



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: 097766.2.0100982-20

100982



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

São Leopoldo, 01 de junho de 2016

FLS.
01

MATRÍCULA
100982

DA

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 401, BLOCO 08**, 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 quarto 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*

DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta

VALOR DOS EMOLUMENTOS: R\$8,60 - **SELO Nº:** 0621.03.1600001.09155 - R\$0,70.-

VALOR PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$2,10 - **SELO Nº:** 0621.01.1600004.08004.-

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

CG

Av-1/100982 - 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 - - - - -



100982



São Leopoldo, 01 de junho de 2016

FLS.

MATRÍCULA

01

100982

- VERSO

São Leopoldo, 01 de junho de 2016.

DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta

VALOR PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$0,00 - SELO Nº: 0621.01.1600004.09473.-

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

CG

R-2/100.982 - COMPRA E VENDA -

PROTOCOLO: N° 318650 de 07/07/2017, reapresentado em 24/07/2017.-

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

ADQUIRENTE: ROBERTO CARLOS FALEIRO DA SILVA, brasileiro, nascido em 04/10/1989, motorista, solteiro, portador da CNH nº 05094915092, expedida pelo DETRAN/RS em 14/04/2016, inscrito no CPF sob nº 021.565.770-56, residente e domiciliado na Rua Jaime Caetano Braun Ex Dez. nº 265. Loteamento Monte Blanco, 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 4.380/64, e Lei 9.514/97, firmado em 21.06.2017.-

VALOR: Em 21.06.2017 - R\$119.769,30 (cento e dezenove mil, setecentos e sessenta e nove reais e trinta centavos), sendo pagos da seguinte forma: R\$14.600,00 com recursos próprios; R\$4.236,30 com recursos do FGTS; R\$14.098,00 com recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto; e R\$86.835,00 com recursos do financiamento.-

IMÓVEL: O constante desta matrícula.-

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO: Foi pago o Imposto de Transmissão no valor de R\$1.122,46, em 06.07.2017, conforme guia de arrecadação nº 123427, 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, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 20.02.2017, em nome da vendedora. Fica arquivada neste Ofício, a Certidão Negativa do Imóvel, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade, em 10.07.2017.-

São Leopoldo, 28 de julho de 2017.

ELAINE F. CAMILOTTO
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$325,70 - SELO Nº: 0621.07.1300012.02046 = R\$36,60.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$2,30 - SELO Nº: 0621.01.1700003.26175 = R\$1,40.-

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

CG

R-3/100.982 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -

PROTOCOLO: N° 318650 de 07/07/2017, reapresentado em 24/07/2017.-

DEVEDOR FIDUCIANTE: ROBERTO CARLOS FALEIRO DA SILVA, solteiro, supra qualificado no R-2 desta matrícula.-

CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Instituição Financeira, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob nº

continua na folha 02

[illegible]



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

CNM: 097766.2.0100982-20

100982



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

São Leopoldo, 28 de julho de 2017.

FLS.

02

MATRÍCULA

100.982

00.360.305/0001-04.-

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

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 4.380/64, e Lei 9.514/97, firmado em 21.06.2017.-

VALOR: Em 21.06.2017 - R\$86.835,00 (oitenta e seis mil, oitocentos e trinta e cinco reais).-

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, 28 de julho de 2017.

ELAINE F. CAMILOTTO
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$234,10 - **SELO Nº:** 0621.07.1300012.02047 = R\$36,60.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$2,30 - **SELO Nº:** 0621.01.1700003.26176 = R\$1,40.-

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

CG

Av-4/100.982 - 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 constante desta matrícula, o **APARTAMENTO nº 401 do BLOCO 08**, com a especificação constante da presente matrícula; tendo sido atribuído a referida construção o valor de

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/LWH95-89EB9-T6WZ5-PRHP9>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



סתר

100982



São Leopoldo, 03 de outubro de 2017.

FLS.

MATRÍCULA

02

100.982

VERSÒ

São Leopoldo, 03 de outubro de 2017.

MARCIA DO AMARAL
Registradora Substituta

JS

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

JS

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

CG

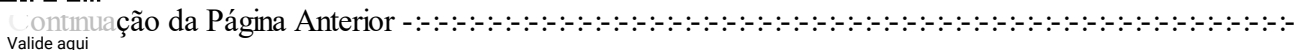
Certifico que foi hoje registrada no Livro 03 - Registro Auxiliar deste Ofício, sob nº **8.125**, a Convenção de Condomínio do **"VILLA GERMÂNICA"**, adotada pelo Instrumento Particular firmado em 19.05.2021.-

São Leopoldo, 15 de julho de 2021.

DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta

continua na folha 03

Continua na Próxima Página -



este documento

CNM: 097766.2.0100982-20



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

São Leopoldo, 15 de julho de 2021.

EIS.

03

MATRICULA

100.982

100982

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

CG

Av-8/100.982 - PENHORA -

PROTOCOLLO: N° 385981 de 30/04/2024.-

Procede-se a esta averbação face ao Termo de Penhora de 19/05/2022 e Ofício nº 10055507238 de 01/03/2024, para constar que foi penhorado o imóvel desta matrícula, nos autos do processo nº 5010207-77.2021.8.21.0033/RS - Execução de Título Extrajudicial, da 4ª Vara Cível desta Comarca, em que é **EXEQUENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL VILLA GERMÂNICA** e **EXECUTADO: ROBERTO CARLOS FALEIRO DA SILVA**, inscrito no CPF sob nº 021.565.770-56, pelo valor de R\$11.764,23, atualizado de acordo com o Provimento 62/94 da CGJ para R\$13.078,31 (treze mil, setenta e oito reais e trinta e um centavos).-

São Leopoldo, 16 de maio de 2024.

ELAINE F.CAMILOTTO
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$121,60 - SELO Nº: 0621.06.0800001.06256 = R\$35,90.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$6,60 - SELO Nº: 0621.01.2400002.10689 = R\$2,00.-

FM

Av-9/100.982 - ATUALIZAÇÃO -

PROTOCOLO: Nº 401271 de 15/08/2025, reapresentado em 19/08/2025.-

Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento de 12/08/2025, e da Lei Municipal nº 8755 de 19/01/2018, para constar que a Rua Sem Denominação, atualmente, denomina-se Rua **Ricardo João Merker**.-

São Leopoldo, 20 de agosto de 2025.

ELAINE F. CAMILOTTO
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$114,60 - **SELO Nº:** 0621.04.2500007.00720 = R\$5,20.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$6,90 - SELO Nº: 0621.01.2500003.48791 = R\$2.10.-

AL

Av-10/100.982 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE -

PROTOCOLO: Nº 401271 de 15/08/2025, reapresentado em 19/08/2025.-

Procede-se a esta averbação para constar que, em virtude de requerimento de 19/02/2025, da credora fiduciária do R-3, nos termos da Lei 9.514/97, foi expedida intimação ao devedor fiduciante **ROBERTO CARLOS FALEIRO DA SILVA**, solteiro, através do Ofício do Registro de Títulos e Documentos desta cidade, o qual certificou que, em diligência realizada na Rua Jaime Caetano Braun, nº 265, Bairro Fazenda São Borja, no dia 24/02/2025, foi informado que mudou-se; em diligências realizadas no endereço do imóvel, nos dias 28/02/2025 e 07/03/2025, não foi localizado, tendo sido deixados avisos para seu comparecimento junto ao RTD, sendo que não compareceu até 12/03/2025, 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 12/03/2025. Decorrido o prazo sem o adimplemento da obrigação, foi publicado edital no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico, nos dias 04, 07 e 08/04/2025. Em 02/05/2025, 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 requerimento da credora

CONTINUA NO VERSO

Continúa na Próxima Páxina -:-:-:-:-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LWH95-89EB9-T6WZ5-PRHP9>

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

ridigital

Continuação da Página Anterior - - - - -
Valide aqui

este documento

100982

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

CNM: 097766.2.0100982-20

FLS.

MATRÍCULA

São Leopoldo, 20 de agosto de 2025.

03
VERSO

100.982

fiduciária de 12/08/2025, **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\$142.513,11 (cento e quarenta e dois mil, quinhentos e treze reais e onze centavos).-

Foi pago o ITBI, no valor de R\$2.850,26, conforme guia de arrecadação nº 175891, quitada em 11/08/2025.-

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, 20 de agosto de 2025.

ELAINE F. CAMILOTTO
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$408,40 - **SELO Nº:** 0621.07.2500006.00033 = R\$56,50.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$6,90 - **SELO Nº:** 0621.01.2500003.48792 = R\$2,10.-

AL

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LWH95-89EB9-T6WZ5-PRHP9>

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

São Leopoldo/RS, 25 de agosto de 2025 às 12:25:02. - AB

Total: R\$76,40

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$44,80 (0621.04.2500007.00912 = R\$5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0621.03.2500008.01092 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0621.01.2500003.49020 = 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
097766 53 2025 00071242 18