



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: 097766.2.0107905-09

107905



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

São Leopoldo, 21 de agosto de 2019.

FLS.

01

MATRÍCULA

107.905

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 304 da TORRE E, do CONDOMÍNIO GARDENS, a ser edificado de acordo com a Incorporação registrada nesta data, 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 segundo apartamento da torre a contar da esquerda para a direita, de fundos 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: ITAPEMA INCORPORADORA 003 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 31.238.212/0001-35, estabelecida na Avenida Protásio Alves, nº 7777, Bairro Petrópolis, na cidade de Porto Alegre/RS.-

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

PROTOCOLO: Nº 342146 de 20/08/2019.-

São Leopoldo, 21 de agosto de 2019.

DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$10,10 - **SELO Nº:** 0621.02.1900007.02220 = R\$1,90.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$2,50 - **SELO Nº:** 0621.01.1900006.03185 = R\$1,40.-

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

CG

Av-1/107.905 - AFETAÇÃO -

PROTOCOLO: Nº 342146 de 20/08/2019.-

Procede-se a esta averbação nos termos dos requerimentos de 15.08.2019 e 24.07.2019, que ficam arquivados, 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, 21 de agosto de 2019.

DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: NIHIL - **SELO Nº:** 0621.04.1900004.02425 = NIHIL.-

CG

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

107905



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

São Leopoldo, 28 de novembro de 2019.

CNM: 097766.2 0107905-09

FLS.

MATRÍCULA

01

107.905

- VERSO

Av-2/107.905 - ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL -

PROTOCOLLO: N° 344428 de 27/11/2019.-

Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento de 14 de novembro de 2019, da Certidão emitida pela JUCIS/RS em 29.10.2019, da 1ª Alteração Contratual firmada em 18.10.2019, registrado sob nº 5175347 em 29.10.2019, e do Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral, da Secretaria da Receita Federal, que ficam arquivados, para constar que a proprietária e incorporadora do imóvel desta matrícula, **ITAPEMA INCORPORADORA 003 SPE LTDA.**, alterou sua denominação social para **GARDENS INCORPORADORA 003 SPE LTDA.**, bem como o endereço de sua sede social para a **Avenida João Corrêa, nº 503, loja 2, Bairro São José, nesta cidade.** -

São Leopoldo, 28 de novembro de 2019.

DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: NIHIL - SELO N°: 0621.04.1900004.06868 = NIHIL.-

CG

R-3/107.905 - COMPRA E VENDA -

PROTOCOLLO: N° 375153 de 24/04/2023.-

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

ADQUIRENTE: EDUARDO GRANDO DA SILVA, brasileiro, nascido em 18/02/2005, vendedor, solteiro, portador da Carteira de Identidade nº 1131803841, expedida pela SSP/RS em 16/02/2016, inscrito no CPF sob nº 050.198.510-78, residente e domiciliado na Rua Quinze de Novembro, nº 449, Santos Dumont, nesta cidade.-

FORMA DO TÍTULO: Contrato de Compra e Venda Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos do FGTS, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei nº 4.380, de 21/08/1964, e Lei 9.514/97, firmado em 18/04/2023.-

VALOR: Em 18/04/2023 - R\$176.958,41 (cento e setenta e seis mil, novecentos e cinquenta e oito reais e quarenta e um centavos), sendo pagos da seguinte forma: R\$28.349,25 com recursos próprios; R\$22.472,00 com recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto; e R\$126.137,16 com recursos do financiamento.-

IMÓVEL: O constante desta matrícula.-

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO: Foi pago o Imposto de Transmissão no valor de R\$1.310,04, em 24/04/2023, conforme guia de arrecadação nº 158547.-

DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA - DOI: Emitida por este Ofício, nesta data.-

CONDIÇÕES: As do Contrato. Está arquivada neste Ofício, a Certidão Positiva com Efeitos de 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 04/04/2023. Ficam arquivadas neste Ofício, a Certidão Negativa do Imóvel, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade, em 10/04/2023 e uma via do Contrato.- /

São Leopoldo, 28 de abril de 2023.

ELAINE F. CAMILOTTO
Registradora Substituta

continua na folha 02

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

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

CNM: 097766.2.0107905-09

107905



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

São Leopoldo, 28 de abril de 2023.

FLS.

02

MATRÍCULA

107.905

EMOLUMENTOS: R\$461,30 - **SELO Nº:** 0621.08.1500001.06184 = R\$65,30.-**PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$3,20 - **SELO Nº:** 0621.01.2300002.07248 = R\$1,80.-

Redução de Emolumentos conforme MPV nº 1.162/2023.-

FM

R-4/107.905 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -**PROTOCOLO:** Nº 375153 de 24/04/2023.-**DEVEDOR FIDUCIANTE:** EDUARDO GRANDO DA SILVA, solteiro, supra qualificado no R-3 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:** LTS - INCORPORADORA E CONSTRUTORA EIRELI, inscrita no CNPJ sob nº 09.644.922/0001-06, situada na Avenida Doutor Nilo Peçanha, nº 2.825, Sala 1.505, Chácara das Pedras, na cidade de Porto Alegre/RS.-**FORMA DO TÍTULO:** Contrato de Compra e Venda Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos do FGTS, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei nº 4.380, de 21/08/1964, e Lei 9.514/97, firmado em 18/04/2023.-**VALOR:** Em 18/04/2023 - R\$129.137,16 (cento e vinte e nove mil, cento e trinta e sete reais e dezesseis centavos).-**PRAZO DE AMORTIZAÇÃO:** 360 meses.-**JUROS:** Taxa Nominal: 5,00% a.a.; 0,4159% a.m. e Taxa Efetiva: 5,1161% a.a.; 0,4167% a.m.-**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\$176.958,41, sujeito a atualização monetária, conforme item 22 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, 28 de abril de 2023.

ELAINE F. CAMILOTTO
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$374,70 - **SELO Nº:** 0621.07.2100005.07897 = R\$48,30.-**PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$3,20 - **SELO Nº:** 0621.01.2300002.07249 = R\$1,80.-

Redução de Emolumentos conforme MPV nº 1.162/2023.-

FM

Av-5/107.905 - CONSTRUÇÃO E CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO -**PROTOCOLO:** Nº 381101 de 10/11/2023, reapresentado em 29/11/2023.-

Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento de 16/11/2023, da Carta de Habitação nº 013/2023 - Parcial, datada de 30/10/2023, da Prefeitura Municipal desta cidade, e da Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

-:-:-:-:-

-:-:-:-:-

-:-:-:-:-

-:-:-:-:-

-:-:-:-:-

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

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash eb7ee9c4-6da0-47f2-b942-cee35ff35a3

107905



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

SÃO LEOPOLDO - RS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

São Leopoldo, 29 de novembro de 2023.

CNM: 097766.2.0107905-09

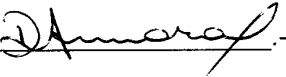
FLS. 02

MATRÍCULA 107.905

VERSÃO

União, Aferição: 90.002.86446/79-003, emitida em 09/11/2023, 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 304** da **TORRE E**, 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, 29 de novembro de 2023.



DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: NIHIL - **SELO Nº:** 0621.04.2300005.04015 = NIHIL.-

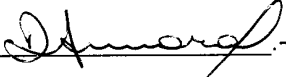
CG

R-6/107.905 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO -

PROTOCOLO: Nº 381101 de 10/11/2023, reapresentado em 29/11/2023.-

Procede-se a este registro nos termos do requerimento de 16/11/2023, que fica arquivado, para constar que o **CONDOMÍNIO GARDENS**, averbado sob **Av-5** 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 304** da **TORRE E** 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, 29 de novembro de 2023.



DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$245,10 - **SELO Nº:** 0621.07.2300004.01394 = R\$48,30.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$3,20 - **SELO Nº:** 0621.01.2300007.02513 = R\$1,80.-

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

CG

Av-7/107.905 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE -

PROTOCOLO: Nº 397293 de 24/04/2025, reapresentado em 02/05/2025.-

Procede-se a esta averbação para constar que, em virtude de requerimento de 11/11/2024, da credora fiduciária do **R-4**, nos termos da Lei 9.514/97, foi expedida intimação ao devedor fiduciante **EDUARDO GRANDO DA SILVA**, solteiro, através do Ofício do Registro de Títulos e Documentos desta cidade, o qual certificou que, em diligência realizada na Rua XV de Novembro, nº 449, Bairro Santos Dumont, nesta cidade, no dia 03/01/2025, foi informado que mudou-se; em diligência realizada no endereço do imóvel, no dia 18/11/2024 e na Rua Cora Coralina, nº 449, Bairro Santos Dumont, nesta cidade, nos dias 09/12/2024 e 18/12/2024, não foi localizado, tendo sido deixados avisos para seu comparecimento junto ao RTD, sendo que não compareceu até 06/01/2025, 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 artigo 26, §4ºB da Lei nº 9.514/97, o devedor foi intimado por e-mail, em 06/01/2025. Decorrido o prazo sem o adimplemento da obrigação, foi publicado edital no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico, nos dias 17/02/2025, 18/02/2025 e 19/02/2025. Em 14/03/2025, decorreu o prazo legal previsto no art. 26 § 1º da Lei 9.514/97, sem purgação da mora por parte do devedor fiduciante.-

continua na folha 03

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

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

107905



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

CNM: 097766.2.0107905-09

M

FLS.

MATRÍCULA

03

107.905

São Leopoldo, 06 de maio de 2025.

Cumprindo o disposto no § 7º do art. 26 da Lei 9.514/97 e atendendo requerimento da credora fiduciária de 23/04/2025, **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\$181.305,62 (cento e oitenta e um mil, trezentos e cinco reais e sessenta e dois centavos).-

Foi pago o ITBI, no valor de R\$3.626,11, conforme guia de arrecadação nº 173225, quitada em 11/04/2025.-

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.-

São Leopoldo, 06 de maio de 2025.

MARCIA DO AMARAL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$455,40 - **SELO Nº:** 0621.08.2500005.00026 = R\$76,40.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$6,90 - **SELO Nº:** 0621.01.2500003.15943 = R\$2,10.-

FM

CONTINUA NO VERSO

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

São Leopoldo/RS, 09 de maio de 2025 às 16:30:04. - DS

Total: R\$76,40

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) 1 página: R\$44,80 (0621.04.2500001.14122 = R\$5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0621.03.2500004.03200 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0621.01.2500003.16286 = 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 00034414 72

Esse documento foi assinado digitalmente por MARCIA DO AMARAL - 09/05/2025 16:52

www.registradores.onr.org.br
Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado
SAEC