



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
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: 097390.2.0164122-60

164.122
MATRÍCULA



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

Canoas, 08 de setembro de 2020

FLS.	MATRÍCULA
01	164.122

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

SABC

Esse documento foi assinado digitalmente por AMANDA PRISCILA NEGREIROS - 17/10/2023 10:47

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 303 do Bloco 14 do condomínio edifício denominado "**NOVA PRIMAVERA II**", situado na rua Machadinho, sendo a unidade autônoma localizada no terceiro pavimento, de fundos e à esquerda de quem de frente olhar o Bloco 14 pelo seu acesso, com área privativa real de 41,19m², área de uso comum de divisão proporcional real de 27,83m² e área real total de 69,02m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,003333334 do terreno e das coisas de uso comum. Bloco 14: situado na segunda linha de blocos, a contar de frente aos fundos de quem de frente observar o empreendimento pela rua Machadinho, aos fundos do Bloco 15, sendo nesta posição o primeiro a contar da esquerda para a direita.

PARTES DE USO COMUM: São partes de utilização comum pelos condôminos, inalienáveis e indivisíveis, tudo 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, áreas de lazer, salão de festas, medidores, quadro DG, castelos d'água, casa de bombas, depósito de lixo, bicicletários, 150 (cento e cinquenta) vagas de estacionamento de veículos, todas simples e descobertas, sendo 03 (três) destas vagas de estacionamento adaptadas a portadores de necessidades especiais (P.N.E.) e 08 (oito) vagas destinadas a idosos, todas localizadas no térreo geral, além do terreno onde se assenta o condomínio, a saber: Terreno, com área superficial de 9.819,48m², caracterizado como o Lote 1 do Loteamento Residencial Nova Primavera, localizado em Canoas, na zona urbana, no bairro Rio Branco, lado par da rua Machadinho, distante 124,56m da esquina formada pela via Projetada e prolongamento da rua Machadinho, confrontando-se ao NORTE, por onde faz frente com a rua Machadinho, em dois segmentos, o primeiro inicia junto à divisa leste, no sentido leste-oeste, por 10,57m, com o prolongamento da rua Machadinho e o segundo no sentido nordeste-sudoeste, por 131,39m, com área pertencente ao Município de Canoas, destinada ao calçamento da rua Machadinho; ao SUL, por onde faz fundos e mede 105,14m, com Marco Miguel Cafruni; ao LESTE, por 82,61m, com o lote 2, de Tenda Negócios Imobiliários S/A; e ao OESTE, por 83m, com Valter Wobeto. Situado no quarteirão formado pelas ruas Machadinho, Boa Vista e Boa Esperança, via Projetada e dique da BR 448.

PROPRIETÁRIA: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, inscrita no CNPJ número 09.625.762/0001-58, com sede na rua Francisco Matarazzo, nº 1400, 20º andar, bairro Água Branca, em São Paulo/SP

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 158.652, Livro 2-RG.

Protocolo nº 391118, Livro 1-AN em 25/08/2020.

Escrevente, Michelly Ruckert Bom.

CA. R\$12,90. Selo: 0103.01.2000002.07589 - R\$1,40; 0103.02.2000003.08466 - R\$1,90.

Av.1/164.122 – Canoas, 08 de setembro de 2020. **OBSERVAÇÃO.**

Averbo, para os fins do disposto no artigo 780, §2º, da CNR-CGJ/RS (Provimento nº 001/2020-CGJ/RS), que o imóvel desta matrícula, por se tratar de obra projetada, está pendente de regularização registral no que tange à sua conclusão (averbação da construção e registro da instituição de condomínio). Incorporação imobiliária registrada sob nº R.3 da matrícula nº 158.652.

Protocolo nº 391118, Livro 1-AN, datado de 25 de agosto de 2020.

Escrevente, Michelly Ruckert Bom.

(continua no verso)

Continua na próxima página.....

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 58ea3039-cbb0-46a2-93c0-d132b3c05ebd

Continuação da página anterior

CNM: 097360.2.0164122-50



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

FLS.	MATRÍCULA
01v	164.122

CA. Nihil. Selo: 0103.01.2000002.07690 - Nihil; 0103.04.2000001.04044 - Nihil
Av.2/164.122 – Canoas, 08 de setembro de 2020. **TRANSPORTE - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO.**

Conforme a Av.4, da matrícula nº 158.652, Livro 2-RG, deste Serviço de Registro (que é a origem desta matrícula), a **incorporação imobiliária** que deu origem à unidade autônoma desta matrícula foi **submetida ao regime de afetação**, previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/1964. Protocolo nº 391118, Livro 1-AN, datado de 25 de agosto de 2020.

Escrevente, Michelly Ruckert Bom.

CA. Nihil. Selo: 0103.01.2000002.07691 - Nihil; 0103.04.2000001.04045 - Nihil

R.3/164.122 – Canoas, 08 de setembro de 2020. **HIPOTECA.**

OBJETO: O imóvel desta matrícula.

DEVEDORA: **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, inscrita no CNPJ sob número 09.625.762/0001-58, com sede na rua Álvares Penteado, nº 61, bairro Centro, em São Paulo/SP.

CREDORA: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob número 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.

TÍTULO: Instrumento Particular (Contrato nº 8.7877.0889450-3), firmado com base na Lei nº 4.380/1964, em São Paulo/SP, aos 08/07/2020 (no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV). O objeto acima especificado foi dado em **hipoteca de primeiro grau**, para garantia de dívida no valor de R\$12.800.000,00, juntamente com outras 119 unidades autônomas do "Nova Primavera II", conforme **R.5 da matrícula nº 158.652**. Prazo de amortização: 24 meses. Juros: 8.0000% a.a (taxa nominal) e 8.3000% a.a (taxa efetiva). Para os fins do artigo 1.484 do Código Civil, a garantia foi avaliada em R\$16.640.000,00.

OBS: Registro feito nos termos do **artigo 237-A da Lei nº 6.015/1973**.

Protocolo nº 391118, Livro 1-AN, datado de 25 de agosto de 2020.

Escrevente, Michelly Ruckert Bom.

CA. Nihil. Selo: 0103.01.2000002.07692 - Nihil; 0103.04.2000001.04046 - Nihil

Av.4/164.122 – Canoas, 03 de novembro de 2020. **RETIFICAÇÃO - ERRO DE TRANSPOSIÇÃO.**

Com fulcro no disposto no artigo 213, I, "a", da Lei nº 6.015/1973, retifico a matrícula para dizer que a sede da proprietária do imóvel é na rua Álvares Penteado, nº 61, bairro Centro, em São Paulo/SP (e não como constou). Averbação feita de ofício, revendo-se o arquivo desta Serventia Registral.

Escrevente, Michelly Ruckert Bom.

CA. Nihil. Selo: 0103.01.2000002.45941 - Nihil; 0103.01.2000002.45942 - Nihil

Av.5/164.122 - Canoas, 24 de novembro de 2020. **CANCELAMENTO - HIPOTECA.**

Em razão de Instrumento Particular (Contrato nº 8.7877.0903648-9), firmado pela parte credora, em 20/08/2020, procedo ao cancelamento do registro da hipoteca constante do **R.3**.

Protocolo nº 394966, Livro 1-AO, datado de 12 de novembro de 2020.

Escrevente, Michelly Ruckert Bom.

CH. Nihil. Selo: 0103.01.2000002.54651 - Nihil; 0103.04.2000001.16918 - Nihil

Av.6/164.122 – Canoas, 24 de novembro de 2020. **RETIFICAÇÃO - QUALIFICAÇÃO.**

Com fulcro no disposto no artigo 213, I, "g", da Lei nº 6.015/1973, retifico o R.3, quanto a dados de qualificação no que segue: **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, com sede na avenida**

(continua na folha 2)

Certificado emitido pelo SREI
 www.registradores.onr.org.br
 Serviço de Atendimento
 Eletrônico Compartilhado
 SAC

Esse documento foi assinado digitalmente por AMANDA PRISCILA NEGREIROS - 17/10/2023 10:47

Continua na próxima página

Para verificar a autenticidade, acesse https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 58ea3039-cbbb-46a2-93c0-d132b3c05ebd

Continuação da página anterior

164.122

MATRÍCULA



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

Canoas, 24 de novembro de 2020

CNM: 097360.2.0164122-50

a

FLS.	MATRÍCULA
02	164.122

Francisco Matarazzo, nº 1.400, 20º andar, torre Milano, bairro Água Branca, em São Paulo/SP. Averbação feita em razão de Instrumento Particular (Contrato nº 8.7877.0903648-9), de 20/08/2020.

Protocolo nº 394966, Livro 1-AO, datado de 12 de novembro de 2020.

Escrevente, Michelly Ruckert Bom.

CH. R\$87,00. Sel: 0103.01.2000002.54658 - R\$1,40; 0103.04.2000001.16919 - R\$3,30

R.7/164.122 – Canoas, 24 de novembro de 2020. **COMPRA E VENDA.**

OBJETO: O imóvel desta matrícula.

TRANSMITENTE: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, inscrita no CNPJ número 09.625.762/0001-58, com sede na avenida Francisco Matarazzo, nº 1.400, 20º andar, torre Milano, bairro Água Branca, em São Paulo/SP.

INTERVENIENTE CONSTRUTORA: CONSTRUTORA TENDA S/A, inscrita no CNPJ número 71.476.527/0001-35, com sede na avenida Francisco Matarazzo, nº 1.400, 20º andar, torre Milano, bairro Água Branca, em São Paulo/SP.

ADQUIRENTE: BRUNO SILVA DE MORAIS, brasileiro, mecânico, solteiro, maior, inscrito no CPF número 044.600.410-30, residente e domiciliado na rua Firmino José Teixeira, nº 130, bairro Parque Granja, em Cachoeirinha/RS.

TÍTULO: Instrumento Particular (Contrato nº 8.7877.0903648-9), firmado com base no artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, em Canoas/RS, aos 20/08/2020 (no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV). Imóvel vendido pelo preço de R\$123.717,19, sendo R\$24.479,60 pagos com recursos próprios, R\$23.106,00 com recursos concedidos pelo FGTS como desconto e R\$76.131,59 com recursos de financiamento, garantido pela alienação fiduciária abaixo registrada. Avaliação fiscal de R\$123.717,19, em 27/10/2020. ITBI quitado.

Protocolo nº 394966, Livro 1-AO, datado de 12 de novembro de 2020.

Escrevente, Michelly Ruckert Bom.

CH. R\$328,10. Sel: 0103.01.2000002.54659 - R\$1,40; 0103.07.1900007.08192 - R\$36,60

R.8/164.122 – Canoas, 24 de novembro de 2020. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.**

OBJETO: O imóvel desta matrícula.

DEVEDOR FIDUCIANTE: BRUNO SILVA DE MORAIS, brasileiro, mecânico, solteiro, maior, inscrito no CPF número 044.600.410-30, residente e domiciliado na rua Firmino José Teixeira, nº 130, bairro Parque Granja, em Cachoeirinha/RS.

CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ número 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.

TÍTULO: Instrumento Particular (Contrato nº 8.7877.0903648-9), firmado com base no artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, em Canoas/RS, aos 20/08/2020 (no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV). O objeto acima especificado foi alienado à parte credora, em caráter fiduciário, para garantia de dívida no valor de R\$76.131,59. A dívida será paga em 360 meses, sendo o encargo inicial no valor total de R\$450,82 e com vencimento em 15/09/2020. O saldo devedor do financiamento será atualizado mensalmente, na data de vencimento do encargo mensal, com base no coeficiente de atualização aplicável às contas vinculadas do FGTS. Juros remuneratórios: 5,5000% a.a. (taxa nominal) e 5,6407% a.a. (taxa efetiva). Para os fins do artigo 26. §2º da Lei nº 9.514/1997, fica estabelecido o prazo de carência de 30 dias, contados da data

(continua no verso)

Certificado emitido pelo SREI
 www.registradores.onr.org.br
 Serviço de Atendimento
 Eletrônico Compartilhado
 SAC

Esse documento foi assinado digitalmente por AMANDA PRISCILA NEGREIROS - 17/10/2023 10:47

Continua na próxima página

.....

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 58ea3039-cbbb-46a2-93c0-d132b3c05ebd

Continuação da página anterior

CNM: 097360.2.0164122-60


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

FLS.

MATRÍCULA

02v

164.122

do vencimento da primeira prestação vencida e não paga. Para os efeitos do artigo 27 da mesma lei, a garantia foi avaliada em R\$150.000,00.

Protocolo nº 394966, Livro 1-AO, datado de 12 de novembro de 2020.

Escrevente, Michelly Ruckert Bom:

CH. R\$227,10. Selo: 0103.01.2000002.54660 - R\$ 1,40; 0103.07.1900007.08193 - R\$36,60

Av.9/164.122 - Canoas, 18 de janeiro de 2022. **NOTÍCIA - UNIDADE AUTÔNOMA REGULAR.**

Conforme o R.285 da matrícula nº 158.652, 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, o condomínio edilício denominado "**Nova Primavera II**", localizado à **rua Machadinho, nº 1.704**. 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 417857, Livro 1-AV, datado de 04 de janeiro de 2022.

Escrevente, Juli Moura Moreira:

SS. R\$ 25,20. Selo: 0103.01.2100005.83663 - R\$ 1,40; 0103.03.2100004.25080 - R\$ 2,70

Av.10/164.122 - Canoas, 18 de janeiro de 2022. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.**

A convenção de condomínio do "**Nova Primavera II**", celebrada em 14/12/2021, foi registrada sob nº **10.106**, Livro 3-RA, deste serviço de registro, em 18/01/2021.

Protocolo nº 417858, Livro 1-AV, datado de 04 de janeiro de 2022.

Escrevente, Juli Moura Moreira:

SS. R\$ 50,40. Selo: 0103.01.2100005.83664 - R\$ 1,40; 0103.04.2100002.25563 - R\$ 3,30

Av.11/164.122 - Canoas, 11 de outubro 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.8**, 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 23/08/2023, 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\$154.156,17 e avaliação fiscal de R\$154.156,17, em 10/08/2023).

Protocolo nº 457877, Livro 1-BI, datado de 03 de outubro de 2023.

NS. R\$ 424,30. Selo: 0103.01.2300001.18433 - R\$ 1,80; 0103.08.2100001.07039 - R\$ 65,30.

Escrevente, Amanda Priscila Negreiros.

(continua na folha)

Dou fé.

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

Canoas/RS, terça-feira, 17 de outubro de 2023, às 10h:44m:53s.

EMOLUMENTOS: R\$ 68,50 - MP

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 164.122 - 1 página: R\$ 41,30 (0103.04.2200003.15494 = R\$ 4,40)

Busca em livros e arquivos: R\$ 12,10 (0103.02.2200003.18287 = R\$ 2,50)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,40 (0103.01.2300001.18828 = 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 autenticidade para consulta
097360 53 2023 00135561 50