Valide aqui
este documento

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

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: 097360.2.0168076-22

168.076 MATRÍCULA

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

Canoas, 21 de maio de 2021

FLS.	MATRÍCULA
01	168.076

IMÓVEL: **APARTAMENTO nº 104 do Bloco 14** do condomínio edilício denominado **"RESERVA DOS EUCALIPTOS I"**, situado na rua Afonso Pena, sendo a unidade autônoma localizada no pavimento térreo, de frente 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 35,0258m² e área real total de 76,2158m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,00333333 do terreno e das coisas de uso comum. Bloco 14: situado na coluna de blocos à direita, de quem de frente observar o empreendimento pela rua Antônio Lourenço da Rosa, sendo nesta posição o segundo a contar da esquerda para a direita e o terceiro a contar de frente aos fundos, aos fundos do Bloco 15.

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 com churrasqueira e zeladoria, medidores, quadro DG, castelos d'água, casa de bombas, depósito de lixo, bicicletários, além de 164 (cento e sessenta e quatro) vagas de estacionamento de veículos, todas descobertas e com capacidade para um veículo cada uma, sendo 04 (quatro) destas vagas de estacionamento adaptadas a portadores de necessidades especiais (P.N.E.) e 09 (nove) vagas destinadas a idosos, todas localizadas no térreo geral, além do terreno onde se assenta o condomínio, a saber: Terreno, de formato irregular, com área superficial de 11.927,25m², do Loteamento Parque Aeronáutico, localizado em Canoas, no bairro Mato Grande, lado par da rua Afonso Pena, fazendo esquina com a rua Antônio Lourenço da Rosa, confrontando-se ao NORDESTE, em cinco segmentos, com a rua Antônio Lourenço da Rosa, todos no sentido sudeste-noroeste, por 13,37m, 14,28m, 30,29m, 5,04m e 124,85m, respectivamente; ao NOROESTE, em três segmentos, sendo o primeiro, por onde faz frente e mede 8,61m, no sentido nordeste-sudoeste, com a rua Afonso Pena, o segundo por 135,00m, no sentido noroeste-sudeste, com Francisco José de Barros Lima, e o terceiro por 116,25m, no sentido nordeste-sudoeste, com Luiz Lavinsky e Francisco José Barros Lima; ao SUDOESTE, por 106,59m, com a área D, de Luiz Lavinsky; e ao SUDESTE, por 186,21m, com Luiz Lavinsky e Jacó Lavinsky (matrícula nº 152.819), retornando assim ao ponto inicial e fechando perímetro. Situado no quarteirão formado pelas ruas Afonso Pena, Antonio Lourenço da Rosa, República e D do Loteamento Parque Aeronáutico.

PROPRIETÁRIA: **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, inscrita no CNPJ número 09.625.762/0001-58, com sede na rua Boa Vista, nº 280, pavimentos 8º e 9º, bairro Centro, em São Paulo/SP.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 152.818, Livro 2-RG.

Protocolo nº 403621, Livro 1-AR em 06/05/2021.

Escrevente, Michelly Ruckert Bom.

CA. R$13,70. Selo: 0103.01.2000005.49523 - R$1,40; 0103.02.2100003.12639 - R$1,90.

Av.1/168.076 – Canoas, 21 de maio de 2021. **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, na qual foram apresentadas

(continua no verso)

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UQSG6-FJZR5-JBF83-K3URU

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Continuação da página anterior

CNM: 097360.2.0168076-22

Valide aqui
este documento

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

FLS.	MATRÍCULA
01v	168.076

certidões positivas em nome da incorporadora, registrada sob nº R.6 da matrícula nº 152.818, Livro 2-RG.
Protocolo nº 403621, Livro 1-AR, datado de 06 de maio de 2021.
Escrevente, Michelly Ruckert Bom.
CA. Nihil. Selo: 0103.01.2000005.49324 - Nihil; 0103.04.2000001.40998 - Nihil

Av.2/168.076 – Canoas, 21 de maio de 2021. **TRANSPORTE - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO.**
Conforme a Av.7, da matrícula nº 152.818, 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 403621, Livro 1-AR, datado de 06 de maio de 2021.
Escrevente, Michelly Ruckert Bom.
CA. Nihil. Selo: 0103.01.2000005.49325 - Nihil; 0103.04.2000001.40999 - Nihil

R.3/168.076 – Canoas, 21 de maio de 2021. **HIPOTECA**
OBJETO: O **imóvel** desta matrícula.
DEVEDORA: **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, inscrita no CNPJ número 09.625.762/0001-58, com sede na rua Boa Vista, nº 280, pavimentos 8º e 9º, 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 8.7877.1116013-2), firmado com base na Lei nº 4.380/1964, em São Paulo/SP, aos 31/03/2021 **(no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela - PCVA)**. O objeto acima especificado foi dado em **hipoteca de primeiro grau**, para garantia de dívida no valor de R$18.386.981,97, juntamente com outras 179 unidades autônomas do "Reserva dos Eucaliptos I", conforme **R.12 da matrícula nº 152.818, Livro 2-RG.** 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$25.082.000,00.
OBS: Registro feito nos termos do **artigo 237-A da Lei nº 6.015/1973.**
Protocolo nº 403621, Livro 1-AR, datado de 06 de maio de 2021.
Escrevente, Michelly Ruckert Bom.
CA. Nihil. Selo: 0103.01.2000005.49326 - Nihil; 0103.04.2000001.41000 - Nihil

Av.4/168.076 - Canoas, 20 de agosto de 2021. **CANCELAMENTO - HIPOTECA.**
Em razão de instrumento particular (Contrato nº 8.7877.1119920-9), firmado pela parte credora, em 30/04/2021, procedo ao cancelamento do registro da hipoteca constante do **R.3.**
Protocolo nº 408932, Livro 1-AS, datado de 06 de agosto de 2021.
Escrevente, Fernanda Gomes Ferreira.
CH. Nihil. Selo: 0103.01.2100002.43865 - Nihil; 0103.04.2100002.01221 - Nihil

Av.5/168.076 – Canoas, 20 de agosto de 2021. **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 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 8.7877.1119920-9), de 30/04/2021.

(continua na folha 2)

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UQSG6-FJZR5-JBF83-K3URU

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Continuação da página anterior

CNM: 097360.2.0168076-22

Valide aqui este documento

MATRÍCULA 168.07

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

Canoas, 20 de agosto de 2021

FLS.	MATRÍCULA
02	168.076

Protocolo nº 408932, Livro 1-AS, datado de 06 de agosto de 2021.
Escrevente, Fernanda Gomes Ferreira.
CH. R$91,90. Selo: 0103.01.2100002.43866 - R$1,40; 0103.04.2100002.01222 - R$3,30

R.6/168.076 – Canoas, 20 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.
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: **RAQUEL DE OLIVEIRA LIPERT**, brasileira, agente administrativa, solteira, maior, inscrita no CPF número 003.198.660-92, residente e domiciliada na rua Guilherme Morsch, nº 298, apartamento 201, bairro Centro, nesta cidade.
TÍTULO: Instrumento particular (Contrato nº 8.7877.1119920-9), firmado com base no artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, em Canoas/RS, aos 30/04/2021 **(no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela)**. Imóvel vendido pelo preço de R$124.478,26, sendo R$6.370,00 pagos com recursos próprios, R$4.892,83 com recursos da conta vinculada do FGTS, R$30.347,00 com recursos concedidos pelo FGTS como desconto e R$82.868,43 com recursos de financiamento, garantido pela alienação fiduciária abaixo registrada. Avaliação fiscal de R$130.000,00, em 22/07/2021. ITBI quitado.
Protocolo nº 408932, Livro 1-AS, datado de 06 de agosto de 2021.
Escrevente, Fernanda Gomes Ferreira.
CH. R$346,70. Selo: 0103.01.2100002.43867 - R$1,40; 0103.07.1900007.16840 - R$36,60

R.7/168.076 – Canoas, 20 de agosto de 2021. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.**
OBJETO: O **imóvel** desta matrícula.
DEVEDORA FIDUCIANTE: **RAQUEL DE OLIVEIRA LIPERT**, brasileira, agente administrativa, solteira, maior, inscrita no CPF número 003.198.660-92, residente e domiciliada na rua Guilherme Morsch, nº 298, apartamento 201, bairro Centro, nesta cidade.
CREDORA FIDUCIÁRIA: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ número 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.
TÍTULO: Instrumento particular (Contrato nº 8.7877.1119920-9), firmado com base no artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, em Canoas/RS, aos 30/04/2021 **(no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela)**. O objeto acima especificado foi alienado à parte credora, em caráter fiduciário, para garantia de dívida no valor de R$82.868,43. A dívida será paga em 360 meses, sendo o encargo inicial no valor total de R$441,17 e com vencimento em 09/06/2021. 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: 4,5000% a.a. (taxa nominal) e 4,5939% a.a. (taxa efetiva). Para os fins do artigo 26, §2°, 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$128.000,00.

(continua no verso)

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UQSG6-FJZR5-JBF83-K3URU

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Continuação da página anterior

CNM: 097360.2.0168076-22

Valide aqui
este documento

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

FLS.	MATRÍCULA
02v	168.076

Protocolo nº 408932, Livro 1-AS, datado de 06 de agosto de 2021.
Escrevente, Fernanda Gomes Ferreira.
CH. R$239,90. Selo: 0103.01.2100002.43868 - R$1,40; 0103.07.1900007.16841 - R$36,60

Av.8/168.076 – Canoas, 26 de maio de 2022. **NOTÍCIA - UNIDADE AUTÔNOMA REGULAR.** Conforme o R.281 da matrícula nº 152.818, 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 **"Reserva dos Eucaliptos I"**, localizado à **rua Antônio Lourenço da Rosa, nº 187**. 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 424729, Livro 1-AX, datado de 27 de abril de 2022. Ato praticado na data indicada na parte superior, em virtude da prorrogação prevista no artigo 432 da CNNR-CGJ/RS (Provimento nº 01/2020).
Escrevente, Juli Moura Moreira.
SS. R$25,20. Selo: 0103.01.2100006.53154 - R$1,80; 0103.03.2100004.46816 - R$3,60

Av.9/168.076 - Canoas, 26 de maio de 2022. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.**
A convenção de condomínio do **""Reserva dos Eucaliptos I""**, celebrada em 29/04/2022, foi registrada sob nº **10.249**, Livro 3-RA, deste serviço de registro, em 26/05/2022.
Protocolo nº 424730, Livro 1-AX, datado de 27 de abril de 2022.
Escrevente, Juli Moura Moreira.
SS. R$50,40. Selo: 0103.01.2100006.53155 - R$1,80; 0103.04.2100002.46991 - R$4,40

Av.10/168.076 – Canoas, 13 de outubro de 2026. **TRANSIÇÃO DE SISTEMA – ESCRITURAÇÃO DIGITAL.**
Com base no artigo 464-A da CNNR-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: R$0,00 (Selo: 0103.04.2600002.19924 = R$0,00); PED: R$0,00 (Selo: 0103.01.2500003.74877 = R$0,00) - AGNR.
Ato assinado digitalmente pela escrevente PAMELA OLIVEIRA REGINATTO:02891806000 em 14/10/2026 às 09:09:45. O hash SHA256 do documento é 49441B5AD37C18C6990AA2DFEB89A6B73115BE006CA2C2A85EBF721EA6FF5A5E.

Av.11/168.076 - Canoas, 13 de outubro de 2026. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.**
Com base no disposto no artigo 26, §7°, 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.7**, 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 07/10/2026, 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$137.486,72 e avaliação fiscal de R$150.000,00, em 30/09/2026).
Protocolo nº 528192, Livro 1-CE, datado de 07 de outubro de 2026.

(continua na folha 3)

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UQSG6-FJZR5-JBF83-K3URU

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Continuação da página anterior -:-:-:-