



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: 097766.2.0108979-85

108979



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

FLS.

MATRÍCULA

São Leopoldo, 16 de junho de 2020.

01

108.979

**IMÓVEL:** A FRAÇÃO IDEAL DE 0,003593, correspondente a 47,84m<sup>2</sup>, 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 13.316,49m<sup>2</sup>, 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 505 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 quinto pavimento, com entrada pela via interna denominada Acesso 03 do Condomínio, com acesso pela Rua Angola, sendo o terceiro apartamento da torre a contar da esquerda para a direita de frente para o Acesso 03, com área real privativa de 44,71m<sup>2</sup>, área real de uso comum de 18,20m<sup>2</sup> de divisão proporcional, e área real total de 62,91m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,003593 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  
Registradora Substituta

**EMOLUMENTOS:** R\$10,40 - **SELO Nº:** 0621.02.2000003.16338 = R\$1,90.-

**PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$2,50 - **SELO Nº:** 0621.01.2000004.03094 = R\$1,40.-

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

CG

**Av-1/108.979 - 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  
Registradora Substituta

**EMOLUMENTOS:** NIHIL - **SELO Nº:** 0621.04.2000002.05160 = NIHIL.-

CG

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui

este documento

CNM: 097766.2.0108979-85

108979



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

São Leopoldo, 04 de novembro de 2020.

FLS.

01

MATRÍCULA

108.979

VERSO

**R-2/108.979 - HIPOTECA -**

**PROTOCOLO:** Nº 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.-

**CREDORA:** 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 Nº:** 0621.04.2000006.03807 = NIHIL.-

CG

**Av-3/108.979 - LIBERAÇÃO DE HIPOTECA -**

**PROTOCOLO:** Nº 360767 de 30/11/2021.-

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 do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64 e Lei 9.514/97, firmado em 05 de novembro de 2021, do qual fica uma via arquivada, para constar que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,

continua na folha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WDZRA-N8BGA-T7DVL-SC5MR

Continua na Próxima Página



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

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar







Continuação da Página Anterior

Valide aqui

este documento

CNM: 097766.2.0108979-85

108979



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

FLS.

MATRICULA

São Leopoldo, 02 de dezembro de 2021.

02
VERSO

108.979

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 1505, 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 - 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 do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64 e Lei 9.514/97, firmado em 05 de novembro de 2021.-

VALOR: Em 05/11/2021 - R\$113.959,68 (cento e treze mil, novecentos e cinquenta e nove reais e sessenta e oito centavos).-

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 360 meses.-

JUROS: Taxa Nominal: 6,00% a.a. e Taxa Efetiva: 6,1677% 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\$150.000,00, 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 a 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, 02 de dezembro de 2021.

ELAINE F. CAMILOTTO.
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$308,40 - SELO Nº: 0621.07.2100005.01284 = R\$36,60.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$2,70 - SELO Nº: 0621.01.2100007.08040 = R\$1,40.-

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

IM

Av-6/108.979 - CONSTRUÇÃO E CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO -

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

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 505 da TORRE B, 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/WDZRA-N8BGA-T7DVL-SC5MR

Continua na Próxima Página



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Continuação da Página Anterior

Valide aqui

este documento

CNM: 097766.2.0108979-85

108979



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

St

São Leopoldo, 26 de julho de 2023.

FLS.  
03

MATRÍCULA  
108.979

São Leopoldo, 26 de julho de 2023. *Amoral*

DENISE DO AMARAL  
Registradora Substituta

**EMOLUMENTOS:** NIHIL - **SELO Nº:** 0621.04.2300001.19310 = NIHIL.-

CG

**R-7/108.979 - 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 EDÍLIO 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 505 da TORRE B** avaliado em R\$85.368,39, 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. *Amoral*

DENISE DO AMARAL  
Registradora Substituta

**EMOLUMENTOS:** R\$245,10 - **SELO Nº:** 0621.07.2100005.09355 = R\$48,30.-

**PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$3,20 - **SELO Nº:** 0621.01.2300002.29702 = R\$1,80.-

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

CG

**Av-8/108.979 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE -**

**PROTOCOLO:** Nº 404327 de 07/11/2025, reapresentado em 13/11/2025.-

Procede-se a esta averbação para constar que, em virtude de requerimento de 21/05/2025, da credora fiduciária do **R-5**, nos termos da Lei 9.514/97, foi expedida intimação a devedora fiduciante **CAROLINE BUENO DA ROCHA**, 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 06/06/2025, não foi localizado, tendo sido informado que mudou-se; em diligência realizada na Rua Dr. Victor Otto Schmidt, nº 590, Bairro Campestre, nos dias 28/05/2025 e 16/06/2025, não foi encontrada no endereço, tendo sido deixados avisos para seu comparecimento junto ao RTD, sendo que não compareceu até 27/06/2025, e, para os efeitos do artigo 26, § 4º, da Lei nº 9.514/97, a destinatária, encontra-se, conseqüentemente, em local ignorado, incerto ou inacessível. Em atendimento ao art. 26, § 4º-B da Lei nº 9.514/97, a devedora foi intimada por e-mail, em 30/06/2025. Decorrido o prazo sem o adimplemento da obrigação, foi publicado edital no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico, nos dias 23/07/2025, 24/07/2025 e 25/07/2025. Em 15/08/2025, decorreu o prazo legal previsto no art. 26 § 1º da Lei 9.514/97, sem purgação da mora por parte da devedora 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, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04.-

**VALOR DA CONSOLIDAÇÃO:** R\$158.777,61 (cento e cinquenta e oito mil, setecentos e setenta e sete reais e sessenta e um centavos).-

Foi pago o ITBI, no valor de R\$3.175,55, conforme guia de arrecadação nº 177399, quitada em

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WDZRA-N8BGA-T7DVL-SC5MR

Continua na Próxima Página

