



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: 097766.2.0097646-37

97646



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

São Leopoldo, 06 de março de 2015

FLS.

01

MATRÍCULA

97646

IMÓVEL: UM TERRENO, situado nesta cidade, no Bairro Arroio da Manteiga, Loteamento Jardim Vila Verde, composto do lote 15 da quadra 3128, quarteirão formado pelas ruas: 9, 14, 10 e 13, com área superficial de 275,00m², medindo 11,00 metros de frente a sudeste, no alinhamento da Rua 14, lado ímpar; igual metragem na face oposta a noroeste, a entestar com o lote 5; 25,00 metros da frente aos fundos por ambos os lados, dividindo-se por um lado a nordeste, com o lote 16, e pelo outro lado a sudoeste, com o lote 14, todos de Jardim Vila Verde Urbanizadora Ltda., distando esta face 45,00 metros da esquina com a Rua 10.-

PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL: JARDIM VILA VERDE URBANIZADORA LTDA., com sede na Estrada Júlio de Castilhos, nº 1250, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob nº 02.283.759/0001-54.-

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 72.191- Livro 02- Registro Geral.-

PROTOCOLO: Nº 292764 de 05.02.2015.

São Leopoldo, 06 de março de 2015.

EDITE DO AMARAL
Oficiala Registradora

VALOR DOS EMOLUMENTOS: R\$15,20 - **SELO Nº:** 0621.03.1400004.06610 - R\$0,55.-

VALOR PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$3,60 - **SELO Nº:** 0621.01.1500002.05207.-

FE

R-1/97646 - HIPOTECA -

PROTOCOLO: Nº 292765 de 05.02.2015.-

DEVEDORA: JARDIM VILA VERDE URBANIZADORA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 02.283.759/0001-54, com sede nesta cidade, na Estrada Júlio de Castilhos, nº 1.250, Bairro Arroio da Manteiga.-

CREDOR: MUNICÍPIO DE SÃO LEOPOLDO, inscrito no CNPJ sob nº 89.814.693/0001-60, com sede na Avenida Dom João Becker, nº 754, Centro.-

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária nº 29.893/010, Livro nº 142 de Contratos, fls. 010, lavrada pelo Tabelião Substituto do 1º Tabelionato desta cidade, Daniel Saccol Comassetto, em 15 de dezembro de 2014.-

VALOR: Em 15.12.2014 - R\$5.680.000,00 (cinco milhões, seiscentos e oitenta mil reais).-

OBJETO: A garantia das obras de infra-estrutura a serem executadas no loteamento serão as seguintes: terraplanagens para a abertura do sistema viário, abastecimento de água potável, rede de iluminação pública e domiciliar, rede de esgoto pluvial e cloacal ligado, quando possível, mediante parecer do SEMAE e SEMOV, canalizações, meio fio, caixas de inspeção, bocas de lobo e demais serviços necessários, pavimentação com blocos de concreto intertravados ou superiores, arborização e acabamentos finais, conforme o termo de compromisso e caução em garantia de execução de serviços urbanos firmado em 24 de novembro de 2014.-

GARANTIA: EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, o imóvel constante desta matrícula.-

AVALIAÇÃO DA GARANTIA: Em 15.12.2014 - R\$20.000,00 (vinte mil reais).-

CONDIÇÕES: As da Escritura. Foi apresentada no 1º Tabelionato desta cidade, a Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, nº 9136.55FA.DF11.6895, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional em 26.11.2014, em nome da Jardim Vila Verde Urbanizadora Ltda.-

São Leopoldo, 06 de março de 2015.

EDITE DO AMARAL
Oficiala Registradora

VALOR DOS EMOLUMENTOS: R\$54,60 - **SELO Nº:** 0621.04.1300011.02319 - R\$0,70 -

VALOR PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$3,60 - **SELO Nº:** 0621.01.1500002.07168.-

FE

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página - - - - -



Continuação da Página Anterior

Valide aqui este documento CNM: 097766 2 009

CNM: 097766.2.0097646-37

97646



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

São Leopoldo, 05 de fevereiro de 2018

E L S

01

- VERSO

MATRÍCULA

97646

Av-2/97.646 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA -

PROTOCOLO: N° 324871 de 10/01/2018, reapresentado em 05/02/2018.-

Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento de 10.01.2018, e do Termo de Descaucionamento, expedido em 23.01.2018, pela Prefeitura Municipal desta cidade, que ficam arquivados para constar que, o credor da hipoteca registrada sob **R-1** desta matrícula, **MUNICÍPIO DE SÃO LEOPOLDO**, autorizou o **CANCELAMENTO** da referida hipoteca. -

São Leopoldo, 05 de fevereiro de 2018.

MARCIA DO AMARAL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$68.30 - SELO Nº: 0621.04.1700004.05226 = R\$3.30.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$4.60 - SELO Nº: 0621.01.1700008.26427 = R\$1.40.-

CG

Av-3/97.646 - ATUALIZAÇÃO -

PROTOCOLO: N° 390078 de 16/09/2024, reapresentado em 19/09/2024.-

Procede-se a esta averbação nos termos do Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Terreno Residencial, Mútuo para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - **Programa Minha Casa, Minha Vida**, com caráter de escritura pública, datado de 13/09/2024, e do Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral, da Secretaria da Receita Federal, para constar que a proprietária do imóvel desta matrícula, **JARDIM VILA VERDE URBANIZADORA LTDA.**, alterou o endereço de sua sede social para a Rua **João Neves da Fontoura, nº 712, sala 02, Centro, nesta cidade.**-

São Leopoldo, 24 de setembro de 2024.

ELDA R. ASPIR
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$108,90 - SELO Nº: 0621.04.2400006.07254 = R\$4,90.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$6,60 - SELO Nº: 0621.01.2400005.16614 = R\$2,00.-

FM

Av-4/97.646 - ATUALIZAÇÃO -

PROTOCOLO: N° 390078 de 16/09/2024, reapresentado em 19/09/2024.-

Procede-se a esta averbação nos termos do Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Terreno Residencial, Mútuo para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - **Programa Minha Casa, Minha Vida**, com caráter de escritura pública, datado de 13/09/2024, e da Certidão Negativa do Imóvel de 16/09/2024, da Prefeitura Municipal desta cidade, para constar que o imóvel desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº **95322**.-

São Leopoldo, 24 de setembro de 2024.

ELDA R. ASPIR
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$108,90 - SELO Nº: 0621.04.2400006.07255 = R\$4,90.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$6,60 - SELO Nº: 0621.01.2400005.16615 = R\$2,00.-

FM

R-5/97.646 - COMPRA E VENDA -

PROTOCOLO: N° 390078 de 16/09/2024, reapresentado em 19/09/2024.-

TRANSMITENTE: JARDIM VILA VERDE URBANIZADORA LTDA., inscrita no CNPJ sob nº
continua na folha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/95PRP-Y72VT-HYUUH-6XXZB>

Continua na Próxima Página -

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

ridigital



Continuação da Página Anterior - - - - -

Valide aqui

este documento

97646

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

CNM: 097766.2.0097646-37

FLS.

MATRÍCULA

São Leopoldo, 24 de setembro de 2024.

02

97.646

02.283.759/0001-54, situada na Rua João Neves da Fontoura, nº 712, sala 02, Centro, nesta cidade.-

ADQUIRENTE: MAXWEL WESLEY AMARAL COSTA, brasileiro, nascido em 05/02/1997, profissional de letras e de artes, solteiro, portador da CNH nº 07860737458, expedida pelo Detran/RS em 11/09/2023, inscrito no CPF sob nº 034.386.750-80, residente e domiciliado na Rua Brusque, nº 532, casa 02, Bairro Santo André, nesta cidade.-

FORMA DO TÍTULO: Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Terreno Residencial, Mútuo para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - **Programa Minha Casa, Minha Vida**, com caráter de escritura pública, datado de 13/09/2024.-

VALOR: Em 13/09/2024 - R\$129.000,00 (cento e vinte e nove mil reais).-

IMÓVEL: O constante desta matrícula.-

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO: Foi pago o Imposto de Transmissão no valor de R\$1.389,00, em 16/09/2024, conforme guia de arrecadação nº 169237.-

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 95322.-

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

CONDIÇÕES: As do Contrato. Foram apresentadas neste Ofício, a Certidão 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 18/09/2024, e a Certidão Negativa do Imóvel, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade, em 16/09/2024.-

São Leopoldo, 24 de setembro de 2024. .-

ELDA R. ASPIR
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$343,10 - **SELO Nº:** 0621.07.2300004.05763 = R\$53,70.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$3,30 - **SELO Nº:** 0621.01.2400005.16616 = R\$2,00.-

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

R-6/97.646 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -

PROTOCOLO: Nº 390078 de 16/09/2024, reapresentado em 19/09/2024.-

DEVEDOR FIDUCIANTE: MAXWEL WESLEY AMARAL COSTA, solteiro, supra qualificado no R-5 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 por Instrumento Particular de Venda e Compra de Terreno Residencial, Mútuo para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - **Programa Minha Casa, Minha Vida**, com caráter de escritura pública, datado de 13/09/2024.-

VALOR: Em 13/09/2024 - R\$198.400,00 (cento e noventa e oito mil e quatrocentos reais).-

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 420 meses.-

JUROS: Taxa Nominal: 8,1600% a.a. e 0,6800% a.m. e Taxa Efetiva: 8,4722% a.a. e 0,6800% a.m.-

OBJETO DA GARANTIA: O Devedor aliena à Credora, 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 possuidor direto e a Credora possuidora indireta

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/95PRP-Y72VT-HYUJH-6XXZB>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



97646



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

CNM: 097766.2.0097646-37

São Leopoldo, 24 de setembro de 2024.

EIS

MATRÍCULA

02

97.646

- VERSO

do imóvel objeto da garantia fiduciária.-

AVALIAÇÃO DA GARANTIA: Para efeitos de venda em Público Leilão é atribuído ao imóvel o valor de R\$250.000,00, sujeito à atualização monetária, conforme item 20 do Contrato.-

CONDIÇÕES: As do Contrato. A garantia fiduciária contratada abrange o terreno desta matrícula, bem como a construção à 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.-

São Leopoldo, 24 de setembro de 2024. *K. Ansari* -

ELDA R. ASPIR
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$477,50 - SELO Nº: 0621.08.2100002.01442 = R\$72,60.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$3.30 - SELO Nº: 0621.01.2400005.16617 = R\$2,00.-

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

Av-7/97.646 - ESPECIALIDADE OBJETIVA -

PROTOCOLO: N° 405531 de 05/12/2025, reapresentado em 15/12/2025.-

Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento de 05/12/2025, e da Lei Municipal nº 9.038 de 30/07/2019, para constar que a Rua 14 constante desta matrícula, atualmente denomina-se Rua **Hilário Darci Meine**.-

São Leopoldo, 18 de dezembro de 2025. *[Assinatura]*

ELDA R. ASPIR
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$114,60 - SELO Nº: 0621.04.2500007.16461 = R\$5,20.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$6,90 - SELO Nº: 0621.01.2500010.03538 = R\$2,10.-

AL

Av-8/97.646 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE -

PROTOCOLO: Nº 405531 de 05/12/2025, reapresentado em 15/12/2025.-

Procede-se a esta averbação para constar que, em virtude de requerimento de 21/08/2025, da credora fiduciária do **R-6**, nos termos da Lei 9.514/97, foi expedida intimação ao devedor fiduciante **MAXWEL WESLEY AMARAL COSTA**, solteiro, através do Ofício do Registro de Títulos e Documentos desta cidade, o qual certificou que, em diligência realizada na Rua Hilario, nº 336, no Bairro Arroio da Manteiga, no dia 29/08/2025, é desconhecido no endereço, em diligência realizada na Rua Brusque, nº 532, casa 02, Bairro Santo André, no dia 25/08/2025, não foi localizado, tendo sido informado que mudou-se, 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 02/09/2025. Decorrido o prazo sem o adimplemento da obrigação, foi publicado edital no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico, nos dias 25/09/2025, 26/09/2025 e 29/09/2025. Em 20/10/2025, 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 fiduciária de 05/12/2025, **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.-

continua na folha 03

Continua na Próxima Página -



Continuação da Página Anterior

Valide aqui este documento

97646



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

São Leopoldo, 18 de dezembro de 2025.

CNM: 097766.2.0097646-37

FLS.

03

MATRÍCULA

97.646

VALOR DA CONSOLIDAÇÃO: R\$253.544,00 (duzentos e cinquenta e três mil e quinhentos e quarenta e quatro reais).-

Foi pago o ITBI, no valor de R\$5.070,88, conforme guia de arrecadação nº 178048, quitada em 18/11/2025.-

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 95322.-

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, 18 de dezembro de 2025.

ELDA R. ASPIR
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$620,30 - SELO Nº: 0621.08.2500005.02937 = R\$76.40.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$6,90 - SELO Nº: 0621.01.2500010.03539 = R\$2,10.-

AL

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/95PRP-Y72VT-HYUUH-6XXZB>

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

São Leopoldo/RS, 19 de dezembro de 2025 às 12:59:42. - ds

Total: RS76.40

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$44,80 (0621.04.2500007.16538 = R\$5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0621.03.2500012.00052 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0621.01.2500010.03733 = 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 00107236 15