



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Página 1 de 5

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS

Adelle Ribeiro Coelho Sandri - Oficial de Registro

CERTIFICO, a pedido da parte interessada e no uso das atribuições conferidas por lei, que, revendo os arquivos deste Serviço de Registro, no Livro nº 2 - Registro Geral, consta o seguinte teor:

CNM: 097360.2.0143620-58

143620
MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

Livro Nº 2 - Registro Geral

Canoas 23 de

janeiro

de 2017

FLS.

01

MATRÍCULA

143.620

APARTAMENTO Nº202 - BLOCO "1", DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL "VIDA ALEGRE CANOAS", NA RUA ROBERTO FRANCISCO BEHRENS, nº 303, na cidade de Canoas/RS, localizado no segundo pavimento, possuindo a área privativa de (41,19m²), área de uso comum de (36,23m²) e área total de (77,418m²), correspondendo-lhe a fração ideal de 4119/2306640, nas coisas de uso comum e fim proveitoso do Condomínio, bem como no terreno. O referido Condomínio acha-se edificado sobre um terreno, denominado Área Quatro (04), na Rua Roberto Francisco Behrens, no lugar denominado Mato Grande, na zona urbana da cidade de Canoas/RS, localizado no quarteirão formado pelas ruas: 1 e Roberto Francisco Behrens, possuindo a área superficial de (23039,38m²), com as seguintes medidas e confrontações: ao Leste no alinhamento projetado na rua Roberto Francisco Behrens, na extensão de cinquenta e cinco metros (55,00m), confrontando com área a ser desmembrada 03; ao Norte, na extensão de trezentos e sessenta e cinco metros e quarenta e quatro centímetros (365,44m), confrontando com propriedade que é ou foi de José Muck Filho; ao Oeste, em três segmentos, o primeiro, no sentido Noroeste-Sudeste, na extensão de trinta e oito metros e trinta e oito centímetros (38,38m), o segundo, no sentido Oeste-Leste, na extensão de trinta e um metros e sete centímetros (31,07m), e o terceiro, no sentido Norte-Sul, na extensão de quarenta e sete metros e vinte e seis centímetros (47,26m), todos confrontando com a área a ser desmembrada 01; ao Sul, em três segmentos, o primeiro no sentido Oeste-Leste, na extensão de cento e setenta e oito metros e setenta e oito centímetros (178,78m), no alinhamento projetado da rua 01, confrontando com a área a ser desmembrada 02, o segundo, no sentido Sul-Norte, na extensão de vinte e oito metros e noventa e sete centímetros (28,97m), e o terceiro, no sentido Oeste-Leste, na extensão de cento e vinte e um metros e dezenove centímetros (121,19m) ambos confrontando com propriedade que é ou foi de Elisbão Inácio de Melo, retornando ao ponto inicial e fechando assim o perímetro. Dist. pelo vértice mais ao Sul de sua face, quarenta e oito metros e trinta centímetros (48,30m) da esquina com a rua 1. **OBS.: A presente matrícula foi aberta nos termos do artigo 548, § 1º, da CNRR - CGJ. Proprietária: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, com sede na Rua Alvares Penteado, nº 61, 1º andar - Sala 01, Centro, na cidade de São Paulo/SP, CNPJ/MF, 09.625.762/0001-58. **Origem:** Matrícula nº 143.610, Lv. 2, deste Ofício, em 20.01.2017. (P. nº 334.820 Lv 1-Z de 18.01.2017). **EM: R\$ 9,40. Selo Digital nº 0103.02.1300003.09242 - R\$ 0,60. ISSQN(2,25%) - R\$ 0,26. - 50% conforme Lei 11.977 de 07.07.2009 (PMCMV).** Canoas, 23 de janeiro de 2017. (Escrevente, Helise Costa Cardoso). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado. **Pasta nº 1790.**

AV-1-143.620. . Certifico, conforme os termos do artigo 548, § 2º, da CNRR - CGJ, que a unidade referida na matrícula acima, ou seja, o **APARTAMENTO Nº202, DO BLOCO 1 do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL "VIDA ALEGRE CANOAS"**, está pendente de individualização, sendo que o processo de incorporação acha-se devidamente registrado sob R-2-143.610 Lv. 2, deste Ofício e arquivado na **Pasta nº 1790**. (P. nº 334.820 Lv 1-Z de 18.01.2017). **EM: R\$ 16,80. Selo Digital nº 0103.03.1500001.45347 - R\$ 0,85. ISSQN(2,25%) - R\$ 0,43. - 50% conforme Lei 11.977 de 07.07.2009 (PMCMV).** Canoas, 24 de janeiro de 2017. (Escrevente, Helise Costa Cardoso). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado.

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página.....

www.registradores.onr.org.br

Esse documento foi assinado digitalmente por JULI MOURA MOREIRA - 19/12/2023 14:52

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 6cb3a979-ecc8-4645-9faa-f34a707f0ca8

Continuação da página anterior

CNM: 097360.2.0143620-58



Cont. M-143.620

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

Livro Nº 2 - Registro Geral

Canoas, 25 de janeiro de 2017

FLS.

01v

MATRÍCULA

143.620

AV-2-143.620. . . Certifico, conforme AV-5-143.610, Lv.2, deste Ofício, que sobre o imóvel constante da matrícula acima, foi instituído patrimônio de afetação. (P. nº 334.820 Lv 1-Z de 18.01.2017). EM.:R\$ 16,80. Selo Digital nº 0103.03.1500001.45907 - R\$ 0,85. ISSQN(2,25%) - R\$ 0,43. - 50% conforme Lei 11.977 de 07.07.2009 (PMCMV). Canoas, 25 de janeiro de 2017. (Escrevente, Helise Costa Cardoso). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado.

R-3-143.620. .Hipoteca - Devedora: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, com sede na Rua Álvares Penteadó, nº 61, 1º andar, sala 01, bairro Centro, na cidade de São Paulo/SP, CdNPJ/MF, 09.625.762/0001-58, dá em primeira e especial hipoteca, transferível a terceiros todo o imóvel constante da matrícula acima. Credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, pessoa jurídica de direito privado, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, na cidade de Brasília/DF, CNPJ/MF, 00.360.305/0001-04 e filial neste Estado. Construtora e Fiadora: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, acima qualificada. 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, datado de 30.03.2017. Valor da Dívida: R\$7.501.574,50 (sete milhões, quinhentos e um mil, quinhentos e setenta e quatro reais e cinquenta centavos) - juntamente com mais 79 imóveis. Prazo: 24 meses. Juros: Taxa nominal de 8.0000% a.a. e efetiva de 8.3000% a.a. Avaliação: R\$11.104.000,00 - juntamente com mais 79 imóveis. Demais cláusulas as constantes deste Contrato. (P. nº 339.532 Lv 1-Z de 23.05.2017). EM.:R\$67,30. Selo Digital nº 0103.04.1300002.12703 - R\$3,30. ISSQN(2,25%) - R\$1,62. Canoas, 08 de junho de 2017. (Escrevente, Patrícia da Rosa de Almeida).
Escrevente Autorizado(a)
Registrador Designado

AV-4-143.620, de 04 de agosto de 2017. CANCELAMENTO: Conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es) Fiduciante(s), de 25/05/2017, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL autorizou o cancelamento da hipoteca objeto do R-3, ficando assim o imóvel livre do gravame a que estava sujeito.

PROTOCOLO: 343.218, de 01/08/2017. Escrevente: Fernanda.

Escrevente Autorizado(a):

Registrador Designado:

Emolumentos: R\$67,30. Selo Digital nº 0103.04.1300002.14516 - R\$3,30.

Processamento eletrônico de dados: R\$4,50. Selo Digital nº 0103.01.1700001.66739 - R\$1,40.

R-5-143.620, de 04 de agosto de 2017. COMPRA E VENDA

Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa

CONTINUA NA FICHA Nº 02

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 097360.2.0143620-58

143620
MATRÍCULA
REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS
 Livro Nº 2 - Registro Geral

Cont. M-143.620

04

de

agosto

de 2017

FLS.

02

MATRÍCULA

143.620

Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es) Fiduciante(s), de 25/05/2017. **VALOR:** R\$140.000,00 (sendo R\$3.042,63 com recursos do FGTS do(s) comprador(es)). **AVALIAÇÃO:** R\$140.000,00. **TRANSMITENTE(S):** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ 09.625.762/0001-58, com sede na cidade de São Paulo/SP.

ADQUIRENTE(S): JOÃO PAULO SANTANA, CPF 996.616.590-87, brasileiro, solteiro, maior, motorista, residente e domiciliado na cidade de Canoas/RS.

Obs.: Recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto de R\$8.851,00.

PROTOCOLO: 343.218, de 01/08/2017. Escrevente: Fernanda.

Escrevente Autorizado(a):

Registrador Designado:

Emolumentos: R\$356,20. Selo Digital nº 0103.07.1500004.14089 - R\$36,60.

Processamento eletrônico de dados: R\$2,30. Selo Digital nº 0103.01.1700001.66817 - R\$1,40.

R-6-143.620, de 04 de agosto de 2017. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional. Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es) Fiduciante(s), de 25/05/2017. **VALOR DA**

DÍVIDA: R\$111.057,20. **AVALIAÇÃO:** R\$140.000,00. **PRAZO:** 360 meses, em parcelas mensais no valor inicial de R\$619,16, vencendo-se a primeira em 25/06/2017. **JUROS:** Taxa Anual Nominal de 5,00% e Taxa Anual Efetiva de 5,1161%.

DEVEDOR(ES) (Fiduciante(s)): JOÃO PAULO SANTANA, CPF 996.616.590-87, brasileiro, solteiro, maior, motorista, residente e domiciliado na cidade de Canoas/RS.

INCORPORADORA: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ 09.625.762/0001-58, com sede na cidade de São Paulo/SP.

CONSTRUTORA E FIADORA: CONSTRUTORA TENDA S/A, CNPJ 71.476.527/0001-35, com sede na cidade de São Paulo/SP.

CREDORA (Fiduciária): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.

PROTOCOLO: 343.218, de 01/08/2017. Escrevente: Fernanda.

Escrevente Autorizado(a):

Registrador Designado:

Emolumentos: R\$295,10. Selo Digital nº 0103.07.1500004.14090 - R\$36,60.

Processamento eletrônico de dados: R\$2,30. Selo Digital nº 0103.01.1700001.66832 - R\$1,40.

Av.7/143.620 – Canoas, 19 de julho de 2019. TRANSPORTE - RETIFICAÇÃO - ERRO DE TRANSPOSIÇÃO.

Conforme Av.327, da matrícula nº 143.610, Livro 2-RG, deste Serviço de Registro (que é a origem desta matrícula), averbo o transporte da retificação da incorporação imobiliária, nos seguintes termos: "Com fulcro no disposto no artigo 213, I, "a", da Lei nº 6.015/1973, retifico o registro da incorporação imobiliária, objeto do R-2, para suprir a omissão na especialização quanto as partes de uso comum do condomínio e das unidades autônomas, nos termos que estabelece o artigo 547 da CNR-CGJ/RS, como segue: a) São partes partes de utilização comum pelos condôminos, inalienáveis e indivisíveis, o solo e tudo

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

 Certidão emitida pelo SREI
 www.registradores.onr.org.br

 Serviço de Atendimento
 Eletrônico Compartilhado

SAC

Esse documento foi assinado digitalmente por JULI MOURA MOREIRA - 19/12/2023 14:52

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 6cb3a979-ecc8-4645-9faa-f34a707f0ca8

Continuação da página anterior

CNM: 097360.2.0143620-58



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

Livro Nº 2 - Registro Geral

FLS.	MATRÍCULA
02v	143.620

mais que, pela sua natureza, possa servir indistintamente ao funcionamento e utilização global, dentre as quais, as fundações, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, áreas de circulação de veículos, áreas de circulação de pedestres, portaria, salão de festas, zeladoria, churrasqueiras, medidores, quadro DG (distribuição geral telefônica), subestações, casas d'água, casa de bombas, lixo descoberto, abrigo do registro de gás, áreas de lazer, bicicletários, além de quinhentos e sessenta espaços de estacionamento, sendo doze destes espaços de estacionamento adaptados a portadores de necessidades especiais (P.N.E.), todos localizados no térreo geral. b) As unidades autônomas passam a ter a seguinte descrição: **BLOCO 1:** situado na primeira linha de blocos de quem de frente observar o empreendimento pela rua Roberto Francisco Behrens, à direita do Bloco 2, sendo nesta posição o primeiro a contar da frente aos fundos e o primeiro a contar da direita para a esquerda (...). **7) APARTAMENTO nº 202 do Bloco 1:** unidade autônoma localizada no segundo pavimento, de fundos, à direita de quem de frente olhar o Bloco 1 pelo seu acesso, com área privativa real de 41,19m², área de uso comum de divisão proporcional real de 36,23m² e área real total de 77,418m², cabendo-lhe a fração ideal de 4119/2306640 do terreno e das coisas de uso comum (...). Averbação feita de ofício, revendo-se a documentação arquivada nesta Serventia Registral."

Escrevente, Michelly Ruckert Bom.

CA. Nihil. Selo: 0103.01.1900005.33096 - Nihil; 0103.01.1900005.33097 - Nihil

Av.8/143.620 – Canoas, 19 de julho de 2019. **NOTÍCIA - UNIDADE AUTÔNOMA REGULAR.**

Conforme o R.329 da matrícula nº 143.610, Livro 2-RG, deste Serviço de Registro (que é a origem desta matrícula), foi instituído, no terreno que deu origem a esta matrícula e nas construções nele erigidas, parcialmente, incluindo esta unidade autônoma, o condomínio edilício denominado "**Condomínio Residencial Vida Alegre Canoas**", localizado à rua **Roberto Francisco Behrens, nº 303**. Sendo assim, fica suprida a pendência noticiada na **Av.1**, estando a unidade autônoma desta matrícula **regular** no que tange à sua conclusão e instituição de condomínio edilício.

Protocolo nº 375240, Livro 1-AI, datado de 15 de julho de 2019.

Escrevente, Michelly Ruckert Bom.

CA. R\$20,60. Selo: 0103.01.1900005.33098 - R\$1,40; 0103.03.1900001.26999 - R\$2,70

Av.9/143.620 - Canoas, 15 de dezembro de 2023. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.**

Com base no disposto no artigo 26, §7º, da Lei nº 9.514/1997, averbo a **consolidação da propriedade do imóvel** desta matrícula em favor da parte credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, devidamente qualificada no **R-6**, que deverá promover público leilão para a alienação do imóvel, conforme o procedimento previsto no artigo 27 da referida lei. Averbação feita a requerimento, datado de 17/11/2023, instruído de certidão do decurso do prazo de 15 dias da intimação da parte devedora sem purga da mora, bem como de comprovante de quitação do ITBI (valor atribuído pelo contribuinte de R\$140.000,00 e avaliação fiscal de R\$150.000,00, em 03/11/2023).

CONTINUA NA FICHA Nº

3

Continua na próxima página

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

Esse documento foi assinado digitalmente por JULI MOURA MOREIRA - 19/12/2023 14:52

Continuação da página anterior

CNM: 097360.2.0143620-58

143.620

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Canoas, 15 de dezembro de 2023

FLS.

MATRÍCULA

03

143.620

Protocolo nº 461606, Livro 1-BJ, datado de 30 de novembro de 2023.
VSA. R\$ 381,10. Selo: 0103.01.2300001.56136 - R\$ 1,80; 0103.07.2100007.06828 - R\$ 48,30.
Escrevente, Juli Moura Moreira.

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Esse documento foi assinado digitalmente por JULI MOURA MOREIRA - 19/12/2023 14:52

(continua no verso)

Dou fé.

- Greice Leão Kronbauer - Escrevente
- Eliana Kurrle de Freitas - Escrevente
- Adrielly Ruckert Bom - Escrevente
- Amanda Priscila Negreiros - Escrevente
- Suelyn de Oliveira Correa - Escrevente
- Juli Moura Moreira - Escrevente
- Barbara Eloy - Escrevente

Canoas/RS, terça-feira, 19 de dezembro de 2023, às 14h:51m:44s.
EMOLUMENTOS: R\$ 68,50 - JM
Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 143.620 - 1 página: R\$ 41,30 (0103.04.2200003.31063 = R\$ 4,40)
Busca em livros e arquivos: R\$ 12,10 (0103.02.2200003.40458 = R\$ 2,50)
Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,40 (0103.01.2300001.56378 = R\$ 1,80)



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticação para consulta
097360 53 2023 00169336 72

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 6cb3a979-ecc8-4645-9faa-f34a707f0ca8