



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: 097766.2.0107893-45

107893



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

DA

São Leopoldo, 21 de agosto de 2019.

FLS.

MATRÍCULA

01

107.893

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 203 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 segundo 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 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: 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.

[Signature]

DENISE DO AMARAL Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$10,10 - SELO Nº: 0621.02.1900007.02206 = R\$1,90.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$2,50 - SELO Nº: 0621.01.1900006.03171 = R\$1,40.-

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

Av-1/107.893 - 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.

[Signature]

DENISE DO AMARAL Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: NIHIL - SELO Nº: 0621.04.1900004.02413 = NIHIL.-

CG

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7PY4E-U6KT8-BXB9T-VN3ZH

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ridigital





Continuação da Página Anterior

Valide aqui

este documento

CNM: 097766.2.0107893-45

107893



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

DA

São Leopoldo, 24 de fevereiro de 2021.

FLS.

02

MATRÍCULA

107.893

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, 24 de fevereiro de 2021.

DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: NIHIL - **SELO Nº:** 0621.09.0800001.07271 = NIHIL.-

AL

Av-4/107.893 - LIBERAÇÃO DE HIPOTECA -

PROTOCOLO: Nº 369.740 de 18/10/2022.-

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 nº 4.380/1964 e Lei nº 9.514/1997, firmado em 30/09/2022, do qual fica uma via arquivada, para constar que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, credora da hipoteca registrada sob R-3 desta matrícula, autorizou o CANCELAMENTO daquele registro.-

São Leopoldo, 19 de outubro de 2022.

VANIA R. TRÄSEL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$44,40 - **SELO Nº:** 0621.04.2200006.02504 = R\$4,40.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$3,00 - **SELO Nº:** 0621.01.2200005.23040 = R\$1,80.-

Redução de Emolumentos conforme Lei Federal nº 14.118 de 12/01/2021

RS

R-5/107.893 - COMPRA E VENDA -

PROTOCOLO: Nº 369.740 de 18/10/2022.-

TRANSMITENTE: 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.-

ADQUIRENTE: KETLIN VITÓRIA DA ROSA DOS SANTOS, brasileira, nascida em 01/04/2004, operadora de caixa, solteira, portadora da Carteira de Identidade nº 1127725305 expedida pela SSP/RS em 02/07/2014, inscrita no CPF sob nº 876.464.200-34, residente e domiciliada na Rua Ianduí, nº 243, Bairro Campina, 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 nº 4.380/1964 e Lei nº 9.514/1997, firmado em 30/09/2022.-

VALOR: Em 30/09/2022 - 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\$36.083,41 com recursos próprios; R\$44.530,00 com recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto; e R\$96.345,00 com recursos do financiamento.-

IMÓVEL: O constante desta matrícula.-

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO: Foi pago o Imposto de Transmissão no valor de R\$1.426,05, em 17/10/2022, conforme guia de arrecadação nº 154603.-

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7PY4E-U6KT8-BXB9T-VN3ZH

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui

este documento

CNM: 097766.2.0107893-45



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

FLS.

MATRÍCULA

São Leopoldo, 19 de outubro de 2022.

02

107.893

VERSO

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 15/09/2022. Ficam arquivadas neste Ofício, a Certidão Negativa do Imóvel, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade, em 17/10/2022 e uma via do Contrato.-

São Leopoldo, 19 de outubro de 2022. *Vânia Träsel* - VANIA R. TRÄSEL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$429,50 - **SELO Nº:** 0621.08.1500001.04196 = R\$65,30.-
PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$3,00 - **SELO Nº:** 0621.01.2200005.23041 = R\$1,80.-
Redução de Emolumentos conforme Lei Federal nº 14.118 de 12/01/2021 RS

R-6/107.893 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -

PROTOCOLO: Nº 369.740 de 18/10/2022.-

DEVEDORA FIDUCIANTE: KETLIN VITÓRIA DA ROSA DOS SANTOS, solteira, supra qualificada no R-5 desta matrícula.-

CREDORA FIDUCIÁRIA: 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.-

INTERVENIENTE CONSTRUTORA/FIADORA: LTS - INCORPORADORA E CONSTRUTORA - EIRELI, com sede na Avenida Doutor Niló Peçanha, nº 2825, sala 1505, Bairro Chácara das Pedras, na cidade de Porto Alegre/RS, inscrita no CNPJ sob nº 09.644.922/0001-06.-

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 nº 4.380/1964 e Lei nº 9.514/1997, firmado em 30/09/2022.-

VALOR: Em 30/09/2022 - R\$99.345,00 (noventa e nove mil e trezentos e quarenta e cinco reais).-

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 360 meses.-

JUROS: Taxa Nominal: 5,00% a.a.; Taxa Efetiva: 5,1161% a.a.-

OBJETO DA GARANTIA: A devedora 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 a devedora fiduciante possuidora direta 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 à 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 a ser edificada sobre o mesmo, e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário a reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário. Fica arquivada uma via do Contrato.-

São Leopoldo, 19 de outubro de 2022. *Vânia Träsel* - VANIA R. TRÄSEL
Registradora Substituta

continua na folha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7PY4E-U6KT8-BXB9T-VN3ZH

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui

este documento

CNM: 097766.2.0107893-45

107893



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

12

São Leopoldo, 19 de outubro de 2022.

FLS.

03

MATRÍCULA

107.893

EMOLUMENTOS: R\$268,40 - **SELO Nº:** 0621.07.2100005.05458 = R\$48,30.-
PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$3,00 - **SELO Nº:** 0621.01.2200005.23042 = R\$1,80.-
Redução de Emolumentos conforme Lei Federal nº 14.118 de 12/01/2021 RS

Av-7/107.893 - 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 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 203** 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:** 0621.04.2300005.03993 = NIHIL.-

CG

R-8/107.893 - 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-7** 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 203** 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:** 0621.07.2300004.01382 = R\$48,30.-
PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$3,20 - **SELO Nº:** 0621.01.2300007.02483 = R\$1,80.-
Redução de Emolumentos conforme Lei Federal nº 11.977 de 07/07/2009.- CG

Av-9/107.893 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE -

PROTOCOLO: Nº 404328 de 07/11/2025, reapresentado em 13/11/2025.-
Procede-se a esta averbação para constar que, em virtude de requerimento de 15/07/2025, da credora fiduciária do R-6, nos termos da Lei 9.514/97, foi expedida intimação a devedora fiduciante **KETLIN VITÓRIA DA ROSA DOS SANTOS**, 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 17/07/2025, não foi localizada, sendo informado que mudou-se. Em diligência realizada na Rua Landuí nº 243, Bairro Campina, no dia 29/07/2025, é desconhecida no local, e,

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7PY4E-U6KT8-BXB9T-VN3ZH

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

