



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: 097766.2.0101528-31

101528



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

São Leopoldo, 01 de junho de 2016

FLS.

01

MATRÍCULA

101528

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.-

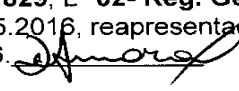
FUTURA UNIDADE AUTÔNOMA: A esta fração ideal corresponderá o APARTAMENTO nº 503, BLOCO 35, do "VILLA GERMÂNICA", a ser edificado de acordo com a Incorporação registrada nesta data, sob R-1/100.829, pelo regime de Empreitada Reajustável, de acordo com as variações do INCC, na Rua a ser aberta, atualmente objeto de uma Diretriz Viária, se localizará no quinto pavimento, nos fundos e a esquerda 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:** 0621.03.1600001.09767 - R\$0,70.-

VALOR PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$2,10 - **SELO Nº:** 0621.01.1600004.08986.-

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

CG

Av-1/101528 - 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 - - - - -

Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-

CNM: 097766.2.0101528-31

101528



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

São Leopoldo, 01 de junho de 2016

FLS.

01

VERSO

MATRÍCULA

101528

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:** 0621.03.1600002.00670 - R\$0,70.-

VALOR PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$0,00 - **SELO Nº:** 0621.01.1600004.10105.-

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

CG

R-2/101.528 - HIPOTECA -

PROTOCOLO: Nº 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 Nº:** 0621.04.2000002.07226 = NIHIL.-

CG

Av-3/101.528 - ATUALIZAÇÃO E CONSTRUÇÃO -

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

continua na folha 02

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

-:-:-:-:-
-:-:-:-:-
-:-:-:-:-
-:-:-:-:-
-:-:-:-:-

101528



São Leopoldo, 15 de julho de 2021.

FIS

02

MATRÍCULA

101.528

São Leopoldo, 15 de julho de 2021.

EMOLUMENTOS: NIHIL - SELO N°: 0621.04.2100003.08251 = NIHIL.-

CG

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-3/101.528.-**

São Leopoldo, 15 de julho de 2021.

EMOLUMENTOS: R\$19,70 - SELO Nº: 0621.03.2000009.15549 = R\$2,70.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$2,70 - SELO Nº: 0621.01.2100004.02689 = R\$1,40.-

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

CG

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 EDÍLIO 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 503** 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 -:-:-:-:-

Esse documento foi assinado digitalmente por DENISE DO AMARAL - 21/02/2025 15:28

Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-

CNM: 097766.2.0101528-31

101528



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

FLS.

MATRÍCULA

São Leopoldo, 05 de novembro de 2021.

03

101.528

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 nº 4.380/1964, e Lei nº 9.514/97, firmado em 17/09/2021, 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, 05 de novembro de 2021.

ELAINE F. CAMILOTTI

-Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$39,30 - **SELO Nº:** 0621.04.2100005.05275 = R\$ 3,30.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$ 2,70 - **SELO Nº:** 0621.01.2100007.01381 = R\$ 1,40.-

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

R-10/101.528 - COMPRA E VENDA -

PROTOCOLO: Nº 359732 de 22/10/2021, reapresentado em 03/11/2021.-

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

ADQUIRENTE: NADINE MIRANDA DUARTE, brasileira, nascida em 20/02/1991, auxiliar de escritório, solteira, portadora da Carteira de Identidade nº 1112206709, expedida pela SSP/RS em 07/08/2013, inscrita no CPF sob nº 024.649.940-06, residente e domiciliada na Rua Angelo Provenzano, nº 406, Canudos, na cidade de Novo Hamburgo/RS.-

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 nº 4.380/1964, e Lei nº 9.514/97, firmado em 17/09/2021.-

VALOR: Em 17/09/2021 - R\$117.300,00 (cento e dezessete mil e trezentos reais), sendo pagos da seguinte forma: R\$13.127,77 com recursos próprios; R\$18.985,00 com recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto; e R\$85.187,23 com recursos do financiamento.-

IMÓVEL: O constante desta matrícula.-

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO: Foi pago o Imposto de Transmissão no valor de R\$1.137,43, em 19/10/2021, conforme guia de arrecadação nº 147293, sobre a avaliação de R\$135.000,00.-

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: Nº 103.500.-

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, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade, em 26/10/2021 e uma via do Contrato.-

São Leopoldo, 05 de novembro de 2021.

ELAINE F. CAMILOTTI

-Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$344,00 - **SELO Nº:** 0621.07.2100005.00908 = R\$ 36,60.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$ 2,70 - **SELO Nº:** 0621.01.2100007.01382 = R\$ 1,40.-

Redução de Emolumentos conforme Lei Federal nº 14.118 de 12/01/2021.- **FM**

R-11/101.528 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-

CNM: 097766.2.0101528-31

101528



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

São Leopoldo, 05 de novembro de 2021.

FLS.

03

MATRÍCULA

101.528

VERSO

PROTOCOLO: Nº 359732 de 22/10/2021, reapresentado em 03/11/2021.-

DEVEDORA FIDUCIANTE: NADINE MIRANDA DUARTE, solteira, supra qualificada no R-10 desta matrícula.-

CREDORA FIDUCIÁRIA: 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.-

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 nº 4.380/1964 e Lei nº 9.514/97, firmado em 17/09/2021.-

VALOR: Em 17/09/2021 - R\$85.187,23 (oitenta e cinco mil, cento e oitenta e sete reais e vinte e três centavos).-

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 360 meses.-

JUROS: Taxa Nominal: 5,2500% a.a. e Taxa Efetiva: 5,3781% a.a..-

OBJETO DA GARANTIA: A devedora 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 a devedora fiduciante possuidora direta 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: As do Contrato. A garantia fiduciária contratada abrange o imóvel 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. Fica arquivada uma via do Contrato.-

São Leopoldo, 05 de novembro de 2021.

- ELAINE F. CAMILOTTO
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$237,20 - **SELO Nº:** 0621.07.2100005.00909 = R\$ 36,60.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$ 2,70 - **SELO Nº:** 0621.01.2100007.01383 = R\$ 1,40.-

Redução de Emolumentos conforme Lei Federal nº 14.118 de 12/01/2021.- FM

Av-12/101.528 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE -

PROTOCOLO: Nº 394071 de 21/01/2025, reapresentado em 17/02/2025.-

Procede-se a esta averbação para constar que, em virtude de requerimento de 27/11/2024, da credora fiduciária do R-11, nos termos da Lei 9.514/97, foi expedida intimação a devedora fiduciante NADINE MIRANDA DUARTE, solteira, através do Ofício do Registro de Títulos e Documentos desta cidade, o qual certificou que "em diligências realizadas na Rua Ricardo João Merker, nº 44, Apto. 503, Bl. 35, Bairro Santos Dumont, nos dias 05/12/2024, 12/12/2024, 23/12/2024 e 06/01/2025, não foi localizada, tendo sido deixados avisos para seu comparecimento junto ao RTD, sendo que não compareceu até 10/01/2025, encontrando-se assim, em local ignorado, incerto ou inacessível". Através do Ofício do Registro de Títulos e Documentos de Novo Hamburgo, o qual certificou que "em diligência realizada na Rua Angelo Provenzano, nº 406, Bairro Canudos, no dia 10/12/2024, não foi localizada, foi informado que mudou-se para local incerto e não sabido". E através do Ofício do Registro de Títulos e

continua na folha 04

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

-:-:-:-:-
-:-:-:-:-
-:-:-:-:-
-:-:-:-:-
-:-:-:-:-

CNM: 097766.2.0101528-31

São Leopoldo, 17 de fevereiro de 2025.

FIS

04

MATRÍCULA

101.528

São Leopoldo, 17 de fevereiro de 2025.

ELAINE F. CAMILOTTO
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$361,20 - SELO Nº: 0621.07.2300004.07658 = R\$56,50.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$6,90 - SELO Nº: 0621.01.2400009.25757 = R\$2,10.-

GB

CONTINUA NO VERSO

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

São Leopoldo/RS, 21 de fevereiro de 2025 às 12:45:48. - ds

Total: RS76.40

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) 1 página: R\$44,80 (0621.04.2500001.05443 = R\$5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0621.03.2400010.17039 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0621.01.2400009.25841 = 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 00013906 33