



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: 097766.2.0108503-58

108503



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

São Leopoldo, 28 de novembro de 2019.

FLS.

01

MATRÍCULA

108.503

IMÓVEL: A FRAÇÃO IDEAL DE 0,003566, correspondente a 47,49m², de UMA ÁREA DE TERRAS, situada nesta cidade, no Bairro Feitoria, na quadra 1662 da planta geral, quarteirão indefinido, formado pela Rua Angola, Avenida Albino Timm, Rua Heitor Vila Lobos e área de terras de João Albino Weber, zona 14, setor D, com a área superficial de 13.316,49m², medindo setenta e três metros e setenta e nove centímetros (73,79m) ao sul, no alinhamento da Rua Angola, lado par, cento e sessenta e cinco metros e sessenta e sete centímetros (165,67m) a leste, na divisa com os imóveis da quadra 1662 do Loteamento Cohab-Feitoria, trinta e seis metros e oitenta centímetros (36,80m) ao norte e trinta metros e trinta e um centímetros (30,31m) novamente a leste, dividindo-se nestas duas faces com imóvel de Koelln & Koelln Empreendimentos e Serviços Ltda., trinta e seis metros e oitenta centímetros (36,80m) novamente no norte, na divisa com alinhamento da Rua Heitor Vila Lobos, lado ímpar e finalmente cento e noventa e cinco metros e noventa e oito centímetros (195,98m) a oeste, na divisa com o imóvel de João Albino Weber.-

FUTURA UNIDADE AUTÔNOMA: A esta fração ideal corresponderá o APARTAMENTO 309 da TORRE C, do CONDOMÍNIO GARDENS, a ser edificado de acordo com a Incorporação registrada em 21.08.2019, sob R-5/94.320, pelo regime de Preço Global, localizado no terceiro pavimento, com entrada pela via interna denominada Acesso 01 do Condomínio, com acesso pela Rua Angola, sendo o quarto apartamento da torre a contar da esquerda para a direita de frente para o Acesso 01, com área real privativa de 44,36m², área real de uso comum de 18,07m² de divisão proporcional, e área real total de 62,43m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,003566 no terreno e nas coisas de uso comum.-

Esta unidade está enquadrada no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - Faixas 1.5 e II, do Governo Federal, nos termos da Lei nº 11.977/09.-

PROPRIETÁRIA E INCORPORADORA DO IMÓVEL: GARDENS INCORPORADORA 003 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 31.238.212/0001-35, com sede na Avenida João Corrêa, nº 503, loja 2, Bairro São José, nesta cidade.-

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 94.320, Livro 2-Registro Geral.-

PROTOCOLO: Nº 344428 de 27/11/2019.-

São Leopoldo, 28 de novembro de 2019.

DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$10,10 - **SELO Nº:** 0621.02.1900007.19945 = R\$1,90.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$2,50 - **SELO Nº:** 0621.01.1900006.25280 = R\$1,40.-

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

CG

Av-1/108.503 - AFETAÇÃO -

DATA: 28 de novembro de 2019.-

Procede-se a esta averbação nos termos dos requerimentos de 15.08.2019 e 24.07.2019, para constar que o empreendimento do CONDOMÍNIO GARDENS, foi submetido ao Regime da Afetação, nos termos do § 9º do art. 31-A, da Lei 4.591/64, alterada pela Lei 10.931/04, conforme Av-7/94.320.-

São Leopoldo, 28 de novembro de 2019.

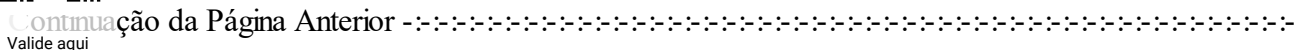
DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: NIHIL - **SELO Nº:** 0621.04.1900004.07005 = NIHIL.-

CG

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página - - - - -



108503



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

São Leopoldo, 04 de novembro de 2020.

FLS

MATRÍCULA

01

108.503

R-2/108.503 - HIPOTECA -

PROTOCOLO: N° 350836 de 04/11/2020.-

DEVEDORA: GARDENS INCORPORADORA 003 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 31.238.212/0001-35, estabelecida à Av. João Corrêa, nº 503, loja 2, Bairro São José, nesta cidade.-

CREDEORA: 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: LTS - INCORPORADORA E CONSTRUTORA EIRELI, inscrita no CNPJ sob nº 09.644.922/0001-06, situada na Av. Protásio Alves, nº 7777, Petrópolis, em Porto Alegre/RS.-

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 da MP nº 996/2020, e do § 5º do art. 61 da Lei 4380/64, firmado em 25.09.2020.-

VALOR: Em 25.09.2020 - R\$7.046.761,64 (sete milhões, quarenta e seis mil, setecentos e sessenta e um reais e sessenta e quatro centavos).-

JUROS: Sobre o saldo devedor apurado, juros à taxa nominal de 8,0000% a.a. e taxa efetiva de 8,3000% a.a., acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada às contas vinculadas do FGTS vigentes na data de aniversário do contrato.-

PRAZO: 24 meses, contado do primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra.-

OBJETO DA GARANTIA: EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, transferível a terceiros, o imóvel constante desta matrícula, juntamente com outros 109 imóveis.-

AVALIAÇÃO DA GARANTIA: Em 25.09.2020 - R\$16.800.000,00, juntamente com outros 109 imóveis.-

CONDIÇÕES: As do Contrato. A presente contratação está submetida às Condições Suspensivas estabelecidas no Item 1.7 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 02.10.2020, em nome da devedora. Fica arquivada uma via do Contrato.-

São Leopoldo, 04 de novembro de 2020.

DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: NIHIL - SELO N°: 0621.04.2000006.03843 = NIHIL.-

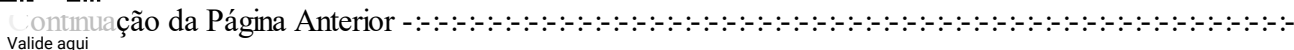
CG

AV-3/108.503 - LIBERAÇÃO DE HIPOTECA -

PROTOCOLO: N° 352652 de 22/01/2021.-

Procede-se a esta averbação nos termos do item 1.7 do Contrato de Compra e Venda de Fração Ideal de Terreno e Mútuo para Construção de Futura Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - **Programa Casa Verde e Amarela** - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS da Devedora, com caráter de escritura pública, na forma da MP 996/2020, do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64, e Lei 9.514/97, firmado em 22/12/2020, do qual fica uma via arquivada, para constar que a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**,
continua na folha 02

Continua na Próxima Página - ::::::::::::::::::::



108503



São Leopoldo, 26 de janeiro de 2021.

El \$

MATRÍCULA

02

108.503

São Leopoldo, 26 de janeiro de 2021.

ELAINE F. CAMILOTTO
Registradora Substituta

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$2,70 - SELO Nº: 0621.01.2000008.21826 = R\$1,40.-

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

JS

R-4/108.503 - COMPRA E VENDA -

PROTOCOLLO: N° 352652 de 22/01/2021.-

TRANSMITENTE: GARDENS INCORPORADORA 003 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 31.238.212/0001-35, estabelecida à Avenida João Corrêa, nº 503, Loja 2, Bairro São José, nesta cidade. -

ADQUIRENTE: SIMONE DE CASTRO, brasileira, solteira, nascida em 10/05/1984, auxiliar de produção, portadora da Carteira de Identidade nº 5079747399, expedida pela SSP/RS em 05/02/2016, inscrita no CPF sob nº 004.900.220-14, residente e domiciliada em Rua Eça de Queiroz, nº 3, Campina, nesta cidade.-

FORMA DO TÍTULO: Contrato de Compra e Venda de Fração Ideal de Terreno e Mútuo para Construção de Futura Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - **Programa Casa Verde e Amarela** - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS da Devedora, com caráter de escritura pública, na forma da MP 996/2020, do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64, e Lei 9.514/97, firmado em 22/12/2020.-

VALOR: Em 22/12/2020 - R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), sendo pagos da seguinte forma: R\$29.276,91 com recursos próprios; R\$23.200,00 com recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto; e R\$97.523,09 com recursos do financiamento.-

IMÓVEL: O constante desta matrícula.-

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO: Foi pago o Imposto de Transmissão no valor de R\$1.189,16, em 15/01/2021, conforme guia de arrecadação nº 141933, quitada pela Caixa Econômica Federal.-

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 02/10/2020. Ficam arquivadas neste Ofício, a Certidão Negativa do Imóvel, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade, em 21/01/2021 e uma via do Contrato.-

São Leopoldo, 26 de janeiro de 2021.

ELAINE F. CAMILOTTO
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$379,60 - SELO N°: 0621.07.2000005.01426 = R\$36,60.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$2,70 - SELO Nº: 0621.01.2000008.21827 = R\$1,40.-

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

JS

R-5/108.503 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -

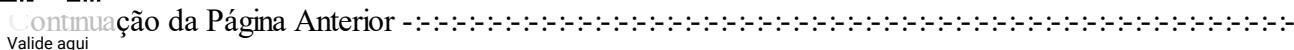
PROTOCOLO: N° 352652 de 22/01/2021.-

DEVEDORA FIDUCIANTE: SIMONE DE CASTRO, solteira, supra qualificada no R-4 desta matrícula -

CONTINUA NO VERSO

[illegible]

Rua Lindolfo Collor,944-Centro-São Leopoldo/RS-CEP: 93.010-080- Fone:(51)3592.2128 - e-mail: atendimento@risl.com.br



סתר

108503



FLS.

MATRÍCULA

São Leopoldo, 26 de janeiro de 2021.

02

108.503

- VERSO

São Leopoldo, 26 de janeiro de 2021. _____
ELAINE F. CAMIOTTO
 Registradora Substituta

JS

Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento de 13.07.2023, da fotocópia autenticada da Carta de Habitação nº 010/2023 - Parcial, expedida em 04.07.2023, pela Prefeitura Municipal desta cidade, e da Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, Aferição: 90.002.86446/79-002, emitida em 07.07.2023, pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, que ficam arquivados, para constar que foi construído o **CONDOMÍNIO GARDENS**, situado na Rua **Angola**, nº **110**, correspondendo à fração ideal constante desta matrícula, o **APARTAMENTO 309 da TORRE C**, 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.-

continua na folha 03

/valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4FYVL-F4VVD-LL9NY-8A9YJ>

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

ridigital

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-



108503



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

São Leopoldo, 26 de julho de 2023.

EIS

03

MATRÍCULA

108.503

DA

São Leopoldo, 26 de julho de 2023. Danora

DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: NIHIL - **SELO N°:** 0621.04.2300001.19180 = NIHIL.-

CG

R-7/108.503 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO -

PROTOCOLO: Nº 377565 de 14/07/2023, reapresentado em 26/07/2023.-

Procede-se a este registro nos termos do requerimento de 13.07.2023, que fica arquivado, para constar que o **CONDOMÍNIO GARDENS**, averbado sob **Av-6** 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-5/94.320**; tendo sido o **APARTAMENTO 309** da **TORRE C** avaliado em R\$84.726,88, conforme planilhas elaboradas pelo Arquiteto, Augusto Schneiders, tomado por base o CUB do mês de junho de 2019, já arquivadas no Processo.-

São Leopoldo, 26 de julho de 2023. *D. Amor*

DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$245,10 - **SELO Nº:** 0621.07.2100005.09275 = R\$48,30.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$3,20 - SELO Nº: 0621.01.2300002.29530 = R\$1,80.-

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

CG

Av-8/108.503 - ESPECIALIDADE OBJETIVA -

PROTOCOLO: Nº 412689 de 26/06/2026, reapresentado em 10/07/2026.-

Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento de 25/06/2026, acompanhado da documentação comprobatória, para constar que o imóvel desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº **106972**, bem como possui o Código de Endereçamento Postal - CEP **93056-120** -

São Leopoldo, 15 de julho de 2026. *Amor 100%*

VANIA R. TRÄSEL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$121,30 - **SELO Nº:** 0621.04.2600007.02587 = R\$5,50.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$7,30 - SELO Nº: 0621.01.2600005.01397 = R\$2.20.-

GB

Av-9/108.503 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE -

PROTOCOLO: Nº 412689 de 26/06/2026, reapresentado em 10/07/2026.-

Procede-se a esta averbação para constar que, em virtude de requerimento de 05/03/2026, da credora fiduciária do **R-5**, nos termos da Lei 9.514/97, foi expedida intimação a devedora fiduciante **SIMONE DE CASTRO**, solteira, através do Ofício do Registro de Títulos e Documentos desta cidade, o qual certificou que, em diligência realizada no endereço do imóvel, no dia 16/03/2026, não foi localizado, tendo sido deixados avisos para seu comparecimento junto ao RTD, sendo que não compareceu até 19/03/2026; em diligência na Rua Eça de Queiroz, nº 3, Campina, e na Rua José Américo de Almeida, nº 120, Arroio da Manteiga, no dia 10/03/2026, não foi encontrada, sendo informado que mudou-se, e, para os efeitos do artigo 26, § 4º, da Lei nº 9.514/97, a destinatária encontra-se, consequentemente, em local ignorado, incerto ou

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página -



108503



São Leopoldo, 15 de julho de 2026.

CNM: 097766.2.0108503-58

FLS.
03

MATRÍCULA
108.503

- VERSO

Cumprindo o disposto no § 7º do art. 26 da Lei 9.514/97 e atendendo ao requerimento da credora fiduciária de 25/06/2026, **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, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04.-

Foi pago o ITBI, no valor de R\$3.212,78, conforme guia de arrecadação nº 181887, e certidão negativa de débito - ITBI de 09/06/2026.-

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 106972.-

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, 15 de julho de 2026.

VANIA R. TRÄSEL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$432,30 - SELO Nº: 0621.08.2500011.02254 = R\$80,80.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$7,30 - SELO Nº: 0621.01.2600005.01398 = R\$2,20.-

GB

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

São Leopoldo/RS, 17 de julho de 2026 às 08:05:00. - AB

Total: R\$81.00

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$47,60 (0621.04.2600007.02732 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0621.03.2600003.28789 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0621.01.2600005.01666 = R\$2,20)



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 2026 00054081 89