



Valide aqui
este documento

CERTIDÃO

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 teor seguinte:

CNM: 097766.2.0100906-54

100906



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO LEOPOLDO - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

São Leopoldo, 01 de junho de 2016

FLS.

01

MATRÍCULA

100906

IMÓVEL: A FRAÇÃO IDEAL DE 0,00116279, correspondente a 44,33m², de UM TERRENO, situado nesta cidade, no Bairro **Santos Dumont**, composto do lote s/nº da quadra 2918 da planta geral da cidade, zona 20, setor B, no quarteirão formado pela Avenida Arnaldo Pereira da Silva, Rua Santos Dumont, Avenida Arroio Gauchinho, Rua Emílio Muller e Avenida do Contorno, com área superficial de 38.120,41m², medindo a oeste, cento e oitenta e quatro metros e trinta e cinco centímetros (184,35m), no alinhamento projetado da Avenida Arnaldo Pereira da Silva, lado ímpar da numeração dos prédios; a norte, vinte e um metros e dezesseis centímetros (21,16m) e a oeste, trinta e um metros e noventa e sete centímetros (31,97m), ambas na divisa com o imóvel de Judite Dalcisa Dal Ri; novamente ao norte, noventa e sete metros e trinta e um centímetros (97,31m), no alinhamento projetado da Rua Santos Dumont, lado ímpar da numeração dos prédios; a nordeste, mede cinquenta metros e dezenove centímetros (50,19m), quatorze metros e sessenta e oito centímetros (14,68m), doze metros e sete centímetros (12,07m), dez metros e dezenove centímetros (10,19m), quinze metros e quarenta e oito centímetros (15,48m), dezesseis metros e vinte e um centímetros (16,21m), e vinte metros e noventa e dois centímetros (20,92m), em linha quebrada, no alinhamento projetado da Avenida Arroio Gauchinho, lado ímpar da numeração dos prédios; a leste, mede cento e dois metros e dez centímetros (102,10m) no alinhamento projetado da Rua Emílio Muller, lado par da numeração dos prédios; e finalmente ao sul, duzentos e onze metros e quarenta e dois centímetros (211,42m), no alinhamento da rua a ser aberta, atualmente objeto de uma Diretriz Viária.-

FUTURA UNIDADE AUTÔNOMA: A esta fração ideal corresponderá o APARTAMENTO nº 501, BLOCO 04, do "VILLA GERMÂNICA", a ser edificado de acordo com a Incorporação registrada nesta data, sob R-1/100.829, pelo regime de Empreitada Reajustável, de acordo com as variações do INCC, na Rua a ser aberta, atualmente objeto de uma Diretriz Viária, se localizará no quinto pavimento, na frente e à direita de quem olhar o bloco de frente, com área real total de 81,28m², sendo 41,19m² de área real privativa e 40,09m² de área real de uso comum, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,00116279 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.-

Esta unidade está enquadrada no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, do Governo Federal, nos termos da Lei nº 11.977 de 07.07.2009, tem uso e destinação **exclusivamente residencial**, e não poderá ser negociada por preço superior a R\$180.000,00, bem como, não ser alienada a adquirente com renda familiar superior a 10 salários mínimos.-

PROPRIETÁRIA E INCORPORADORA DO IMÓVEL: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 09.625.762/0001-58, com sede na Rua Álvares Penteado, nº 61, 1º andar, sala 01, Centro, na cidade de São Paulo/SP.-

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 100.829, Lº 02- Reg. Geral.-

PROTOCOLO: Nº 306570 de 06.05.2016, reapresentado em 31.05.2016.-

São Leopoldo, 01 de junho de 2016.

DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta

VALOR DOS EMOLUMENTOS: R\$8,60 - **SELO Nº:** 0621.03.1600001.09069 - R\$0,70.-

VALOR PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$2,10 - **SELO Nº:** 0621.01.1600004.07866.-

Redução de Emolumentos conforme Lei Federal nº 11.977 de 07.07.2009.-

CG

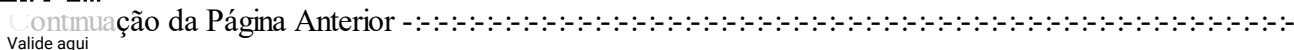
Av-1/100906 - AFETAÇÃO -

PROTOCOLO: Nº 306570 de 06.05.2016, reapresentado em 31.05.2016.-

Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento de 05 de maio de 2016, que fica arquivado para constar que, o empreendimento do "Villa Germânica", está submetido ao

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página



100906



São Leopoldo, 01 de junho de 2016

FLS.

MATRÍCULA

MATRICULA
100906

01

- VERSO

Patrimônio de Afetação, nos termos da Lei 4.591/64, incluído pela Lei 10.931/04, conforme Av-4/100.829.-

São Leopoldo, 01 de junho de 2016.

DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta

VALOR DOS EMOLUMENTOS: R\$0,00 - SELO Nº: 0621.03.1600002.00021 - R\$0,70.-

VALOR PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$0,00 - SELO Nº: 0621.01.1600004.09390.-

Redução de Emolumentos conforme Lei Federal nº 11.977 de 07.07.2009.-

CG

R-2/100906 - HIPOTECA -

PROTOCOLO: Nº 309894 de 26.08.2016, reapresentado em 14.09.2016.-

DEVEDORA: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, com sede em São Paulo/SP, na Rua Álvares Penteado, nº 61, 1º andar, sala 01, Centro, inscrita no CNPJ sob nº 09.625.762/0001-58.-

CONSTRUTORA: **CONSTRUTORA TENDA S/A**, com sede em São Paulo/SP, na Rua Álvares
Penteado, nº 61, 5º andar, Centro, inscrita no CNPJ sob nº 71.476.527/0001-35.-

CREatora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Instituição Financeira, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04.-

FORMA DO TÍTULO: 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**, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4380/64, firmado em 30.06.2016.-

VALOR: Em 30.06.2016 - R\$12.200.000,00 (doze milhões e duzentos mil reais).-

JUROS: O saldo devedor é atualizado mensalmente à taxa nominal de 8,0000% a.a. e taxa efetiva de 8,2999% a.a., acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada às contas vinculadas do FGTS vigentes na data de aniversário do contrato.-

PRAZO: 24 meses, contado do primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra.-

OBJETO DA GARANTIA: EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, transferível a terceiros, o imóvel constante desta matrícula, juntamente com outros 119 imóveis.-

AValiação da Garantia: Em 30.06.2016 - R\$15.984.000,00, juntamente com outros 119 imóveis -

CONDIÇÕES: As do Contrato. Está arquivada neste Ofício, a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 30.08.2016, em nome da devedora.

São Leopoldo, 14 de setembro de 2016.

DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta

VALOR DOS EMOLUMENTOS: R\$0,00 - SELO Nº: 0621.04.1300012.03522 - R\$1,05.-

VALOR PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$0,00 - SELO Nº: 0621.01.1600006.12384.-

Redução de Emolumentos conforme Lei Federal nº 11.977 de 07.07.2009.-

CG

Av-3/100.906 - LIBERAÇÃO DE HIPOTECA -

PROTOCOLLO: N° 313157 de 19/12/2016.-

Procede-se a esta averbação nos termos do item 1.7 do Contrato de Compra e Venda da Fração Ideal de Terreno e Mais Unidade Futura, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, e Lei 9.514/97, firmado em 14/10/2016.

continua na folha 02

[illegible]



CNM: 097766.2.0100906-54

São Leopoldo, 22 de dezembro de 2016.

FLS.

MATRÍCULA

02

100.906

São Leopoldo, 22 de dezembro de 2016.

ELAINE F. CAMILOTTO
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$30,80 - SELO Nº: 0621.03.1600002.14706 = R\$0,85.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$2,10 - SELO Nº: 0621.01.1600008.04601 = R\$0,45.-

Redução de Emolumentos conforme Lei Federal nº 11.977 de 07/07/2009.- FM

R-4/100.906 - COMPRA E VENDA -

PROTOCOLLO: N° 313157 de 19/12/2016.-

TRANSMITENTE: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A., com sede na Rua Álvares Penteado, nº 61, 5º andar, Centro, na cidade de São Paulo/SP, inscrita no CNPJ sob nº 09.625.762/0001-58.-

ADQUIRENTE: RODRIGO LEANDRO MACHADO DA SILVA, brasileiro, solteiro, nascido em 07/09/1979, servidor público municipal, portador da CNH nº 00487700297, expedida pelo DETRAN/RS em 28/01/2014, inscrito no CPF sob nº 966.326.900-68, residente e domiciliado na Rua Raymundo G.Eckert, 50, Santos Dumont, nesta cidade.-

FORMA DO TÍTULO: Contrato de Compra e Venda da Fração Ideal de Terreno e Mais Unidade Futura, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, e Lei 9.514/97, firmado em 14/10/2016.-

VALOR: Em 14/10/2016 - R\$135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais), sendo pagos da seguinte forma: R\$20.352,46 com recursos próprios; R\$8.652,00 com recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto; e R\$105.995,54 com recursos do financiamento.-

IMÓVEL: O constante desta matrícula.-

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO: Foi pago o Imposto de Transmissão no valor de R\$980,29, em 14/11/2016, conforme guia de arrecadação nº 120275, quitada pelo Banco Itaú.-

DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA - DOI: Emitida por este Ofício, nesta data.-

CONDIÇÕES: As do Contrato. Está arquivada neste Ofício, a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 21/09/2016, em nome da vendedora. Fica arquivada neste Ofício, a Certidão Negativa do Imóvel, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade, em 22/11/2016.-

São Leopoldo, 22 de dezembro de 2016.

ELAINE F.CAMILOTT
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$325,90 - SELO Nº: 0621.07.1300011.09244 = R\$11,80.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$2,10 - SELO Nº: 0621.01.1600008.04602 = R\$0,45.-

Redução de Emolumentos conforme Lei Federal nº 11.977 de 07/07/2009.- FM

R-5/100.906 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -

PROTOCOLO: N° 313157 de 19/12/2016.-

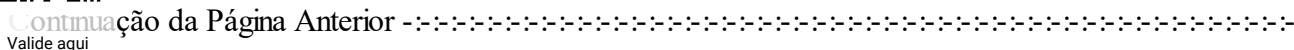
DEVEDOR FIDUCIANTE: RODRIGO LEANDRO MACHADO DA SILVA, solteiro, supra qualificado no R-4 desta matrícula.-

CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Instituição Financeira, com sede no

CONTINUA NO VERSO

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

digital



סתר

São Leopoldo, 22 de dezembro de 2016.

FLS.

MATRÍCULA

02

100.906

- VERSCH

Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento de 23 de agosto de 2017, da Certidão Informativa nº 350/2017, de 21/08/2017, da Carta de Habitação nº 007/2017, expedida em 14/07/2017, ambas da Prefeitura Municipal desta cidade, e da Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 001322017-88888882, emitida em 23/06/2017, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, que ficam arquivados para constar que, o imóvel constante desta matrícula, localiza-se no quarteirão formado pelas Avenidas **Arnaldo Pereira da Silva** e **Arroio Gauchinho** e pelas Ruas **Santos Dumont**, **Emilio Muller** e Rua **Sem Denominação** (antes Rua a ser aberta); e que foi construído o empreendimento "**VILLA GERMÂNICA**", situado na Rua **Sem Denominação**, nº **44**, correspondendo a fração ideal constante desta matrícula, o **APARTAMENTO nº 501 do BLOCO 04**, com a especificação

continua na folha 03

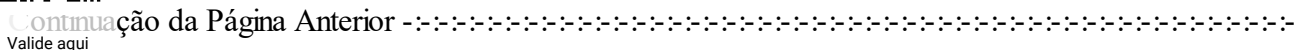
continua na folha 03

[illegible]

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PABP2-E4FHE-XW6GY-AH6X5>

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

digital



100906



São Leopoldo, 03 de outubro de 2017.

FLS.

MATRÍCULA

03

100.906

constante da presente matrícula; tendo sido atribuído a referida construção o valor de R\$58.849,11, conforme planilha elaborada pela Arquiteta Silvia Aline Rodrigues de Rodrigues, tomado por base o CUB do mês de maio de 2016, já arquivada no Processo de Incorporação.-

São Leopoldo, 03 de outubro de 2017.

MARCIA DO AMARAL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$86,60 - SELO Nº: 0621.07.1300012.03198 = R\$36,60.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$2,30 - SELO Nº: 0621.01.1700007.03456 = R\$1,40.-

Redução de Emolumentos conforme Lei Federal nº 11977 de 07.07.2009

JS

R-7/100.906 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO -

PROTOCOLO: N° 320352 de 30/08/2017, reapresentado em 29/09/2017.-

Procede-se a este registro nos termos do requerimento de 23 de agosto de 2017, que fica arquivado para constar que, o empreendimento **"VILLA GERMÂNICA"**, averbado sob **Av-6** nesta matrícula, foi **INSTITUÍDO EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO POR UNIDADES AUTÔNOMAS**, nos termos da Lei Federal 4.591 de 16.12.1964, Artigo 1332 do Código Civil (Lei nº 10.406 de 10.01.2002) e Artigo 552 da Consolidação Normativa Notarial e Registral-CGJ/RS, tendo as partes de uso comum e as partes de propriedade exclusiva a mesma especificação já detalhada na incorporação registrada sob **R-1/100.829**.-

São Leopoldo, 03 de outubro de 2017.

MARCIA DO AMARAL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: NIHIL - SELO Nº: 0621.03.1700006.00881 = R\$2,70.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: NIHIL - SELO Nº: 0621.01.1700007.03457 = R\$1.40.-

Redução de Emolumentos conforme Lei Federal nº 11977 de 07.07.2009

JS

Av-8/100.906 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO -

PROTOCOLO: N° 356396 de 28/06/2021, reapresentado em 15/07/2021.-

Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento de 17.05.2021, que fica arquivado, para constar que fica **CANCELADA** a Afetação averbada sob **Av-1** desta matrícula, em virtude da conclusão da construção.-

São Leopoldo, 15 de julho de 2021.

DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$19,70 - SELO Nº: 0621.03.2000009.15890 = R\$2,70.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$2.70 - SELO Nº: 0621.01.2100004.03176 = R\$1.40.-

Redução de Emolumentos conforme Lei Federal nº 11.977 de 07.07.2009.-

CG

Av-9/100.906 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO -

PROTOCOLO: N° 356397 de 28/06/2021, reapresentado em 15/07/2021.-

Certifico que foi hoje registrada no Livro 03 - Registro Auxiliar deste Ofício, sob nº **8.125**, a Convenção de Condomínio do **"VILLA GERMÂNICA"**, adotada pelo Instrumento Particular firmado em 19.05.2021.-

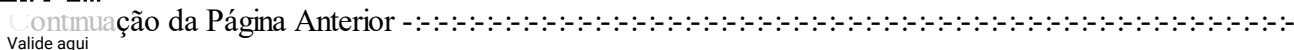
São Leopoldo, 15 de julho de 2021.

DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$19,70 - SELO Nº: 0621.03.2000009.15891 = R\$2,70.-

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página -



100906



São Leopoldo, 15 de julho de 2021.

ELS

MATRÍCULA

03

100.906

Redução de Emolumentos conforme Lei Federal nº 11.977 de 07.07.2009.-

CG

Av-10/100.906 - ESPECIALIDADE OBJETIVA -

PROTOCOLO: N° 413171 de 09/07/2026, reapresentado em 16/07/2026.-

Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento de 09/07/2026, da Lei Municipal nº 8755 de 19/01/2018, da Certidão de Valor Venal de 14/07/2026, da Prefeitura Municipal desta cidade, e do Comprovante de Consulta Eletrônica obtido no Site Oficial dos Correios, para constar que a Rua Sem Denominação, atualmente, denomina-se **Rua Ricardo João Mercker**, e que o imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº **96484**, bem como possui o Código de Endereçamento Postal - CEP **93.115-454**.-

São Leopoldo, 21 de julho de 2026.

ELDA R. ASPIR
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$121,30 - SELO Nº: 0621.04.2600007.03524 = R\$5,50.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$7,30 - SELO Nº: 0621.01.2600005.03987 = R\$2,20.-

FM

Av-11/100.906 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE -

PROTOCOLO: Nº 413171 de 09/07/2026. reapresentado em 16/07/2026.-

Procede-se a esta averbação para constar que, em virtude de requerimento de 05/03/2026, da credora fiduciária do **R-5**, nos termos da Lei 9.514/97, foi expedida intimação ao devedor fiduciante **RODRIGO LEANDRO MACHADO DA SILVA**, solteiro, através do Ofício do Registro de Títulos e Documentos desta cidade, o qual certificou que, em diligências realizadas no endereço do imóvel, nos dias 10/03/2026 e 16/03/2026, e na Rua Guilherme Eckert, nº 50, Bairro Santos Dumont, no dia 20/03/2026, não foi localizado, tendo sido deixados avisos para seu comparecimento junto ao RTD, sendo que não compareceu até 25/03/2026, e, para os efeitos do artigo 26, § 4º, da Lei nº 9.514/97, o destinatário encontra-se, consequentemente, em local ignorado, incerto ou inacessível. Em atendimento ao art. 26, § 4º-B da Lei nº 9.514/97, o devedor foi intimado por e-mail, em 26/03/2026. Decorrido o prazo sem o adimplemento da obrigação, foi publicado edital no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico, nos dias 20/04/2026, 22/04/2026 e 23/04/2026. Em 15/05/2026, decorreu o prazo legal previsto no art. 26 § 1º da Lei 9.514/97, sem purgação da mora por parte do devedor fiduciante.-

Cumprindo o disposto no § 7º do art. 26 da Lei 9.514/97 e atendendo ao requerimento da credora fiduciária de 09/07/2026, **FICA CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, Instituição Financeira, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04. -

VALOR DA CONSOLIDAÇÃO: R\$146.210,11 (cento e quarenta e seis mil, duzentos e dez reais e onze centavos).-

Foi pago o ITBI, no valor de R\$2.924,20, conforme guia de arrecadação nº 182054, quitada em 01/07/2026.-

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 96484.-

DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA - DOI: Emitida por este Ofício, nesta data.-

Ficam arquivados o requerimento, certidão do RTD e guia do ITBI.-

CONDIÇÕES: A credora fiduciária adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no art. 27 da Lei nº 9.514/97.-

continua na folha 04

Continúa na Próxima Páxina -:-:-:-:-



Continuação da Página Anterior

Valide aqui este documento

100906



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO LEOPOLDO - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 097766.2.0100906-54

São Leopoldo, 21 de julho de 2026.

FLS.
04

MATRÍCULA
100.906

São Leopoldo, 21 de julho de 2026. R. Dupri.-

ELDA R. ASPIR
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$382,40 - SELO Nº: 0621.07.2500009.03908 = R\$59,80.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$7,30 - SEL0 Nº: 0621.01.2600005.03988 = R\$2,20.-

FM

/valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PABP2-E4FHE-XW6GY-AH6X5>

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

São Leopoldo/RS, 22 de julho de 2026 às 14:48:22. - DS

Total: R\$ 81,00

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$ 47,60 (0621.04.2600007.03610 = R\$ 5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0621.03.2600003.31106 = R\$ 4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0621.01.2600005.04144 = 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

097766 53 2026 00056498 95