



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: 097766.2.0108429-86

108429



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

São Leopoldo, 28 de novembro de 2019.

FLS.

01

MATRÍCULA

108.429

IMÓVEL: A FRAÇÃO IDEAL DE 0,003806, correspondente a 50,67m², 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 112 da TORRE A, 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 primeiro pavimento, com entrada pela via interna denominada Acesso 03 do Condomínio, com acesso pela Rua Angola, sendo o sexto apartamento da torre a contar da esquerda para a direita de fundos para o Acesso 03, com área real privativa de 73,50m² dos quais 45,98m² coberta padrão e 27,52m² descoberta, área real de uso comum de 19,28m² de divisão proporcional, e área real total de 92,78m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,003806 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:** 0621.02.1900007.19813 = R\$1,90.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$2,50 - **SELO Nº:** 0621.01.1900006.25127 = R\$1,40.-

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

Av-1/108.429 - AFETAÇÃO -

DATA: 28 de novembro de 2019.-

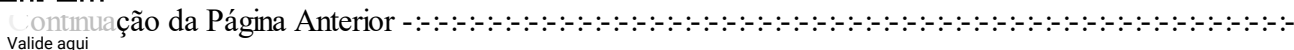
Procede-se a esta averbação nos termos dos requerimentos de 15.08.2019 e 24.07.2019, para constar que o empreendimento do CONDOMÍNIO GARDENS, foi submetido ao Regime da Afetação, nos termos do § 9º do art. 31-A, da Lei 4.591/64, alterada pela Lei 10.931/04, conforme Av-7/94.320.-

São Leopoldo, 28 de novembro de 2019.

DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página - - - - -



CNM: 097766 2 0108429-86

108429



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

São Leopoldo, 28 de novembro de 2019.

FLS.

MATRÍCULA

01

108.429

- VERSO

EMOLUMENTOS: NIHIL - SELO N°: 0621.04.1900004.06911 = NIHIL.-

CG

R-2/108.429 - HIPOTECA -

PROTOCOLLO: N° 347831 de 25/05/2020.-

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

CREatora: 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.-

CONSTRUTORA: LTS - INCORPORADORA E CONSTRUTORA EIRELI, inscrita no CNPJ sob nº 09.644.922/0001-06, situada na Avenida Protasio Alves, 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 Minha Casa, Minha Vida**, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4380/64, firmado em 30.04.2020.-

VALOR: Em 30.04.2020 - R\$4.312.527,21 (quatro milhões, trezentos e doze mil, quinhentos e vinte e sete reais e vinte e um centavos).-

JUROS: Taxa Nominal de 8,0000% a.a. e Taxa Efetiva de 8,3000% a.a.-

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 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 53 imóveis.-

AVALIÇÃO DA GARANTIA: Em 30.04.2020 - R\$8.240.000,00, juntamente com outros 53 imóveis -

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 11.05.2020, em nome da devedora.-

São Leopoldo, 27 de maio de 2020.

DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: NIHIL - SELO Nº: 0621.09.0800001.06549 = NIHIL.-

AL

Av-3/108.429 - LIBERAÇÃO DE HIPOTECA -

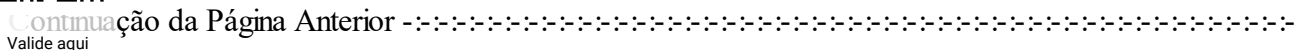
PROTOCOLO: N° 357045 de 22/07/2021.-

Procede-se a esta averbação nos termos do item 1.1 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 - Recursos SBPE, com caráter de escritura pública, na forma do art. 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21/08/1964, alterada pela Lei nº 5.049 de 29/06/1966 e Lei 9.514/97, firmado em 11/06/2021, do qual fica uma via arquivada para constar que, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, credora da hipoteca registrada sob **R-2** desta matrícula, autorizou o **CANCELAMENTO** daquele registro.-

Continua na fl. 02

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

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



108429



São Leopoldo, 26 de julho de 2021.

EIS

MATRÍCULA

02

108.429

São Leopoldo, 26 de julho de 2021.

ELAINE F. CAMILOTTO
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$78,50 - **SELO** Nº 0621.04.2100003.08484 = R\$3.30.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$5,30 - SELO Nº: 0621.01.2100004.04853 = R\$1.40.-

FM

R-4/108.429 - COMPRA E VENDA -

PROCOLO: N° 357045 de 22/07/2021.-

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

ADQUIRENTE: DIEISON MACIEL FONTANA, brasileiro, nascido em 23/12/1990, técnico de eletricidade, eletrônica e telecomunicações, solteiro, portador da CNH nº 04668478506, expedida pelo DETRAN/RS em 03/09/2018, inscrito no CPF sob nº 019.182.340-60, residente e domiciliado na Rua Osmar Darcy Heinfarth, nº 500, Bairro Feitoria, 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 - Recursos SBPE, com caráter de escritura pública, na forma do art. 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21/08/1964, alterada pela Lei nº 5.049 de 29/06/1966 e Lei 9.514/97, firmado em 11/06/2021.-

VALOR: Em 11/06/2021 - R\$164.000,00 (cento e sessenta e quatro mil reais).-

IMÓVEL: O constante desta matrícula.-

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO: Foi pago o Imposto de Transmissão no valor de R\$1.222,48, em 23/06/2021, conforme guia de arrecadação nº 144921.-

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 11/02/2021. Ficam arquivadas neste Ofício, a Certidão Negativa do Imóvel, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade, em 23/06/2021 e uma via do Contrato.-

São Leopoldo, 26 de julho de 2021.

ELAINE F. CAMILOTTO
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$830,50 - SELO Nº: 0621.08.1500001.00681 = R\$49,50.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$5,30 - SELO Nº: 0621.01.2100004.04854 = R\$1,40.-

FM

R-5/108.429 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -

PROTOCOLO: N° 357045 de 22/07/2021.-

DEVEDOR FIDUCIANTE: DIEISON MACIEL FONTANA, solteiro, supra qualificado no R-4 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/CIADORA: LTS - INCORPORADORA E CONSTRUTORA EIRELI, inscrita no CNPJ sob nº 09.644.922/0001-06, situada na Avenida Doutor Nilo Pecanha, nº

CONTINUA NO VERSO

[illegible]



Continuação da Página Anterior - :-----
Valide aqui
este documento

CNM: 097766.2.0108429-86

108429



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

São Leopoldo, 26 de julho de 2021.

FLS.

02

VERSO

MATRÍCULA

108.429

2.825, Sala 1.505, Chácara das Pedras, na cidade de Porto Alegre/RS.-

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 - Recursos SBPE, com caráter de escritura pública, na forma do art. 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21/08/1964, alterada pela Lei nº 5.049 de 29/06/1966 e Lei 9.514/97, firmado em 11/06/2021.-

VALOR: Em 11/06/2021 - R\$137.167,82 (cento e trinta e sete mil, cento e sessenta e sete reais e oitenta e dois centavos).-

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 420 meses.-

JUROS: Taxa Nominal: 6,0305% a.a. e Taxa Efetiva: 6,2000% 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\$164.000,00, 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 à 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, 26 de julho de 2021.

ELAINE F. CAMILOTTO

Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$687,90 - **SELO Nº:** 0621.07.2000005.04297 = R\$36,60.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$5,30 - **SELO Nº:** 0621.01.2100004.04855 = R\$1,40.-

FM

Av-6/108.429 - CONSTRUÇÃO -

PROTOCOLO: Nº 377107 de 29/06/2023.-

Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento de 14.06.2023, da fotocópia autenticada da Carta de Habitação nº 003/2023 - Parcial, expedida em 28.03.2023, pela Prefeitura Municipal desta cidade, e da Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, Aferição: 90.002.86446/79-001, emitida em 25.04.2023, 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 112** da **TORRE A**, com a especificação constante da presente matrícula.-

São Leopoldo, 05 de julho de 2023.

DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: NIHIL - **SELO Nº:** 0621.04.2300001.16759 = NIHIL.-

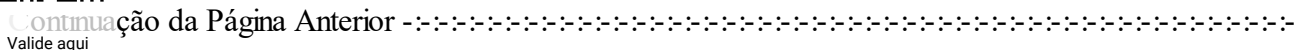
CG

R-7/108.429 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO -

continua na folha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FKRT-AUKCJ-MAVF4-YRBN2>

Continua na Próxima Página - :-----



108429



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

São Leopoldo, 05 de julho de 2023.

FLS.

03

MATRÍCULA

108.429

PROTOCOLLO: N° 377107 de 29/06/2023.-

Procede-se a este registro nos termos do requerimento de 14.06.2023, 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 112** da **TORRE A** avaliado em R\$90.429,19, conforme planilhas elaboradas pelo Arquiteto, Augusto Schneiders, tomado por base o CUB do mês de junho de 2019, já arquivadas no Processo.-

São Leopoldo, 05 de julho de 2023.

DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$288,20 - SELO Nº: 0621.07.2100005.08878 = R\$48,30.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$3,20 - SELO Nº: 0621.01.2300002.24164 = R\$1,80.-

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

CG

Av-8/108.429 - PENHORA -

PROTOCOLO: N° 390109 de 17/09/2024, reapresentado em 04/10/2024.-

Procede-se a esta averbação nos termos do Despacho/Decisão de 04/09/2024, para constar que foi penhorado os direitos e ações sobre o imóvel desta matrícula, nos autos do processo nº 5018770-89.2023.8.21.0033/RS - Execução de Título Extrajudicial, da 5ª Vara Cível desta Comarca, em que é **EXEQUENTE: LTS - INCORPORADORA E CONSTRUTORA EIRELI**, inscrita no CNPJ sob nº 09.644.922/0001-06 e **EXECUTADO: DIEISON MACIEL FONTANA**, inscrito no CPF sob nº 019.182.340-60, pelo valor de R\$23.951,51 (vinte e três mil, novecentos e cinquenta e um reais e cinquenta e um centavos).-

São Leopoldo, 04 de outubro de 2024.

VANIA R. TRÄSEL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$153,00 - SELO Nº: 0621.06.0800001.07182 = R\$35,90.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$6,60 - SELO Nº: 0621.01.2400005.20895 = R\$2,00.-

FM

Av-9/108.429 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE -

PROTOCOLO: N° 402098 de 08/09/2025, reapresentado em 11/09/2025.-

Procede-se a esta averbação para constar que, em virtude de requerimento de 23/05/2025, da credora fiduciária do **R-5**, nos termos da Lei 9.514/97, foi expedida intimação ao devedor fiduciante **DIEISON MACIEL FONTANA**, solteiro, através do Ofício do Registro de Títulos e Documentos desta cidade, o qual certificou que; em diligências realizadas no endereço do imóvel, no dia 02/06/2025, e na Rua Osmar Darcy Heinfarth, nº 500, Bairro Feitoria, no dia 11/06/2025, não foi localizado, foi informado que mudou-se, 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, foi publicado edital no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico, nos dias 18/06/2025, 20/06/2025 e 23/06/2025. Em 14/07/2025, decorreu o prazo legal previsto no art. 26 § 1º da Lei 9.514/97, sem

CONTINUA NO VERSO

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

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

