



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: 097766.2.0101021-97

101021



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

São Leopoldo, 01 de junho de 2016

FLS.

01

MATRÍCULA

101021

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 304, BLOCO 10, 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 terceiro pavimento, na frente e à esquerda 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:** 0621.03.1600001.09197 - R\$0,70.-

VALOR PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$2,10 - **SELO Nº:** 0621.01.1600004.08057.-

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

CG

Av-1/101021 - 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 - - - - -



101021



São Leopoldo, 01 de junho de 2016

FLS.

MATRÍCULA

01

101021

- VERSO

São Leopoldo, 01 de junho de 2016

DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta

VALOR PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$0.00 - SELO Nº: 0621.01.1600004.09516.-

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

CG

R-2/101.021 - COMPRA E VENDA -

PROTOCOLO: Nº 318241 de 21/06/2017 reapresentado em 07/07/2017.-

TRANSMITENTE: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, inscrita no CNPJ nº 09.625.762/0001-58, situada na Rua Álvares Penteado, nº 61, 5º andar, Centro, em São Paulo/SP -

ADQUIRENTE: GEAN MARLON DA COSTA, brasileiro, nascido em 22/05/1991, auxiliar mecânico, solteiro, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 05012219526 expedida pelo DETRAN/RS em 17/12/2014, inscrito no CPF sob nº 026.380.250-70, residente e domiciliado na Rua Arambaré, nº 305, Rio dos Sinos, 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 art. 61 da Lei nº 4.380/64, e Lei 9.514/97, firmado em 23/05/2017.-

VALOR: Em 23/05/2017 - R\$122.590,94 (cento e vinte e dois mil, quinhentos e noventa reais e noventa e quatro centavos), sendo pagos da seguinte forma: R\$15.048,60 com recursos próprios; R\$3.424,52 com recursos do FGTS; R\$22.956,00 com recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto; e R\$81.161,82 com recursos do financiamento.-

IMÓVEL: O constante desta matrícula.-

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO: Foi pago o Imposto de Transmissão no valor de R\$1.086,86, em 20/06/2017, conforme guia de arrecadação nº 123137, quitada pela Caixa Econômica Federal, sobre a avaliação de R\$135.000,00.-

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, da Secretaria da Receita Federal do Brasil, emitida em 20/02/2017, em nome da vendedora. Fica arquivada neste Ofício, a Certidão Negativa do Imóvel, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade, em 22/06/2017. -

São Leopoldo, 10 de julho de 2017.

ELAINE F. CAMILOTTO
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$325,70 - SELO Nº. 0621.07.1300012.01766 = R\$36.60.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$2,30 - SELO Nº: 0621.01.1700003.17968 = R\$1.40.-

Redução de Emolumentos conforme Lei Federal nº 11977 de 07.07.2009

FE

R-3/101.021 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -

PROTOCOLO: N° 318241 de 21/06/2017 reapresentado em 07/07/2017.-

DEVEDOR FIDUCIANTE: GEAN MARLON DA COSTA, solteiro, supra qualificado no R-2 desta matrícula -

CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Instituição Financeira, com sede no
continua na folha 02

Continua na Próxima Página - ::



Continuação da Página Anterior - - - - -

Valide aqui
este documento

CNM: 097766.2.0101021-97

101021



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

São Leopoldo, 10 de julho de 2017.

FLS.

02

MATRÍCULA

101.021

Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04.-

INTERVENIENTE CONSTRUTORA/FIADORA: CONSTRUTORA TENDA S/A, inscrita no CNPJ sob nº 71.476.527/0001-35, situada em Rua Alvares Penteado, nº 61, 5º andar, Centro, em São Paulo/SP.-

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 art. 61 da Lei nº 4.380/64, e Lei 9.514/97, firmado em 23/05/2017.-

VALOR: Em 23/05/2017 - R\$81.161,82 (oitenta e um mil, cento e sessenta e um reais e oitenta e dois centavos).-

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 360 meses.-

JUROS: Taxa Nominal: 5,00% a.a. e Taxa Efetiva: 5,1161% a.a.-

OBJETO DA GARANTIA: O devedor fiduciante aliena à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, em caráter fiduciário o imóvel desta matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando o devedor fiduciante possuidor direto e a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária.-

AValiação DA GARANTIA: Para efeitos de venda em Público Leilão é atribuído ao imóvel o valor de R\$135.000,00, sujeito a atualização monetária, conforme Item 22.1 do Contrato.-

CONDIÇÕES: A garantia fiduciária contratada abrange a fração ideal do terreno desta matrícula, bem como a construção a ser edificada sobre o mesmo, e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário. A interveniente construtora, durante a fase de construção e até a entrega da unidade autônoma, comparece como fiadora e principal pagadora de todas as obrigações assumidas pelo Devedor. Fica arquivada uma via do Contrato.-

São Leopoldo, 10 de julho de 2017.

ELAINE F. CAMILOTTO
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$234,10 - **SELO Nº:** 0621.07.1300012.01767 = R\$36,60.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$2,30 - **SELO Nº:** 0621.01.1700003.17969 = R\$1,40.-

Redução de Emolumentos conforme Lei Federal nº 11977 de 07.07.2009.

FE

Av-4/101.021 - ATUALIZAÇÃO E CONSTRUÇÃO -

PROTOCOLO: Nº 320352 de 30/08/2017, reapresentado em 29/09/2017.-

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

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KVH6Q-T24UN-EQ9QM-3AXHY

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

 Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



101021



São Leopoldo, 03 de outubro de 2017.

FLS.

MATRICULA

02

101.021

constante desta matrícula, o **APARTAMENTO nº 304 do BLOCO 10**, com a especificação 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 N°: 0621.07.1300012.03317 = R\$36,60.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$2,30 - SELO Nº: 0621.01.1700007.04162 = R\$1,40.-

Redução de Emolumentos conforme Lei Federal nº 11977 de 07.07.2009

JS

R-5/101.021 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO -

PROTOCOLO: Nº 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-4** 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: 0621.03.1700006.01065 = R\$2,70.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: NIHIL - SELO Nº: 0621.01.1700007.04163 = R\$1,40.-

Redução de Emolumentos conforme Lei Federal nº 11977 de 07.07.2009

JS

Av-6/101.021 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO -

PROTOCOLO: Nº 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: 0621.03.2000009.15690 = R\$2,70.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$2,70 - SELO Nº: 0621.01.2100004.02910 = R\$1,40.-

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

CG

Av-7/101.021 - 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

continua na folha 03

Continua na Próxima Página - ::::::::::::::::::::



Continuação da Página Anterior - ::::::::::::::::::::
Valide aqui
este documento

CNM: 097766.2.0101021-97

101021



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

São Leopoldo, 15 de julho de 2021.

EIS

MATRÍCULA

03

101.021

EMOLUMENTOS: R\$19,70 - SELO N°: 0621.03.2000009.15691 = R\$2,70.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$2.70 - SELO Nº: 0621.01.2100004.02911 = R\$1,40.-

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

CG

Av-8/101.021 - ESPECIALIDADE OBJETIVA -

PROTOCOLO: N° 413250 de 13/07/2026, reapresentado em 16/07/2026.-

Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento de 13/07/2026, 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 Merker**, e que o imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº **96601**, bem como possui o Código de Endereçamento Postal - CEP **93.115-454**.-

São Leopoldo, 21 de julho de 2026. *R. Assis*

ELDA R. ASPIR
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$121,30 - SELO Nº: 0621.04.2600007.03516 = R\$5,50.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$7,30 - SELO Nº: 0621.01.2600005.03960 = R\$2,20.-

AL

Av-9/101.021 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE -

PROTOCOLO: Nº 413250 de 13/07/2026, reapresentado em 16/07/2026.-

Procede-se a esta averbação para constar que, em virtude de requerimento de 28/04/2026, da credora fiduciária do **R-3**, nos termos da Lei 9.514/97, foi expedida intimação ao devedor fiduciante **GEAN MARLON DA COSTA**, solteiro, através do Ofício do Registro de Títulos e Documentos desta cidade, o qual certificou que, em diligência realizada ao endereço do imóvel no dia 05/05/2026, foi notificado pessoalmente de todo o conteúdo da carta, recebendo uma das vias da notificação e recusando-se a firmar o recebimento. Em 26/05/2026, 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 13/07/2026, **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, na cidade de Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04.-

VALOR DA CONSOLIDAÇÃO: R\$145.181,26 (cento e quarenta e cinco mil, cento e oitenta e um reais e vinte e seis centavos).-

Foi pago o ITBI, no valor de R\$2.903,63, conforme guia de arrecadação nº 182467, quitada em 06/07/2026. -

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 96601.-

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.-

São Leopoldo, 21 de julho de 2026. *Arq. Arq. Arq.*

ELDA R. ASPIR
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$382,40 - SELO N°: 0621.07.2500009.03907 = R\$59,80.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$7,30 - SELO Nº: 0621.01.2600005.03961 = R\$2,20.- AL

CONTINUA NO VERSO

São Leopoldo/RS, 22 de julho de 2026 às 14:55:37. - DS

Total: RS 81.00

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$ 47,60 (0621.04.2600007.03615 = R\$ 5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0621.03.2600003.31111 = R\$ 4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0621.01.2600005.04160 = 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 00056511 13