



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: 097766.2.0110402-84

110402



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

FLS.

MATRÍCULA

São Leopoldo, 17 de maio de 2021.

01

110.402

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 21 do RESIDENCIAL RAVENA, BLOCO L, 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 primeiro andar ou segundo pavimento, sendo a unidade de frente 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 249.-

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.

DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$ 11,00 - **SELO Nº:** 0621.02.2100001.08618 = R\$ 1,90.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$ 2,70 - **SELO Nº:** 0621.01.2100001.18577 = R\$ 1,40.-

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

CG

Av-1/110.402 - 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 - - - - -

- - - - -

- - - - -

- - - - -

- - - - -

110402



FLS.

MATRÍCULA

São Leopoldo, 17 de maio de 2021.

01
VERSO

110.402

São Leopoldo, 17 de maio de 2021.

DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: NIHIL - SELO N°: 0621.04.2100003.05002 = NIHIL.-

CG

Av-2/110.402 - 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 cestriifolia*), 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 Nº: 0621.04.2100003.05003 = NIHIL.-

CG

Av-3/110.402 - 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. W. Amorim

DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: NIHIL - SELO N°: 0621.04.2100003.05004 = NIHIL.-

CG

R-4/110.402 - HIPOTECA -

PROTOCOLLO: N°s 359097 e 359098, ambos de 30/09/2021.-

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~~

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

110402



São Leopoldo, 30 de setembro de 2021.

MATRÍCULA
110.402

CG

FM

TRANSMITENTE: 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, na cidade de Porto Alegre/RS.-

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

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

CNM: 097766.2.0110402-84

110402



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

São Leopoldo, 20 de janeiro de 2022.

FLS.

02

MATRÍCULA

110.402

VERSO

ADQUIRENTE: CARLOS AUGUSTO POLEZER BAVARESCO, brasileiro, nascido em 25/11/1998, atendente de telemarketing, solteiro, portador da CNH nº 07013719050, expedida pelo DETRAN/RS em 23/04/2019, inscrito no CPF sob nº 034.634.560-01, residente e domiciliado na Rua João Santana, nº 170, P. Recreio, Campestre, nesta cidade.-

FORMA DO TÍTULO: Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do Devedor, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, e Lei 9.514/97, firmado em 30/12/2021.-

VALOR: Em 30/12/2021 - R\$160.000,00 (cento e sessenta mil reais), sendo pagos da seguinte forma: R\$27.575,24 com recursos próprios; R\$1.466,76 com recursos da conta vinculada do FGTS; R\$2.958,00 com recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto; e R\$128.000,00 com recursos do financiamento.-

IMÓVEL: O constante desta matrícula.-

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO: Foi pago o Imposto de Transmissão no valor de R\$1.213,62, em 17/01/2022, conforme guia de arrecadação nº 149030.-

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, em nome da vendedora, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 21/10/2021. Ficam arquivadas neste Ofício, a Certidão Negativa do Imóvel, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade, em 19/01/2022 e uma via do Contrato.-

São Leopoldo, 20 de janeiro de 2022.

DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$389,20 - **SELO Nº:** 0621.08.1500001.02028 = R\$49,50.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$3,00 - **SELO Nº:** 0621.01.2100007.18250 = R\$1,40.-

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

R-7/110.402 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** -

PROTOCOLO: Nº 362050 de 18/01/2022.-

DEVEDOR FIDUCIANTE: CARLOS AUGUSTO POLEZER BAVARESCO, solteiro, 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, na cidade de Brasília/DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04.-

INTERVENIENTE CONSTRUTORA/FIADORA: BALIZA - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Avenida São Borja, nº 1500, Bairro Rio Branco, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob nº 88.175.997/0001-61.-

FORMA DO TÍTULO: Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do Devedor, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, e Lei 9.514/97, firmado em 30/12/2021.-

VALOR: Em 30/12/2021 - R\$128.000,00 (cento e vinte e oito mil reais).-

continua na folha 03

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

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

CNM: 097766.2.0110402-84

110402



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

FLS.

MATRÍCULA

São Leopoldo, 20 de janeiro de 2022.

03

110.402

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 360 meses.-**JUROS:** Taxa Nominal: 5,5000% a.a. e Taxa Efetiva: 5,6407% 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\$160.000,00, 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, 20 de janeiro de 2022.

DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta**EMOLUMENTOS:** R\$348,90 - **SELO Nº:** 0621.07.2100005.01889 = R\$36,60.-**PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$3,00 - **SELO Nº:** 0621.01.2100007.18252 = R\$1,40.-**Redução de Emolumentos conforme Lei Federal nº 14.118 de 12/01/2021.-**

FM

Av-8/110.402 - ALTERAÇÃO DE PRESERVAÇÃO FLORESTAL. CONSTRUÇÃO E**CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO -****PROTOCOLO:** Nº 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 cestriifolia), 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 Odílio Aloysio Daudt, nº 423**, correspondendo à fração ideal constante desta matrícula, o **APARTAMENTO nº 21 do BLOCO L e a vaga de estacionamento descoberta nº 249**, 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 Nº:** 0621.04.2300005.05727 = NIHIL.-

CG

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

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

110402



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

CNM: 097766.2.0110402-84

FLS.

MATRÍCULA

São Leopoldo, 12 de dezembro de 2023.

03

110.402

VERSO

R-9/110.402 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO -**PROTOCOLO:** Nº 381994 de 12/12/2023.-

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 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 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 21 do BLOCO L e a vaga de estacionamento descoberta nº 249** 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:** 0621.07.2300004.01846 = R\$48,30.-**PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$3,20 - **SELO Nº:** 0621.01.2300007.06066 = R\$1,80.-**Redução de Emolumentos conforme Lei Federal nº 11.977 de 07/07/2009.-**

CG

Av-10/110.402 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE -**PROTOCOLO:** Nº 399982 de 09/07/2025, reapresentado em 15/07/2025.-

Procede-se a esta averbação para constar que, em virtude de requerimento de 14/11/2024, da credora fiduciária do **R-7**, nos termos da Lei 9.514/97, foi expedida intimação ao devedor fiduciante **CARLOS AUGUSTO POLEZER BAVARESCO**, 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 09/12/2024, foi informado que mudou-se; em diligência realizada na Rua João Santana, nº 170, Bairro Campestre, no dia 22/11/2024, não foi localizado, o devedor é desconhecido no endereço; 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 17/12/2024. Decorrido o prazo sem o adimplemento da obrigação, foi publicado edital no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico, nos dias 03, 04 e 05/02/2025, e, em 26/02/2025, 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 08/07/2025, **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, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04.-

VALOR DA CONSOLIDAÇÃO: R\$168.178,19 (cento e sessenta e oito mil, cento e setenta e oito reais e dezenove centavos).-

Foi pago o ITBI, no valor de R\$3.363,58, conforme guia de arrecadação nº 174782, quitada em 07/07/2025.-

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.-

continua na folha 04

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

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

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

110402



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

CNM: 097766.2.0110402-84

São Leopoldo, 16 de julho de 2025.

FLS
04

MATRICULA
110.402

São Leopoldo, 16 de julho de 2025.

ELAINE F. CAMILOTTO
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$455,40 - **SELO Nº:** 0621.08.2500005.00994 = R\$76,40.-**PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$6,90 - **SELO Nº:** 0621.01.2500003.39221 = R\$2,10.-

GB

Certidão emitida pelo SREI

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

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

São Leopoldo/RS, 22 de julho de 2025 às 11:06:14. - AB

Total: R\$76,40

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) 1 página: R\$44,80 (0621.04.2500001.25516 = R\$5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0621.03.2500004.23364 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0621.01.2500003.39268 = 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 00060157 33