



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul

Serviço de Registro de Imóveis e Especiais da Comarca de Viamão
Guilherme Pinho Machado - Oficial

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por haver sido verbalmente pedido pela parte interessada, que revendo nesta serventia, o Lº 2 - Registro Geral, nele consta a matrícula do seguinte teor:

		OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE VIAMÃO		CNIM: 068897.2.0075343-01	
		LIVRO N.º 2 - Registro Geral		Fis. 01	Matrícula 75.343
Viamão, 18 de fevereiro de 2019					

matrícula 75.343/01

IMÓVEL: APARTAMENTO 102 DO BLOCO 28 do condomínio RESIDENCIAL PORTO ITAPUÃ, que tomou o nº 1820 da Avenida Senador Salgado Filho, localizado no 1º Pavimento ou Térreo, situado à esquerda e à frente de quem postado na entrada do bloco olhar para ele; com área real privativa coberta de 40,8200m², área real privativa descoberta de 17.7500m², totalizando uma área privativa de 58,5700; e ainda área comum de divisão não proporcional de 10,5800m² correspondente ao box de estacionamento de uso exclusivo nº 528, área real de uso comum de divisão proporcional de 25,7319m², área real total de 94,8819m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001444840 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio, bem como no terreno urbano, sito à avenida Senador Salgado Filho, no lugar denominado **RINCÃO DOS TELLES e POTREIRO GRANDE**, no distrito do Passo do Sabão, nesse município de Viamão, com área superficial de **52.306,61m²** e as seguintes medidas e confrontações: ao Sul, fazendo frente à dita avenida na extensão de 10,36m; ao Leste, segue no sentido Sul-Norte, medindo 140,00m, tomando o sentido Oeste-Leste, medindo 53,52m, confrontando com área de Risa – Administração e Participações Ltda., retoma o sentido Sul-Norte, medindo, em linha quebrada, 186,33m, confrontando com terras que são ou foram de Maximiliano José Bernardes ou de seus sucessores; ao Norte passando a confrontar com Loteamento Jardim Schonwald; ao NO, por dois segmentos confrontando com área de Risa – Administração e Participações Ltda., no primeiro medindo 38,84m, no sentido Nordeste-Sudoeste e no segundo medindo 108,51m, no sentido Nordeste-Sudoeste; ao Oeste, por cinco segmentos, sendo o primeiro no sentido Norte-Sul, confrontando com terras que são ou foram de Argemiro de Castro Goulart ou de seus sucessores, passando a confrontar com terras que foram de Walter D. Fischer e Cia. Ltda. atualmente de Sonae Distribuição Brasil S/A; no segundo de 87,57m, no sentido Oeste-Leste, no terceiro de 86,24m, no sentido Norte-Sul, no quarto de 13,46m, no sentido Oeste-Leste; e, no quinto medindo 118,59m, no sentido Norte-Sul; retornando assim ao ponto inicial e fechando o perímetro. Distante 86m00 do Beco dos Bernardes, atual rua Maximiano José Bernardes.

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

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 74.456, Livro 2 Registro Geral deste Ofício.

PROTOCOLO NÚMERO: 257288, folhas 122, Livro 1-AJ, de 07/02/2019.

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

Emol: R\$ 15,90
Abertura de matrícula: R\$ 10,10 (0738.02.1500001.11009 = R\$ 1,90)
Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,50 (0738.01.1800006.05353 = R\$ 1,40)

AV.1/75.343 em 18 de fevereiro de 2019. "Continua no Verso"

Continua na Próxima Página

CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS

Rua Isabel Bastos, 253 (2º andar) - Centro - Viamão/RS - CEP: 94.410-250 - Fone:(51) 3485.1508 - (51) 3446.8561



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul

Serviço de Registro de Imóveis e Especiais da Comarca de Viamão
Guilherme Pinho Machado - Oficial

Continuação da Página Anterior -----

CNM: 098897.2.0075343-81

AV.1/75.343 em 18 de fevereiro de 2019.

Certifico que o imóvel retro matriculado, trata-se de obra projetada pendente de regularização registral no que tange a sua conclusão, cujo regime da incorporação obedeceu o da EMPREITADA A PREÇO FIXO, com o prazo de entrega e preços certos e determinados, compreendendo a quota do terreno, nos termos dos art. 55, § 1º da Lei 4.591/64, conforme R. 6/74.456.

PROTOCOLO NÚMERO 257288, Livro J-AJ, fls. 122 de 07/02/2019.

O OFICIAL/SUBSTITUTO: *Guilherme Pinho Machado*

Emol: R\$ 24,70

Averbação sem valor declarado: R\$ 18,10 (0738.03.1800006.00727 = R\$ 2,70)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,50 (0738.01.1800006.05354 = R\$ 1,40)

AV.2/75.343 em 1 de março de 2019.

Conforme AV.7/74.456, a incorporação do Condomínio Residencial Porto Itapuã registrado sob o nº 6/74.456, fica submetida ao regime de afetação, nos termos dos artigos 31A e ss. da Lei 4.591, de 16.12.1964, redação dada pelo art. 53 da Lei 10.931, de 02.08.2004.

PROTOCOLO NÚMERO 257421, Livro T-AJ, fls. 131 de 15/02/2019.

O OFICIAL/SUBSTITUTO: *Guilherme Pinho Machado*

Emol: Nihil

Averbação sem valor declarado: Nihil (0738.04.1500005.01928 = Nihil)

AV.3/75.343 em 5 de junho de 2020.

Conforme R.95/74.456, feito em 05.06.2020, a proprietária **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, antes qualificada, deu o imóvel retro matriculado em hipoteca em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília/DF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, como garantia da dívida de R\$ 10.507.607,67, a ser pago em 24 (vinte e quatro) meses, a taxa nominal de juros de 8,0000%a.a., correspondendo-lhe a 8,3000%a.a. de taxa efetiva. Valor da garantia: R\$ 15.602.800,00, com outros imóveis.

PROTOCOLO NÚMERO 264430, Livro L-AM, fls. 20 de 02/06/2020.

O OFICIAL/SUBSTITUTO: *Guilherme Pinho Machado*

Emol: Nihil

Averbação sem valor declarado: Nihil (0738.04.1900003.10137 = Nihil)

AV.4/75.343 em 24 de agosto de 2020.

^aContinua na Matrícula 75.343/2*

Continua na Próxima Página -----



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul

Serviço de Registro de Imóveis e Especiais da Comarca de Viamão
Guilherme Pinho Machado - Oficial

Continuação da Página Anterior -----

CNM: 098897.2.0075343-81

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE VIAMÃO**

LIVRO N.º 2 - Registro Geral

Viamão, 24 de agosto de 2020

Fls.
02

Matrícula
75.343

matrícula 75.343/02

"continuação da matrícula 75.343"

Conforme escrito particular firmado em 25.06.2020, pela **Caixa Econômica Federal**, o imóvel retro matriculado foi liberado da hipoteca constante do R.95/74.456, em consequência do que fica a AV.3/75.343 cancelada.

PROTOCOLO NÚMERO 265664, Livro 1-AM, fls. 105 de 18/08/2020.

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

Emol: Nihil

Cancelamento de Hipoteca: Nihil (0738.04.1900003.12057 = Nihil)

R. 5/75.343, em 24 de agosto de 2020.

TÍTULO: Compra e venda.

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

ADQUIRENTE: **MATHEUS AGUIAR LOVATTO**, brasileiro, solteiro, maior, que declarou não manter vínculo ou relacionamento que configure união estável, militar em geral, nascido em 26 de julho de 1999, portador da carteira de identidade nº 1128197876, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF nº 046.011.890-04, residente e domiciliado na Rua Serafim Alencastro, nº 629, Sarandi, na cidade de Porto Alegre-RS.

FORMA DO TÍTULO: Contrato 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 nº 8.7877.0864297-0, firmado em 25.06.2020.

VALOR: R\$ 9.031,90, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 9.031,90. Foi pago o imposto de transmissão conforme guia de ITBI nº 1294, em 12.08.2020.

CONDICÕES: Não constam.

PROTOCOLO NÚMERO 265664, Livro 1-AM, fls. 105 de 18/08/2020.

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

Emol: R\$ 119,90

Registro com valor declarado: R\$ 91,50 (0738.06.1900003.02207 = R\$ 24,50)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,50 (0738.01.2000001.21896 = R\$ 1,40)

R. 6/75.343, em 24 de agosto de 2020.

TÍTULO: Alienação fiduciária.

CONFITENTE DEVEDOR FIDUCIANTE: **MATHEUS AGUIAR LOVATTO**, antes

Continua no Verso

Continua na Próxima Página -----

CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS

Rua Isabel Bastos, 253 (2º andar) - Centro - Viamão/RS - CEP: 94.410-250 - Fone:(51) 3485.1508 - (51) 3446.8561



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul

Serviço de Registro de Imóveis e Especiais da Comarca de Viamão
Guilherme Pinho Machado - Oficial

Continuação da Página Anterior -----

CNM: 098897.2.0075343-81

qualificado.

CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília -DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04.

FORMA DO TÍTULO: Contrato 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 nº 8.7877.0864297-0, firmado em 25.06.2020.

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 128.198,50.

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 173.000,00.

PRAZO: 360 meses.

JUROS: 6,0000%a.a. de taxa nominal e 6,1677%a.a. de taxa efetiva.

CONDICÕES: Fica constituída a propriedade fiduciária, mediante alienação fiduciária feita pelo(s) confitente(s) devedor(es) e fiduciante(s), em favor da credora fiduciária, com fundamento no art. 24, inciso IV da Lei 9.514, de 20.11.1997.

PROTOCOLO NÚMERO 265664, Livro 1-AM, fls. 105 de 18/08/2020.

O OFICIAL/SUBSTITUTO: *[Assinatura]*

Emol: R\$ 366,10

Registro com valor declarado: R\$ 325,60 (0738.07.1900003.02738 = R\$ 36,60)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,50 (0738.01.2000001.21897 = R\$ 1,40)

AV.7/75.343 em 24 de janeiro de 2022.

TÍTULO: Retificação.

Por requerimento de **MRV Engenharia e Participações S.A.**, datado de 22.11.2021, instruído com Instrumento particular de re-ratificação do memorial de incorporação do Residencial "Porto Itapuã" e documentação hábil, fica retificada a presente matrícula para constar que o imóvel retro matriculado possui a seguinte descrição: O **APARTAMENTO 102 DO BLOCO 28** teve sua quota parte de terreno em metros quadrados reduzida de 75,5746m² para 66,2457m², mantendo sua descrição de áreas e fração ideal conforme memorial de incorporação registrado com o seguinte teor: APARTAMENTO 102 DO BLOCO 28, a ser construído, localizado no 1º Pavimento ou Térreo, situado à esquerda e à frente de quem postado na entrada do bloco olhar para ele; com área real privativa coberta de 40,8200m², área real privativa descoberta de 17,7500m², totalizando uma área privativa de 58,5700; e ainda área comum de divisão não proporcional de 10,5800m² correspondente ao box de estacionamento de uso exclusivo nº 528, área real de uso comum de divisão proporcional de 25,7319m², área real total de 94,8819m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001444840 no terreno e nas coisas de uso comum e fim

"Continua na Matrícula 75.343/3"

Continua na Próxima Página -----

CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS

Rua Isabel Bastos, 253 (2º andar) - Centro - Viamão/RS - CEP: 94.410-250 - Fone:(51) 3485.1508 - (51) 3446.8561



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul

Serviço de Registro de Imóveis e Especiais da Comarca de Viamão
Guilherme Pinho Machado - Oficial

Continuação da Página Anterior -----

		OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE VIAMÃO			CNM: 098897.2.0075343-81	
		LIVRO N.º 2 - Registro Geral			Fls. 03	Matrícula 75.343
Viamão,		24	de	janeiro	de 20	22

proveitoso da edificação.

PROTOCOLO NÚMERO 274371, Livro 1-AP, fls. 109 de 17/01/2022.

Emol: R\$ 108,70

Proc. de Retif. Art.213,I, de b a g, LRP: R\$ 98,00 (0738.04.2100002.15449 = R\$ 3,30)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,00 (0738.01.2100003.08224 = R\$ 1,40)

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

AV.8/75.343 em 24 de janeiro de 2022.

Certifico que, em virtude da retificação acima realizada, fica constando que a fração ideal referente a Área de Preservação Permanente – APP, constante na AV.1/74.456, permanece em sua totalidade na matrícula mãe deste empreendimento.

PROTOCOLO NÚMERO 274371, Livro 1-AP, fls. 109 de 17/01/2022.

Emol: R\$ 55,10

Averbação sem valor declarado: R\$ 44,40 (0738.04.2100002.15450 = R\$ 3,30)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,00 (0738.01.2100003.08225 = R\$ 1,40)

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

AV.9/75.343 em 7 de fevereiro de 2023.

TÍTULO: Cadastro Nacional de Matrículas.

Certifico que o imóvel objeto desta matrícula está inscrito no Cadastro Nacional de Matrículas - CNM sob o nº 09889.2.0075343-62.

PROTOCOLO NÚMERO 280862, Livro 1-AR, fls. 160 de 07/02/2023.

Emol: Nihil

Averbação sem valor declarado: Nihil (0738.04.2100002.60238 = Nihil)

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

AV.10/75.343 em 19 de julho de 2023.

TÍTULO: Conclusão de Obra.

Por requerimento da MRV Engenharia e Participações S.A., datado de 09/06/2023, instruído com Habite-se Parcial nº SGG 010/2022 (Processo 19340/2018), emitido em 18/07/2022, referente aos Blocos 01 a 18, 26 e 27, Habite-se Parcial nº SGG 011/2022 (Processo 19340/2018), emitido em 15/08/2022, referente aos Blocos 19 a 25, 28 a 31, Habite-se Parcial nº SGG 020/2022 (Processo 19340/2018), emitido em 04/11/2022, referente aos Blocos 35, 36, 38, 39, 42, 43, 46 e

"Continua no Verso"

Continua na Próxima Página -----

CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS

Rua Isabel Bastos, 253 (2º andar) - Centro - Viamão/RS - CEP: 94.410-250 - Fone:(51) 3485.1508 - (51) 3446.8561

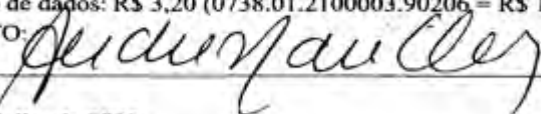
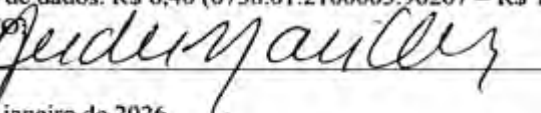
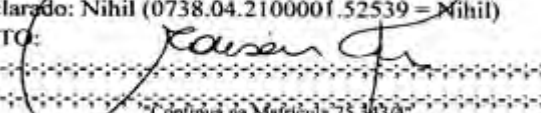


CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul

Serviço de Registro de Imóveis e Especiais da Comarca de Viamão
Guilherme Pinho Machado - Oficial

Continuação da Página Anterior -----

CNM: 098897.2.0075343-81		
CNM: 098897.2.0075343-81		
"Continuação do Anverso"	03v	75.343
47, Habite-se Parcial nº SGG 032/2022 (Processo 19340/2018), emitido em 28/12/2022, referente aos Blocos 32, 33 e 34, Habite-se Parcial nº SGG 008/2023 (Processo 19340/2018), emitido em 30/01/2023, referente aos Blocos 37, 40 e 41, Habite-se Parcial nº SGG 016/2023 (Processo 19340/2018), emitido em 25/04/2023, referente aos Blocos 44 e 45, todos emitidos pelo Município de Viamão/RS, e CND-SRF nº 51.244.41028/79-004, emitida em 07/07/2023, fica constando que o imóvel retro matriculado foi concluído em alvenaria, sendo que o condomínio denominado "RESIDENCIAL PORTO ITAPUÃ" tomou o nº 1.820 da Rodovia Tapir Rocha, em consequência do que fica a AV.1/75.343 cancelada. <u>PROTOCOLO NÚMERO</u>: 283576, Livro 1-AS, fls. 148 de 12/07/2023. Emol: R\$ 32,50 Averbação sem valor declarado: R\$ 23,90 (0738.03.2100004.40256 = R\$ 3,60) Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,20 (0738.01.2100003.90206 = R\$ 1,80) O OFICIAL/SUBSTITUTO:  AV.11/75.343, em 19 de julho de 2023. <u>TÍTULO</u>: Convenção de Condomínio. Certifico que, foi registrada nesta data, sob o número 11.705, do Livro nº 3 - Registro Auxiliar, a convenção do condomínio denominado "RESIDENCIAL PORTO ITAPUÃ". <u>PROTOCOLO NÚMERO</u>: 283604, Livro 1-AS, fls. 150 de 13/07/2023. Emol: R\$ 60,30 Averbação sem valor declarado: R\$ 47,70 (0738.04.2100002.60239 = R\$ 4,40) Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,40 (0738.01.2100003.90207 = R\$ 1,80) O OFICIAL/SUBSTITUTO:  AV.12/75.343, em 14 de janeiro de 2026. <u>TÍTULO</u>: Transição de Escrituração Eletrônica. Nos termos do Provimento nº 44/2024-CGJ/RS, procede-se a esta averbação de ofício para o fim de noticiar que os próximos atos registrares serão eletrônicos, encerrando-se a escrituração física, com fulcro no artigo 464-A da CNRR/RS. <u>PROTOCOLO NÚMERO</u>: 301896, Livro 1-BA, fls. 24 de 05/01/2026. Emol: Nihil Averbação sem valor declarado: Nihil (0738.04.2100001.52539 = Nihil) O OFICIAL/SUBSTITUTO:  Continua na Matrícula 75.343/4		

Continua na Próxima Página -----

CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS

Rua Isabel Bastos, 253 (2º andar) - Centro - Viamão/RS - CEP: 94.410-250 - Fone:(51) 3485.1508 - (51) 3446.8561



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul

Serviço de Registro de Imóveis e Especiais da Comarca de Viamão
Guilherme Pinho Machado - Oficial

Continuação da Página Anterior -----

75.343 - Matrícula -		REGISTRO DE IMÓVEIS DE VIAMÃO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	CNM: 098897.2.0075343-81	
			Viamão, 15 de janeiro de 2026	<table border="1"><tr><td>Fls. 04</td><td>Matrícula 75.343</td></tr></table>
Fls. 04	Matrícula 75.343			
AV.13/75.343, em 15 de janeiro de 2026. TÍTULO: Consolidação de Propriedade. Por requerimento de Caixa Econômica Federal, datado de 02/01/2026, fica constando que o fiduciante Matheus Aguiar Lovatto, antes qualificado, foi constituído em mora, e tendo decorrido o prazo estabelecido pelo § 1º do art. 26 da Lei 9.514/97, sem que tenha ele purgado a mora, fica consolidada a plena propriedade do imóvel retro matriculado em nome da requerente, antes qualificada, conforme o disposto no § 7º do art. 26 e § 1º do art. 26-A da Lei 9.514/97, com restrição de disponibilidade. Ao imóvel foi atribuído o valor de R\$ 181.264,30, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 181.264,30. Foi pago o imposto de transmissão, conforme guia de ITBI nº 23246. PROTOCOLO NÚMERO: 301896, Livro 1-BA, fls. 24 de 05/01/2026. Emol: R\$ 572,40 Averbação com valor declarado: R\$ 482,10 (0738.08.1900003.09234 = R\$ 80,80) Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0738.01.2500001.57363 = R\$ 2,20) Averbação nato digital assinado pelo escrevente autorizado MATHEUS BARCELOS DA SILVA:02375270061 em 15/01/2026 às 11:07:02. O hash SHA256 do documento é CE6A9B79D8405BCB41548D275CD6F39F46F21789EFF5D89CD5F40F9D7CDDEC20.				

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.

Viamão, 15 de janeiro de 2026.

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$ 47,60 (0738.04.2100001.53385 = R\$ 5,50)

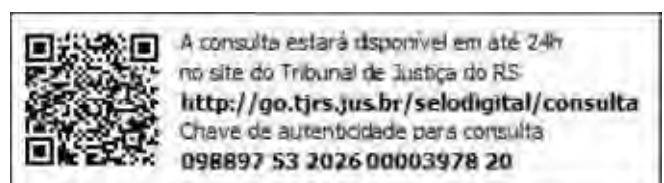
Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0738.03.2100003.76238 = R\$ 4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0738.01.2500001.58354 = R\$ 2,20)

Total: R\$ 81,00

ISSQN: R\$ 3,45

Vinicius Daniel Neves - Escrevente Autorizado



CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS

Rua Isabel Bastos, 253 (2º andar) - Centro - Viamão/RS - CEP: 94.410-250 - Fone:(51) 3485.1508 - (51) 3446.8561