



## 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: 097766.2.0108473-51

108473



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

FLS.

MATRÍCULA

01

108.473

São Leopoldo, 28 de novembro de 2019.

DA

**IMÓVEL: A FRAÇÃO IDEAL DE 0,003696**, correspondente a **49,22m<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 512** 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 quinto 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 **45,98m<sup>2</sup>**, área real de uso comum de **18,72m<sup>2</sup>** de divisão proporcional, e área real total de **64,70m<sup>2</sup>**, 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 I.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 N°:** 0621.02.1900007.19906 = R\$1,90.-

**PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$2,50 - **SELO N°:** 0621.01.1900006.25235 = R\$1,40.-

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

CG

**Av-1/108.473 - 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: NIHIL - SELO N°:** 0621.04.1900004.06974 = NIHIL.-

CG

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página - - - - -

- - - - -  
- - - - -  
- - - - -  
- - - - -  
- - - - -



108473



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

São Leopoldo, 27 de maio de 2020.

FLS.  
VERSO  
01

MATRÍCULA  
108.473

**R-2/108.473 - HIPOTECA -**

**PROTOCOLO:** Nº 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.-

**CREDORA:** **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.-

**CONDICÕES:** 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 N°:** 0621.09.0800001.06593 = NIHIL.-

AL

**Av-3/108.473 - LIBERAÇÃO DE HIPOTECA -**

**PROTOCOLO:** Nº 359073 de 29/09/2021.-

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 30 de agosto 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 setembro de 2021.

DENISE DO AMARAL  
Registradora Substituta  
continua na folha 02



108473



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

São Leopoldo, 30 de setembro de 2021.

FLS.

02

MATRÍCULA

108.473

**EMOLUMENTOS:** R\$39,30 - **SELO Nº:** 0621.04.2100005.03111 = R\$3,30.-

**PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$2,70 - **SELO Nº:** 0621.01.2100004.22651 = R\$1,40.-

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

**R-4/108.473 - COMPRA E VENDA -**

**PROTOCOLO:** Nº 359073 de 29/09/2021.-

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

**ADQUIRENTE:** JACIRA MENDES SOARES, brasileira, solteira, nascida em 17/11/2000, auxiliar de lavanderia, portadora da Carteira de Identidade nº 7121085109, expedida pela SSP/RS em 26/12/2011, inscrita no CPF sob nº 049.918.700-89, residente e domiciliada na Rua Madre Paulina, nº 6, Ca 2, Bairro Feitoria, nesta cidade.-

**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 30 de agosto de 2021.-

**VALOR:** Em 30/08/2021 - R\$153.000,00 (cento e cinquenta e três mil reais), sendo pagos da seguinte forma: R\$43.890,98 com recursos próprios; R\$23.200,00 com recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto; e R\$85.909,02 com recursos do financiamento.-

**IMÓVEL:** O constante desta matrícula.-

**IMPOSTO DE TRANSMISSÃO:** Foi pago o Imposto de Transmissão no valor de R\$1.423,37, em 15/09/2021, conforme guia de arrecadação nº 146667.-

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

**CONDICÕES:** As do Contrato. Está arquivada neste Ofício, a Certidão 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 19/04/2021. Ficam arquivadas neste Ofício, a Certidão Negativa do Imóvel, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade, em 24 de setembro de 2021 e uma via do Contrato.-

São Leopoldo, 30 de setembro de 2021.

**DENISE DO AMARAL**  
 Registradora Substituta

**EMOLUMENTOS:** R\$379,60 - **SELO Nº:** 0621.08.1500001.01173 = R\$49,50.-

**PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$2,70 - **SELO Nº:** 0621.01.2100004.22652 = R\$1,40.-

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

**R-5/108.473 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -**

**PROTOCOLO:** Nº 359073 de 29/09/2021.-

**DEVEDORA FIDUCIANTE:** JACIRA MENDES SOARES, solteira, supra qualificada no **R-4** 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

CONTINUA NO VERSO



**108473**



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

São Leopoldo, 30 de setembro de 2021.

FLS.

**02**

MATRÍCULA

**108.473**

VERSO

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 30 de agosto de 2021.-

**VALOR:** Em 30/08/2021 - R\$85.909,02 (oitenta e cinco mil, novecentos e nove reais e dois centavos).-

**PRAZO DE AMORTIZAÇÃO:** 360 meses.-

**JUROS:** Taxa Nominal: 5,2500% a.a. e Taxa Efetiva: 5,3781% 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\$153.000,00, sujeito a atualização monetária, conforme item 22.1 do Contrato.-

**CONDICÕES:** 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, 30 de setembro de 2021.

**DENISE DO AMARAL**  
Registradora Substituta

**EMOLUMENTOS:** R\$237,20 - **SELO N°:** 0621.07.2100005.00409 = R\$36,60.-

**PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$2,70 - **SELO N°:** 0621.01.2100004.22653 = R\$1,40.-

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

**Av-6/108.473 - CONSTRUÇÃO -**

**PROTOCOLO:** Nº 377107 de 29/06/2023.-

Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento de 14.06.2023, da fotocópia autenticada da Carta de Habitação nº 003/2023 - Parcial, expedida em 28.03.2023, pela Prefeitura Municipal desta cidade, e da Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, Aferição: 90.002.86446/79-001, emitida em 25.04.2023, 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 512** da **TORRE A**, com a especificação constante da presente matrícula.-

São Leopoldo, 05 de julho de 2023.

**DENISE DO AMARAL**  
Registradora Substituta

**EMOLUMENTOS:** NIHIL - **SELO N°:** 0621.04.2300001.16817 = NIHIL.-

**CG**

**R-7/108.473 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO -**

**continua na folha 03**

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GNPQN-3XLVU-TE6KM-8UNW7>

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



Continuação da Página Anterior  
Validé aqui  
este documento

108473



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

São Leopoldo, 05 de julho de 2023.

FLS.

MATRÍCULA

03

108.473

**PROTOCOLO:** Nº 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 512** da **TORRE A** 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, 05 de julho de 2023.

DENISE DO AMARAL  
Registradora Substituta

**EMOLUMENTOS:** R\$288,20 - **SELO Nº:** 0621.07.2100005.08923 = R\$48,30.-

**PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$3,20 - **SELO Nº:** 0621.01.2300002.24256 = R\$1,80.-

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

CG

**Av-8/108.473 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE -**

**PROTOCOLO:** Nº 405282 de 01/12/2025, reapresentado em 05/12/2025.-

Procede-se a esta averbação para constar que, em virtude de requerimento de 28/08/2025, da credora fiduciária do **R-5**, nos termos da Lei 9.514/97, foi expedida intimação à devedora fiduciante **JACIRA MENDES SOARES**, solteira, através do Ofício do Registro de Títulos e Documentos desta cidade, o qual certificou que, em diligência realizada no endereço do imóvel, em 01/09/2025, foi informado que mudou-se. Em diligência realizada na Rua Madre Paulina, nº 06, casa 02, Bairro Feitoria, nos dias 11/09/2025 e 17/09/2025, não foi encontrada no endereço, tendo sido deixados avisos para seu comparecimento junto ao RTD, sendo que não compareceu até 22/09/2025, e, para os efeitos do artigo 26, § 4º, da Lei nº 9.514/97, a destinatária, encontra-se, consequentemente, em local ignorado, incerto ou inacessível. Considerando que a credora não informou o contato eletrônico da devedora, não foi possível efetivar a intimação por e-mail, conforme determina o art. 26, § 4º-B da Lei nº 9.514/97, foi publicado edital no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico, nos dias 24/09/2025, 25/09/2025 e 26/09/2025. Em 17/10/2025, 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 01/12/2025, **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:** R\$162.027,43 (cento e sessenta e dois mil, vinte e sete reais e quarenta e três centavos).-

Foi pago o ITBI, no valor de R\$3.240,55, conforme guia de arrecadação nº 177901, quitada em 07/11/2025.-

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

Ficam arquivados o requerimento, certidão do RTD e guia do ITBI.-

**CONDICÕES:** 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



Continuação da Página Anterior  
Validé aqui  
este documento

108473



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

São Leopoldo, 12 de dezembro de 2025.

CNM: 097766.2.0108473-51

FLS.

03

MATRÍCULA

**108.473**

VERSO

São Leopoldo, 12 de dezembro de 2025.

*Fábio Tressel*

**VANIA R. TRÄSEL**  
Registradora Substituta

**EMOLUMENTOS:** R\$408,40 - **SELO Nº:** 0621.08.2500005.02837 = R\$76,40.-

**PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$6,90 - **SELO Nº:** 0621.01.2500010.01671 = R\$2,10.-

AL

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GNPQN-3XLVU-TE6KM-8UNW7>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

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

São Leopoldo/RS, 15 de dezembro de 2025 às 08:23:32. - AB

Total: R\$76,40

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$44,80 (0621.04.2500007.15698 = R\$5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0621.03.2500008.28516 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0621.01.2500010.01752 = 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 00105125 92**