



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

CERTIFICADO, 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: 097360.2.0160379-27

160.379

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Canoas, 11 de dezembro de 2019

FLS.

MATRÍCULA

01

160.379

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 401 do Bloco 04 do condomínio edilício denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CANOAS", situado na rua São Luiz, sendo a unidade autônoma localizada no quarto pavimento, de frente e à direita de quem ingressa no Bloco, com área privativa real de 44,44m², área de uso comum de divisão proporcional real de 30,96m² e área real total de 75,40m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,00163900 do terreno e das coisas de uso comum. Bloco 04: unidade autônoma localizada na rua Dois, sendo o primeiro à esquerda de quem ingressa à esquerda na dita rua.

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, as áreas internas ou de ventilação, os locais de medidores de luz, força, gás, água, fios e seus respectivos encanamentos-troncos, os ramais destinados às dependências de propriedade e uso comum, circulações de veículos e de pedestres, as fachadas, as calhas, as partes externas das janelas, os corredores, as escadas, os reservatórios, lixeira, halls, lazer coberto setor A, lazer coberto setor B, pet place, piscinas, casa de máquinas, 77 (setenta e sete) vagas para motocicletas, além do terreno onde se assenta o condomínio, a saber: Terreno, com área superficial de 28.355,54m², situado em Canoas, no bairro Centro, na rua São Luiz, confrontando-se ao NORDESTE, onde faz frente, em seis segmentos de retas, nas extensões de 42,08m, 13,06m, 7,01m, 59,78m, 20,35m e 3,51m, todos com a denominada Área 9, prolongamento da rua São Luiz; ao SUDOESTE, onde faz fundos, em oito segmentos de retas, o primeiro partindo da divisa sudeste, na extensão de 17,86m no sentido leste-oeste, 0,35m no sentido norte-sul, 78,81m, 16,79m e 12,13m, no sentido leste-oeste, 1,37m no sentido norte-sul, 30,59m no sentido leste-oeste, e ainda 15,92m no sentido sudeste-noroeste, todos os segmentos com terras que são ou foram de propriedade de Otomarcio M. Petersem e da Herança de Antônio Muck; ao NOROESTE, na extensão de 162m, com a rua José Maia Filho; e ao SUDESTE, em três segmentos de retas, o primeiro partindo do alinhamento da rua São Luiz, na extensão de 12m, no sentido norte-sul, 20m no sentido oeste-leste, confrontando nestes dois segmentos, com terras que são ou foram de propriedade de Melnick Even Coral Empreendimento Imobiliário Ltda, destinada a EBE e 156,18m no sentido norte-sul, de frente ao fundo, com a denominada Área A. Situado no quarteirão formado pelas ruas São Luiz, Brasil, Carlos Drumond de Andrade e José Maia Filho.

PROPRIETÁRIA: CANOAS CORAL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob número 12.167.204/0001-09, com sede na rua Carlos Trein Filho, nº 551, bairro Auxiliadora, em Porto Alegre/RS.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 102.315, Livro 2-RG.

Protocolo nº 380794, Livro 1-AJ em 12/11/2019.

Escrevente, Michelly Ruckert Bom.

CA. R\$12,60. Selo: 0103.01.1900009.03835 - R\$1,40; 0103.02.1900008.29153 - R\$1,90.

Av.1/160.379 - Canoas, 11 de dezembro de 2019. **OBSERVAÇÃO.**

Averbo, para os fins do disposto no artigo 548, §2º, da CNMR-CGJ/RS (Provimento nº 32/06-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.9 da matrícula nº

(continua no verso)

Continua na próxima página:-:-:-:-:-



Continuação da página anterior

CNM: 097360.2.0160379-27

Valide aqui
este documento
REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

01v

160.379

102.315.

Protocolo nº 380794, Livro 1-AJ, datado de 12 de novembro de 2019.

Escrevente, Michelly Ruckert Bom.

CA. Nihil. Selo: 0103.01.1900009.03836 - Nihil; 0103.04.1900006.26901 - Nihil

Av.2/160.379 – Canoas, 11 de dezembro de 2019. **TRANSPORTE - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO.**Conforme a Av.10, da matrícula nº 102.315, 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 380794, Livro 1-AJ, datado de 12 de novembro de 2019.

Escrevente, Michelly Ruckert Bom.

CA. Nihil. Selo: 0103.01.1900009.03837 - Nihil; 0103.04.1900006.26902 - Nihil

R.3/160.379 – Canoas, 11 de dezembro de 2019. **HIPOTECA.**

OBJETO: O imóvel desta matrícula.

DEVEDORA: **CANOAS CORAL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, inscrita no CNPJ sob número 12.167.204/0001-09, com sede na rua Carlos Trein Filho, nº 551, bairro Auxiliadora, em Porto Alegre/RS.CREDORA: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob número 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.TÍTULO: Instrumento Particular (Contrato nº 8.7877.0688115-3), firmado com base na Lei nº 4.380/1964, em Novo Hamburgo/RS, aos 25/09/2019 (**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\$19.238.254,69, juntamente com outras 401 unidades autônomas do "Condomínio Residencial Canoas", conforme **R.12 da matrícula nº 102.315**. 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\$36.784.002,00.OBS: Registro feito nos termos do **artigo 237-A da Lei nº 6.015/1973**.

Protocolo nº 380794, Livro 1-AJ, datado de 12 de novembro de 2019.

Escrevente, Michelly Ruckert Bom.

CA. Nihil. Selo: 0103.01.1900009.03838 - Nihil; 0103.04.1900006.26903 - Nihil

Av.4/160.379 - Canoas, 05 de agosto de 2020. **CANCELAMENTO - HIPOTECA.**Em razão de Instrumento Particular (Contrato nº 8.7877.0848483-6), firmado pela parte credora, em 12/06/2020, procedo ao cancelamento do registro da hipoteca constante do **R.3**.

Protocolo nº 389416, Livro 1-AM, datado de 20 de julho de 2020.

Escrevente, Michelly Ruckert Bom.

NS. Nihil. Selo: 0103.01.1900009.94339 - Nihil; 0103.04.2000001.01224 - Nihil

R.5/160.379 – Canoas, 05 de agosto de 2020. **COMPRA E VENDA.**

OBJETO: O imóvel desta matrícula.

TRANSMITENTE: **CANOAS CORAL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, inscrita no CNPJ sob número 12.167.204/0001-09, com sede na rua Carlos Trein Filho, nº 551, bairro Auxiliadora, em Porto Alegre/RS

(continua na folha 2)

Continua na próxima página



Continuação da página anterior

CNM: 097360.2.0160379-27

Valide aqui
este documento

160.379

MATRÍCULA

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

Canoas, 05 de agosto de 2020

FLS.

MATRÍCULA

02

160.379

INTERVENIENTE CONSTRUTORA: MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., inscrita no CNPJ número 12.181.987/0001-77, com sede na rua Carlos Trein Filho, nº 551, bairro Auxiliadora, em Porto Alegre/RS.

ADQUIRENTE: MAYARA MARCHETTO DOS SANTOS, brasileira, analista, solteira, maior, inscrita no CPF número 029.101.170-57, residente e domiciliada na rua dos Purus, nº 137, bairro Igara, nesta cidade.

TÍTULO: Instrumento Particular (Contrato nº 8.7877.0848483-6), firmado com base no artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, em Canoas/RS, aos 12/06/2020 **(no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV)**. Imóvel vendido, juntamente com o imóvel da matrícula nº 160.644, pelo preço de R\$185.000,00, sendo R\$38.254,29 pagos com recursos próprios, R\$4.617,21 com recursos da conta vinculada do FGTS, R\$3.592,00 com recursos concedidos pelo FGTS como desconto e R\$138.536,50 com recursos de financiamento, garantido pela alienação fiduciária abaixo registrada. Avaliação fiscal de R\$185.000,00, em 02/07/2020. ITBI quitado.

Protocolo nº 389416, Livro 1-AM, datado de 20 de julho de 2020.

Escrevente, Michelly Ruckert Bom.

NS. R\$260,80. Selo: 0103.01.1900009.94340 - R\$1,40; 0103.07.1900007.04360 - R\$36,60

R.6/160.379 – Canoas, 05 de agosto de 2020. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.**

OBJETO: O imóvel desta matrícula.

DEVEDORA FIDUCIANTE: MAYARA MARCHETTO DOS SANTOS, brasileira, analista, solteira, maior, inscrita no CPF número 029.101.170-57, residente e domiciliada na rua dos Purus, nº 137, bairro Igara, nesta cidade.

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

TÍTULO: Instrumento Particular (Contrato nº 8.7877.0848483-6), firmado com base no artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, em Canoas/RS, aos 12/06/2020 **(no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV)**. O objeto acima especificado foi alienado à parte credora, juntamente com o imóvel da matrícula nº 160.644, em caráter fiduciário, para garantia de dívida no valor de R\$138.536,50. A dívida será paga em 360 meses, sendo o encargo inicial no valor total de R\$768,97 e com vencimento em 10/07/2020. 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: 5,00% 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\$185.000,00.

Protocolo nº 389416, Livro 1-AM, datado de 20 de julho de 2020.

Escrevente, Michelly Ruckert Bom.

NS. R\$227,10. Selo: 0103.01.1900009.94341 - R\$1,40; 0103.07.1900007.04361 - R\$36,60

Av.7/160.379 – Canoas, 19 de julho de 2022. **CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM.**

Com base no artigo 235-A da Lei nº 6.015/1973, combinado com o Provimento nº 89/2019 do CNJ, informo que este imóvel possui o seguinte Código Nacional de Matrícula - CNM: **09736.2.0160379-92**

Escrevente, Michelly Ruckert Bom.

(continua no verso)

Continua na próxima página



Continuação da página anterior -

CNM: 097360.2.0160379-27

Valide aqui
este documento
REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

02v

160.379

PR. Nihil. Selo: 0103.01.2100006.82298 - Nihil; 0103.04.2100006.10833 - Nihil

Av.8/160.379 – Canoas, 19 de julho de 2022. **NOTÍCIA - UNIDADE AUTÔNOMA REGULAR.**

Conforme o R.354 da matrícula nº 102.315, 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 Canoas"**, localizado à **rua São Luiz, nº 622**. 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 427695, Livro 1-AY, datado de 09 de junho de 2022. OBS.: Ato praticado na data indicada na parte superior, em virtude da prorrogação prevista no artigo 432 da CNMR-CGJ/RS (Provimento nº 01/2020).

Escrevente, Michelly Ruckert Bom.

PR. R\$25,20. Selo: 0103.01.2100006.82299 - R\$1,80; 0103.03.2100006.03893 - R\$3,60

Av.9/160.379 – Canoas, 10 de agosto de 2026. **TRANSIÇÃO DE SISTEMA – ESCRITURAÇÃO DIGITAL.**

Com base no artigo 464-A da CNMR-CGJ/RS (Prov. 44/2024), procede-se à esta averbação de ofício, para informar que esta matrícula passará a receber escrituração em meio exclusivamente eletrônico, sem impressão em papel, a partir da folha seguinte a deste ato, encerrando-se a escrituração física.

Emol.: Nihil (Selo: 0103.04.2600001.37975 = Nihil); PED: Nihil (Selo: 0103.01.2500003.26096 = Nihil) - AGNR.

Ato assinado digitalmente pela escrevente CARLA FOZZA DALCORTIVO:71197605053 em 11/08/2026 às 12:00:53. O hash SHA256 do documento é 672CFE39BD13723DDE11CFA3C4A9B3C6D0908978154417DCEBF203FA1A899E78.

Av.10/160.379 - Canoas, 10 de agosto 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 27/07/2026, 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\$198.420,51 e avaliação fiscal de R\$230.000,00 em 18/06/2026 - juntamente com o imóvel da matrícula nº 160.644).

Protocolo nº 523177, Livro 1-CC, datado de 28 de julho de 2026.

Emol.: R\$332,50 (Selo: 0103.07.2200002.11963 = R\$59,80); PED: R\$7,30 (Selo: 0103.01.2500003.26097 = R\$2,20).

Ato assinado digitalmente pela escrevente CARLA FOZZA DALCORTIVO:71197605053 em 11/08/2026 às 12:00:57. O hash SHA256 do documento é 2E78EACDC033782E10D0C1A236DC14A4B25D22FB9822895165D9F137480C8ABD.

(continua na folha)

Dou fé. Canoas/RS, quinta-feira, 13 de agosto de 2026, às 07h59m01s. 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 160.379: R\$47,60 (0103.04.2600001.38961 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0103.03.2500003.37649 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0103.01.2500003.27577 = 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 00131444 13