



# 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: 097683.2.0128317-70



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS  
LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL**

FLS.  
*[Assinatura]*

MATRÍCULA  
128.317

Novo Hamburgo, 22 de outubro de 2019

**IMÓVEL:** A fração ideal de 0,0104 no terreno situado no Bairro Primavera, no quarteirão formado pelas ruas Santa Rosa, Porto Lucena, Uruguaiana, Livramento e Pedras Altas, medindo 36,50 metros de frente ao sudeste para a rua Santa Rosa, lado ímpar, frente essa distante 33,00 metros da esquina com a rua Uruguaiana, que lhe fica ao sudoeste, 38,00 metros ao noroeste, entestando com imóvel de Osvaldo Loser, Enio Finkler e outros e Residencial Avenida Brasil, 73,00 metros ao nordeste dividindo com imóveis de Ricardo José Griebler e Pro-Fórmula Empreendimentos e Participações Ltda., sendo o lado sudoeste constituído de linha quebrada, que partindo da frente sudeste, segue por 79,00 metros para noroeste, e daí segue por 8,90 metros para nordeste, até atingir a divisa dos fundos, confrontando nessas extensões com imóveis de Ida Bartz e outros, Leinhardo Klug, Armindo Bender, Hilario Staudt e Osvaldo Pedro Assmann. Esta fração corresponderá ao Apartamento nº 505 do Grand Place Residence, a ser construído, situado no quinto pavimento (tipo), no lado nordeste, entre o apartamento nº 506 e a parede noroeste, com a área privativa de 72,9800 metros quadrados, sendo 58,05 metros quadrados de área de apartamento e 14,93 metros quadrados de box; uso comum de 19,6639 metros quadrados; total de 92,6439 metros quadrados, e correspondendo-lhe a mesma fração ideal nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício; ficando vinculado a esta unidade o Box nº 18, para guarda de um veículo de porte pequeno, com área privativa de 14,93 metros quadrados, localizado no térreo, em área descoberta, no lado sudoeste, junto ao muro de divisa sudoeste, o decimo nono no sentido sudoeste/nordeste, entre o box nº 17 e o muro de divisa sudoeste.

**PROPRIETÁRIA/INCORPORADORA:** Dwell Construções e Incorporações de Imóveis Eireli, inscrita no CNPJ sob nº 09.944.104/0001-29, com sede na cidade de Caxias do Sul, RS, na rua José Michelin, nº 206, Bairro Fátima.

**PROCEDÊNCIA:** Matrícula nº 30.628, do livro nº 2, datada em 04.11.1982.

**TÍTULO:** Incorporação.

**FORMA DE TÍTULO:** requerimento de 19 de julho de 2019, e documentos apresentados.

Data supra. Escrevente: *Gilvânia Luz de Souza*

CT.GC.Prot.nº 406.848, de 08.10.2019.

Emolumentos: R\$20,10. Selo: 0396.03.1800001.37242 = R\$2,70. Processamento Eletrônico de

Dados: R\$4,90, Selo: 0396.01.1900001.14662 = R\$1,40.

AV 1- 128.317 - No imóvel objeto da presente matrícula, acha-se instituído o regime do patrimônio de afetação, conforme a AV 6- 30.628, do livro nº 2.

Data supra. Escrevente: *Gilvânia Luz de Souza*

CT.GC.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.1100001.47119 = R\$3,30. Prov. nº 021/2017 - CGJ/RS.

AV 2- 128.317 - O imóvel objeto da presente matrícula acha-se hipotecado, em primeira e especial hipoteca, transferível à terceiros, a favor da Caixa Econômica Federal, conforme o R 8- 30.628, do livro nº 2.

Novo Hamburgo, 17 de julho de 2020.

Escrevente: *Gilvânia Luz de Souza*

YK.GM.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.09.0700003.11561 = R\$61,40. Prov. nº 021/2017 - CGJ/RS.

AV 3- 128.317 - De conformidade com contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade vinculada a empreendimento alienação fiduciária em garantia e outras

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página -.....

Continuação da página anterior

CNM: 097683.2.0128317-70



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS  
LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL**

FLS.  
1

MATRÍCULA  
128.317

Novo Hamburgo, de de

VERSO

obrigações - recursos SBPE, firmado em 18 de junho de 2020, fica cancelada a hipoteca objeto da AV 2- 128.317, em virtude de liberação.

Novo Hamburgo, 28 de julho de 2020.

Escrevente:

*Gilvânia Melo de Souza*

MP.VLR.Prot.nº 415.049, de 08.07.2020.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2000001.04942 = R\$3,30. Prov. nº 021/2017 - CGJ/RS.

R 4- 128.317 - COMPRA E VENDA:

**TRANSMITENTE:** Dwell Construções e Incorporações de Imóveis Eireli, inscrita no CNPJ sob nº 09.944.104/0001-29, com sede na cidade de Caxias do Sul, RS, na rua José Michelon, nº 206, Bairro Fátima.

**ADQUIRENTE:** Wagner Silva dos Santos, brasileiro, projetista, solteiro, nascido em 16.05.1982, filho de José Nereu Silva dos Santos e Nair Felício Silva dos Santos, inscrito no CPF sob nº 990.867.430-72, residente e domiciliado na cidade de Estância Velha, RS, na avenida Walter Klein, nº 801, apartamento 132, bloco 08, Bairro Bela Vista.

**INCORPORADORA/CONSTRUTORA/FIADORA/ENTIDADE ORGANIZADORA:** Dwell Construções e Incorporações de Imóveis Eireli, já qualificada.

**FORMA DE TÍTULO:** contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade vinculada a empreendimento alienação fiduciária em garantia e outras obrigações - recursos SBPE, nº 1.7877.0058351-9, firmado em 18 de junho de 2020.

**PREÇO:** R\$183.000,00, a ser integralizado pelos valores a seguir: recursos próprios R\$27.131,04; e financiamento concedido pela Caixa R\$155.868,96. Valor da compra e venda do terreno: R\$16.967,62, cujo pagamento será efetivado mediante crédito bloqueado, na data da contratação, em conta nº 4152-003-00002640-1, titulada pela vendedora e liberado após apresentação do presente instrumento devidamente registrado neste Ofício. Destinação da operação: a operação ora contratada destina-se à aquisição do terreno objeto deste instrumento e construção de uma das unidades que compõem o empreendimento Grand Place Residence; guia de pagamento do ITBI nº 2132/2020 - avaliação fiscal: R\$203.837,00.

**CONDICÕES:** as do contrato.

Novo Hamburgo, 28 de julho de 2020.

Escrevente:

*Gilvânia Melo de Souza*

MP.VLR.Prot.nº 415.049, de 08.07.2020.

Emolumentos: R\$510,80, Selo: 0396.08.0700003.19845 = R\$49,50. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,50, Selo: 0396.01.1900001.75601 = R\$1,40. Art. 290 da Lei nº 6.015/73.

R 5- 128.317 - EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

**DEVEDOR FIDUCIANTE:** Wagner Silva dos Santos, já qualificado.

**CREDORA FIDUCIÁRIA:** Caixa Econômica Federal, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília, DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4.

**VALOR:** R\$155.868,96.

**PRAZO:** de construção: 19.06.2023; de amortização: 420 meses, em prestações mensais e sucessivas, com vencimento do primeiro encargo mensal em 20.07.2020, com encargo mensal inicial total (taxa de juros balcão) R\$1.510,11; com encargo mensal inicial total (taxa de juros reduzida) R\$1.358,65; prazo de carência para expedição da intimação: 30 dias, contados a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. A partir desse prazo o devedor está

CONTINUA A FOLHA 2

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 097683.2.0128317-70



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS  
LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL**

FLS.  
2

MATRÍCULA  
128.317

Novo Hamburgo, de de

constituído em mora.

**JUROS:** taxa de juros balcão: nominal de 8,1858% a.a. e efetiva de 8,5000% a.a.; taxa de juros reduzida: nominal de 7,0197% a.a. e efetiva de 7,2500% a.a.

**ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR E DA GARANTIA:** A atualização do saldo devedor e da garantia ocorre mensalmente, na data de vencimento do encargo mensal, pelo índice de atualização aplicável aos depósitos de poupança.

**CONDICÕES:** O imóvel objeto da presente matrícula, foi constituído em propriedade fiduciária, conforme a Lei nº 9.514/97, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando o devedor possuidor direto e a Caixa possuidora indireta, certo que se incorporar-se-ão à garantia todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. Consolidada a propriedade em nome da Caixa, o imóvel será alienado a terceiros, conforme art. 27 da Lei nº 9.514/97. Para fins do leilão extrajudicial, as partes avaliam o imóvel em R\$183.000,00, acrescidos os valores das benfeitorias existentes e que lhe integrem, atualizado monetariamente até a data do leilão, na forma do item 7 do contrato, podendo a Caixa reavaliar o imóvel. Caso o valor do imóvel convencionado pelas partes nos termos do inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97 seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária, este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão; tudo nos termos do contrato a que se refere o R 4- 128.317. Demais condições: as do contrato.

Novo Hamburgo, 28 de julho de 2020.

Escrevente: *Gláucia Ine de Souza*

MP.VLR.Prot.nº 413.049, de 08.07.2020.

Emolumentos: R\$393,10, Selo: 0396.08.0700003.19846 = R\$49,50. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,50, Selo: 0396.01.1900001.75602 = R\$1,40. Art. 290 da Lei nº 6.015/73.

AV 6- 128.317 - De conformidade com requerimento e documentos apresentados, o empreendimento Grand Place Residence, foi concluído, com certidão de habite-se de 19.05.2023, e recebeu o nº 101 da rua Santa Rosa. C.N.D. nº 90.001.23069/78-001 e Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União.

Novo Hamburgo, 11 de julho de 2023.

Oficiala: *[Assinatura]*

MP.GM.Prot.nº 457.779, de 23.06.2023.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.09.0700003.17546 = R\$81,00. Prov. nº 021/2017 - CGJ/RS.

AV 7- 128.317 - TRANSIÇÃO DE SISTEMA - Prov. 44/2024-CGJ/RS - Procede-se à esta averbação de ofício para o fim de noticiar que os próximos atos registrares serão eletrônicos (fl. 2 verso), encerrando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNNR/RS.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2200001.94034 = R\$5,20. AGNR

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Antonio Vinicius R. dos Reis em 22/04/2025 às 09:22:39. O hash SHA256 do documento é **D52033B635C5E18F131A3773AE37AECE87BC9A19E7658CD18E73D316DE6ECC67**

continua no verso

Continua na próxima página

Continuação da página anterior -----

CNM: 097683.2.0128317-70



**REGISTRO DE IMÓVEIS DE NOVO HAMBURGO**  
**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

Fls. 2	Matrícula 128.317
verso	

AV 8- 128.317 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 097683.2.0128317-70. Novo Hamburgo, 22 de abril de 2025.

BG.AVL.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2200001.94035 = R\$5,20. AGNR

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 22/04/2025 às 09:22:41. O hash SHA256 do documento é **52FE26C5EB3D6435CD7D841DC45AC4A3C2599F8C3DCBAF747722DC0B5AE9F566**.

AV 9- 128.317 - De conformidade com requerimento de 28 de março de 2025, e documentos apresentados, procede-se esta averbação em atendimento ao disposto no art. 26-A, da Lei nº 9.514/97, para fazer constar que ocorreu a consolidação da propriedade do imóvel objeto da presente matrícula, em nome da credora fiduciária Caixa Econômica Federal, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, e por força do que estabelece o art. 27 da Lei nº 9.514/97, deverá ser oferecido em público leilão para a alienação do imóvel. Guia de pagamento de ITBI nº 1257-2025 - avaliação fiscal: R\$191.415,36.

Novo Hamburgo, 22 de abril de 2025.

BG.AVL.Prot.nº 488.749, de 28.03.2025.

Emolumentos: R\$502,70, Selo: 0396.08.2200001.09392 = R\$76,40. Processamento Eletrônico de Dados: R\$6,90, Selo: 0396.01.2300001.90430 = R\$2,10.

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 22/04/2025 às 09:22:43. O hash SHA256 do documento é **FC87A2403780969B9B0468F575B24C3177A094AA235C9784788EC17F74666E4F**.

Certifico que a presente, extraída nos termos do § 1º do Art. 19, da Lei 6.015/73, é cópia autêntica da matrícula a que se refere. Dou fé. Novo Hamburgo-RS, 22 de abril de 2025.

Documento assinado por ANTONIO VINICIUS RODRIGUES DOS REIS:01090280076. O hash SHA256 do documento é 918C0D9FD00113BF1684664CB4AF683958415C9D82C877FEC7A162239B384E5D

[ ] Clari Barreta Brenner - Oficiala

[ ] Antonio Vinicius R. dos Reis - Escrevente

**Total: R\$62,60**

Certidão 4 páginas: R\$32,00 (0396.03.2200001.71966 = R\$4,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0396.03.2200001.71965 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0396.01.2300001.90808 = 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  
**097683 53 2025 00034166 14**