



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

CNM: 099200.2.0205541-03

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

Página 1 de 7

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: 099200.2.0205541-03

=205.541=
MATRÍCULA



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0205541-03

CAXIAS DO SUL, 22 de setembro de 2023

FLS.

MATRÍCULA

01

205.541

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 504, localizado no 5º pavimento, do bloco 10, do empreendimento denominado **PORTO SIENA**, sito a Rua Joaquim Prestes nº 1928, situado à direita e à frente 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 245, com área de 12,0000m², descoberta, sendo a décima primeira vaga a direita na Rua B, de quem da Rua L vira a direita 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: 0132.03.2300012.09288 = R\$3,60.

Proc. eletrônico: R\$3,20. Selo: 0132.01.2300016.02643 = R\$1,80.

Escrevente: Francielli Taiane Soga

Oficial e/ou Oficial Subst.

continua no verso

Continua na próxima página



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

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0205541-03

=205.541=

MATRÍCULA



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0205541-03

FLS.

MATRÍCULA

CAXIAS DO SUL, 22 de setembro de 2023

02

205.541

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: 0132.04.2300015.05038 = Nihil. Isenção: AGNR.

Escrevente: Francielli Taiane Soga

[Assinatura]
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.5/205.541 - Em 26 de março de 2024.

CANCELAMENTO: Certifico que fica **cancelada a hipoteca** mencionada na **Av.4** desta matrícula e registrada sob **R.92/180.150, 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 07/02/2024, ficando a documentação arquivada nos termos da Lei. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 496018 do Lº 1-EM em 23/02/2024.

EMOL: Nihil (conforme artigo 237-A da Lei nº 6.015/73).

Selo: 0132.04.2400001.09479 = Nihil. Isenção: AGNR.

Escrevente: Cristiane Dorneles Barbosa

[Assinatura]
Oficial e/ou Oficial Subst.

R.6/205.541 - Em 26 de março de 2024.

COMPRA E VENDA: Contrato Particular nº 8.7877.1914898-0 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, com caráter de Escritura Pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei nº 4.380/1964, e da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, datado de 07/02/2024, ficando a documentação arquivada nos termos da Lei.

TRANSMITENTE: 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.

ADQUIRENTE: MATHEUS LUAN FERNANDES BATISTA, brasileiro, solteiro, maior, o qual declarou não conviver em união estável, auxiliar de oficina, inscrito no CPF sob nº 051.154.660-23, portador da CI RG nº 2131774231, expedida pela SSP/RS, residente e domiciliado na Rua Valdemira Raymundi, nº 330, Bairro Esplanada, nesta cidade.

VALOR DA AQUISIÇÃO DA UNIDADE HABITACIONAL: R\$188.977,14 (cento e oitenta e oito mil, novecentos e setenta e sete reais e quatorze centavos).

FORMA DE PAGAMENTO: o valor de R\$40.019,95 com recursos próprios; R\$7.239,00 com recursos concedidos pelo FGTS/União na forma de desconto; e R\$141.718,19 com financiamento concedido pela credora Caixa Econômica Federal.

continua no verso

Continua na próxima página -:-:-:-:-



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

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0205541-03



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0205541-03

FLS.

MATRÍCULA

02v

205.541 3

VALOR FISCAL: R\$188.977,14 (cento e oitenta e oito mil, novecentos e setenta e sete reais e quatorze centavos).

ITBI: nº 2054/2024.

INSS/RECEITA FEDERAL: Certidão positiva com efeitos de negativa de débitos com código de controle nº 5C5B.6186.719E.DA29, emitida em 26/01/2024.

TRABALHISTA: Certidão positiva de débitos trabalhistas com efeito de negativa sob nº 20187944/2024.

CONDIÇÃO: a empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A também comparece no contrato como incorporadora, construtora, fiadora e agente promotora empreendedora; e demais condições constantes no contrato.

PROT. 496018 do Lº 1-EM em 23/02/2024.

EMOL: R\$477,50 (conforme Lei nº 14.620/23 - PMCMV).

Selo: 0132.08.2300013.00469 = R\$72,60.

Proc. eletrônico: R\$3,30. Selo: 0132.01.2400004.02376 = R\$2,00.

Escrevente: Cristiane Dorneles Barbosa

Cristiane Dorneles Barbosa
Oficial e/ou Oficial Subst.

R.7/205.541 - Em 26 de março de 2024.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Contrato Particular nº 8.7877.1914898-0, antes mencionado.

DEVEDOR: MATHEUS LUAN FERNANDES BATISTA, 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\$141.718,19.

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 420 meses, a ser resgatado em prestações mensais e consecutivas, no valor inicial de R\$696,40, com vencimento do primeiro encargo mensal em 11/03/2024.

PRAZO DE CONSTRUÇÃO: 16/06/2026.

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\$192.000,00.

PROT. 496018 do Lº 1-EM em 23/02/2024.

EMOL: R\$387,90 (conforme Lei nº 14.620/23 - PMCMV).

Selo: 0132.07.2300004.08737 = R\$53,70.

Proc. eletrônico: R\$3,30. Selo: 0132.01.2400004.02377 = R\$2,00.

Escrevente: Cristiane Dorneles Barbosa

Cristiane Dorneles Barbosa
Oficial e/ou Oficial Subst.

Av.8/205.541 - Em 21 de fevereiro de 2025.

TRANSIÇÃO DE SISTEMA: Procedo a presente averbação, de ofício, para

continua a folhas 03

Continua na próxima página -:-:-:-:-



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

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0205541-03



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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0205541-03

Caxias do Sul, 21 de fevereiro de 2025

Fls.	Matrícula
03	205.541

noticiar que os próximos atos registrais serão eletrônicos, encerrando-se, exclusivamente, a escrituração física, com fundamento no art. 464-A, da CNMR/RS. O referido é verdade e dou fé.

EMOL: Nihil. Selo: 0132.04.2500002.07381 = Nihil. Isenção: AGNR.

Escrevente: Manuela Rech de Castilhos

Averbação nato digital assinada pela Escrevente Autorizada **Eliana M. Bettiol** em 21/02/2025 às 13:57:03. O hash SHA256 do documento é **BBB16ED2A59B332FB26E497BD8D7661B3EDCA1345E9F6AE76914FCDB93990A54**.

Continua no verso

Continua na próxima página -:-:-:-:-

-:-:-:-:-
-:-:-:-:-
-:-:-:-:-
-:-:-:-:-
-:-:-:-:-
-:-:-:-:-
-:-:-:-:-



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 099200.2.0205541-03



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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099200.2.0205541-03

Caxias do Sul, 10 de agosto de 2026

Fls. 04	Matrícula 205.541
------------	----------------------

5E856627C4B5E64606816669AC4990217EC80EEDF5620304B709E5CDF1631B5C.

Av.12/205.541 - Em 10 de agosto de 2026.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Certifico que, por solicitação da fiduciária, nos termos do § 7º, do artigo 26, da Lei nº 9.514/1997, após promover a intimação do devedor e fiduciante, Matheus Luan Fernandes Batista, antes qualificado, devidamente cumprida através de editais publicados eletronicamente no Diário de Registro Eletrônico - Editais Online em 20/05/2026, 21/05/2026 e 22/05/2026, 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 10/08/2026, podendo ser conferido pelo hash etdho424io), pelo valor de R\$199.113,75 (cento e noventa e nove mil, cento e treze reais e setenta e cinco centavos); avaliado para efeitos fiscais em R\$199.113,75 (cento e noventa e nove mil, cento e treze reais e setenta e cinco centavos), conforme guia de pagamento do **ITBI**: Nº 9520/2026. Tudo conforme Ofício nº 672168/2026, datado de 17/07/2026, assinado digitalmente e arquivado nos termos da Lei, e demais documentos que o instruem já arquivados neste Ofício no protocolo sob nº 541655. O referido é verdade e dou fé.

PROT. 551555 do Lº 1-FJ em 17/07/2026.EMOL: R\$532,10. Selo: 0132.08.2500016.02894 = R\$80,80.

Proc. eletrônico: R\$7,30. Selo: 0132.01.2600016.03765 = R\$2,20.

Escrevente: Aline Maria Adami

Averbação nato digital assinada pela Registradora Substituta **Camila Hertz** em 10/08/2026 às 14:14:27. O hash SHA256 do documento é 96ADAAAE08D8B95B1BDF12729C450A277A8DFE5AD3CF770153F71C83F47B4A92.Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7KXZC-LNLVC-NTP23-4GV8P>

NADA MAIS CONSTA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Caxias do Sul - RS, 10 de agosto de 2026.

Total: R\$81,00 -

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 205.541: R\$47,60
(0132.04.2600015.04408 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0132.03.2600015.09228 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0132.01.2600016.03781 = 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 00112539 07

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar