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** autorizou o cancelamento o cancelamento das condições suspensivas e da hipoteca objeto do Av-2.
PROTOCOLO: 927.100 de 06/06/2023. Auxiliar de Escrevente: Giovanna
Escrevente Autorizado(a):
Registrador(a) Substituto(a):
Registrador(a):
Emolumentos: R$ 95,40. Selo 0471.04.2300032.01588: R$ 4,40.
Proc. eletrônico de dados: R$ 6,40. Selo 0471.01.2300034.03197: R$ 1,80.

R-8-201.829, de 21 de junho de 2023. **COMPRA E VENDA**

Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia – Carta de Crédito Individual – CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), de 10/05/2023. **VALOR:** R$236.990,00 (sendo R$5.513,62 com recursos do FGTS do(s) comprador(es)). **AVALIAÇÃO:** R$236.990,00. **TRANSMITENTE(S)**: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, CNPJ 08.343.492/0001-20, com sede em Belo Horizonte/MG.
ADQUIRENTE(S): **JESSE DE FREITAS SOUZA**, CPF 870.940.880-00, brasileiro(a), solteiro(a), maior, auxiliar de escritório, residente e domiciliado(a) em Alvorada, RS, e **EMELY SOUZA**, CPF 053.507.840-48, brasileiro(a), solteiro(a), maior, agente administrativo, residente e domiciliado(a) em Alvorada, RS.
Obs.: Recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto de R$2.805,00.
PROTOCOLO: 927.101 de 06/06/2023. Auxiliar de Escrevente: Giovanna
Escrevente Autorizado(a):
Registrador(a) Substituto(a):
Registrador(a):
Emolumentos: R$ 569,20. Selo 0471.08.2300028.00143: R$ 65,30.
Proc. eletrônico de dados: R$ 3,20. Selo 0471.01.2300034.03216: R$ 1,80.

R-9-201.829, de 21 de junho de 2023. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

continua na fl. 03

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash ae477b05-5db1-49ae-aefc-a7a5f6059ca1

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado saec .onr

Esse documento foi assinado digitalmente por LUAN AMORIM ROCHA - 16/10/2026 11:18

Contrato de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia – Carta de Crédito Individual – CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), de 10/05/2023. **VALOR DA DÍVIDA:** R$189.186,54. **AVALIAÇÃO:** R$236.500,00. **PRAZO:** 420 meses, em parcelas mensais no valor inicial de R$1.195,94. **JUROS:** Taxa Anual Nominal de 6,5000% e Taxa Anual Efetiva de 6,6971%. **DEVEDOR(ES) (Fiduciante(s))**: **JESSE DE FREITAS SOUZA**, CPF 870.940.880-00, brasileiro(a), solteiro(a), maior, auxiliar de escritório, residente e domiciliado(a) em Alvorada, RS, e **EMELY SOUZA**, CPF 053.507.840-48, brasileiro(a), solteiro(a), maior, agente administrativo, residente e domiciliado(a) em Alvorada, RS.
CREDORA (Fiduciária): **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,** CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.
PROTOCOLO: 927.101 de 06/06/2023. Auxiliar de Escrevente: Giovanna
Escrevente Autorizado(a):
Registrador(a) Substituto(a):
Registrador(a):
Emolumentos: R$ 461,30. Selo 0471.08.2300028.00144: R$ 65,30.
Proc. eletrônico de dados: R$ 3,20. Selo 0471.01.2300034.03223: R$ 1,80.

AV-10-201.829, de 09 de outubro de 2026. **DADOS DO IMÓVEL:** Em atenção ao art. 440-AV, do Código Nacional de Normas/CNJ, foi dito que o imóvel possui o CEP sob nº 91450-179.
PROTOCOLO: 1.055.336 de 05/10/2026. Auxiliar de Escrevente: Patrícia Almeida
Escrevente Autorizado(a):
Registrador(a) Substituto(a):
Registrador(a):
Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2600029.09591: (Isento).
Proc. eletr. de dados: Nihil. Selo 0471.01.2600037.05747: (Isento).

AV-11-201.829, de 09 de outubro de 2026. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:** Requerimento, de 05/10/2026, expedido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, credora fiduciária da dívida relativa ao Contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em Garantia nº 844442964852, firmado em 10/05/2023. **VALOR:** R$248.293,68. **AVALIAÇÃO:** R$248.293,68. Esta averbação é feita à vista dos documentos mencionados nos termos do art. 26, § 7º da Lei 9.514/97, bem como da comprovação do pagamento pela fiduciária do Imposto de transmissão inter vivos, devido de acordo com a Guia nº 0021.202604525.3, de 04/09/2026, mediante recolhimento de R$7.448,81, instruído com prova da intimação dos devedores por inadimplência, certidão do decurso do prazo sem purgação da mora e de pagamento do imposto respectivo. **TRANSMITENTE(S) (Fiduciante):** **JESSE DE FREITAS SOUZA**, CPF 870.940.880-00, brasileiro(a), solteiro(a), maior, auxiliar de escritório, residente e domiciliado(a) em Alvorada/RS e **EMELY SOUZA**, CPF 053.507.840-48, brasileiro(a), solteiro(a), maior, agente administrativo, residente e domiciliado(a) em Alvorada/RS.
ADQUIRENTE (Fiduciária): **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.
Obs.: Este imóvel deverá ser oferecido em públicos leilões.

Continua no verso

Serviço de Registro de Imóveis 3ª Zona - Porto Alegre-RS

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash ae477b05-5db1-49ae-aefc-a7a5f6059ca1

Esse documento foi assinado digitalmente por LUAN AMORIM ROCHA - 16/10/2026 11:18

CNM: 099267.2.0201829-96

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
03v	201.829

PROTOCOLO: 1.055.336 de 05/10/2026. Auxiliar de Escrevente: Patrícia Almeida
Escrevente Autorizado(a):
Registrador(a) Substituto(a):
Registrador(a):
Emolumentos: R$ 656,70. Selo 0471.08.2500028.02730: R$ 80,80.
Proc. eletr. de dados: R$ 7,30. Selo 0471.01.2600039.08325: R$ 2,20.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE

Certidão do conteúdo da Matrícula nº 201.829 do Livro 02-Reg. Geral.
(Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos). CNM: 099267.2.0201829-96

Atos:Certidao: R$ 47,60 - 0471.04.2600036.07848 - R$ 5,50, Busca: R$ 14,00 - 0471.03.2600043.00387 - R$ 4,40, Proc. Eletrônico: R$ 7,30 - 0471.01.2600044.01645 - R$ 2,20. Total: R$ 84,63
Porto Alegre, 09/10/2026

Documento eletrônico assinado digitalmente por Luan Amorim Rocha – Escrevente Autorizado, conforme MP no. 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que instituiu a infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira-ICP Brasil.

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:
099267 53 2026 00155906 18

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash ae477b05-5db1-49ae-aefc-a7a5f6059ca1

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado saec .onr

Esse documento foi assinado digitalmente por LUAN AMORIM ROCHA - 16/10/2026 11:18