



CERTIDÃO Inteiro Teor

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS

Adelle Ribeiro Coelho Sandri - Oficial de Registro

Página 1 de 5

Valide aqui
este documento

CERTIFICO, a pedido da parte interessada e no uso das atribuições conferidas por lei, que, revendo os arquivos deste Serviço de Registro, no Livro nº 2 - Registro Geral, consta o seguinte teor:

CNM: 097360.2.0132232-78

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

Livro Nº 2 - Registro Geral

132232
MATRÍCULA



Canoas 22 de

dezembro

de 2015

FLS.

01

MATRÍCULA

132.232

APARTAMENTO Nº404, DO BLOCO 15, DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL "PORTO ÁGATA", NA RUA GUARUJÁ, nº 200, na cidade de Canoas/RS, localizado no quarto pavimento, constituído de: sala, circulação, banho, cozinha/área de serviço e dois dormitórios, com área privativa de (41,5900m²), área de uso comum de divisão não proporcional de (11,5200m²) correspondente a vaga de estacionamento de uso exclusivo nº 328, área de uso comum de divisão proporcional de (25,1466m²), área total de (78,2566m²), correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002058169 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do Condomínio, bem como no terreno. O referido Condomínio acha-se edificado sobre um terreno, denominado Lote 01, da Quadra 02, na zona urbana da cidade de Canoas/RS, localizado no quarteirão formado pelas Ruas: Guarujá, Antonio Frederico Ozanan, pelas Travessas 01 e 02 (projetadas) e pela Avenida Getúlio Vargas - BR 116, possuindo a área superficial de (21,225,10m²), com a seguinte descrição: tem início sua descrição no ponto P55, de coordenadas X:482.773,853; Y:6.694.491,387, localizada a (127,79m) da esquina da Avenida Getúlio Vargas, no ponto de encontro do alinhamento da Rua Guarujá com a Travessa 01, formando o ângulo interno de 91°12'19", percorrendo uma distância de (92,71m) até o ponto PR03, de coordenadas X:482.866,271; Y:6.694.483,973, confrontando-se com o alinhamento da Rua Guarujá, ao Sul; neste forma ângulo interno de 88°47'42", percorrendo uma distância de (234,16m) até o ponto PR04, de coordenadas X:482.880,082; Y:6.694.717,725, confrontando-se com o denominado Lote 02, de propriedade de MRV Engenharia e Participações S.A., ao Leste; neste ponto 5, forma ângulo interno de 84°20'38", percorrendo uma distância de (105,84m) até o ponto P52, de coordenadas X:482.774,321; Y:6.694.713,523, confrontando-se com faixa de domínio (Rede de Alta Tensão), ao Norte; deste ponto segue até o vértice P58 de coordenadas E:482.786,257; N:6.694.701,354, em arco de (19,20m), com raio de (11,50m); confrontando-se com o alinhamento da Travessa 01, ao Sudoeste; neste ponto forma ângulo interno de 227°49'40", percorrendo uma distância de (210,33m) até o ponto P55, de coordenadas X:482.773,853; Y:6.694.491,387, confrontando-se com o alinhamento da Travessa 01, ao Oeste. OBS.: A presente matrícula foi aberta nos termos do artigo 548, § 1º, da CNMR - CGJ. Proprietário: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 1º andar, Estoril, na cidade de Belo Horizonte/MG, CNPJ/MF. 08.343.492/0001-20. Origem: Matrícula nº 127.762, Lv. 2, deste Ofício, em 08.07.2015. (P. nº 317.328 Lv 1-Y de 01.12.2015). EM: R\$7,60. Selo Digital nº 0103.01.1500003.13151 - R\$0,40. ISSQN(2%) - R\$0,19. - 50% conforme Lei 12.424 de 16.06.2011 (PMCMV). Canoas, 22 de dezembro de 2015. (Escrevente, Suelyn de Oliveira Corrêa). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado. Pasta nº 1642.

AV-1-132.232. . Certifico, conforme os termos do artigo 548, § 2º, da CNMR - CGJ, que a unidade referida na matrícula acima, ou seja, o APARTAMENTO Nº404, DO BLOCO 15, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL "PORTO ÁGATA", está pendente de individualização, sendo que o processo de incorporação, acha-se devidamente registrado sob R-1-127.762, Lv. 2, deste Ofício e arquivado na Pasta nº 1642. (P. nº 317.328 Lv 1-Y de 01.12.2015). EM: R\$13,70. Selo Digital nº 0103.03.1400002.42432 - R\$0,70. ISSQN(2%) - R\$0,31. - 50% conforme Lei 12.424 de 16.06.2011 (PMCMV). Canoas, 22 de dezembro de 2015. (Escrevente, Suelyn de Oliveira Corrêa). Dou fé. Paulo Eduardo César,

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página-----



Valide aqui
este documento

Continuação da página anterior -:-:-:-:-
CNM: 097360.2.0132232-78



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

Livro Nº 2 - Registro Geral

Canoas, 22 de dezembro de 2015

FLS.

01v

MATRÍCULA

132.232

Cont. M-132.232

Oficial Designado.

AV-2-132.232. Certifico, conforme AV-4-127.762, Lv.2, deste Ofício, que sobre o imóvel constante da matrícula acima, foi instituído **patrimônio de afetação** (P. nº 317.330 Lv 1-Y de 01.12.2015). **EM: R\$13,70. Selo Digital nº 0103.03.1400002.43253 - R\$0,70. ISSQN(2%) - R\$0,31. - 50% conforme Lei 12.424 de 16.06.2011 (PMCMV).** Canoas, 22 de dezembro de 2015. (Escrevente, Suelyn de Oliveira Corrêa). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado.

AV-3-132.232. Certifico, que a Convenção de Condomínio do **APARTAMENTO Nº 404, DO BLOCO 15, DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL "PORTO ÁGATA", NA RUA GUARUJÁ, Nº 200,** acha-se registrada sob nº 8.314 Lv. 3, sendo que o processo de individualização está arquivado neste Ofício, na Pasta nº 1642 (Individualizações). (P. nº 329.312 Lv 1-Y de 23.09.2016). **EM: R\$ 15,40. Selo Digital nº 0103.03.1500001.29592 - R\$ 0,85. ISSQN(2,25%) - R\$ 0,39. - 50% conforme Lei 11.977 de 07.07.2009 (PMCMV).** Canoas, 30 de setembro de 2016. (Escrevente, Jucimara Selloiro Gonçalves Cardozo). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado.

AV-4-132.232, de 09 de outubro de 2017. . . **NOTÍCIA DE SERVIDÃO:** Conforme R-12, da Matrícula 127.762, existe Servidão de Passagem de Rede Pluvial, com área de (331,91m²), sobre o imóvel ao qual se assentará a unidade da presente matrícula, sendo **SERVIENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL (EDIFÍCIO) PORTO ÁGATA** e **DOMINANTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL (EDIFÍCIO) PORTO ÔNIX,** imóvel da M-127.763.

Escrevente: Catarina.

Registrador Designado/Substituta/Escrevente Autorizada:

Emolumentos: Isento. Selo Digital nº 0103.03.1500001.89373 - Isento.

Processamento eletrônico de dados: Isento. Selo Digital nº 0103.01.1700002.65559 - Isento.

AV-5-132.232, de 11 de outubro de 2017. **HIPOTECA-NOTÍCIA.** Conforme R-55 da Matrícula nº127.762, o imóvel constante da matrícula acima, acha-se gravado em hipoteca de 1º Grau, em favor da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.**

PROTOCOLO: 346.701, de 04/10/2017, 346.702, de 04/10/2017. Escrevente: Catarina.

Registrador Designado/Substituta/Escrevente Autorizada:

Emolumentos: Isento. Selo Digital nº 0103.03.1500001.89798 - Isento.

Processamento eletrônico de dados: Isento. Selo Digital nº 0103.01.1700002.68826 - Isento.

Av.6/132.232 - Canoas, 17 de abril de 2018. RETIFICAÇÃO - ERRO DE TRANSPOSIÇÃO.

Com fulcro no disposto no artigo 213, I, "a", da Lei nº 6.015/73, retifico a AV-3 para dizer que o **processo de incorporação** está arquivado neste Ofício, na Pasta nº 1642 (e não o processo de individualização, como constou). A presente averbação é feita de ofício, revendo-se o arquivo desta Serventia Registral.

Protocolo nº 355.040, Livro 1-AB, datado de 09 de abril de 2018.

Escrevente, Fernanda Gomes Ferreira.

CONTINUA NA FICHA Nº 2

Continua na próxima página:-:-:-:-:-



Continuação da página anterior -:-:-:-:-

CNM: 097360.2.0132232-78

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS**

Livro Nº 2 - Registro Geral

Canoas 17 de abril

de 2018

FLS.

02

MATRÍCULA

132.232

NS. Nihil. Selo: 0103.01.1800001.43188 - Nihil; 0103.01.1800001.43189 - Nihil

Av.7/132.232 - Canoas, 17 de abril de 2018. **CANCELAMENTO - HIPOTECA.**Conforme Instrumento Particular (Contrato nº 8.7877.0286160-3), firmado pela parte credora, Caixa Econômica Federal, em 28/02/2018, procedo o cancelamento da hipoteca constante da **AV-5**.

Protocolo nº 355.040, Livro 1-AB, datado de 09 de abril de 2018.

Escrevente, Fernanda Gomes Ferreira. *Ferreira*

NS. Nihil. Selo: 0103.04.1800001.04043 - Nihil

R.8/132.232 - Canoas, 17 de abril de 2018. **COMPRA E VENDA.**

OBJETO: O imóvel desta matrícula.

TRANSMITENTE: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, inscrita no CNPJ sob número 08.343.492/0001-20, com sede na avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, bairro Estoril, em Belo Horizonte/MG.ADQUIRENTE: **CHRISTIAN MACHADO AMBROSINI**, brasileiro, assistente administrativo, solteiro, maior, inscrito no CPF sob número 017.732.040-09, residente e domiciliado na rua da Prudencia, nº 325, bairro Cavallhada, em Porto Alegre/RS.TÍTULO: Instrumento Particular (Contrato nº 8.7877.0286160-3), firmado com base no artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, em Canoas/RS, aos 28/02/2018 **(no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV)**. Imóvel vendido pelo preço de R\$157.979,75, sendo R\$44.246,17 pagos com recursos próprios, R\$4.941,00 com recursos concedidos pelo FGTS como desconto e R\$108.792,58 com recursos de financiamento, garantido pela alienação fiduciária abaixo registrada. Avaliação fiscal de R\$157.979,75, em 20/03/2018. ITBI pago.

Protocolo nº 355.040, Livro 1-AB, datado de 09 de abril de 2018.

Escrevente, Fernanda Gomes Ferreira. *Ferreira*

NS. R\$ 410,10. Selo: 0103.01.1800001.43190 - R\$ 1,40; 0103.08.1800001.00503 - R\$ 49,50.

R.9/132.232 - Canoas, 17 de abril de 2018. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.**

OBJETO: O imóvel desta matrícula.

DEVEDOR FIDUCIANTE: **CHRISTIAN MACHADO AMBROSINI**, brasileiro, assistente administrativo, solteiro, maior, inscrito no CPF sob número 017.732.040-09, residente e domiciliado na rua da Prudencia, nº 325, bairro Cavallhada, em Porto Alegre/RS.CREDORA FIDUCIÁRIA: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob número 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.TÍTULO: Instrumento Particular (Contrato nº 8.7877.0286160-3), firmado com base no artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, em Canoas/RS, aos 28/02/2018 **(no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV)**. O objeto acima especificado foi alienado à parte credora, em caráter fiduciário, para garantia de dívida no valor de R\$108.792,58. A dívida será paga em 360 meses, sendo o encargo inicial no valor total de R\$638,50 e com vencimento em 25/03/2018. O saldo devedor do financiamento será atualizado mensalmente, na data de vencimento do encargo mensal, com base no coeficiente de

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página:-:-:-:-:-



Valide aqui
este documento

Continuação da página anterior -:-:-:-:-
CNM: 097360.2.0132232-78



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

Livro Nº 2 - Registro Geral

FLS.	MATRÍCULA
02v	132.232

atualização aplicável às contas vinculadas do FGTS. Juros remuneratórios: 5,5000% a.a. (taxa nominal) e 5,6407% a.a. (taxa efetiva). Para os fins do artigo 26, §2º, da Lei 9.514/97, fica estabelecido o prazo de carência de 30 dias, contados da data do vencimento da primeira prestação vencida e não paga. Para os efeitos do artigo 27 da mesma lei, a garantia foi avaliada em R\$162.000,00.

Protocolo nº 355.040, Livro 1-AB, datado de 09 de abril de 2018.

Escrevente, Fernanda Gomes Ferreira, *FGF*

NS. R\$ 301,60. Selo: 0103.01.1800001.43191 - R\$ 1,40; 0103.07.1800001.01293 - R\$ 36,60

Av.10/132.232 – Canoas, 01 de novembro de 2019. **NOTÍCIA - UNIDADE AUTÔNOMA REGULAR.**

Conforme o R.255 da matrícula nº 127.762, Livro 2-RG, deste Serviço de Registro (que é a origem desta matrícula), foi instituído, no terreno que deu origem a esta matrícula e nas construções nele erigidas, o condomínio edilício denominado "**Porto Ágata**", localizado à **rua Guarujá, nº 200**. Sendo assim, fica suprida a pendência noticiada na **Av.1**, estando a unidade autônoma desta matrícula **regular** no que tange à sua conclusão e instituição de condomínio edilício. O apartamento nº 404 possui a seguinte descrição: **APARTAMENTO nº 404 do Bloco 15**: unidade autônoma localizada no quarto pavimento, à direita e à frente de quem postado na entrada do bloco olhar para ele, com área privativa real de 41,5900m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 11,5200m², correspondente à vaga de garagem abaixo descrita, área de uso comum de divisão proporcional real de 25,1466m² e área real total de 78,2566m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,002058169 do terreno e das coisas de uso comum. Bloco 15: o oitavo da frente para os fundos, do segundo conjunto de blocos à direita, de quem entra no empreendimento. **PARTE ACESSÓRIA DA UNIDADE AUTÔNOMA**: É parte acessória desta unidade autônoma a vaga de garagem nº 328, descoberta, com capacidade para um veículo de porte médio, com área de 11,5200m² (computada na área real de uso comum de divisão não proporcional), localizada na oitava circulação perpendicular a circulação principal de veículos, sendo a sexta a esquerda para quem da circulação principal entra na referida rua. Como parte acessória, a área relativa à vaga de garagem foi computada na composição da fração ideal da unidade autônoma, na proporção de 0,000055473.

Protocolo nº 380181, Livro 1-AJ, datado de 29 de outubro de 2019.

Escrevente, Michelly Ruckert Bom, *MRB*

CA. R\$20,60. Selo: 0103.01.1900005.82578 - R\$1,40; 0103.03.1900001.45825 - R\$2,70

Av.11/132.232 - Canoas, 05 de maio de 2025. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.**

Com base no disposto no artigo 26, §7º, da Lei nº 9.514/1997, averbo a **consolidação da propriedade do imóvel** desta matrícula em favor da parte credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, devidamente qualificada no **R.9**, que deverá promover público leilão para a alienação do imóvel, conforme o procedimento previsto no artigo 27 da referida lei. Averbação feita a requerimento, datado de 14/04/2025, instruído de certidão do decurso do prazo de 15 dias da intimação da parte devedora sem purga da mora, bem como de

CONTINUA NA FICHA Nº

3

Continua na próxima página:-:-:-:-:-

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



Continuação da página anterior

CNM: 097360.2.0132232-78

Valide aqui
este documento

132.232

MATRÍCULA


REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Canoas, 05 de maio de 2025

FLS.

03

MATRÍCULA

132.232

comprovante de quitação do ITBI (valor atribuído pelo contribuinte de R\$169.796,13 e avaliação fiscal de R\$190.000,00, em 29/04/2025).

Protocolo nº 492383, Livro 1-BT, datado de 24 de abril de 2025.

JVM. R\$ 509,60. Selo: 0103.01.2400002.20216 - R\$ 2,10; 0103.08.2100001.19018 - R\$ 76,40.

Escrevente, Micheli Peres da Rosa.

(continua no verso)

Dou fé. Canoas/RS, quarta-feira, 07 de maio de 2025, às 09h:38m:51s.

Certidão de inteiro teor emitida e assinada digitalmente, verificável por meio do código QR localizado na parte superior.

EMOLUMENTOS: R\$ 76,40 - MP
 Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 132.232 - 1 página: R\$ 44,80
 (0103.04.2400002.06822 = R\$ 5,20)
 Busca em livros e arquivos: R\$ 13,20 (0103.03.2400003.21231 = R\$ 4,20)
 Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0103.01.2400002.20462 = 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
097360 53 2025 00064704 59