



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: 097766.2.0101519-58

101519



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

DA

São Leopoldo, 01 de junho de 2016

FLS.

01

MATRÍCULA

101519

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 302, BLOCO 35**, 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, nos fundos e a direita de quem olhar o bloco de frente, com área real total de 81,29m², sendo 41,19m² de área real privativa e 40,10m² 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: 0621.03.1600001.09758 - R\$0,70.-

VALOR PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$2,10 - SELO Nº: 0621.01.1600004.08971.-

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

CG

Av-1/101519 - AFETAÇÃO -

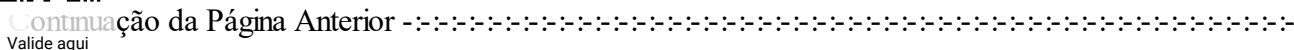
PROTOCOLO: Nº 306570 de 06.05.2016, reapresentado em 31.05.2016.-

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FEY9N-V2U3B-FV8SZ-UA4NP>

Continua na Próxima Página - - - - -



101519



São Leopoldo, 01 de junho de 2016

FLS.

MATRÍCULA

01

101519

- 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: 0621.03.1600002.00661 - R\$0,70.-

VALOR PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$0,00 - SELO Nº: 0621.01.1600004.10096.-

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

CG

R-2/101.519 - HIPOTECA -

PROTOCOLO: N° 348540 de 13/07/2020, reapresentado em 22/07/2020.-

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

CREDORA: 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.-

CONSTRUTORA: CONSTRUTORA TENDA S.A., com sede na cidade de São Paulo/SP, na Rua Álvares Penteado, nº 61, Centro, inscrita no CNPJ sob nº 71.476.527/0001-35.-

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 12.06.2020.-

VALOR: Em 12.06.2020 - R\$9.036.923,08 (nove milhões, trinta e seis mil, novecentos e vinte e três reais e oito centavos).-

JUROS: Sobre o saldo devedor apurado, juros à taxa nominal de 8,0000% a.a. e taxa efetiva de 8,3000% 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 87 imóveis.-

AVALIAÇÃO DA GARANTIA: Em 12.06.2020 - R\$11.850.000,00, juntamente com outros 87 imóveis.-

CONDIÇÕES: As do Contrato. A presente contratação está submetida às Condições Suspensivas estabelecidas no item 1.7 do Contrato. Está arquivada neste Ofício, a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 10.07.2020, em nome da devedora. Fica arquivada uma via do Contrato.-

São Leopoldo, 22 de julho de 2020.

DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: NIHIL - SELO N°: 0621.04.2000002.07221 = NIHIL.-

CG

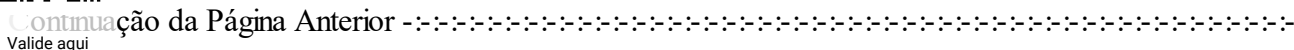
Av-3/101.519 - ATUALIZAÇÃO E CONSTRUÇÃO -

PROTOCOLO: Nº 356396 de 28/06/2021. reapresentado em 15/07/2021.-

continua na folha 02

Válide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FEY9N-V2U3B-FV8SZ-UA4NP>

Continua na Próxima Página -



101519



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

São Leopoldo, 15 de julho de 2021.

FLS.

02

MATRÍCULA

101.519

Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento de 17.05.2021, da fotocópia autenticada da Carta de Habitação nº 003/2021 - Parcial, emitida em 18.02.2021, da Prefeitura Municipal desta cidade, da Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 000202021-88888882, emitida em 05.02.2021, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, que ficam arquivados, e das Certidões Informativas nºs 0UXT.JUGB.DEP3.SIYD de 20.08.2020 e 042/2019 de 14.01.2019, ambas da Prefeitura Municipal desta cidade, já arquivadas neste Ofício, junto aos requerimentos protocolados sob nºs 352510 em 18.01.2021 e 337916 em 01.03.2019, respectivamente, para constar que o imóvel desta matrícula localiza-se no quarteirão formado pelas **Ruas Ricardo João Merker** (antes Rua a ser aberta, objeto de uma Diretriz Viária), **Arroio Gaúcho** e **Santos Dumont** e pelas **Avenidas Emilio Muller** e **Arnaldo Pereira da Silva**, no lado **par** da numeração dos prédios da referida Rua Ricardo João Merker; e que foi construído o condomínio **"VILLA GERMÂNICA"**, situado na Rua **Ricardo João Merker**, sob nº **44**, correspondendo à fração ideal constante desta matrícula, o **APARTAMENTO Nº 302 do Bloco 35**, com a especificação constante da presente matrícula.-

São Leopoldo, 15 de julho de 2021.

DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: NIHIL - SELO N°: 0621.04.2100003.08239 = NIHIL.-

CG

Av-4/101.519 - 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 constante do **Av-3/101.519.-**

São Leopoldo, 15 de julho de 2021.

DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$19,70 - SELO Nº: 0621.03.2000009.15529 = R\$2,70.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$2,70 - SELO Nº: 0621.01.2100004.02639 = R\$1,40.-

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

CG

R-5/101.519 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO -

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

Procede-se a este registro nos termos do requerimento de 17.05.2021, que fica arquivado, para constar que o condomínio "**VILLA GERMÂNICA**", averbado sob **Av-3** 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 783 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 constante do **R-1/100.829**; tendo sido o **APARTAMENTO Nº 302 do Bloco 35**, avaliado em R\$58.860,85, conforme planilhas elaboradas pela Arquiteta, Silvia Aline Rodrigues de Rodrigues, tomado por base o CUB do mês de maio de 2016, já arquivadas no Processo de Incorporação.-

São Leopoldo, 15 de julho de 2021.

DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta

CONTINUA NO VERSO

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



Continuação da Página Anterior - :-----: Valide aqui este documento CNM: 097766.2.0101519-58

101519



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

FLS.

MATRÍCULA

02

101.519

VERSO

São Leopoldo, 15 de julho de 2021.

EMOLUMENTOS: R\$201,80 - **SELO Nº:** 0621.07.2000005.04193 = R\$36,60.-**PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$2,70 - **SELO Nº:** 0621.01.2100004.02640 = R\$1,40.-Redução de Emolumentos conforme Lei Federal nº 11.977 de 07.07.2009.- **CG****Av-6/101.519 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO -****PROTOCOLO:** Nº 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:** 0621.03.2000009.15530 = R\$2,70.-**PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$2,70 - **SELO Nº:** 0621.01.2100004.02641 = R\$1,40.-Redução de Emolumentos conforme Lei Federal nº 11.977 de 07.07.2009.- **CG****Av-7/101.519 - ATUALIZAÇÃO -****PROTOCOLO:** Nº 357816 de 19/08/2021.-

Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento de 19 de abril de 2021, e do Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral, da Secretaria da Receita Federal, que ficam arquivados, para constar que a proprietária do imóvel desta matrícula, **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, alterou o endereço de sua sede social para a **Rua Boa Vista, nº 280, pavimento 8 e 9, Centro, São Paulo/SP**.-

São Leopoldo, 24 de agosto de 2021.

ELAINE F. CAMILOTTO
Registradora Substituta**EMOLUMENTOS:** R\$86,60 - **SELO Nº:** 0621.04.2100005.00605 = R\$3,30.-**PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$5,30 - **SELO Nº:** 0621.01.2100004.12233 = R\$1,40.-**CG****Av-8/101.519 - ATUALIZAÇÃO -****PROTOCOLO:** Nº 357817 de 19/08/2021.-

Procede-se a esta averbação nos termos do Contrato de Compra e Venda de Unidade Concluída, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Recursos FGTS, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4380/64, e Lei nº 9.514/97, firmado em 22.03.2021, e da Certidão Negativa do Imóvel de 12.08.2021, da Prefeitura Municipal desta cidade, que ficam arquivados, para constar que o imóvel desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade sob nº 103491.-

São Leopoldo, 24 de agosto de 2021.

ELAINE F. CAMILOTTO
Registradora Substituta**EMOLUMENTOS:** R\$86,60 - **SELO Nº:** 0621.04.2100005.00606 = R\$3,30.-**PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$5,30 - **SELO Nº:** 0621.01.2100004.12234 = R\$1,40.-**CG****Av-9/101.519 - LIBERAÇÃO DE HIPOTECA -****PROTOCOLO:** Nº 357817 de 19/08/2021.-

Procede-se a esta averbação nos termos do item 1.7 do Contrato de Compra e Venda de

continua na folha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FEY9N-V2U3B-FV8SZ-UA4NP

Continua na Próxima Página - :-----:



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

CNM: 097766.2.0101519-58

101519



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

São Leopoldo, 24 de agosto de 2021.

FLS.

03

MATRÍCULA

101.519

Unidade Concluída, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - **Programa Casa Verde e Amarela** - Recursos FGTS, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4380/64, e Lei nº 9.514/97, firmado em 22.03.2021, do qual fica uma via arquivada, para constar que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, credora da hipoteca registrada sob R-2 desta matrícula, autorizou o **CANCELAMENTO** daquele registro.-

São Leopoldo, 24 de agosto de 2021.

ELAINE F. CAMILOTTO
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$39,30 - **SELO Nº:** 0621.04.2100005.00607 = R\$3,30.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$2,70 - **SELO Nº:** 0621.01.2100004.12235 = R\$1,40.-

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

R-10/101.519 - COMPRA E VENDA -

PROTOCOLO: Nº 357817 de 19/08/2021.-

TRANSMITENTE: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, com sede na Rua Boa Vista, nº 280, pavimento 8 e 9, Centro, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ sob nº 09.625.762/0001-58.-

ADQUIRENTE: CRISTIAN EDUARDO DIAS BITTENCOURT, brasileiro, nascido em 28/06/2000, auxiliar de fábrica, solteiro, portador da Carteira de Identidade nº 7124265013, expedida pela SSP/RS em 04/03/2013, inscrito no CPF sob nº 048.848.780-35, residente e domiciliado na Rua Alemanha, nº 121, Arroio da Manteiga, nesta cidade.-

FORMA DO TÍTULO: Contrato de Compra e Venda de Unidade Concluída, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - **Programa Casa Verde e Amarela** - Recursos FGTS, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4380/64, e Lei nº 9.514/97, firmado em 22.03.2021.-

VALOR: Em 22.03.2021 - R\$129.551,13 (cento e vinte e nove mil, quinhentos e cinquenta e um reais e treze centavos), sendo pagos da seguinte forma: R\$22.950,23 com recursos próprios; R\$2.960,00 com recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto; e R\$103.640,90 com recursos do financiamento.-

IMÓVEL: O constante desta matrícula.-

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO: Foi pago o Imposto de Transmissão no valor de R\$1.100,98, em 17.05.2021, conforme guia de arrecadação nº 143770, sobre a avaliação de R\$135.000,00.-

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 103491.-

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

CONDIÇÕES: As do Contrato. Está arquivada neste Ofício, a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, em nome da vendedora, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 15.07.2021. Ficam arquivadas neste Ofício, a Certidão Negativa do Imóvel de 12.08.2021, da Prefeitura Municipal desta cidade e uma via do Contrato.-

São Leopoldo, 24 de agosto de 2021.

ELAINE F. CAMILOTTO
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$344,00 - **SELO Nº:** 0621.07.2000005.04779 = R\$36,60.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$2,70 - **SELO Nº:** 0621.01.2100004.12236 = R\$1,40.-

Redução de Emolumentos conforme Lei Federal nº 14.118 de 12.01.2021.- CG

R-11/101.519 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página - :-----: Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FEY9N-V2U3B-FV8SZ-UA4NP>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



CNM: 097766.2.0101519-58

São Leopoldo, 24 de agosto de 2021.

MATRÍCULA

101.519

- VERSO

Procede-se a esta averbação para constar que, em virtude de requerimento de 02/04/2026, da

Continua na Próxima Página -

