



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: 097766.2.0107925-46

107925



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

DA

São Leopoldo, 21 de agosto de 2019.

FLS.

01

MATRÍCULA

107.925

IMÓVEL: A FRAÇÃO IDEAL DE 0,003696, correspondente a 49,22m², 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 502 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 quinto pavimento, com entrada pela via interna denominada Acesso 01 do condomínio, com acesso pela Rua Angola, sendo o primeiro apartamento da torre a contar da esquerda para a direita de fundos para o Acesso 01, com área real privativa de 45,98m², área real de uso comum de 18,72m² de divisão proporcional, e área real total de 64,70m², 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 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

DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$10,10 - **SELO Nº:** 0621.02.1900007.02243 = R\$1,90.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$2,50 - **SELO Nº:** 0621.01.1900006.03208 = R\$1,40.-

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

CG

Av-1/107.925 - 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

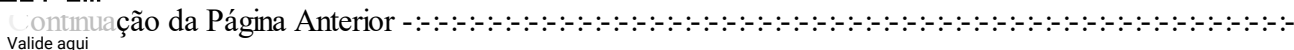
DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: NIHIL - **SELO Nº:** 0621.04.1900004.02445 = NIHIL.-

CG

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página - - - - -



CNM: 097766 2 0107925-46

107925



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

São Leopoldo, 28 de novembro de 2019.

FLS.

01

- VERSO

MATRÍCULA

107.925

Av-2/107.925 - 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°: 0621.04.1900004.06889 = NIHIL.-

CG

Av-3/107.925 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO -

PROTOCOLO: N° 354060 de 16/03/2021.-

Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento de 04.03.2021, que fica arquivado, para constar que fica **CANCELADA** a Afetação averbada sob **Av-1** desta matrícula.-

São Leopoldo, 18 de março de 2021.

ELAINE F. CAMILOTTO
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$39,30 - SELO Nº: 0621.04.2100003.00159 = R\$3,30.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$5,30 - SELO Nº: 0621.01.2100001.03732 = R\$1,40.-

CG

R-4/107.925 - HIPOTECA -

PROTOCOLLO: N° 354061 de 16/03/2021.-

DEVEDORES: **GUAIBA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA 005 SPE LTDA. (EPP)**, inscrita no CNPJ sob nº 35.726.414/0001-87, com sede na Avenida Doutor Nilo Peçanha, nº 2825, sala 1505, Bairro Chácara das Pedras, na cidade de Porto Alegre/RS; **LTS - INCORPORADORA E CONSTRUTORA - EIRELI**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 09.644.922/0001-06, com sede na Avenida Nilo Peçanha, nº 2825, sala 1505, Bairro Chácara das Pedras, na cidade de Porto Alegre/RS; **JULIO MEIDSON PEREIRA SANTOS**, diretor de negócios, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 02079726065, expedida pelo DETRAN/RS, inscrito no CPF sob nº 039.658.966-95, e sua esposa **LUCELI DALLANORA VIERA**, médica, portadora da Carteira de Identidade nº 6074165926, expedida pela SJS/RS, inscrita no CPF sob nº 976.457.450-53, ambos brasileiros, casados pelo regime da Comunhão Parcial de Bens na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Casemiro de Abreu, nº 1557, apto. 701, Bairro Boa Vista, na cidade de Porto Alegre/RS; e **GARDENS INCORPORADORA 003 SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 31.238.212/0001-35, com sede na Avenida João Correa, nº 503, loja 2, Bairro São José, nesta cidade.-

CREDORA: LE PRIMME INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 14.232.958/0001-12, estabelecida na Avenida João Pessoa, nº 1191, Bairro Farroupilha, na cidade de Porto Alegre/RS.-

continua na folha 02

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

Continuação da Página Anterior - - - - -
Valide aqui

este documento

107925

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

CNM: 097766.2.0107925-46

São Leopoldo, 20 de novembro de 2023.

FLS.

03

MATRÍCULA

107.925

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\$181.169,37, sujeito à 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 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, 20 de novembro de 2023. *Vânia Träsel*VANIA R. TRÄSEL
Registradora Substituta**EMOLUMENTOS:** R\$374,70 - **SELO Nº:** 0621.07.2300004.01074 = R\$48,30.-**PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$3,20 - **SELO Nº:** 0621.01.2300004.28195 = R\$1,80.-

Redução de emolumentos conforme Lei Federal nº 11977 de 07/07/2009

GB

Av-8/107.925 - CONSTRUÇÃO -**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 502** da **TORRE E**, com a especificação constante da presente matrícula.-São Leopoldo, 29 de novembro de 2023. *D. Amaral*DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta**EMOLUMENTOS:** NIHIL - **SELO Nº:** 0621.04.2300005.04038 = NIHIL.-

CG

R-9/107.925 - 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-8** 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 502** da **TORRE E** 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, 29 de novembro de 2023. *D. Amaral*DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta**EMOLUMENTOS:** R\$288,20 - **SELO Nº:** 0621.07.2300004.01414 = R\$48,30.-

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UAA9-HNJ6N-DEB4Y-6FW6V

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



[Continuação da Página Anterior](#)

107925



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

CNM: 097766.2.0107925-46

São Leopoldo, 29 de novembro de 2023.

FLS

MATRÍCULA

03

107.925

• VERSO

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$3,20 - SELO Nº: 0621.01.2300007.02553 = R\$1,80.-

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

CG

Av-10/107.925 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE -

PROTOCOLO: N° 405281 de 01/12/2025, reapresentado em 05/12/2025.-

Procede-se a esta averbação para constar que, em virtude de requerimento de 14/08/2025, da credora fiduciária do **R-7**, nos termos da Lei 9.514/97, foi expedida intimação a devedora fiduciante **KATHLEEN VALDIRENE CAMARGO NOGUEIRA**, 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 19/08/2025, não foi localizada, sendo informado que mudou-se. Em diligência realizada na Rua Itapororó, nº 29, Bairro Campina, no dia 22/08/2025, não tem o número indicado, 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 01/09/2025. Decorrido o prazo sem o adimplemento da obrigação, 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, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04.-

VALOR: R\$185.990,93 (cento e oitenta e cinco mil, novecentos e noventa reais e noventa e três centavos).-

Foi pago o ITBI, no valor de R\$3.719,82, conforme guia de arrecadação nº 177903, 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.-

CONDIÇÕES: A credora fiduciária adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no art. 27 da Lei nº 9.514/97.-

São Leopoldo, 12 de dezembro de 2025.

Vänne 10 Sep.

VANIA R. TRÄSEL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$455,40 - SELO Nº: 0621.08.2500005.02838 = R\$76,40.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$6,90 - SELO Nº: 0621.01.2500010.01674 = R\$2,10.-

FM

/valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UAAAR9-HNJ6N-DEB4Y-6FW6V>

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

São Leopoldo/RS, 15 de dezembro de 2025 às 09:09:16. - AB

Total: RS76.40

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$44,80 (0621.04.2500007.15706 = R\$5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0621.03.2500008.28536 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0621.01.2500010.01779 = 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 00105153 46