



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: 097766.2.0107894-42

107894



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

São Leopoldo, 21 de agosto de 2019.

FLS.

01

MATRÍCULA

107.894

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 204 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 fundos 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.

DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$10,10 - **SELO Nº:** 0621.02.1900007.02207 = R\$1,90.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$2,50 - **SELO Nº:** 0621.01.1900006.03172 = R\$1,40.-

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

CG

Av-1/107.894 - 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
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: NIHIL - **SELO Nº:** 0621.04.1900004.02414 = NIHIL.-

CG

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página - - - - -

Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-

107894



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

São Leopoldo, 28 de novembro de 2019.

CNM: 097766.2.0107894-42

FLS.

MATRÍCULA

01

107.894

VERSO

Av-2/107.894 - ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL -**PROTOCOLO:** Nº 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 Nº:** 0621.04.1900004.06857 = NIHIL.-

CG

R-3/107.894 - HIPOTECA -**PROTOCOLO:** Nº 353416 de 23/02/2021.-

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, com sede na Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2.825, sala 1.505, Bairro Chácara das Pedras, na cidade de 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 do § 5º do art. 61 da Lei 4380/64, firmado em 14.01.2021.-

VALOR: Em 14.01.2021 - R\$7.156.973,66 (sete milhões, cento e cinquenta e seis mil, novecentos e setenta e três reais e sessenta e seis 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 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 94 imóveis.-

AVALIAÇÃO DA GARANTIA: Em 14.01.2021 - R\$14.535.000,00, juntamente com outros 94 imóveis.-

CONDIÇÕES: As do Contrato. A presente contratação está submetida às Condições Suspensivas continua na folha 2

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

-:-:-:-:-
-:-:-:-:-
-:-:-:-:-
-:-:-:-:-
-:-:-:-:-

107894



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

São Leopoldo, 24 de fevereiro de 2021.

FLS

02

MATRÍCULA

107.894

São Leopoldo, 24 de fevereiro de 2021.

DENISE DO AMARAL
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: NIHIL - SELO Nº: 0621.09.0800001.07272 = NIHIL.-

AL

Av-4/107.894 - LIBERAÇÃO DE HIPOTÉCA -

PROTOCOLLO: N° 363837 de 29/03/2022.-

São Leopoldo, 30 de março de 2022.

ELAINE F. CAMILOTTO
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$44,40 - SELO N°: 0621.04.2200001.03437 = R\$4,40.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$3,00 - SELO Nº: 0621.01.2200002.03677 = R\$1,80.-

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

FM

R-5/107.894 - COMPRA E VENDA -

PROTOCOLLO: N° 363837 de 29/03/2022.-

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: FELIPE DOS SANTOS GODOY, brasileiro, nascido em 19/02/1987, auxiliar de produção, solteiro, portador da Carteira de Identidade nº 2098140805, expedida pela SSP/RS em 03/01/2017, inscrito no CPF sob nº 020.908.740-40, residente e domiciliado na Rua Dona Leopoldina, nº 154, apto. 03, Rio Branco, 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 do Devedor, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei nº 4.380, de 21/08/1964, e Lei 9.514/97, firmado em 04/03/2022.-

VALOR: Em 04/03/2022 - R\$166.332,00 (cento e sessenta e seis mil, trezentos e trinta e dois reais), sendo pagos da seguinte forma: R\$46.722,52 com recursos próprios; R\$1.550,00 com recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto; e R\$118.059,48 com recursos do financiamento.-

IMÓVEL: O constante desta matrícula.-

CONTINUA NO VERSO

[illegible]

Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-

CNM: 097766.2.0107894-42

107894



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

São Leopoldo, 30 de março de 2022.

FLS.

MATRÍCULA

02

107.894

VERSO

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO: Foi pago o Imposto de Transmissão no valor de R\$1.532,50, em 22/03/2022, conforme guia de arrecadação nº 149960.-

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

CONDIÇÕES: 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 22/10/2021. Ficam arquivadas neste Ofício, a Certidão Negativa do Imóvel, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade, em 29/03/2022 e uma via do Contrato.-

São Leopoldo, 30 de março de 2022.

ELAINE F. CAMILOTTO
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$429,50 - **SELO Nº:** 0621.08.1500001.02459 = R\$65,30.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$3,00 - **SELO Nº:** 0621.01.2200002.03678 = R\$1,80.-

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

FM

R-6/107.894 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -

PROTOCOLO: Nº 363837 de 29/03/2022.-

DEVEDOR FIDUCIANTE: FELIPE DOS SANTOS GODOY, solteiro, supra qualificado no R-5 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 2.825, Sala 1.505, 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 do Devedor, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei nº 4.380, de 21/08/1964, e Lei 9.514/97, firmado em 04/03/2022.-

VALOR: Em 04/03/2022 - R\$121.059,48 (cento e vinte e um mil, cinquenta e nove reais e quarenta e oito centavos).-

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 360 meses.-

JUROS: Taxa Nominal: 5,5000% a.a. e Taxa Efetiva: 5,6407% a.a.-

OBJETO DA GARANTIA: O devedor 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 o devedor fiduciante possuidor direto 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\$166.332,00, 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 à 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

continua na folha 3

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

-:-:-:-:-
-:-:-:-:-
-:-:-:-:-
-:-:-:-:-
-:-:-:-:-

4



FIS.

MATRÍCULA

São Leopoldo, 30 de março de 2022.

03

107.894

ELAINE F. CAMILOTTO
Registradora Substituta

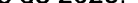
São Leopoldo, 30 de março de 2022. _____

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$3,00 - SELO Nº: 0621.01.2200002.03679 = R\$1,80.-

FM

PROTOKOLO: 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 204** 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 N°:** 0621.04.2300005.04003 = NIHIL.-

CG

R-8/107.894 - 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 204** 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: 0621.07.2300004.01383 = R\$48,30.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$3,20 - SELO Nº: 0621.01.2300007.02495 = R\$1,80.-

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

CG

Av-9/107.894 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE -

PROTOCOLO: Nº 395466 de 27/02/2025, reapresentado em 06/03/2025.-

Procede-se a esta averbação para constar que, em virtude de requerimento de 18/11/2024, da credora fiduciária do **R-6**, nos termos da Lei 9.514/97, foi expedida intimação ao devedor

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-

107894



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

CNM: 097766.2.0107894-42

FLS.

MATRÍCULA

São Leopoldo, 07 de março de 2025.

03
VERSO

107.894

fiduciante **FELIPE DOS SANTOS GODOY**, solteiro, através do Ofício do Registro de Títulos e Documentos desta cidade, o qual certificou que "em diligência realizada na Rua Borges de Medeiros, nº 194, Bairro Morro do Espelho, no dia 03/01/2025, foi notificado pessoalmente de todo o conteúdo da carta, recebendo uma das vias e firmando o recebimento". Em 24/01/2025, 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 26/02/2025, **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 DA CONSOLIDAÇÃO: R\$173.542,45 (cento e setenta e três mil, quinhentos e quarenta e dois reais e quarenta e cinco centavos).-

Foi pago o ITBI, no valor de R\$3.470,85, conforme guia de arrecadação nº 171905, quitada em 14/02/2025.-

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, 07 de março de 2025.

ELAINE F. CAMILOTTO
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: R\$455,40 - **SELO Nº:** 0621.08.2500002.00341 = R\$76,40.-

PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$6,90 - **SELO Nº:** 0621.01.2500003.00294 = R\$2,10.-

AL

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

São Leopoldo/RS, 12 de março de 2025 às 10:38:14. - AB

Total: R\$76,40

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) 1 página: R\$44,80 (0621.04.2500001.07663 = R\$5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0621.03.2400010.20808 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0621.01.2500003.00415 = 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 00018654 10

Esse documento foi assinado digitalmente por DENISE DO AMARAL - 12/03/2025 11:27

www.registradores.onr.org.br
Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado
SAC