



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: 097766.2.0110276-74

110276



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

FLS.

MATRÍCULA

São Leopoldo, 17 de maio de 2021.

01

110.276

IMÓVEL: A FRAÇÃO IDEAL DE 0,0038461538, correspondente a 46,26219231m² do terreno situado nesta cidade, no Bairro Feitoria, composto do lote s/nº da quadra 3251 da planta geral da cidade, zona 14, setor D, em quarteirão indefinido, formado em parte pela Rua Odilo Aloysio Daudt e pela Avenida Feitoria, sem benfeitorias, com área superficial de 12.028,17m², que tem as seguintes medidas e confrontações: faz frente, a oeste, no vértice 5 até o vértice 6, entestando por cinquenta e oito metros e trinta e um centímetros (58,31m) com o alinhamento da Rua Odilo Aloysio Daudt, lado ímpar da numeração dos prédios; da frente aos fundos, a face nordeste, que segue no sentido noroeste-sudeste, do vértice 6 até o vértice 7, mede cento e dezessete metros e vinte centímetros (117,20m) e a face norte, que segue no sentido oeste-leste, do vértice 7 até o vértice 8, mede oitenta e três metros e trinta e dois centímetros (83,32m), com imóvel de Residencial Ravena SPE Ltda., destinado à continuação da Rua Antônio Corneli; da frente aos fundos, a face sul, que segue no sentido oeste-leste, do vértice 5 até o vértice 4, mede duzentos metros (200,00m), com imóvel de Ronei Luiz Schwindt e outros, distando o vértice 5, pelo alinhamento da Rua Odilo Aloysio Daudt, quatrocentos e quinze metros e oitenta centímetros (415,80m) da esquina com a Avenida Feitoria; e nos fundos, a leste, do vértice 8 até o vértice 4, mede sessenta e sete metros e vinte e dois centímetros (67,22m), fechando o perímetro, entestando com imóvel de Ronei Luiz Schwindt e outros.-

FUTURA UNIDADE AUTÔNOMA: A esta fração ideal corresponderá o APARTAMENTO nº 53 do RESIDENCIAL RAVENA, BLOCO E, a ser edificado de acordo com a Incorporação registrada em 13.10.2020, sob R-2/109.568, pelo regime de Empreitada, a "preço fechado", com acesso pela Rua Odilo Aloysio Daudt, que se localizará no quarto andar ou quinto pavimento, sendo a unidade de fundos e a direita de quem entra no bloco, com área real total de 58,6441538m², sendo 53,69m² de área real privativa e 4,954153787m² de área real de uso comum, correspondendo-lhe a uma fração ideal de 0,0038461538 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício. Constituído de estar/jantar, cozinha/serviço, banheiro, 02 (dois) dormitórios e a vaga de estacionamento descoberta nº 21.-

Esta unidade está enquadrada no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, do Governo Federal, nos termos da Lei nº 14.118/21.-

PROPRIETÁRIA E INCORPORADORA DO IMÓVEL: RESIDENCIAL RAVENA SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 28.746.223/0001-11, com sede na Avenida São Paulo, nº 822, sala 401, Bairro São Geraldo, em Porto Alegre/RS.-

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 109.568, Livro 2-Registro Geral.-

PROTOCOLO: Nº 355433 de 17/05/2021.-

São Leopoldo, 17 de maio de 2021.

[Assinatura]

DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$11,00 - **SELO Nº:** 0621.02.2100001.08396 = R\$1,90.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$2,70 - **SELO Nº:** 0621.01.2100001.18366 = R\$1,40.-

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

CG

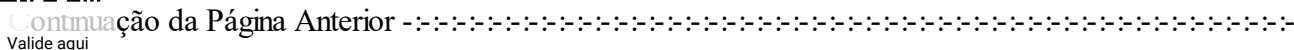
Av-1/110.276 - AFETAÇÃO -

DATA: 17 de maio de 2021.-

Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento de 04.08.2020, para constar que o empreendimento do Residencial Ravena, foi constituído como **Patrimônio de Afetação**, nos termos do § 9º do artigo 31-A, da Lei 4.591/64, alterada pela Lei 10.931/04, conforme

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página - - - - -



110276



São Leopoldo, 17 de maio de 2021.

FLS.

MATRÍCULA

01
VERS

110.276

São Leopoldo, 17 de maio de 2021.

DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: NIHIL - SELO N°: 0621.04.2100003.04535 = NIHIL.-

CG

Av-2/110.276 - PRESERVAÇÃO FLORESTAL -

DATA: 17 de maio de 2021.-

Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento de 04.08.2020, e da fotocópia autenticada da Licença Prévia LP Nº 002/2020 - DLA, de 16.01.2020, da Secretaria Municipal do Meio Ambiente, anexa ao requerimento protocolado sob nº 349231 em 19.08.2020, para constar que sobre o imóvel desta matrícula existem dois exemplares de Figueira nativa (*Ficus cestrifolia*), localizados sob as coordenadas planas UTM 49122302m E; 67916266m N e UTM 49123630m E; 670916016m N, os quais deverão ser preservados; bem como 30,36%, correspondente a 124,37m², do total de 409,69m², do fragmento de vegetação nativa em estágio médio de regeneração, de acordo com a Lei nº 11.428 de 22.12.2006, o qual situa-se na porção sul da área, conforme **Av-5 e Av-6/109.568.-**

São Leopoldo, 17 de maio de 2021.

DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: NIHIL - SELO N°: 0621.04.2100003.04536 = NIHIL.-

CG

Av-3/110.276 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO -

DATA: 17 de maio de 2021.-

Certifico que nos termos do requerimento de 22.03.2021, foi registrada em **06.04.2021**, no Livro 03 - Registro Auxiliar deste Ofício, sob nº **8.077**, a Convenção de Condomínio do **RESIDENCIAL RAVENA**, adotada pelo Instrumento Particular firmado em 22.03.2021.-

São Leopoldo, 17 de maio de 2021.

DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: NIHIL - SELO N°: 0621.04.2100003.04537 = NIHIL.-

CG

R-4/110.276 - HIPOTECA -

PROTOCOLO: N° 355434 de 17/05/2021.-

DEVEDORA: RESIDENCIAL RAVENA SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 28.746.223/0001-11, situada na Av. São Paulo, nº 822, sala 401, Bairro São Geraldo, em Porto Alegre/RS.-

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: BALIZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 88.175.997/0001-61, situada na Avenida São Bória, nº 1500, Rio Branco, nesta cidade.-

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 Casa Verde e Amarela**, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4380/64, firmado em

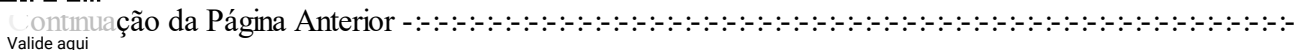
continua na folha 02

[illegible]

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y958R-4WRQ5-66NSF-S9JHG>

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

ridigital



110276



FLS.

MATRÍCULA

São Leopoldo, 17 de maio de 2021.

02

110.276

CG

GB

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y958R-4WRQ5-66NSF-S9JHG>

Continua na Próxima Página - - - - -



סדר

110276



São Leopoldo, 11 de agosto de 2021.

FLS.

MATRÍCULA

02

110.276

VERSÒ

São Leopoldo, 11 de agosto de 2021.

JUROS: Taxa Nominal: 5,00% a.a. e Taxa Efetiva: 5,1161% a.a.-

~~continua na folha 3~~

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y958R-4WRQ5-66NSF-S9JHG>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

Continua na Próxima Página - ::::: -



CNM: 097766.2.0110276-74

110276



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

São Leopoldo, 11 de agosto de 2021.

FLS.

03

MATRÍCULA

110.276

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. -

AVALIACÃO DA GARANTIA: Para efeitos de venda em Público Leilão é atribuído ao imóvel o valor de R\$128.000,00, 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, 11 de agosto de 2021.

DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$237,20 - SELO Nº: 0621.07.2000005.04569 = R\$36,60.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$2,70 - SELO Nº: 0621.01.2100004.08723 = R\$1,40.-

Redução de emolumentos conforme Lei Federal nº 14118 de 12.01.2021

Av-8/110.276 - ALTERAÇÃO DE PRESERVAÇÃO FLORESTAL, CONSTRUÇÃO E

CANCELAMENTO DE AFETACÃO -

PROTOCOLLO: N° 381994 de 12/12/2023.-

Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento de 20/11/2023, da Licença de Operação LO nº 112/2023 de 10/08/2023, da Secretaria Municipal do Meio Ambiente desta cidade, da Carta de Habitação nº 011/2023 - 2ª via, original de 04/10/2023, da Prefeitura Municipal desta cidade, e da Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, Aferição: 90.004.98887/77-001, emitida em 10/11/2023, pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, que ficam arquivados, para constar que em relação à Preservação Florestal averbada sob **Av-2**: o fragmento de vegetação nativa em estágio médio de regeneração, localizado na porção sul da área, com 124,37m², **apresenta-se preservado** e os dois exemplares de Figueira nativa (*Ficus cestrifolia*), localizados sob as coordenadas planas UTM 49122302m E; 67916266m N e UTM 49123630m E; 670916016m N, foram **transplantados** para outro local, junto à Praça do Skate, no Bairro Feitoria, nesta cidade; e que foi construído o **"RESIDENCIAL RAVENA"**, situado na **Rua Odilo Aloysio Daudt, nº 423**, correspondendo à fração ideal constante desta matrícula, o **APARTAMENTO nº 53 do BLOCO E e a vaga de estacionamento descoberta nº 21**, com a especificação constante da presente matrícula; ficando **cancelada** a Afetação averbada sob **Av-1**, por força do Artigo 31-E, §1º, da Lei nº 4.591/1964.-

São Leopoldo, 12 de dezembro de 2023.

DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: NIHIL - SELO N°: 0621.04.2300005.05484 = NIHIL.-

CG

R-9/110.276 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO -

PROTOCOLO: N° 381994 de 12/12/2023.-

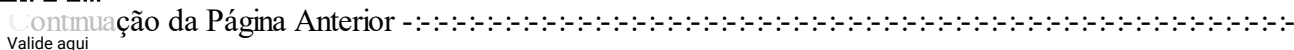
CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y958R-4WRQ5-66NSF-S9JHG>

Continua na Próxima Página -

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

ridigital



110276



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

CNM: 097766.2.0110276-74

EIS

MATRÍCULA

São Leopoldo, 12 de dezembro de 2023.

03

110.276

Procede-se a este registro nos termos do requerimento de 20/11/2023, que fica arquivado, para constar que o **"RESIDENCIAL RAVENA"**, averbado sob **Av-8** 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 registrada sob **R-2/109.568**; tendo sido o **APARTAMENTO nº 53 do BLOCO E e a vaga de estacionamento descoberta nº 21** avaliados em R\$68.095,46, conforme planilha elaborada pela Arquiteta Adriane Nuernberg Schokal, tomado por base o CUB do mês de agosto de 2020, já arquivada no Processo.-

São Leopoldo, 12 de dezembro de 2023.

DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$245,10 - SELO Nº: 0621.07.2300004.01694 = R\$48,30.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$3,20 - SELO Nº: 0621.01.2300007.05628 = R\$1,80.-

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

CG

Av-10/110.276 - ESPECIALIDADE OBJETIVA -

PROTOCOLO: Nº 413563 de 20/07/2026, reapresentado em 27/07/2026.-

Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento de 20/07/2026, acompanhado da documentação comprobatória, para constar que o imóvel desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº **107625**, bem como possui o Código de Endereçamento Postal - CEP **93.054-000** -

São Leopoldo, 29 de julho de 2026.

ELAINE F. CAMILOTTO
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$121,30 - SELO Nº: 0621.04.2600007.05635 = R\$5,50.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$7,30 - SELO Nº: 0621.01.2600005.06821 = R\$2,20.-

AL

Av-11/110.276 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE -

PROTOCOLO: Nº 413563 de 20/07/2026, reapresentado em 27/07/2026.-

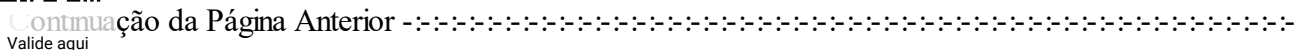
Procede-se a esta averbação para constar que, em virtude de requerimento de 10/04/2026, da credora fiduciária do **R-7**, nos termos da Lei 9.514/97, foi expedida intimação ao devedor fiduciante **VITOR SILVA DEBASTIANI**, solteiro, através do Ofício do Registro de Títulos e Documentos desta cidade, o qual certificou que, em diligência realizada no endereço do imóvel, no dia 16/04/2026, não foi encontrado, sendo informado que mudou-se, e na Rua das Tulipas, nº 223, Santos Dumont, nos dias 24/04/2026 e 30/04/2026, não foi localizado, tendo sido deixados avisos para seu comparecimento junto ao RTD, sendo que não compareceu até 06/05/2026, 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. Considerando que a credora não informou o contato eletrônico do devedor, não foi possível efetivar a intimação por e-mail, conforme determina o art. 26, § 4º-B da Lei nº 9.514/97, tendo publicado edital no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico, nos dias 11/05/2026, 12/05/2026 e 13/05/2026. Em 03/06/2026, decorreu o prazo legal previsto no art. 26 § 1º da Lei 9.514/97, sem purgação da mora por parte do devedor fiduciante.-

~~continua na folha 04~~

Continúa na Próxima Páxina -

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

digital



110276



CNM: 097766.2.0110276-74

São Leopoldo, 29 de julho de 2026.

FLS.
04

MATRÍCULA
110.276

Cumprindo o disposto no § 7º do art. 26 da Lei 9.514/97 e atendendo ao requerimento da credora fiduciária de 20/07/2026, **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\$137.453,13 (cento e trinta e sete mil, quatrocentos e cinquenta e três reais e treze centavos). -

Foi pago o ITBI, no valor de R\$2.749,06, conforme guia de arrecadação nº 182461, quitada em 06/07/2026.-

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 107625.-

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, 29 de julho de 2026.

ELAINE F. CAMILOTTO
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$382,40 - SELO Nº. 0621.07.2500009.04026 = R\$59,80.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$7,30 - SELO Nº: 0621.01.2600005.06822 = R\$2,20.-

AL

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y958R-4WRQ5-66NSF-S9JHG>

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

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

São Leopoldo/RS, 31 de julho de 2026 às 13:51:08. - ds

Total: RS 81.00

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$ 47,60 (0621.04.2600007.07005 = R\$ 5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0621.03.2600003.33646 = R\$ 4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0621.01.2600005.07562 = R\$ 2,20)



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS

<http://go.tirs.jus.br/selodigital/consulta>

Chave de autenticidade para consulta

097766 53 2026 00062131 11