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: 097360.2.0171595-38

171.595 MATRÍCULA

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

Canoas, 25 de fevereiro de 2022	FLS. 01	MATRÍCULA 171.595

IMÓVEL: **APARTAMENTO nº 303 do Bloco 12** do condomínio edilício denominado **"PARQUE VENTURA I"**, situado na rua Afonso Pena, sendo a unidade autônoma localizada no terceiro pavimento, de fundos e à esquerda de quem de frente olhar o Bloco 12 pelo seu acesso, com área privativa real de 41,19m², área de uso comum de divisão proporcional real de 31,03m² e área real total de 72,22m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,003125 do terreno e das coisas de uso comum. Bloco 12: situado na terceira coluna de blocos, de quem de frente observar o empreendimento pela rua Afonso Pena, sendo nesta posição o terceiro a contar da direita para a esquerda e o quarto a contar de frente aos fundos, aos fundos do Bloco 11.

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 176 (cento e setenta e seis) 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 11.504,164m², caracterizado como o lote 04 da quadra C, do Loteamento Residencial do Parque, localizado em Canoas, no bairro Mato Grande, lado par da rua Afonso Pena, distante 46,63m da esquina com a rua 2, confrontando-se ao NOROESTE, por onde faz frente e mede 203,64m por uma linha sinuosa, com a rua Ivone Pizzato de Castro e com a rua Afonso Pena; ao SUDESTE, por 156,88m, com o lote 05, de CCGL Participações Ltda; e ao SUDOESTE, por 123,88m, com os lotes 01 e 02, de CCGL Participações Ltda. Situado no quarteirão formado pelas ruas Ivone Pizzato de Castro, Afonso Pena e 2.

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 99.369, Livro 2-RG.

Protocolo nº 420253, Livro 1-AW em 16/02/2022.

Escrevente, Fayrusy dos Santos Moreira.

SS. R$ 15,40. Selo: 0103.01.2100006.05020 - R$ 1,80; 0103.03.2100004.31828 - R$ 3,60.

Av.1/171.595 – Canoas, 25 de fevereiro de 2022. **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.7 da matrícula nº 99.369, Livro 2-RG.

Protocolo nº 420253, Livro 1-AW, datado de 16 de fevereiro de 2022.

Escrevente, Fayrusy dos Santos Moreira.

SS. Nihil. Selo: 0103.01.2100006.05021 - Nihil; 0103.04.2100002.30496 - Nihil

---

Av.2/171.595 – Canoas, 25 de fevereiro de 2022. **TRANSPORTE - NOTÍCIA - ÁREA**

(continua no verso)

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9RNHJ-Q6US9-EMYVM-RFNRP

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: 097360.2.0171595-38

Valide aqui
este documento

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

FLS.	MATRÍCULA
01v	171.595

CONTAMINADA SOB INTERVENÇÃO - ACI.
Conforme Av.3, da matrícula nº 99.369, Livro 2-RG, deste Serviço de Registro (que é a origem desta matrícula), averbo o transporte da notícia de área contaminada sob intervenção - ACI sobre o terreno onde será construído a unidade autônoma desta matrícula, nos seguintes termos: "Com base no artigo 584, IX, da CNNR-CGJ/RS (Provimento nº 01/2020), averbo a notícia de que o imóvel desta matrícula foi classificado como "Área Contaminada sob Intervenção - ACI", conforme Resolução do Conama nº 420/2009. Averbação feita em razão de requerimento, instruído da Licença Única nº 01225/2021, bem como Declaração de Passivo Ambiental nº 00023/2021, expedidas pela Fepam, em 17/05/2021 e 08/06/2021, respectivamente."
Protocolo nº 420253, Livro 1-AW, datado de 16 de fevereiro de 2022.
Escrevente, Fayrusy dos Santos Moreira.
CA. RS 50,40. Selo: 0103.01.2100006.05022 - R$ 1,80; 0103.04.2100002.30497 - R$ 4,40

Av.3/171.595 – Canoas, 25 de fevereiro de 2022. **TRANSPORTE - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO.**
Conforme a Av.8, da matrícula nº 99.369, Livro 2-RG, deste Serviço de Registro (que é a origem desta matrícula), a **incorporação imobiliária** que deu origem à unidade autônoma desta matrícula está **submetida ao regime de afetação**, previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/1964.
Protocolo nº 420253, Livro 1-AW, datado de 16 de fevereiro de 2022.
Escrevente, Fayrusy dos Santos Moreira.
SS. Nihil. Selo: 0103.01.2100006.05023 - Nihil; 0103.04.2100002.30498 - Nihil

R.4/171.595 – Canoas, 25 de fevereiro de 2022. **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 8.7877.1327545-0), firmado com base na Lei nº 4.380/1964, em São Paulo/SP, aos 01/02/2022 **(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$11.155.122,32, juntamente com outras 139 unidades autônomas do "Parque Ventura I", conforme **R.13 da matrícula nº 99.369, Livro 2-RG.** Prazo de amortização: 24 meses. Juros: nominal 8.0000% a.a e efetiva 8.3000% a.a. Para os fins do artigo 1.484 do Código Civil, a garantia foi avaliada em R$20.224.146,00.
OBS: Registro feito nos termos do **artigo 237-A da Lei nº 6.015/1973.**
Protocolo nº 420253, Livro 1-AW, datado de 16 de fevereiro de 2022.
Escrevente, Fayrusy dos Santos Moreira.
CA. Nihil. Selo: 0103.01.2100006.05024 - Nihil; 0103.04.2100002.30499 - Nihil

Av.5/171.595 – Canoas, 29 de agosto 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:

(continua na folha 2)

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9RNHJ-Q6US9-EMYVM-RFNRP

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: 097360.2.0171595-38

Valide aqui este documento

MATRÍCULA 171.595

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Canoas, 29 de agosto de 2022

FLS.	MATRÍCULA
02	171.595

09736.2.0171595-06.
Escrevente, Juli Moura Moreira.
AP. Nihil. Selo: 0103.01.2200001.03273 - Nihil; 0103.04.2100006.20195 - Nihil

Av.6/171.595 - Canoas, 29 de agosto de 2022. **CANCELAMENTO - HIPOTECA.**
Em razão de Instrumento particular (Contrato nº 8.7877.1451350-8), firmado pela parte credora, em 29/07/2022, procedo ao cancelamento do registro da hipoteca constante do **R.4**.
Protocolo nº 432276, Livro 1-BA, datado de 18 de agosto de 2022.
Escrevente, Juli Moura Moreira.
AP. Nihil. Selo: 0103.01.2200001.03274 - Nihil; 0103.04.2100006.20196 - Nihil

R.7/171.595 – Canoas, 29 de agosto de 2022. **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 rua Boa Vista, nº 280, pavimentos 8º e 9º, bairro Centro, em São Paulo/SP.
INTERVENIENTE CONSTRUTORA: **CONSTRUTORA TENDA S/A**, inscrita no CNPJ número 71.476.527/0001-35, com sede na rua Boa Vista, nº 280, pavimento 8º e 9º, bairro Centro, em São Paulo/SP.
ADQUIRENTE: **CASSIANE TEIXEIRA DOS SANTOS**, brasileira, auxiliar de cozinha, solteira, maior, inscrita no CPF número 040.641.610-92, residente e domiciliada na rua N, loteamento Rio Gravatai, nº 87, bairro Niteroi, nesta cidade.
TÍTULO: Instrumento particular (Contrato nº 8.7877.1451350-8), firmado com base no artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, em Canoas/RS, aos 29/07/2022 **(no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela - PCVA)**. Imóvel vendido pelo preço de R$153.756,58, sendo R$22.942,13 pagos com recursos próprios, R$47.500,00 com recursos concedidos pelo FGTS como desconto e R$83.314,45 com recursos de financiamento, garantido pela alienação fiduciária abaixo registrada. Avaliação fiscal de R$153.756,58, em 09/08/2022. ITBI quitado.
Protocolo nº 432276, Livro 1-BA, datado de 18 de agosto de 2022.
Escrevente, Juli Moura Moreira.
AP. R$ 392,20. Selo: 0103.01.2200001.03275 - R$ 1,80; 0103.08.1800001.19779 - R$ 65,30

R.8/171.595 – Canoas, 29 de agosto de 2022. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.**
OBJETO: O **imóvel** desta matrícula.
DEVEDORA FIDUCIANTE: **CASSIANE TEIXEIRA DOS SANTOS**, brasileira, auxiliar de cozinha, solteira, maior, inscrita no CPF número 040.641.610-92, residente e domiciliada na rua N, loteamento Rio Gravatai, nº 87, bairro Niteroi, 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 8.7877.1451350-8), firmado com base no artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, em Canoas/RS, aos 29/07/2022 **(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$83.314,45. A dívida será paga em 360 meses, sendo o encargo inicial no valor total de R$443,09 e com vencimento em 01/09/2022. O saldo devedor do financiamento será atualizado mensalmente, na data de vencimento do encargo

(continua no verso)

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9RNHJ-Q6US9-EMYVM-RFNRP

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: 097360.2.0171595-38

Valide aqui
este documento

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

FLS.	MATRÍCULA
02v	171.595

mensal, pelo índice de atualização das 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 n° 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$160.897,00.
Protocolo nº 432276, Livro 1-BA, datado de 18 de agosto de 2022.
Escrevente, Juli Moura Moreira.
AP. R$ 271,40. Selo: 0103.01.2200001.03276 - R$ 1,80; 0103.07.2100002.10755 - R$ 48,30

Av.9/171.595 – Canoas, 25 de maio de 2023. **NOTÍCIA - UNIDADE AUTÔNOMA REGULAR.**
Conforme o R.508 da matrícula nº 99.369, 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 **"Parque Ventura I"**, localizado à **rua Afonso Pena, nº 380**. 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 n° 449117, Livro 1-BF, datado de 18 de maio de 2023.
Escrevente, Michelly Ruckert Bom.
NS. Nihil. Selo: 0103.01.2200002.52073 - Nihil; 0103.04.2200002.38166 - Nihil

Av.10/171.595 - Canoas, 25 de maio de 2023. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.**
A convenção de condomínio do **"Parque Ventura I"**, celebrada em 04/05/2023, foi registrada sob nº **10.650**, Livro 3-RA, deste serviço de registro, em 25/05/2023.
Protocolo n° 449466, Livro 1-BF, datado de 24 de maio de 2023.
Escrevente, Michelly Ruckert Bom.
NS. R$54,10. Selo: 0103.01.2200002.52074 - R$1,80; 0103.04.2200002.38167 - R$4,40

Av.11/171.595 – Canoas, 03 de agosto de 2023. **CANCELAMENTO - NOTÍCIA - ÁREA CONTAMINADA SOB INTERVENÇÃO - ACI.**
Conforme Av.509, da matrícula nº 99.369, Livro 2-RG, deste Serviço de Registro (que é a origem desta matrícula), em razão de requerimento, bem como de Declaração de Passivo Ambiental nº 27/2022, averbo o cancelamento da notícia de Área Contaminada sob Intervenção - ACI, mencionada no **Av.2,** em face da reabilitação da Área com passivo ambiental.
Protocolo n° 452214, Livro 1-BG, datado de 06 de julho de 2023.
3ª Substituta, Itagiane Pereira Fuculo.
SS. R$ 54,10. Selo: 0103.01.2200002.84900 - R$ 1,80; 0103.04.2200003.01586 - R$ 4,40

Av.12/171.595 – Canoas, 07 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: 0103.04.2600002.18281 = R$0,00); PED: R$0,00 (Selo: 0103.01.2500003.71967 = R$0,00) - AGNR.
Ato assinado digitalmente pela escrevente THAISE GEPPERT MURIALDO:03386389031 em 08/10/2026 às 10:55:53. O hash SHA256 do documento é

(continua na folha 3)

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9RNHJ-Q6US9-EMYVM-RFNRP

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 -:-:-:-