



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: 097766.2.0108445-38

108445



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

São Leopoldo, 28 de novembro de 2019.

FLS.

01

MATRÍCULA

108.445

IMÓVEL: A FRAÇÃO IDEAL DE 0,003593, correspondente a 47,84m², 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 305 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 terceiro 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 44,71m², área real de uso comum de 18,20m² de divisão proporcional, e área real total de 62,91m², 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 344428 de 27/11/2019.-

São Leopoldo, 28 de novembro de 2019.

DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$10,10 - **SELO Nº:** 0621.02.1900007.19851 = R\$1,90.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$2,50 - **SELO Nº:** 0621.01.1900006.25178 = R\$1,40.-

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

CG

Av-1/108.445 - 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

EMOLUMENTOS: NIIL - **SELO Nº:** 0621.04.1900004.06933 = NIIL.-

CG

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página - - - - -

108445



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

São Leopoldo, 27 de maio de 2020.

FLS.

MATRÍCULA

01

108.445

- VERSO

R-2/108.445 - HIPOTECA -

PROTOCOLO: 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.-

AVALIAÇÃO 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: 0621.09.0800001.06565 = NIHIL.-

AL

Av-3/108.445 - LIBERAÇÃO DE HIPOTECA -

PROTOCOLLO: N° 356438 de 28/06/2021.-

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 do Devedor, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64, e Lei 9.514/97, firmado em 28 de maio de 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.-

São Leopoldo, 30 de junho de 2021.

ELAINE F. CAMILOTTO
Registradora Substituta

continua na folha 02

Continua na Próxima Página -



108445



São Leopoldo, 30 de junho de 2021.

E1 S

MATRÍCULA

02

108.445

IM

IM

INTERVENIENTE CONSTRUTORA/FIADORA: 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

Continua na Próxima Página - :::

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D7AVM-AD37P-95GNW-KR2VL>

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

ridigital



ELS

MATRÍCULA

São Leopoldo, 30 de junho de 2021.

02

108.445

- VERSO

CG

R-7/108.445 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO -

~~continua na folha 03~~

Continua na Próxima Página -

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

digital



108445



São Leopoldo, 05 de julho de 2023.

FLS.

MATRÍCULA

03

108.445

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 305** da **TORRE A** 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, 05 de julho de 2023.

DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$245,10 - SELO Nº: 0621.07.2100005.08894 = R\$48,30.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$3,20 - SELO Nº: 0621.01.2300002.24198 = R\$1,80.-

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

CG

Av-8/108.445 - ESPECIALIDADE OBJETIVA -

PROTOCOLO: Nº 410343 de 24/04/2026, reapresentado em 12/05/2026.-

Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento de 24/04/2026, acompanhado da documentação comprobatória, para constar que o imóvel desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº **106799**, bem como possui o Código de Endereçamento Postal - CEP **93056-120** -

São Leopoldo, 14 de maio de 2026.

ELDA R. ASPIR
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$121,30 - SELO Nº: 0621.04.2600002.04139 = R\$5,50.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$7,30 - SELO Nº: 0621.01.2600004.13457 = R\$2.20.-

CG

Av-9/108.445 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE -

PROTOCOLO: N° 410343 de 24/04/2026, reapresentado em 12/05/2026.-

Procede-se a esta averbação para constar que, em virtude de requerimento de 26/01/2026, da credora fiduciária do R-5, nos termos da Lei 9.514/97, o devedor fiduciante **GABRIEL JOSUÉ DE SOUZA VARGAS**, solteiro, compareceu no Ofício do Registro de Títulos e Documentos desta cidade, no dia 11/02/2026, sendo notificado pessoalmente de todo o conteúdo da carta, recebendo uma das vias da notificação e firmando o recebimento. Em 06/03/2026, 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 24/04/2026, **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\$160.087,71 (cento e sessenta mil, oitenta e sete reais e setenta e um centavos).-

Foi pago o ITBI, no valor de R\$3.201,75, conforme guia de arrecadação nº 180887, quitada em

CONTINUA NO VERSO

[illegible]

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

