



# 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: 097360.2.0163000-21

163.000  
MATRÍCULA



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

Canoas, 22 de junho de 2020

FLS.

MATRÍCULA

01

163.000

*Handwritten mark*

**IMÓVEL: APARTAMENTO nº 202 do Bloco 17** do condomínio edifício denominado "**JARDIM PARK CANOAS**", situado na rua A. J. Renner, sendo a unidade autônoma localizada no segundo pavimento, de fundos e à direita de quem de frente olhar o Bloco 17 pelo seu acesso, com área privativa real de 41,19m<sup>2</sup>, área de uso comum de divisão proporcional real de 31,28m<sup>2</sup> e área real total de 72,47m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de 0,002000 do terreno e das coisas de uso comum. Bloco 17: localizado aos fundos do Bloco 18, sendo o nono bloco a contar da frente aos fundos e o primeiro bloco a contar da direita para a esquerda, de quem de frente observar o empreendimento pela rua A. J. Renner.

**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, churrasqueira gourmet, além de 276 (duzentas e setenta e seis) vagas de estacionamento de veículos, todas descobertas e com capacidade para um veículo cada uma, sendo 15 (quinze) destas vagas de estacionamento adaptadas a portadores de necessidades especiais (P.N.E.), 15 (quinze) vagas destinadas a idosos e 1 (uma) vaga carga e descarga, todas localizadas no térreo geral, além do terreno onde se assenta o condomínio, a saber: Terreno, de formato irregular, com área superficial de 18.097,07m<sup>2</sup>, situado em Canoas/RS, no bairro Estância Velha, lado par da rua A. J. Renner, distante 159,21m da esquina com a rua Diogo Antônio Feijó, confrontando-se ao LESTE, por onde faz frente e mede 63,94m, com a rua A. J. Renner; ao OESTE, por onde faz fundos e mede 121,57m, com Loteamento Conjunto Residencial Hércules; ao SUL, por 203,56m, com Transservix - Transportes e Serviços Ltda; e ao NORTE, por 194,76m, com Centro de Tradições Gaúchas Cheiro da Terra. Situado no quarteirão formado pela ruas A. J. Renner, Diogo Antônio Feijó e Oscar Pedro Kulzer e avenida Dr. Sezefredo Azambuja Vieira.

**PROPRIETÁRIA: 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.

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 70.343, Livro 2-RG.

Protocolo nº 387182, Livro 1-AL em 25/05/2020.

Escrevente, Michelly Ruckert Bom. *Handwritten signature*

CA. R\$12,90. Selos: 0103.01.1900009.74192 - R\$1,40; 0103.02.1900010.32532 - R\$1,90.

Av.1/163.000 – Canoas, 22 de junho de 2020. **OBSERVAÇÃO.**  
Averbo, para os fins do disposto no artigo 780, §2º, da CNNR-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.13 da matrícula nº 70.343.

Protocolo nº 387182, Livro 1-AL, datado de 25 de maio de 2020.

Escrevente, Michelly Ruckert Bom. *Handwritten signature*

CA. Nihil. Selos: 0103.01.1900009.74193 - Nihil; 0103.04.1900006.45984 - Nihil

Av.2/163.000 – Canoas, 22 de junho de 2020. **TRANSPORTE - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO.**

(continua no verso)

Continua na próxima página.....

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash c4c5af32-dc44-4391-a39a-cf1d202e227

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

Esse documento foi assinado digitalmente por JULI MOURA MOREIRA - 2010/2023 09:23

Continuação da página anterior

CNM: 097360.2.0163000-21



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

FLS.

MATRÍCULA

01v

163.000

Conforme a Av.14, da matrícula nº 70.343, 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 387182, Livro 1-AL, datado de 25 de maio de 2020.

Escrevente, Michelly Ruckert Bom.

CA. Nihil. Selo: 0103.01.1900009.74194 - Nihil; 0103.04.1900006.45985 - Nihil

R.3/163.000 – Canoas, 22 de junho 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 8.7877.0835700-1), firmado com base na Lei nº 4.380/1964, em São Paulo/SP, aos 30/04/2020 (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\$12.484.508,26, juntamente com outras 119 unidades autônomas do "Jardim Park Canoas", conforme **R.135 da matrícula nº 70.343**. 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\$16.508.000,00.

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

Protocolo nº 387182, Livro 1-AL, datado de 25 de maio de 2020.

Escrevente, Michelly Ruckert Bom.

CA. Nihil. Selo: 0103.01.1900009.74195 - Nihil; 0103.04.1900006.45986 - Nihil

Av.4/163.000 – Canoas, 16 de junho de 2021. **TRANSPORTE - RETIFICAÇÃO - QUALIFICAÇÃO.**

Conforme Av.506, da matrícula nº 70.343, Livro 2-RG, deste Serviço de Registro (que é a origem desta matrícula), averbo o transporte da retificação de qualificação, nos seguintes termos: "Com fulcro no disposto no artigo 213, I, "g", da Lei nº 6.015/1973, retifico o R.215, quanto a dados de qualificação no que segue: **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, com sede na rua Boa Vista, nº 280, pavimentos 08 e 09, bairro Centro, em São Paulo/SP. Averbação feita em razão de instrumento particular de instituição de condomínio edilício."

Protocolo nº 403630, Livro 1-AR, datado de 06 de maio de 2021. OBS.: Ato praticado na data indicada na parte superior, em virtude da contagem em dobro dos prazos registraes, conforme art. 11, do Provimento nº 94/2020 do CNJ e art. 7º, parágrafo único, do Provimento nº 17/2020 da CGJ/RS, diante da pandemia da COVID-19.

3ª Substituta, Itagiane Pereira Fuculo.

CA. Nihil. Selo: 0103.01.2100002.06546 - Nihil; 0103.04.2000001.42736 - Nihil

Av.5/163.000 – Canoas, 16 de junho de 2021. **NOTÍCIA - UNIDADE AUTÔNOMA REGULAR.**

Conforme o R.508 da matrícula nº 70.343, 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 "**Jardim Park Canoas**", localizado à **rua A. J.**

(continua na folha 2)

Continua na próxima página

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash c4c5af32-dc44-4391-a39a-cf1cf202e227

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

Esse documento foi assinado digitalmente por JULI MOURA MOREIRA - 20/10/2023 09:23

Continuação da página anterior

163.000

MATRÍCULA



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

Canoas, 16 de junho de 2021

CNM: 097360.2.0163000-21

*av*

FLS.	MATRÍCULA
02	163.000

**Renner, nº 1.362.** 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 403630, Livro 1-AR, datado de 06 de maio de 2021. OBS.: Ato praticado na data indicada na parte superior, em virtude da contagem em dobro dos prazos registraes, conforme art. 11 do Provimento nº 94/2020 do CNJ e art. 7º, parágrafo único, do Provimento nº 17/2020 da CGJ/RS, diante da pandemia da COVID-19.

3ª Substituta, Itagiane Pereira Fuculo.

CA. R\$ 22,40. Selo: 0103.01.2100002.06547 - R\$ 1,40; 0103.03.2000003.37073 - R\$ 2,70

Av.6/163.000 - Canoas, 16 de junho de 2021. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.**

A convenção de condomínio do "**Jardim Park Canoas**", celebrada em 26/02/2021, foi registrada sob nº **9.802**, Livro 3-RA, deste serviço de registro, em 16/06/2021.

Protocolo nº 403631, Livro 1-AR, datado de 06 de maio de 2021. OBS.: Ato praticado na data indicada na parte superior, em virtude da contagem em dobro dos prazos registraes, conforme art. 11 do Provimento nº 94/2020 do CNJ e art. 7º, parágrafo único, do Provimento nº 17/2020 da CGJ/RS, diante da pandemia da COVID-19.

3ª Substituta, Itagiane Pereira Fuculo.

CA. R\$ 44,60. Selo: 0103.01.2100002.06548 - R\$ 1,40; 0103.04.2000001.42737 - R\$ 3,30

Av.7/163.000 - Canoas, 24 de agosto de 2021. **CANCELAMENTO - HIPOTECA.**

Em razão de instrumento particular (Contrato nº 8.7877.0955773-0), firmado pela parte credora, em 09/10/2020, procedo ao cancelamento do registro da hipoteca constante do **R.3**.

Protocolo nº 408948, Livro 1-AS, datado de 09 de agosto de 2021.

Escrevente, Fernanda Gomes Ferreira.

CH. R\$ 42,00. Selo: 0103.01.2100002.45202 - R\$ 1,40; 0103.04.2100002.01402 - R\$ 3,30

Av.8/163.000 - Canoas, 24 de agosto de 2021. **RETIFICAÇÃO - QUALIFICAÇÃO.**

Com fulcro no disposto no artigo 213, I, "g", da Lei nº 6.015/1973, retifico a matrícula, R.3 e a Av.4, quanto a dados de qualificação no que segue: **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, com sede na avenida 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 8.7877.0955773-0), de 09/10/2020.

Protocolo nº 408948, Livro 1-AS, datado de 09 de agosto de 2021.

Escrevente, Fernanda Gomes Ferreira.

CH. R\$ 91,90. Selo: 0103.01.2100002.45203 - R\$ 1,40; 0103.04.2100002.01403 - R\$ 3,30

R.9/163.000 - Canoas, 24 de agosto de 2021. **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.

ADQUIRENTE: **JEAN RONY FERNIUS**, haitiano, auxiliar de escritório, solteiro, maior, inscrito no CPF número 703.117.892-42, residente e domiciliado na avenida Castro Alves, nº 1.042, casa 3, bairro Neópolis, em Esteio/RS.

TÍTULO: Instrumento particular (Contrato nº 8.7877.0955773-0), firmado com base no artigo 6º (continua no verso)

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

Esse documento foi assinado digitalmente por JULI MOURA MOREIRA - 20/10/2023 09:23

Continua na próxima página

Para verificar a autenticidade, acesse https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash c4c5af32-dc44-4391-a39a-cf1cf202e227

Continuação da página anterior

CNM: 097360.2.0163000-21



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

FLS.

MATRÍCULA

02v

163.000

da Lei nº 4.380/1964, em Canoas/RS, aos 09/10/2020 (no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela - PCVA). Imóvel vendido pelo preço de R\$148.000,00, sendo R\$15.449,05 pagos com recursos próprios, R\$4.926,95 com recursos da conta vinculada do FGTS, R\$9.224,00 com recursos concedidos pelo FGTS como desconto e R\$118.400,00 com recursos de financiamento, garantido pela alienação fiduciária abaixo registrada. Avaliação fiscal de R\$148.000,00, em 29/10/2020. ITBI quitado.

Protocolo nº 408948, Livro 1-AS, datado de 09 de agosto de 2021.

Escrevente, Fernanda Gomes Ferreira. *F. Ferreira*

CH. R\$ 382,30. Selo: 0103.01.2100002.45204 - R\$ 1,40; 0103.07.1900007.16912 - R\$ 36,60

R.10/163.000 - Canoas, 24 de agosto de 2021. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.**

OBJETO: O imóvel desta matrícula.

DEVEDOR FIDUCIANTE: **JEAN RONY FERNIUS**, haitiano, auxiliar de escritório, solteiro, maior, inscrito no CPF número 703.117.892-42, residente e domiciliado na avenida Castro Alves, nº 1.042, casa 3, bairro Neópolis, em Esteio/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 8.7877.0955773-0), firmado com base no artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, em Canoas/RS, aos 09/10/2020 (no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela - PCVA). O objeto acima especificado foi alienado à parte credora, em caráter fiduciário, para garantia de dívida no valor de R\$118.400,00. A dívida será paga em 360 meses, sendo o encargo inicial no valor total de R\$675,99 e com vencimento em 15/11/2020. O saldo devedor do financiamento será atualizado mensalmente, na data de vencimento do encargo mensal, pelo índice de atualização das contas vinculadas do FGTS. Juros remuneratórios: 5,00% a.a. (taxa nominal) e 5,1161% 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 do vencimento da primeira prestação vencida e não paga. Para os efeitos do artigo 27 da mesma lei, a garantia foi avaliada em R\$148.000,00.

Protocolo nº 408948, Livro 1-AS, datado de 09 de agosto de 2021.

Escrevente, Fernanda Gomes Ferreira. *F. Ferreira*

CH. R\$ 311,10. Selo: 0103.01.2100002.45205 - R\$ 1,40; 0103.07.1900007.16913 - R\$ 36,60

Av.11/163.000 - Canoas, 17 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.10**, 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\$152.077,87 e avaliação fiscal de R\$152.077,87, em 10/08/2023).

Protocolo nº 457874, Livro 1-BI, datado de 03 de outubro de 2023.

GA. R\$ 424,30. Selo: 0103.01.2300001.20443 - R\$ 1,80; 0103.08.2100001.07123 - R\$ 65,30.

Escrevente, Amanda Priscila Negreiros. *A. 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, sexta-feira, 20 de outubro de 2023, às 09h:18m:56s.

EMOLUMENTOS: R\$ 68,50 - JM

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 163.000 - 1 página: R\$ 41,30 (0103.04.2200003.16294 = R\$ 4,40)

Busca em livros e arquivos: R\$ 12,10 (0103.02.2200003.19669 = R\$ 2,50)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,40 (0103.01.2300001.21157 = 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 00137488 15**