Valide aqui
este documento

CERTIDÃO

CNM: 099200.2.0205474-10

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS 1ª ZONA
COMARCA DE CAXIAS DO SUL
Oficial Registrador: Rodrigo Pacheco Fernandes

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 inteiro teor seguinte:

CNM: 099200.2.0205474-10

=205.474= MATRÍCULA

Serviço Registral de Imóveis — 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0205474-10

CAXIAS DO SUL, 22 de setembro de 2023	FLS. 01	MATRÍCULA 205.474

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 401, localizado no 4º pavimento, do bloco 7, do empreendimento denominado **PORTO SIENA**, sito a Rua Joaquim Prestes nº 1928, situado à esquerda e aos fundos de quem postado junto ao acesso do Bloco olhar para ele; com área real privativa coberta de 38,4900m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 12,0000m², área real de uso comum de divisão proporcional de 32,1988m², área real total de 82,6888m², área equivalente total em área de custo padrão de 47,4726m², área ideal de terreno de 47,3743m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002486970 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso da edificação. A esta unidade pertence o uso exclusivo da vaga de estacionamento nº 98, com área de 12,0000m², descoberta, sendo a nona vaga a direita na Rua J, de quem da Rua B vira a segunda a esquerda e entra na referida rua. O terreno sobre o qual será edificado o empreendimento está situado nesta cidade, constituído pelo lote atual lote administrativo nº 22 da quadra nº 4.155, originário do desmembramento do anterior lote número 09, da mesma quadra, com frente para o prolongamento da Rua Joaquim Prestes, lado par, distando 140,24m, da esquina formada com a Rua Nilo Lourenço Benetti, no quarteirão formado pela Rua das Rosas, Rua Samuel Ferreira da Silva, Estrada Municipal Ângelo Ruffato, Rua João Paranhos da Rocha, Rua Marcellino Paulino Milani, Rua Manoel Panassol Sobrinho, Rua Joaquim Prestes e limite com as quadras 5812, 6092, 6093 e 6094, com a área de 19.049,00m² (dezenove mil e quarenta e nove metros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por duas linhas descontínuas, sendo uma de 64,62m e a outra de 10,00m, ambas com o prolongamento da Rua Joaquim Prestes; ao Sul, por duas linhas descontínuas, sendo uma de 78,05m e a outra de 32,00m, ambas com o atual lote número 23; ao Nordeste, por duas linhas contínuas, sendo uma de 23,46m e a outra de 14,13m, ambas com o prolongamento de Rua Joaquim Prestes; ao Leste, por duas linhas descontínuas, sendo uma de 166,89m, com o lote número 12 e parte do lote número 07; e a outra de 4,33m, com o prolongamento da Rua Joaquim Prestes; e, ao Oeste, por 161,36m, com parte do atual lote número 20.

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

REGISTROS ANTERIORES: Matrícula nº 180.150 (R1) do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 08 de junho de 2017, e, Matrícula nº 180.150 (R4) do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 23 de março de 2021.

PROT. 484595 do Lº 1-EH em 25/08/2023.

EMOL: R$13,30. (conforme artigo 10º da Lei 14.118/2021 - PCVA) Selo: 0132.03.2300012.09221 = R$3,60.

Proc. eletrônico: R$3,20. Selo: 0132.01.2300016.02575 = R$1,80.

Escrevente: Francielli Taiane Soga

Oficial e/ou Oficial Subst.

continua no verso

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NTU9N-JJM66-8TDUA-BEWUD

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

Serviço Registral de Imóveis — 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0205474-10

FLS.	MATRÍCULA
01v	205.474

Av.1/205.474 - Em 22 de setembro de 2023.
INCORPORAÇÃO: Certifico que, conforme R.4/180.150 do Lº 02-RG, o imóvel objeto desta matrícula trata-se de obra projetada e pendente de regularização registral no que tange à sua conclusão. O referido é verdade e dou fé.
PROT. 484595 do Lº 1-EH em 25/08/2023.
EMOL: Nihil. (conforme artigo 237-A da lei nº 6.015/73) Selo: 0132.04.2300015.04033 = Nihil. Isenção: AGNR.
Escrevente: Francielli Taiane Soga

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.2/205.474 - Em 22 de setembro de 2023.
PRESERVAÇÃO PERMANENTE: Certifico que, conforme **Av.3/180.150,** foi destinada a área de **862,71m²** como Área de Preservação Permanente, dentro do todo maior de 19.049,00m², conforme descrição abaixo: **UMA ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE**, do lote administrativo nº 22 da quadra nº 4.155, localizada em sua face sudoeste com raio de 50,00metros em torno de nascente definida pelas coordenadas latitude 29°12'11,54" e longitude 51°14'29,02", área superficial de **862,71m²**, e a seguinte descrição do perímetro: ao **NORDESTE**, por segmento curvo de 75,38metros, confrontando com o lote nº22; ao **OESTE**, na extensão de 7,62metros confrontando com o lote nº 20; ao **SUL**, confrontando com o lote nº 23, por três segmentos, o primeiro partindo da face oeste, na direção oeste-leste, medindo 32,00metros, o segundo, medindo 20,26metros na direção norte-sul, e o terceiro, retomando a direção oeste-leste, medindo 30,69metros; retornando assim ao ponto inicial e fechando o perímetro. O referido é verdade e dou fé.
EMOL: Nihil. (conforme artigo 237-A da Lei nº 6.015/73) Selo: 0132.04.2300015.04377 = Nihil. Isenção: AGNR.
Escrevente: Francielli Taiane Soga

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.3/205.474 - Em 22 de setembro de 2023.
PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: Certifico que, conforme Av.5/180.150, o imóvel objeto desta matrícula foi submetido ao regime de afetação, nos termos dos artigos 31-A à 31-E da Lei 4.591/64, com a nova redação dada pela Lei 10.931/04 e Lei 12.024/09. O referido é verdade e dou fé.
EMOL: Nihil. (conforme artigo 237-A da Lei nº 6.015/73) Selo: 0132.04.2300015.04672 = Nihil. Isenção: AGNR.
Escrevente: Francielli Taiane Soga

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.4/205.474 - Em 22 de setembro de 2023.
HIPOTECA: Conforme consta no **R.92/180.150** do Lº 2-RG, o imóvel objeto

continua a folhas 02

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NTU9N-JJM66-8TDUA-BEWUD

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

=205.474= MATRÍCULA

Serviço Registral de Imóveis — 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0205474-10

CAXIAS DO SUL, 22 de setembro de 2023	FLS. 02	MATRÍCULA 205.474

desta matrícula, acha-se gravado com hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal, pelo valor de R$19.956.456,85, em conjunto com outros imóveis. O referido é verdade e dou fé.
EMOL: Nihil. (conforme artigo 237-A da Lei nº 6.015/73) Selo: 0132.04.2300015.04970 = Nihil. Isenção: AGNR.
Escrevente: Francielli Taiane Soga

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.5/205.474 - Em 03 de novembro de 2023.
RETIFICAÇÃO/ERRO EVIDENTE: Procedo a presente averbação nos termos do Artigo 213, I, "a", da Lei nº 6.015/73 (erro evidente), para fazer constar que **fica sem efeito a HIPOTECA averbada sob nº Av.4** da presente matrícula, por ter sido feita indevidamente. Tudo conforme levantamento efetuado neste Ofício. O referido é verdade e dou fé.
EMOL: Nihil. Selo: 0132.04.2300019.03132 = Nihil. Isenção: ERTR.
Escrevente: Francielli Taiane Soga

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.6/205.474 - Em 21 de Novembro de 2023.
HIPOTECA: Conforme consta no **R.141/M.180.150** do Lº 2-RG, o imóvel objeto desta matrícula, acha-se gravado com hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal, pelo valor de R$16.161.031,46. O referido é verdade e dou fé.
PROT. 488174 do Lº 1-EJ em 18/10/2023.
EMOL: Nihil.(conforme artigo 237-A da Lei nº 6.015/73).
Selo: 0132.04.2300019.06101 = Nihil.Isenção: AGNR.
Escrevente: Diego da Silva Polita

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.7/205.474 - Em 04 de novembro de 2024.
CANCELAMENTO: Certifico que fica **cancelada a hipoteca** mencionada na **Av.6** desta matrícula e registrada sob **R.141/180.150, Lº 02/RG,** em virtude do cumprimento das obrigações. Tudo conforme autorização da credora Caixa Econômica Federal, contida no contrato particular a seguir mencionado, assinado por sua representante, datado de 06/09/2024, ficando a documentação arquivada nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.
PROT. 509516 do Lº 1-ES em 17/09/2024.
EMOL: Nihil (conforme artigo 237-A da Lei nº 6.015/73).
Selo: 0132.04.2400012.05436 = Nihil. Isenção: AGNR.
Escrevente: Cristiane Dorneles Barbosa

Oficial e/ou Oficial Subst.

---

continua no verso

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NTU9N-JJM66-8TDUA-BEWUD

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

Serviço Registral de Imóveis — 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0205474-10

FLS.	MATRÍCULA
02v	205.474

R.8/205.474 - Em 04 de novembro de 2024.
COMPRA E VENDA: Contrato Particular nº 8.7877.2095211-9 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 - Recursos do FGTS, datado de 06/09/2024, ficando a documentação arquivada nos termos da Lei.
TRANSMITENTE: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES SA, inscrita no CNPJ sob nº 08.343.492/0001-20, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 1º Andar, Bairro Estoril, na cidade de Belo Horizonte-MG.
ADQUIRENTE: ALAN RIBEIRO PINTO, brasileiro, solteiro, maior, marceneiro, inscrito no CPF sob nº 030.847.200-45, residente e domiciliado na Rua Geci Lautert Prates, nº 1198, Ap 521 Tp 5, Bairro São Luiz, nesta cidade.
VALOR DA AQUISIÇÃO DA UNIDADE HABITACIONAL: R$201.000,00 (duzentos e um mil reais).
FORMA DE PAGAMENTO: o valor de R$39.626,00 com recursos próprios; R$574,00 com recursos concedidos pelo FGTS/União na forma de desconto; e R$160.800,00 com financiamento concedido pela credora Caixa Econômica Federal.
VALOR FISCAL: R$201.000,00 (duzentos e um mil reais).
ITBI: nº 12797/2024.
INSS/RECEITA FEDERAL: apresentada a certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União.
TRABALHISTA: apresentada a certidão positiva de débitos trabalhistas com efeito de negativa.
CONDIÇÃO: as constantes no contrato.
PROT. 509516 do Lº 1-ES em 17/09/2024.
EMOL: R$522,30 (conforme Lei nº 14.620/23 - PMCMV).
Selo: 0132.08.2300013.04326 = R$72,60.
Proc. eletrônico: R$3,30. Selo: 0132.01.2400014.05739 = R$2,00.
Escrevente: Cristiane Dorneles Barbosa

Oficial e/ou Oficial Subst.

R.9/205.474 - Em 04 de novembro de 2024.
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Contrato Particular nº 8.7877.2095211-9, antes mencionado.
DEVEDOR: ALAN RIBEIRO PINTO, já qualificado.
CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, no município de Brasília-DF.
VALOR DA DÍVIDA: R$160.800,00.
PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 420 meses, a ser resgatado em prestações mensais e consecutivas, no valor inicial de R$1.080,21, com vencimento do primeiro encargo mensal em 07/10/2024.
PRAZO DE CONSTRUÇÃO: 12/12/2026.

continua a folhas 03

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NTU9N-JJM66-8TDUA-BEWUD

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

=205.474=

MATRÍCULA

Serviço Registral de Imóveis — 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0205474-10

CAXIAS DO SUL, 04 de novembro de 2024	FLS. 03	MATRÍCULA 205.474

JUROS: constantes no contrato.
ORIGEM DOS RECURSOS: FGTS/União.
OBJETO DA GARANTIA: o imóvel da presente matrícula.
VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: o imóvel vinculado em garantia foi avaliado em R$201.000,00.
PROT. 509516 do Lº 1-ES em 17/09/2024.
EMOL: R$432,60 (conforme Lei nº 14.620/23 - PMCMV).
Selo: 0132.08.2300013.04327 = R$72,60.
Proc. eletrônico: R$3,30. Selo: 0132.01.2400014.05740 = R$2,00.
Escrevente: Cristiane Dorneles Barbosa

Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.10/205.474 - Em 21 de fevereiro de 2025.
TRANSIÇÃO DE SISTEMA: Procedo a presente averbação, de ofício, para noticiar que os próximos atos registrais serão eletrônicos, encerrando-se, exclusivamente, a escrituração física, com fundamento no art. 464-A, da CNNR/RS. O referido é verdade e dou fé.
EMOL: Nihil. Selo: 0132.04.2500002.07315 = Nihil. Isenção: AGNR.
Escrevente: Manuela Rech de Castilhos
Averbação nato digital assinada pela Escrevente Autorizada **Eliana M. Bettiol** em 21/02/2025 às 13:52:47. O hash SHA256 do documento é **8E9922FD61187A30A8183F564B1837F4AD006C70A93927629F9BBE21DE8A0381**.

continua no verso

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NTU9N-JJM66-8TDUA-BEWUD

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

Fls.	Matrícula
03v	205.474

Av.11/205.474 - Em 12 de março de 2025.
Certifico que foi registrada a convenção de condomínio do empreendimento denominado **PORTO SIENA,** conforme **R.21.559,** L° 3-Auxiliar. O referido é verdade e dou fé.
PROT. 519268 do L° 1-EW em 20/02/2025.
EMOL: Nihil. (conforme artigo 237-A da Lei n° 6.015/73).
Selo: 0132.04.2500005.01674 = Nihil. Isenção: AGNR.
Escrevente: Manuela Rech de Castilhos
Averbação nato digital assinada pelo Oficial Substituto **Bel. Eduardo Rocha Nunes** em 13/03/2025 às 08:31:52. O hash SHA256 do documento é **10761A37BEFCA047FC1F18DA2307A847A44A28765175974108DDE988F2DF59CB.**

Av.12/205.474 - Em 10 de abril de 2025.
INSTITUIÇÃO/CONCLUSÃO: Certifico que, foi instituído o condomínio e concluído o APARTAMENTO, objeto desta matrícula, conforme R.297 e Av.296 da matrícula n° 180.150, L° 2-RG. Tudo conforme requerimentos datados de 10/01/2025, instruídos com cópia autenticada do Habite-se n° 24451, em 10/09/2024, e cópia autenticada do Habite-se - 2ª Via, em 21/01/2025, ambos expedidos pela Prefeitura Municipal desta cidade, planilhas, quadros I a VIII, com firmas reconhecidas, CND's do INSS sob n°s 90.020.65184/70-002 e 90.020.65184/70-001, ambas em 19/03/2025, Certidão positiva com efeitos de negativa de débitos da Receita Federal sob código de controle n° F8C5.4316.5829.14BE, e ART, ficando estes documentos arquivados nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.
PROT. 519782 do L° 1-EW em 28/02/2025.
EMOL: Nihil. (conforme artigo 237-A da Lei n° 6.015/73)
Selo: 0132.04.2500005.09398 = Nihil. Isenção: AGNR.
Escrevente: Manuela Rech de Castilhos
Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Autorizado **Juliano Spido** em 10/04/2025 às 09:46:55. O hash SHA256 do documento é 6A97238FF7D967D5BB2FE87DCEF0E18589FC9103CA09754EAF77E940F4C69F71.

Av.13/205.474 - Em 13 de outubro de 2026.
INCLUSÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL: Procedo a presente averbação para fazer constar que o imóvel desta matrícula possui a seguinte inscrição cadastral: **51.04.4155.022.133,** bem como o Código de Endereçamento Postal (CEP) n° **95110-475.** Tudo conforme documentação a seguir mencionada, instruída com Certidão de ITBI n° 12335/2026 emitida em 09/09/2026 e consulta ao site oficial dos Correios, ficando os documentos arquivados nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.
PROT. 556526 do L° 1-FL em 25/09/2026.
EMOL: R$55,10. Selo: 0132.04.2600020.01938 = R$5,50.
Proc. eletrônico: R$7,30. Selo: 0132.01.2600019.12524 = R$2,20.
Escrevente: Aline Maria Adami
Averbação nato digital assinada pela Escrevente Autorizada **Aline Elizabeth de**

Continua na ficha nº 4

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NTU9N-JJM66-8TDUA-BEWUD

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui este documento

Continuação da Página Anterior -:-

CNM: 099200.2.0205474-10

Serviço Registral de Imóveis - 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL **CNM: 099200.2.0205474-10**

Caxias do Sul, 13 de outubro de 2026

Fls.	Matrícula
04	205.474

Souza em 13/10/2026 às 09:28:59. O hash SHA256 do documento é 470543C2F5B91EBBAD1BF380224E922DDE3B02E0388D0AE5BC5A358350F83106.

Av.14/205.474 - Em 13 de outubro de 2026.
CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Certifico que, por solicitação da fiduciária, nos termos do § 7°, do artigo 26, da Lei nº 9.514/1997, após promover a intimação do devedor e fiduciante, Alan Ribeiro Pinto, antes qualificado, devidamente cumprida pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta cidade em 14/07/2026, transcorrido o prazo legal sem a purgação da mora, **fica consolidada a propriedade do imóvel em favor da Caixa Econômica Federal**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04 (sem indisponibilidades, consultada em 13/10/2026, podendo ser conferido pelo hash 9nhwa6bbmg), pelo valor de R$208.278,45 (duzentos e oito mil, duzentos e setenta e oito reais e quarenta e cinco centavos); avaliado para efeitos fiscais em R$208.278,45 (duzentos e oito mil, duzentos e setenta e oito reais e quarenta e cinco centavos), conforme guia de pagamento do ITBI: Nº 12335/2026. Tudo conforme Ofício nº 720292/2026, datado de 25/09/2026, assinado digitalmente e arquivado nos termos da Lei, e demais documentos que o instruem já arquivados neste Ofício no protocolo sob nº 549551. O referido é verdade e dou fé.
PROT. 556526 do Lº 1-FL em 25/09/2026.
EMOL: R$532,10. Selo: 0132.08.2500016.03990 = R$80,80.
Proc. eletrônico: R$7,30. Selo: 0132.01.2600019.12525 = R$2,20.
Escrevente: Aline Maria Adami
Averbação nato digital assinada pela Escrevente Autorizada **Aline Elizabeth de Souza** em 13/10/2026 às 09:29:13. O hash SHA256 do documento é 590DF8C050C6B70AC7EBB8CDC147AF09A66C19183C16DEC8D70B390A92121270.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NTU9N-JJM66-8TDUA-BEWUD

NADA MAIS CONSTA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
Caxias do Sul - RS, 13 de outubro de 2026.
Total: R$81,00 -
Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 205.474: R$47,60 (0132.04.2600020.02044 = R$5,50)
Busca em livros e arquivos: R$14,00 (0132.03.2600020.00672 = R$4,40)
Processamento eletrônico de dados: R$7,30 (0132.01.2600019.12700 = 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
099200 53 2026 00151279 30

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
ri digital
.onr