



# CERTIDÃO Inteiro Teor

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS  
Adelle Ribeiro Coelho Sandri - Oficial de Registro

Página 1 de 4

Valide aqui  
este documento

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: 097360.2.0142746-61

142.746  
MATRÍCULA



## REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

Livro Nº 2 - Registro Geral

|        |    |    |          |    |      |      |    |           |         |
|--------|----|----|----------|----|------|------|----|-----------|---------|
| Canoas | 08 | de | dezembro | de | 2016 | FLS. | 01 | MATRÍCULA | 142.746 |
|--------|----|----|----------|----|------|------|----|-----------|---------|

**APARTAMENTO Nº202 - BLOCO "7", DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL "ALTO DA BAVIERA", NA RUA LOPES TROVÃO, nº 45,** na cidade de Canoas/RS, localizado no segundo pavimento, possuindo a área privativa de (41,19m²), área de uso comum de (26,54m²) e área total de (67,73m²), correspondendo-lhe a fração ideal de 4119/988550, nas coisas de uso comum e fim proveitoso do Condomínio, bem como no terreno. O referido Condomínio acha-se edificado sobre um terreno sem número na rua Lopes Trovão na zona urbana da cidade de Canoas/RS, no lugar denominado Campo de Cima, Fazenda da Brigadeira, de forma irregular, localizado no quarteirão formado pelas Ruas: Uruguai, Lopes Trovão e pela Avenida Farroupilha, distando pela divisa Oeste (53,40m) da esquina formada entre as Ruas Lopes Trovão e Uruguai, possuindo a área superficial (7.549,49m²), com as seguintes medidas e confrontações: ao Oeste, onde faz frente, na extensão de (63,38m), no alinhamento com a Rua Lopes Trovão; ao Leste, onde faz fundos, na extensão de (60,45m), no alinhamento com a Avenida Farroupilha; ao Norte, em linha quebrada, formada por cinco segmentos de retas, sendo o primeiro, partindo do alinhamento da Avenida Farroupilha, no sentido Leste-Oeste, na extensão de (31,32m), o segundo, no sentido Sul-Norte, na extensão de (0,33m), o terceiro, novamente no sentido Leste-Oeste, na extensão (15,35m), o quarto, no sentido Norte-Sul, na extensão de (0,28m) e o quinto e último segmento, novamente no sentido Leste-Oeste, na extensão de (74,92m), com terras que são ou foram de propriedade de Ignez Velho Leivas de Carvalho e Álvaro Pitta Pinheiro; e ao Sul, na extensão de (122,07m), com terras que são ou foram de propriedade de Nésio Francisco Brito dos Santos, fechando assim a descrição do polígono. OBS.: A presente matrícula foi aberta nos termos do artigo 548, § 1º, da CNNR - CGJ. Proprietária: CONSTRUTORA TENDA S/A, com sede na Rua Alvares Penteado, nº 61, 5º andar, Centro, na cidade de São Paulo/SP, CNPJ/MF, 71.476.527/0001-35. Origem: Matrícula nº 80.634, Lv. 2, deste Ofício, em 19.09.2005. (P. nº 332.656 Lv 1-Z de 06.12.2016). EM: R\$ 8,60. Selo Digital nº 0103.01.1600001.94566 - R\$ 0,45. ISSQN(2,25%) - R\$ 0,24. - 50% conforme Lei 11.977 de 07.07.2009 (PMCMV). Canoas, 08 de dezembro de 2016. (Escrevente, Helise Costa Cardoso). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado. Pasta nº 1739.

**AV-1-142.746.** . .Certifico, conforme os termos do artigo 548, § 2º, da CNNR - CGJ, que a unidade referida na matrícula acima, ou seja, o **APARTAMENTO Nº202, DO BLOCO 7 do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL "ALTO DA BAVIERA"**, está pendente de individualização, sendo que o processo de incorporação acha-se devidamente registrado sob R-12-80.634 Lv. 2, deste Ofício e arquivado na **Pasta nº 1739**. (P. nº 332.656 Lv 1-Z de 06.12.2016). Canoas, 09 de dezembro de 2016. (Escrevente, Helise Costa Cardoso). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado.

**AV-2-142.746.** . .Certifico, conforme AV-14-80.634, Lv.2, deste Ofício, que sobre o imóvel constante da matrícula acima, foi instituído **patrimônio de afetação**. (P. nº 332.656 Lv 1-Z de 06.12.2016). Canoas, 09 de dezembro de 2016. (Escrevente, Helise Costa Cardoso). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado.

**AV-3-142.746.** . .Certifico, conforme R-18-80.634, Lv. 2, deste Ofício, que o imóvel constante

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página-----



Continuação da página anterior

CNM: 097360.2.0142746-61

Valide aqui  
este documento**REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS****Livro Nº 2 - Registro Geral**

Cont. M-142.746

Canoas, 12 de dezembro de 2016

FLS.

MATRÍCULA

01v

142.746

da matrícula acima, acha-se gravado em hipoteca, em favor da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL- CEF**, (P. nº 332.656 Lv 1-Z de 06.12.2016), EM referência às AV-1, AV-2 e AV-3: R\$ 15,40. Selo Digital nº 0103.03.1500001.38702 - R\$ 0,85. ISSQN(2,25%) - R\$ 0,39. - 50% conforme Lei 11.977 de 07.07.2009 (PMCMV). Canoas, 12 de dezembro de 2016. (Escrevente, Helise Costa Cardoso). Dou fé. *[Assinatura]* Paulo Eduardo César, Oficial Designado.

**AV-4-142.746, de 09 de janeiro de 2018. CANCELAMENTO:** Conforme Cláusula Item 1.7 do 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 Devedor Fiduciante nº 8.7877.0237135-5, de 28/11/2017, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** autorizou o cancelamento da hipoteca objeto da AV-3, ficando assim o imóvel livre do gravame a que estava sujeito.

PROTOCOLO: 350.987, de 28/12/2017. Escrevente: Catarina.

Registrador Designado/Substituta/Escrevente Autorizada:

Emolumentos: R\$68,30. Selo Digital nº 0103.04.1300004.00926 - R\$3,30.

Processamento eletrônico de dados: R\$4,60. Selo Digital nº 0103.01.1700009.77068 - R\$1,40.

**R-5-142.746, de 09 de janeiro de 2018.**

**TÍTULO:** COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

**TRANSMITENTE:** CONSTRUTORA TENDA S/A, CNPJ 71.476.527/0001-35, com sede na Rua Álvares Penteado, nº 61, 5º andar, Centro, na cidade de São Paulo/SP, neste ato representada por ANDERSON FELIZARDO MENDES, CPF, 808.942.590-91 e EDUARDO SILVEIRA SUNE, CPF, 000.474.860-31, nos termos da Procuração arquivada neste Ofício.

**ADQUIRENTE:** ERIC TOFFANELO DUARTE, CPF 010.730.380-92, brasileiro, solteiro, maior, eletricitista, residente e domiciliado na Rua Tamoio, nº 2926, Niteroi, na cidade de Canoas/RS.

**IMÓVEL:** A Compra e Venda refere-se a 100% do imóvel.

**FORMA DO TÍTULO:** 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 Devedor Fiduciante nº 8.7877.0237135-5, de 28/11/2017.

**VALOR:** R\$153.000,00 (sendo R\$4.468,70 com recursos do FGTS do comprador).

**AVALIAÇÃO:** R\$153.000,00. Conforme guia ITBI nº 8526.

**CONDIÇÕES:** Recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto de R\$8.546,00 e as demais constantes do título.

PROTOCOLO: 350.987, de 28/12/2017. Escrevente: Catarina.

Registrador Designado/Substituta/Escrevente Autorizada:

Emolumentos: R\$361,40. Selo Digital nº 0103.08.1500004.00635 - R\$49,50.

Processamento eletrônico de dados: R\$2,30. Selo Digital nº 0103.01.1700009.77130 - R\$1,40.

CONTINUA NA FICHA Nº 02

Continua na próxima página

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital

142746



**Livro N° 2 - Registro Geral**

Cont. M-142 74 Canoas

09

de

janeiro

de

2018

| FLS.

**MATRÍCULA**

07

142 746

**R-6-142.746, de 09 de janeiro de 2018**

**TÍTULO: ALIENACÃO FIDUCIÁRIA**

**DEVEDOR (Fiduciante):** ERIC TOFFANELO DUARTE, CPF 010.730.380-92, brasileiro, solteiro, maior, eletricitista, residente e domiciliado na Rua Tamoio, n° 2926, Niterói, na cidade de Canoas/RS.

**CREDORA (Fiduciária):** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, na cidade de Brasília/DF e filial neste Estado, neste ato representada por JOÃO BERNARDO MARRANGHELLO CLARO, CPF 835.349.700-04, nos termos da Procuração arquivada neste Ofício.

**INTERVENIENTE CONSTRUTORA/ FIADORA/ INCORPORADORA: CONSTRUTORA TENDA S/A, CNPJ 71.476.527/0001-35, com sede na Rua Alvares Penteado, n° 61, 5º andar, Centro, na cidade de São Paulo/SP, neste ato representada por ANDERSON FELIZARDO MENDES, CPF, 808.942.590-91 e EDUARDO SILVEIRA SUNE, CPF, 000.474.860-31, nos termos da Procuração arquivada neste Ofício.**

**FORMA DO TÍTULO:** O constante do R-5.

**VALOR DA DÍVIDA: R\$122.400,00. AVALIAÇÃO: R\$153.000,00.**

**PRAZO:** 360 meses, em parcelas mensais no valor inicial de R\$680,47, vencendo-se a primeira em 28/12/2017.

**JUROS:** Taxa Anual Nominal de 5,00% e Taxa Anual Efetiva de 5,1161%.

**CONDIÇÕES:** As constantes do título.

PROTOCOLO: 350.987, de 28/12/2017. Escrevente: Catarina

Registrador Designado/Substituta/Escrevente Autorizada:

Emolumentos: R\$299,30. Selo Digital nº 0103.07.1500004.19901 - R\$36,60

Processamento eletrônico de dados: R\$2,30. Selo Digital nº 0103.01/1700009.77212 - R\$1,40.

Av.7/142.746 – Canoas, 03 de maio de 2018. **TRANSPORTE - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO.**

Conforme o R.104, da matrícula nº 80.634, Livro 2-RG, deste Serviço de Registro (que é a origem desta matrícula), por instrumento particular de instituição de condomínio, foi instituído, no terreno que deu origem a esta matrícula e nas construções nele erigidas, o condomínio edilício denominado "Residencial Alto da Baviera", localizado à rua Lopes Trovão, nº 45. 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 355108, Livro 1-AB, datado de 10 de abril de 2018.

Escrevente, Fernanda Gomes Ferreira. 

PR: Nihil. Selo: 0103.04.1800001.06550 - Nihil

Av.8/142.746 - Canoas, 03 de fevereiro de 2026. **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 20/06/2025, instruído de certidão do decurso do

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página:-:-:-:-:-



Valide aqui  
este documento

Continuação da página anterior -:-:-:-:-  
CNM: 097360.2.0142746-61



## REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

Livro Nº 2 - Registro Geral

| FLS. | MATRÍCULA |
|------|-----------|
| 02v  | 142.746   |

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\$160.227,21 e avaliação fiscal de R\$180.000,00, em 10/06/2025).

Protocolo nº 510396, Livro 1-BY, datado de 21 de janeiro de 2026.

Emol.: R\$ 482,10 (Selo: 0103.08.2200002.04390 = R\$ 80,80); PED: R\$ 7,30 (Selo: 0103.01.2500001.95687 = R\$ 2,20).

Escrevente, Juli Moura Moreira.

CONTINUA NA FICHA Nº

Dou fé. Canoas/RS, quinta-feira, 05 de fevereiro de 2026, às 13h:05m:16s.

**Certidão de inteiro teor emitida e assinada digitalmente, verificável por meio do código QR localizado na parte superior.**

EMOLUMENTOS: R\$81,00 - MP  
Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 142.746: R\$47,60 (0103.04.2500002.13189 = R\$5,50)  
Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0103.03.2500002.21410 = R\$4,40)  
Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0103.01.2500001.96659 = R\$2,20)



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 2026 00018349 16**