



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: 097766.2.0108974-03

108974



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

DA

FLS.

MATRÍCULA

São Leopoldo, 16 de junho de 2020.

01

108.974

IMÓVEL: A FRAÇÃO IDEAL DE 0,003696, correspondente a 49,22m², 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 412 da TORRE B, 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 quarto 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 45,98m², área real de uso comum de 18,72m² de divisão proporcional, e área real total de 64,70m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,003696 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 348046 de 09/06/2020.-

São Leopoldo, 16 de junho de 2020.

Denise do Amaral

DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$10,40 - **SELO Nº:** 0621.02.2000003.16328 = R\$1,90.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$2,50 - **SELO Nº:** 0621.01.2000004.03072 = R\$1,40.-

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

Av-1/108.974 - AFETAÇÃO -

DATA: 16 de junho de 2020.-

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, 16 de junho de 2020.

Denise do Amaral

DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: NIHIL - **SELO Nº:** 0621.04.2000002.05147 = NIHIL.-

CG

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página - - - - -



108974



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

São Leopoldo, 04 de novembro de 2020.

FLS.

MATRÍCULA

01

108.974

- VERSO

R-2/108.974 - HIPOTECA -

PROTOCOLO: N° 350836 de 04/11/2020.-

DEVEDORA: GARDENS INCORPORADORA 003 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 31.238.012/0001-35, estabelecida à Av. João Corrêa, nº 503, loja 2, Bairro São José, nesta cidade.-

CREatora: 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°: 0621.04.2000006.03802 = NIHIL.-

~~Av 3/108.974 - LIBERAÇÃO DE HIPOTECA -~~

CG

PROTOCOLO: N° 368.132 de 23/08/2022.-

Procede-se a esta averbação nos termos do item 1.7 do 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 caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/1964 e Lei 9.514/97, firmado em 29 de julho de 2022, do qual fica uma via arquivada, para constar que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, credora da hipoteca registrada sob R-2 desta matrícula, autorizou o

continua na folha 2

continua na folha 2

Continua na Próxima Página - ::



סמל



São Leopoldo, 25 de agosto de 2022.

FLS.

MATRÍCULA

02

108.974

São Leopoldo, 25 de agosto de 2022. *Vânia Inês*

VANIA R. TRÄSEL
Registradora Substituta

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$ 3,00 - SELO Nº: 0621.01.2200005.09212 = R\$ 1,80.-

Redução de emolumentos conforme Lei Federal nº 14118 de 12.01.2021 GB

PROTOCOLLO: N° 368.132 de 23/08/2022.-

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

ADQUIRENTE: **JESSE RYAN ALVARENGA DA SILVA**, brasileiro, solteiro, nascido em 13/05/2003, militar, portador da Carteira de Identidade nº 4132427561, expedida pela SSP/RS em 18/05/2016, inscrito no CPF sob nº 056.928.550-03, residente e domiciliado em Q. Três, 25, Ap.101, Bl.A, Feitoria, 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 caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/1964 e Lei 9.514/97, firmado em 29 de julho de 2022.-

VALOR: Em 29.07.2022 - R\$170.340,00 (cento e setenta mil e trezentos e quarenta reais), sendo pago da seguinte forma: R\$49.587,22 com recursos próprios; R\$20.490,00 com recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto e R\$100.262,78 com recursos do financiamento.-

IMÓVEL: O constante desta matrícula.-

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO: Foi pago o Imposto de Transmissão no valor de R\$1.595,50, em 19.08.2022, conforme guia de arrecadação nº 153244.-

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, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 25.03.2022, em nome da vendedora. Ficam arquivadas neste Ofício, a Certidão Negativa do Imóvel, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade, em 26.07.2022 e uma via do Contrato.-

São Leopoldo, 25 de agosto de 2022. *Väme nösep.*

VANIA R. TRÄSEL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$ 429,50 - **SELO N°:** 0621.08.1500001.03705 = R\$ 65,30.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$ 3,00 - SELO Nº: 0621.01.2200005.09214 = R\$ 1,80.-

Redução de emolumentos conforme Lei Federal nº 14118 de 12.01.2021 GB

R-5/108.974 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -

PROTOCOLLO: N° 368.132 de 23/08/2022.-

DEVEDOR FIDUCIARTE: JESSE RYAN ALVARENGA DA SILVA, solteiro, supra qualificado no R-4 desta matrícula -

CREDEORA 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. -

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

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

digital



university of the
pacific



108974



São Leopoldo, 25 de agosto de 2022.

FLS-

02

MATRÍCULA

108.974

- VERSO

CG

continua na folha 03

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



Continuação da Página Anterior

Valide aqui

este documento

CNM: 097766.2.0108974-03

108974



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

FLS.

MATRÍCULA

São Leopoldo, 26 de julho de 2023.

03

108.974

R-7/108.974 - 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 412 da TORRE B** avaliado em R\$87.815,63, 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.

DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta**EMOLUMENTOS:** R\$288,20 - **SELO Nº:** 0621.07.2100005.09350 = R\$48,30.-**PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$3,20 - **SELO Nº:** 0621.01.2300002.29691 = R\$1,80.-

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

CG

Av-8/108.974 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE -**PROTOCOLO:** Nº 404329 de 07/11/2025, reapresentado em 13/11/2025.-

Procede-se a esta averbação para constar que, em virtude de requerimento de 04/07/2025, da credora fiduciária do R-5, nos termos da Lei 9.514/97, foi expedida intimação ao devedor fiduciante **JESSE RYAN ALVARENGA DA SILVA**, 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 10/07/2025, não foi localizado, tendo sido informado que o mesmo mudou-se; em diligência realizada na Rua Érico Veríssimo, nº 25, apto. 101, Bloco A, Bairro Feitoria, no dia 17/07/2025, foi informado que mudou-se; e, sendo assim, 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 24/07/2025. Decorrido o prazo sem o adimplemento da obrigação, foi publicado edital no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico, nos dias 18, 19 e 20/08/2025. Em 10/09/2025, 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 07/11/2025, **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, na cidade de Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04.-

VALOR DA CONSOLIDAÇÃO: R\$179.034,90 (cento e setenta e nove mil, trinta e quatro reais e noventa centavos).-

Foi pago o ITBI, no valor de R\$3.580,70, conforme guia de arrecadação nº 177392, quitada em 04/11/2025.-

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 NO VERSO

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HPUTV-CG92S-PUPJ3-9YWDO>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



este documento

108974



São Leopoldo, 17 de novembro de 2025.

FLS.
03

MATRÍCULA
108.974

- VERSO

São Leopoldo, 17 de novembro de 2025.

ELAINE F. CAMILOTTO
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$455,40 - **SELO Nº:** 0621.08.2500005.02540 = R\$76,40.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$6,90 - SELO Nº: 0621.01.2500008.25041 = R\$2,10.-

CG

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HPUTV-CG92S-PUPJ3-9YWDQ>

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

São Leopoldo/RS, 21 de novembro de 2025 às 13:08:14. - **DS**
Total: R\$76,40
 Certidão digital (Proveniente CNJ 127/2022): R\$44,80 (0621.04.2500007.12572 = R\$5,20)
 Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0621.03.2500008.22911 = R\$4,20)
 Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0621.01.2500008.25535 = 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 00098200 33