



**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: 097766.2.0101202-39

101202



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

São Leopoldo, 01 de junho de 2016

FLS.

01

MATRÍCULA

101202

**IMÓVEL:** A FRAÇÃO IDEAL DE 0,00116279, correspondente a 44,33m<sup>2</sup>, 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 Cortorno, com área superficial de 38.120,41m<sup>2</sup>, 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 19, 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 81,28m<sup>2</sup>, sendo 41,19m<sup>2</sup> de área real privativa e 40,09m<sup>2</sup> 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:** 0621.03.1600001.09402 - R\$0,70.-

**VALOR PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$2,10 - **SELO Nº:** 0621.01.1600004.08355.-

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

CG

**Av-1/101202 - 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 - - - - -

Para verificar a autenticidade, acesse https://regisradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 7e4dd954-6df4-4bf7-931e-e2c52df36fdd

Esse documento foi assinado digitalmente por DENISE DO AMARAL - 04/04/2025 15:46

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br  
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado  
SAC





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

CNM: 097766.2.0101202-39

101202



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

São Leopoldo, 17 de maio de 2018.

FLS.	MATRÍCULA
<b>02</b>	<b>101.202</b>

VERSO

**PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** NIHIL - **SELO Nº:** 0621.01.1800002.08596 = R\$1,40.-  
Redução de Emolumentos conforme Lei Federal nº 11.977 de 07.07.2009.- CG

**Av-5/101.202 - LIBERAÇÃO DE HIPOTECA -**

**PROTOCOLO:** Nº 330312 de 11/07/2018, reapresentado em 27/07/2018.-

Procede-se a esta averbação nos termos do item 1.7 do 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 29/06/2018, do qual fica uma via arquivada para constar que, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, credora da Hipoteca registrada sob **R-4** desta matrícula, autorizou o **CANCELAMENTO** daquele registro em virtude da venda do imóvel, desde que seja simultaneamente registrada a Alienação Fiduciária.-

São Leopoldo, 30 de julho de 2018.

**ELAINE F. CAMILOTTO**  
Registradora Substituta

**EMOLUMENTOS:** R\$34,20 - **SELO Nº:** 0621.04.1800003.02474 = R\$3,30.-

**PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$2,30 - **SELO Nº:** 0621.01.1800005.07837 = R\$1,40.-

Redução de Emolumentos conforme Lei Federal nº 11977 de 07.07.2009 JS

**R-6/101.202 - COMPRA E VENDA -**

**PROTOCOLO:** Nº 330312 de 11/07/2018, reapresentado em 27/07/2018.-

**TRANSMITENTE:** **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, com sede na Rua Álvares Penteado, nº 61, 1º andar, sala 01, Centro, na cidade de São Paulo/SP, inscrita no CNPJ sob nº 09.625.762/0001-58.-

**ADQUIRENTE:** **CRISTIANO PEREIRA DA SILVA**, brasileiro, divorciado, nascido em 14/10/1988, porteiro, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 03989008864, expedida pelo DETRAN/RS em 18/08/2017, inscrito no CPF sob nº 016.782.900-92, residente e domiciliado em Rua Umbu, nº 681, Campina, 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 29/06/2018.-

**VALOR:** Em 29/06/2018 - R\$117.737,95 (cento e dezessete mil, setecentos e trinta e sete reais e noventa e cinco centavos), sendo pagos da seguinte forma: R\$20.449,12 com recursos próprios; R\$744,83 com recursos do FGTS; R\$23.200,00 com recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto; e R\$73.344,00 com recursos do financiamento.-

**IMÓVEL:** O constante desta matrícula.-

**IMPOSTO DE TRANSMISSÃO:** Foi pago o Imposto de Transmissão no valor de R\$1.240,66, em 09/07/2018, conforme guia de arrecadação nº 128571, 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, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 02/04/2018, em nome da vendedora. Fica arquivada neste Ofício, a Certidão Negativa do Imóvel, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade, em 12/07/2018.-

continua na folha 03

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

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

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 7e4dd954-6df4-4bf7-931e-e2c52df36fdd

SAC SAC  
 Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado  
 Certidão emitida pelo SREI  
 www.registradores.onr.org.br  
 Esse documento foi assinado digitalmente por DENISE DO AMARAL - 04/04/2025 15:46

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

CNM: 097766.2.0101202-39

101202



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

São Leopoldo, 30 de julho de 2018.

FLS.

**03**

MATRÍCULA

**101.202**

São Leopoldo, 30 de julho de 2018. \_\_\_\_\_

**ELAINE F. CAMILOTTO**  
Registradora Substituta

**EMOLUMENTOS:** R\$330,40 - **SELO Nº:** 0621.07.1300012.08847 = R\$36,60.-

**PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$2,30 - **SELO Nº:** 0621.01.1800005.07838 = R\$1,40.-

Redução de Emolumentos conforme Lei Federal nº 11977 de 07.07.2009 JS

**R-7/101.202 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -**

**PROTOCOLO:** Nº 330312 de 11/07/2018, reapresentado em 27/07/2018.-

**DEVEDOR FIDUCIANTE:** CRISTIANO PEREIRA DA SILVA, divorciado, supra qualificado no R-6 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 00.360.305/0001-04.-

**INTERVENIENTE CONSTRUTORA/FIADORA:** CONSTRUTORA TENDA S/A, com sede na Rua Álvares Penteado, 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 nº 4.380/64, e Lei 9.514/97, firmado em 29/06/2018.-

**VALOR:** Em 29/06/2018 - R\$73.344,00 (setenta e três mil e trezentos e quarenta e quatro 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:** As do Contrato. 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. Fica arquivada uma via do Contrato.-

São Leopoldo, 30 de julho de 2018. \_\_\_\_\_

**ELAINE F. CAMILOTTO**  
Registradora Substituta

**EMOLUMENTOS:** R\$206,40 - **SELO Nº:** 0621.07.1300012.08848 = R\$36,60.-

**PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$2,30 - **SELO Nº:** 0621.01.1800005.07839 = R\$1,40.-

Redução de Emolumentos conforme Lei Federal nº 11977 de 07.07.2009 JS

**Av-8/101.202 - ATUALIZAÇÃO E CONSTRUÇÃO -**

**PROTOCOLO:** Nº 337916 de 01/03/2019, reapresentado em 22/03/2019.-

Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento de 26 de fevereiro de 2019, das Certidões Informativas nºs NYC1.3379.OUPN.9050 e 042/2019, de 19.02.2019 e 14.01.2019, da

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

-----  
-----  
-----  
-----  
-----

Para verificar a autenticidade, acesse https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 7e4dd954-6df4-4bf7-931e-e2c52df36fdd

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado  
SAC

Esse documento foi assinado digitalmente por DENISE DO AMARAL - 04/04/2025 15:46

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

CNM: 097766.2.0101202-39

101202

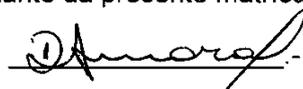


**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
SÃO LEOPOLDO - RS  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

São Leopoldo, 25 de março de 2019.

FLS.	MATRÍCULA
<b>03</b>	<b>101.202</b>
VERSO	

Carta de Habitação nº 10/2018 - Parcial, de 26.10.2018, todas da Prefeitura Municipal desta cidade, e da Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 002152018-88888882, emitida em 25.09.2018, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, que ficam arquivados 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), **Emilio Muller**, **Avenida Arroio Gauchinho**, **Santos Dumont** e **Avenida 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 a fração ideal constante desta matrícula, o **APARTAMENTO Nº 401** do **Bloco 19**, com a especificação constante da presente matrícula.-

São Leopoldo, 25 de março de 2019.  **DENISE DO AMARAL**  
Registradora Substituta

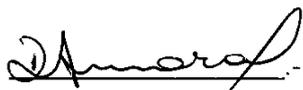
**EMOLUMENTOS:** NIHIL - **SELO Nº:** 0621.04.1800008.03504 = NIHIL.-

CG

**R-9/101.202 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO -**

**PROTOCOLO:** Nº 337916 de 01/03/2019, reapresentado em 22/03/2019.-

Procede-se a este registro nos termos do Requerimento de 26.02.2019, e do Instrumento Particular de Instituição Parcial de Condomínio por Unidade Autônoma de 14.11.2018, que ficam arquivados para constar que, o condomínio "**VILLA GERMÂNICA**", averbado sob **Av-8** 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 constante do **R-1/100.829**; tendo sido o **APARTAMENTO Nº 401** do **Bloco 19**, avaliado em R\$58.849,11, conforme planilhas elaboradas pela Arquiteta, Sílvia Aline Rodrigues de Rodrigues, tomado por base o CUB do mês de maio de 2016, já arquivadas no Processo de Incorporação.-

São Leopoldo, 25 de março de 2019.  **DENISE DO AMARAL**  
Registradora Substituta

**EMOLUMENTOS:** R\$185,50 - **SELO Nº:** 0621.07.1500003.02419 = R\$36,60.-

**PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$2,50 - **SELO Nº:** 0621.01.1800007.29492 = R\$1,40.-

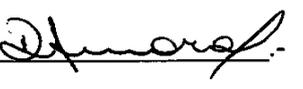
Redução de Emolumentos conforme Lei Federal nº 11.977 de 07.07.2009.-

CG

**Av-10/101.202 - 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:** 0621.03.2000009.16581 = R\$2,70.-

**PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$2,70 - **SELO Nº:** 0621.01.2100004.04255 = R\$1,40.-

continua na folha 04

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

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

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 7e4dd954-6df4-4bf7-931e-e2c52df36fdd

Certidão emitida pelo SREI  
 www.registradores.onr.org.br  
 Serviço de Atendimento  
 Eletrônico Compartilhado  
 SAC

Esse documento foi assinado digitalmente por DENISE DO AMARAL - 04/04/2025 15:46

