



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DE CAMPO BOM  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha : 1/1

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, neste Serviço de Registro de Imóveis a meu cargo, o Lº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE CAMPO BOM - RS  
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Campo Bom, 12

de janeiro

de 2022

FLS.  
001

MATRÍCULA  
30.091

**MATRÍCULA Nº 30.091.**

**IMÓVEL:** Um terreno, de forma irregular, sem benfeitorias, situado na zona urbana, no Bairro "J" do Plano Diretor de Campo Bom, no quarteirão indefinido formado pelas Ruas João Arlindo Hilgert e Victório Vieira (19 Projetada) e pela Avenida Presidente Tancredo Neves (Projetada), composto do lote 09 da quadra 25, com a área superficial de 1.840,00m<sup>2</sup> (um mil e oitocentos e quarenta metros quadrados) com as seguintes medidas e confrontações: medindo (12,00m) de frente ao sudoeste no alinhamento da Rua João Arlindo Hilgert, lado ímpar, ao norte mede (19,60m) confrontando-se com o lote 04 das quadras 26 e 27 sendo o futuro leito da Rua Victório Vieira (19 Projetada), ao noroeste mede (48,95m) confrontando-se com o lote 04 das quadras 26 e 27 sendo o futuro leito da Rua Victório Vieira (19 Projetada), ao leste mede (72,63m) confrontando-se com o lado ímpar da Avenida Presidente Tancredo Neves (Projetada), ao sul mede (10,52m) confrontando-se com parte do lote 04 da mesma quadra, ao oeste mede (11,80m) confrontando-se com o lote 05 da mesma quadra, ao sudoeste mede (36,45m) confrontando-se com os lotes 06, 07 e 08 da mesma quadra, ao sul mede (32,13m) confrontando-se com o lote 08 da mesma quadra, fechando o perímetro. Sendo o referido lote esquina com a Rua Victório Vieira (19 Projetada). Lote este com (11,33m) de largura.

**PROPRIETÁRIA:** OLARIA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS, CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES EIRELI, inscrita no CNPJ sob nº 07.011.515/0001-36, com sede na Avenida Brasil, nº 5005, loja 04, Centro, nesta cidade de Campo Bom-RS.

**PROCEDÊNCIA:** Matrícula nº 29.810 do Livro nº 2, em 23 de fevereiro de 2021, deste Ofício.

**TÍTULO:** DESMEMBRAMENTO.

**FORMA DO TÍTULO:** Requerimento firmado em 12 de novembro de 2021, instruído com o Memorial Descritivo de 12 de abril de 2021, da Arquiteta e Urbanista Raquel Morgana Backes Koch (CAU A 67154-1), Planta, RRT nº 10655654, Termo de Anuência Prévia nº 182/2021, e com a Certidão nº 0686/2021, passada em 10 de novembro de 2021, pela Prefeitura Municipal desta Cidade, arquivados neste Cartório.

Campo Bom, 12 de janeiro de 2022.

Marlene Demtschinski - 2ª Substituta. *Marlene Demtschinski*  
Protocolo nº 98064, Livro 1-W, de 16 de dezembro de 2021.

JS. Emolumentos: Abertura de matrícula: R\$21,90 (0083.03.0700005.94227 = R\$2,70)  
Processamento eletrônico de dados: R\$5,30 (0083.01.2000001.21769 = R\$1,40).

**AV.1-30.091.**

**GRAVAME:** Certifico, de conformidade com a Certidão nº 0686/2021, passada em 10 de novembro de 2021, pela Prefeitura Municipal desta Cidade, arquivada neste Cartório, que o lote será doado ao Município de Campo Bom.

Campo Bom, 12 de janeiro de 2022.

Marlene Demtschinski - 2ª Substituta. *Marlene Demtschinski*  
Protocolo nº 98064, Livro 1-W, de 16 de dezembro de 2021.

JS. Emolumentos: Averbação sem valor declarado: R\$39,30 (0083.04.0700005.34584 = R\$3,30)  
Processamento eletrônico de dados: R\$5,30 (0083.01.2000001.21770 = R\$1,40).

CONTINUA NO VERSO

NADA MAIS CONSTA VA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Campo Bom-RS, 27 de janeiro de 2022

Total: R\$ 33,50 - CB

Certidão Matrícula 30.091 - 1 página: R\$ 11,00 (0083.02.0700005.78375 =

R\$ 1,90)



A consulta estará disponível em até 24h  
no site do Tribunal de Justiça do RS  
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DE CAMPO BOM  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha : 1/1

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, neste Serviço de Registro de Imóveis a meu cargo, o Lº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

	OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE CAMPO BOM - RS LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		PTS.	MATRÍCULA
	Campo Bom, 12	de janeiro	de 2022	001 30.082

**MATRÍCULA Nº 30.082.**  
**IMÓVEL:** Um terreno, de forma triangular, sem benfeitorias, situado na zona urbana, no Bairro "J" do Plano Diretor de Campo Bom, no quarteirão indefinido formado pelas Ruas João Arlindo Hilgert e Victorio Vieira (19 Projetada) e pela Avenida Presidente Tancredo Neves (Projetada), composto da Área 01 da quadra 25, com a área superficial de 41,43m<sup>2</sup> (quarenta e um metros e quarenta e três decímetros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: medindo (15,00m) de frente ao sudoeste no alinhamento da Rua João Arlindo Hilgert, lado ímpar, ao nordeste mede (9,35m) em linha curvilínea confrontando-se com o lote 01 da mesma quadra, ao leste mede (16,53m) confrontando-se com o alinhamento ímpar da Avenida Presidente Tancredo Neves (Projetada). Sendo a referida área esquina entre a Rua João Arlindo Hilgert e a Avenida Presidente Tancredo Neves (Projetada).

**PROPRIETÁRIA:** OLARIA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS, CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES EIRELI, inscrita no CNPJ sob nº 07.011.515/0001-36, com sede na Avenida Brasil, nº 5005, loja 04, Centro, nesta cidade de Campo Bom-RS.

**PROCEDÊNCIA:** Matrícula nº 29.810 do Livro nº 2, em 23 de fevereiro de 2021, deste Ofício.

**TÍTULO:** DESMEMBRAMENTO.

**FORMA DO TÍTULO:** Requerimento firmado em 12 de novembro de 2021, instruído com o Memorial Descritivo de 12 de abril de 2021, da Arquiteta e Urbanista Raquel Morgana Backes Koch (CAU A 67154-1), Planta, RRT nº 10655654, Termo de Anuência Prévia nº 182/2021, e com a Certidão nº 0677/2021, passada em 10 de novembro de 2021, pela Prefeitura Municipal desta Cidade, arquivados neste Cartório.

Campo Bom, 12 de janeiro de 2022.  
Marlene Demtschinski - 2ª Substituta. *Marlene Demtschinski*  
Protocolo nº 98064, Livro 1-W, de 16 de dezembro de 2021.

JS. Emolumentos: Abertura de matrícula: R\$21,90 (0083.03.0700005.94217 = R\$2,70)  
Processamento eletrônico de dados: R\$5,30 (0083.01.2000001.21758 = R\$1,40)

---

**AV.1-30.082.**  
**GRAVAME:** Certifico, de conformidade com a Certidão nº 0677/2021, passada em 10 de novembro de 2021, pela Prefeitura Municipal desta Cidade, arquivada neste Cartório, que o lote será doado ao Município de Campo Bom, para fins de fazer a concordância da Avenida Presidente Tancredo Neves (Projetada) e a Rua João Arlindo Hilger.

Campo Bom, 12 de janeiro de 2022.  
Marlene Demtschinski - 2ª Substituta. *Marlene Demtschinski*  
Protocolo nº 98064, Livro 1-W, de 16 de dezembro de 2021.

JS. Emolumentos: Avariação sem valor declarado: R\$39,30 (0083.04.0700005.34583 = R\$3,30)  
Processamento eletrônico de dados: R\$5,30 (0083.01.2000001.21759 = R\$1,40)

CONTINUA NO VERSO

. NADA MAIS CONSTA VA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Campo Bom-RS, 27 de janeiro de 2022

Total: R\$ 33,50 - CB

Certidão Matrícula 30.082 - 1 página: R\$ 11,00 (0083.02.0700005.78373 = R\$ 1,90)



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

**ATO CONSTITUTIVO DE EIRELI**  
**OLARIA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS, CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES EIRELI**  
**CNPJ 07.011.515/0001-36**

1. **PAULO ROBERTO LEÃO**, brasileiro, divorciado, empresário, residente e domiciliado na Avenida Brasil, 5005, Centro, Campo Bom, RS, CEP 93700-000, CPF 196.435.350-53, CI RG 3009620646, SSP/RS, por este instrumento constitui EMPRESA INDIVIDUAL DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, que girará sob o nome empresarial **OLARIA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS, CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES EIRELI**, com sede na Avenida Brasil, 5005, Loja 04, Centro, Campo Bom, RS, CEP 93700-000.
  
2. O capital é R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), totalmente integralizado, em moeda corrente nacional.
  
3. O objeto é:
  - a) Compra e venda de imóveis em geral, como terrenos, casas, apartamentos, chácaras;
  - b) Agenciamento e intermediação dos itens mencionados acima; podendo ainda desmembrar ou lotear áreas de terras para posterior venda em lotes individuais;
  - c) Incorporação de empreendimentos imobiliários;
  - d) Construções e terraplanagem em geral.
  
4. A presente empresa constitui por prazo indeterminado, tendo iniciado atividades em 01/10/2004.
  
5. A responsabilidade do empresário é restrita ao valor de seu capital e responde exclusivamente pela integralização do capital.
  
6. A administração da empresa caberá ao titular, com poderes e atribuições de administrador.
  
7. Ao término de cada exercício, em 31 de dezembro, o administrador prestará contas justificadas de sua administração, procedendo a elaboração do inventário, do balanço patrimonial e do balanço de resultado econômico, cabendo ao empresário, os lucros ou perdas apurados.
  
8. Nos quatro meses seguintes ao término do exercício, o empresário deliberará sobre as contas e designará administrador(es) quando for o caso.
  
9. A EIRELI poderá a qualquer tempo, abrir ou fechar filial ou outra dependência, mediante alteração do ato constitutivo, devidamente assinado pelo titular da empresa.
  
10. Falecendo o empresário, a empresa continuará suas atividades com os herdeiros, sucessores e o incapaz. Não sendo possível ou inexistindo interesse destes, o valor de seus haveres será apurado e liquidado com base na situação patrimonial da empresa, à data da resolução, verificada em balanço especialmente levantado.

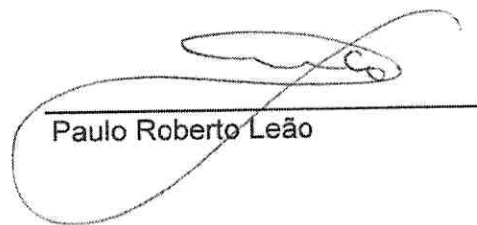


11. O Administrador declara, sob as penas da Lei, que não está impedido de exercer a administração da EIRELI, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contar as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade.

12. Declaro, sob as penas da lei, que não participo de nenhuma outra empresa dessa modalidade.


13. Fica eleito o foro de Campo Bom para o exercício e o cumprimento dos direitos e obrigações resultantes deste instrumento constitutivo.

Campo Bom, 08 de Janeiro de 2015.

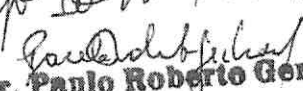


Paulo Roberto Leão

Testemunhas:

  
Ramona Aparecida Cardozo  
CI RG 1067040781, SJS/RS

  
Claudete Stumpf  
CI RG 6037225064

Visto  
Campo Bom, 03 de Março de 2015  
  
**Dr. Paulo Roberto Gerhard**  
ADVOGADO - OAB/RS 28074



**VI ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DE CONTRATO SOCIAL  
OLARIA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS, CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA  
CNPJ 07.011.515/0001-36  
NIRE 43205376725**

**QUALIFICAÇÃO DOS SÓCIOS**

1. **PAULO ROBERTO LEÃO**, brasileiro, divorciado, empresário, residente e domiciliado na Avenida Brasil, 5005, Centro, Campo Bom, RS, CEP 93700-000, CPF 196.435.350-53, CI RG 3009620646, SSP/RS.
2. **REJANE MARIA DIAS**, brasileira, divorciada, empresária, residente e domiciliada na Rua A. J. Renner, 180, Bela Vista, Campo Bom, RS, CEP 93700-000, CPF 329.455.660-87, CI RG 1009286335, SSP/RS.

Únicos sócios componentes da sociedade limitada que gira sob a denominação social de **OLARIA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS, CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA**, com sede na Av. Brasil, 5005, Loja 04, Centro, Campo Bom, RS, CEP 93700-000, CNPJ 07.011.515/0001-36, com contrato social, devidamente arquivado na Junta Comercial do Rio Grande do Sul, sob nº 43205376725, 21/09/2004, resolvem em comum acordo proceder as seguintes alterações:

**PRIMEIRA – DA TRANSFERÊNCIA DE QUOTAS**

A sócia **REJANE MARIA DIAS**, não desejando mais permanecer na sociedade, cede e transfere a totalidade de suas quotas, ao sócio remanescente, no valor de R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais), totalmente quitado neste ato, em moeda corrente nacional, declara haver recebido todos os seus direitos e haveres, perante a sociedade, nada mais tendo a reclamar, seja a que título for, nem do cessionário e nem da sociedade, dando-lhes e recebendo plena, geral, rasa e irrevogável quitação.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Nos termos do artigo 1033, IV, da Lei 10.406/02, a sociedade permanecerá unipessoal, devendo recompor seu quadro societário no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de dissolução.

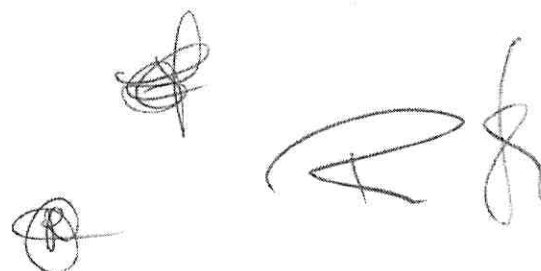
**SEGUNDA – DA ALTERAÇÃO DO QUADRO SOCIETÁRIO**

Face a alteração, o capital social, que permanece inalterado no valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), representado por 150.000 (cento e cinquenta mil) quotas, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente integralizado, passa a ser dividido entre os sócios na seguinte proporção:

Paulo Roberto Leão.....	150.000 quotas valor R\$ 150.000,00
Totalizando.....	150.000 quotas valor R\$ 150.000,00

**TERCEIRA – DA RESPONSABILIDADE DOS SÓCIOS**

O sócio cedente desiste de eventuais ativos existentes na empresa, em favor do sócio remanescente e da própria sociedade. Quanto a passivo existente, é de responsabilidade exclusiva do sócio remanescente.



**QUARTA – DA NOVA REDAÇÃO SOCIAL**

Tendo em vista as alterações, os sócios resolvem de comum acordo, e nos termos do Novo Código Civil Brasileiro, que a sociedade passará a reger-se doravante consoante a consolidação de contrato social que segue:

**CONSOLIDAÇÃO DE CONTRATO SOCIAL  
OLARIA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS, CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA  
CNPJ 07.011.515/0001-36  
NIRE 43205376725**

**QUALIFICAÇÃO DOS SÓCIOS**

**PAULO ROBERTO LEÃO**, brasileiro, divorciado, empresário, residente e domiciliado na Avenida Brasil, 5005, Centro, Campo Bom, RS, CEP 93700-000, CPF 196.435.350-53, CI RG 3009620646, SSP/RS.

**DENOMINAÇÃO SOCIAL, OBJETO, SEDE E FORO**

**DENOMINAÇÃO SOCIAL: OLARIA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS, CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**

**OBJETO SOCIAL:** a) Compra e venda de imóveis em geral, como terrenos, casas, apartamentos, chácaras;  
b) Agenciamento e intermediação dos itens mencionados acima; podendo ainda desmembrar ou lotear áreas de terras para posterior venda em lotes individuais;  
c) Incorporação de empreendimentos imobiliários;  
e) Construções e terraplanagem em geral.

**SEDE:** Av. Brasil, 5005, Loja 04, Centro, Campo Bom, RS, CEP 93700-000.

**FORO:** Campo Bom, RS.

**CAPITAL SOCIAL**

O capital social é de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), dividido em 150.000 (cento e cinquenta mil) quotas de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente integralizado pelos sócios, em moeda corrente nacional, nas seguintes proporções:

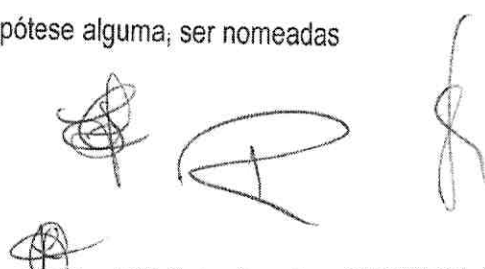
Paulo Roberto Leão.....	150.000 quotas valor R\$ 150.000,00
Totalizando.....	150.000 quotas valor R\$ 150.000,00

**RESPONSABILIDADE DOS SÓCIOS**

A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social.

**QUOTAS DO CAPITAL SOCIAL**

As quotas representativas do capital social não poderão em hipótese alguma, ser nomeadas a penhora nem gravadas com ônus de qualquer natureza.



### CESSÃO DE QUOTAS

As quotas são indivisíveis e não poderão ser cedidas ou transferidas a terceiros sem o consentimento do outro sócio, a quem fica assegurado, em igualdade de condições, preço e direito de preferência para a sua aquisição se postas à venda, formalizando, se realizada a cessão delas, a alteração contratual pertinente.

### RESPONSABILIDADE DOS SÓCIOS

Atendendo ao disposto no Art. 1052 da Lei nº 10.406 de 11.01.2003, a responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social.

### PRAZO DE DURAÇÃO DA SOCIEDADE E TÉRMINO DO EXERCÍCIO SOCIAL

O prazo de duração desta constituída é por tempo indeterminado.

A sociedade teve início em 01 de Outubro de 2004.

O exercício social coincidirá com o ano civil.

### ADMINISTRAÇÃO E USO DO NOME EMPRESARIAL

A sociedade será administrada, isoladamente, pelo sócio Paulo Roberto Leão com poderes e atribuições de representar a sociedade ativa, passiva, judicial e extrajudicialmente, administrar todos os negócios sociais, com os mais amplos poderes, autorizado o uso do nome empresarial, no entanto, vedado em atividades estranhas ao interesse social, ou assumir obrigações seja em favor de qualquer dos quotistas ou de terceiros, bem como onerar ou alienar bens imóveis da sociedade, sem autorização do outro sócio.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Eventuais lucros poderão ser distribuídos de acordo, ou não, com a participação de cada sócio no capital social, em cronograma pré-estabelecido, de forma antecipada, mesmo durante o exercício.

### REUNIÃO DOS SÓCIOS

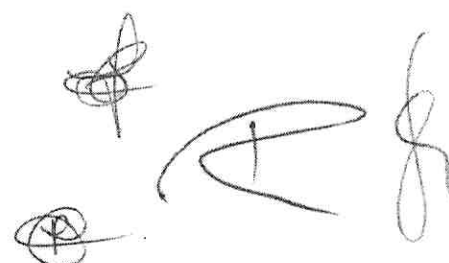
Nos quatro meses seguintes ao término do exercício social, os sócios deliberarão sobre as contas e designarão administrador(es) quando for o caso.

Para a convocação das reuniões dos sócios será utilizado um comunicado interno em duas vias onde constará o local, dia e hora da reunião, bem como os assuntos a serem abordados, ficando expressamente dispensado a publicação de anúncio em jornal, dispensada a mesma se houver comparecimento da totalidade dos sócios.

A reunião torna-se dispensável quando todos os sócios decidirem, por escrito, sobre a matéria, que seria objeto desta.

### FILIAIS E OUTRAS DEPENDÊNCIAS

A sociedade poderá, a qualquer tempo, abrir ou fechar filial ou outra dependência, mediante alteração contratual, assinada por todos os sócios.



**RETIRADA "PRÓ-LABORE"**

Os sócios poderão de comum acordo e a qualquer tempo, fixar uma retirada mensal, a título de "pró-labore", observadas as disposições regulamentares pertinentes.

**DISSOLUÇÃO DA SOCIEDADE**

Falecendo ou interditado qualquer sócio, a sociedade continuará suas atividades com os herdeiros, sucessores e o incapaz.

Não sendo possível ou inexistindo interesse destes ou dos sócios remanescentes, o valor de seus haveres será apurado e liquidado com base na situação patrimonial da sociedade, à data da resolução, verificada em balanço especialmente levantado.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – O mesmo procedimento será adotado em outros casos em que a sociedade se resolva em relação a seu sócio.

**DESIMPEDIMENTO DO ADMINISTRADOR**

O administrador declara, sob as penas da Lei, que não está impedido de exercer a administração da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade.

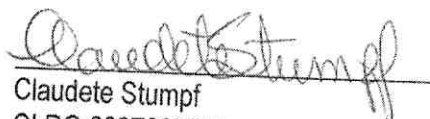
**DISPOSIÇÕES FINAIS**


Os casos não previstos neste instrumento particular de constituição de sociedade serão regidos pelo consenso dos sócios, pelas disposições do Código Civil (Lei 10.406 de 10.01.2002), supletivamente pela Lei 6.404/76 (Leis das S.As), e por outros dispositivos legais aplicáveis.

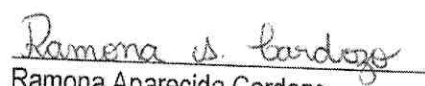
E, estando os sócios justos e contratados, assinam este instrumento em 04 (quatro) vias de igual teor e para o mesmo efeito, na presença das testemunhas abaixo.

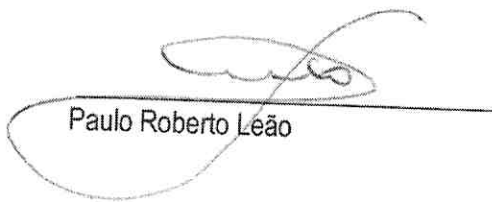
Campo Bom, 27 de Outubro de 2014.

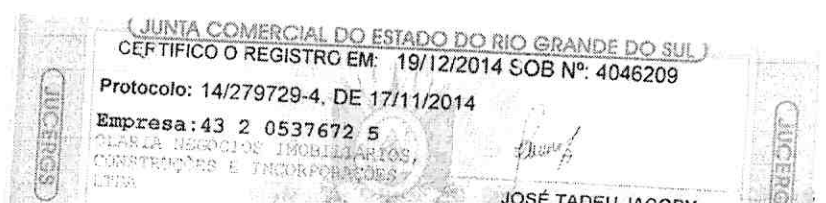
Testemunhas

  
Claudete Stumpf  
CI RG 6037225064

  
Rejane Maria Dias

  
Ramona Aparecida Cardozo  
CI RG 1067040781

  
Paulo Roberto Leão





VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

3009620646

19/05/2008

DATA DE ANIVERSÁRIO

08/07/1954

**PAULO ROBERTO LEÃO**

MANOEL LEÃO FILHO

MARIA EMILIA NARCISA LEÃO

SÃO FRANCISCO DE PAULA RS

CAS 5462 NOVO HAMBURGO RS

1ª ZONA LV 810 FL 299 AV DIVÓRCIO

196.435.350-53

2 VIA

ASSINATURA DO DETENTOR

LEI Nº 7.116 DE 29/08/83

100931 / 100931


REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

MINISTÉRIO DA JUSTIÇA


SECRETARIA DE POLÍCIA FEDERAL

SECRETARIA DE IDENTIFICAÇÃO

100931 / 100931



Polegar Direito



ASSINATURA DO DETENTOR

CARTEIRA DE IDENTIDADE