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: 097360.2.0177692-80

MATRÍCULA 177.692

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

Canoas, 04 de janeiro de 2023

FLS.	MATRÍCULA
01	177.692

IMÓVEL: **APARTAMENTO nº 404 do Bloco 04** do condomínio edilício denominado **"PARQUE VENTURA II"**, situado na rua Bruno Bloedow da Silva, sendo a unidade autônoma localizada no quarto pavimento, de frente e à esquerda de quem de frente olhar o Bloco 04 pelo seu acesso, com área privativa real de 41,195m², área de uso comum de divisão proporcional real de 27,3221541825720m² e área real total de 68,5171541825720m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,0035264812677 do terreno e das coisas de uso comum.

PARTES DE USO COMUM DE DIVISÃO PROPORCIONAL: 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 (coberto), bicicletários, além de 18 (dezoito) 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 08 (oito) vagas destinadas a idosos, todas localizadas no térreo geral, além do terreno onde se assenta o condomínio, a saber: Terreno, com área superficial de 10.592,9510m², situado em Canoas, no bairro Mato Grande, lado par da rua Bruno Bloedow da SIlva, fazendo esquina com a rua Afonso Pena, confrontando-se ao NOROESTE, por uma linha sinuosa 46,63m, com a rua Afonso Pena; ao SUDOESTE, por quatro segmentos, o primeiro por 88,86m, o segundo por 79,12m, o terceiro por 65,44m, esses no sentido noroeste-sudeste, e o quarto, no sentido oeste-leste, por 6,80m em arco, todos os segmentos com a rua Bruno Bloedow da Silva; ao SUDESTE, por 44,50m, com área de renúncia (matrícula nº 99.368); ao NORDESTE, por dois segmentos, ambos no sentido sudeste-noroeste, o primeiro por 69,60m, com parte do lote 05, de CCGL Participações Ltda (matrícula nº 99.370), e o segundo por 154,60m, com o lote 04, de Tenda Negócios Imobiliários S.A. (matrícula nº 99.369), e com parte do lote 05, de CCGL Participações Ltda (matrícula nº 99.370), fechando o perímetro. Situado no quarteirão formado pelas ruas Afonso Pena, Ivone Pizzato de Castro e Bruno Bloedow da Silva. OBS.: Sobre o terreno há uma **faixa não edificável**, que não atinge as unidades autônomas. A referida faixa possui área superficial de 145,80m² junto a face sudeste do imóvel, com as seguintes medidas e confrontações: ao sudoeste, por 3,38m, no alinhamento da rua Dois; ao sudeste, medindo 44,50m, com área de renúncia (matrícula nº 99.368); ao nordeste, na extensão de 3,40m, com terras de CCGL Participações Ltda (matrícula nº 99.370); e ao noroeste, medindo 45,96m, com área do próprio imóvel; retornando assim ao ponto inicial e fechando assim o perímetro.

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.

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM: **09736.2.0177692-48**.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 170.726, Livro 2-RG.

Protocolo nº 439956, Livro 1-BC em 16/12/2022.

Escrevente, Michelly Ruckert Bom.

SS R$15,40 Selo: 0103.01.2200001.80139 - R$1,80; 0103.03.2100006.30136 - R$3,60.

(continua no verso)

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2899Z-H37HG-ULWXB-DYKEW

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

Valide aqui
este documento

CNM: 097360.2.0177692-80

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

FLS.	MATRÍCULA
01v	177.692

Av.1/177.692 – Canoas, 04 de janeiro de 2023. **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, subordinada ao prazo de carência e na qual foram apresentadas certidões positivas em nome da incorporadora, registrada sob nº R.1 e Av.6 da matrícula nº 170.726, Livro 2-RG. Empreendimento enquadrado no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela - PCVA.
Protocolo nº 439956, Livro 1-BC, datado de 16 de dezembro de 2022.
Escrevente, Michelly Ruckert Bom.
SS. Nihil. Selo: 0103.01.2200001.80140 - Nihil; 0103.04.2200002.04336 - Nihil

Av.2/177.692 – Canoas, 04 de janeiro de 2023. **TRANSPORTE - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO.**
Conforme a Av.3, da matrícula nº 170.726, 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 439956, Livro 1-BC, datado de 16 de dezembro de 2022.
Escrevente, Michelly Ruckert Bom.
SS. Nihil. Selo: 0103.01.2200001.80141 - Nihil; 0103.04.2200002.04337 - Nihil

R.3/177.692 – Canoas, 04 de janeiro de 2023. **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 8.7877.1530999-8), firmado com base na Lei nº 4.380/1964, em São Paulo/SP, aos 14/10/2022 **(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$20.987.183,26, juntamente com outras 159 unidades autônomas do "Parque Ventura II", conforme **R.7 da matrícula nº 170.726, 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, o objeto da garantia fica avaliado no montante de R$27.696.000,00.
OBS: Registro feito nos termos do **artigo 237-A da Lei nº 6.015/1973.**
Protocolo nº 439956, Livro 1-BC, datado de 16 de dezembro de 2022.
Escrevente, Michelly Ruckert Bom.
SS. Nihil. Selo: 0103.01.2200001.80142 - Nihil; 0103.04.2200002.04338 - Nihil

Av.4/177.692 – Canoas, 13 de março de 2023. **RETIFICAÇÃO - ERRO DE TRANSPOSIÇÃO.**
Com fulcro no disposto no artigo 213, I, "a", da Lei nº 6.015/1973, retifico a matrícula para constar a localização do bloco, como segue: Bloco 04: situado na coluna de blocos à direita, de quem de frente observar o empreendimento pela rua Afonso Pena, sendo nesta posição o quarto a contar de frente aos fundos, aos fundos do Bloco 03. Averbação feita de ofício, revendo-se o arquivo

(continua na folha 2)

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2899Z-H37HG-ULWXB-DYKEW

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: 097360.2.0177692-80

Valide aqui este documento

MATRÍCULA 177.692

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

Canoas, 13 de março de 2023

FLS. 02 | MATRÍCULA 177.692

desta Serventia Registral.
Escrevente, Silena Souza dos Santos.
SS. Nihil. Selo: 0103.01.2200002.14957 - Nihil; 0103.01.2200002.14958 - Nihil

Av.5/177.692 – Canoas, 13 de março de 2023. **RETIFICAÇÃO.**
À vista de requerimento apresentado pela parte interessada, instruído de Certidão de Numeração nº 051/2023, expedida pelo Município, procedo a presente averbação para dizer que o **terreno** sobre o qual será construído o condomínio Parque Ventura II **também faz frente para a rua Afonso Pena** e que o **prédio do condomínio**, após ser concluído, receberá o **número 340 da referida rua**.
Protocolo nº 443396, Livro 1-BD, datado de 15 de fevereiro de 2023.
Escrevente, Silena Souza dos Santos.
SS. R$ 54,10. Selo: 0103.01.2200002.14959 - R$ 1,80; 0103.04.2200002.20449 - R$ 4,40

Av.6/177.692 - Canoas, 08 de maio de 2023. **CANCELAMENTO - HIPOTECA.**
Em razão de instrumento particular (Contrato nº 8.7877.1561352-2), firmado pela parte credora, em 02/12/2022, procedo ao cancelamento do registro da hipoteca constante do **R.3**.
Protocolo nº 447432, Livro 1-BE, datado de 24 de abril de 2023.
Escrevente, Juli Moura Moreira.
ASP. Nihil. Selo: 0103.01.2200002.41754 - Nihil; 0103.04.2200002.33049 - Nihil

R.7/177.692 – Canoas, 08 de maio de 2023. **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.
ADQUIRENTES: **WAGNER LEHAN VIEIRA**, auxiliar de escritório e assemelhados, inscrito no CPF número 024.824.030-73, e **GRAZIELLE ERNST BARBOSA NETTO VIEIRA**, auxiliar de escritório e assemelhados, inscrita no CPF número 025.756.450-00, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na rua Indianópolis, nº 53, bairro Mato Grande, nesta cidade.
TÍTULO: Instrumento particular (Contrato nº 8.7877.1561352-2), firmado com base no artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, em Canoas/RS, aos 02/12/2022 **(no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela - PCVA)**. Imóvel vendido pelo preço de R$171.622,72, sendo R$15.499,21 pagos com recursos próprios, R$23.501,00 com recursos concedidos pelo FGTS como desconto e R$132.622,51 com recursos de financiamento, garantido pela alienação fiduciária abaixo registrada. Avaliação fiscal de R$171.622,72, em 10/04/2023. ITBI quitado.
Protocolo nº 447432, Livro 1-BE, datado de 24 de abril de 2023.
Escrevente, Juli Moura Moreira.
ASP. R$ 421,10. Selo: 0103.01.2200002.41748 - R$ 1,80; 0103.08.2100001.04391 - R$ 65,30

R.8/177.692 – Canoas, 08 de maio de 2023. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.**
OBJETO: O imóvel desta matrícula.

(continua no verso)

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2899Z-H37HG-ULWXB-DYKEW

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: 097360.2.0177692-80

Valide aqui
este documento

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

FLS.	MATRÍCULA
02v	177.692

DEVEDORES FIDUCIANTES: **WAGNER LEHAN VIEIRA**, auxiliar de escritório e assemelhados, inscrito no CPF número 024.824.030-73, e **GRAZIELLE ERNST BARBOSA NETTO VIEIRA**, auxiliar de escritório e assemelhados, inscrita no CPF número 025.756.450-00, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na rua Indianópolis, nº 53, bairro Mato Grande, 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 8.7877.1561352-2), firmado com base no artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, em Canoas/RS, aos 02/12/2022 **(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$132.622,51. A dívida será paga em 360 meses, sendo o encargo inicial no valor total de R$700,49 e com vencimento em 06/01/2023. 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: 4,5000% a.a. (taxa nominal) e 4,5939% 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$168.000,00.
Protocolo nº 447432, Livro 1-BE, datado de 24 de abril de 2023.
Escrevente, Juli Moura Moreira.
ASP. R$ 377,90. Selo: 0103.01.2200002.41749 - R$ 1,80; 0103.07.2100002.19526 - R$ 48,30

Av.9/177.692 – Canoas, 26 de fevereiro de 2024. **NOTÍCIA - UNIDADE AUTÔNOMA REGULAR.**
Conforme o R.281 da matrícula nº 170.726, 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 II"**, localizado à **rua Afonso Pena, nº 340**. 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 465512, Livro 1-BK, datado de 07 de fevereiro de 2024.
NS. Nihil. Selo: 0103.01.2300001.90753 - Nihil; 0103.04.2200003.45738 - Nihil.
Escrevente, Amanda Priscila Negreiros.

Av.10/177.692 - Canoas, 26 de fevereiro de 2024. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.**
A convenção de condomínio do **"Parque Ventura II"**, celebrada em 13/11/2023, foi registrada sob nº **10.935**, Livro 3-RA, deste serviço de registro, em 26/02/2024.
Protocolo nº 465513, Livro 1-BK, datado de 07 de fevereiro de 2024.
NS. R$ 56,00. Selo: 0103.01.2300001.90754 - R$ 2,00; 0103.04.2200003.45739 - R$ 4,90.
Escrevente, Amanda Priscila Negreiros.

Av.11/177.692 – 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

(continua na folha 3)

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2899Z-H37HG-ULWXB-DYKEW

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

Valide aqui
este documento

Continuação da página anterior -:-

CNM: 097360.2.0177692-80

177.692 — MATRÍCULA —

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS
LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL
Canoas, 07 de outubro de 2026

FLS.	MATRÍCULA
03	177.692

eletrônico, sem impressão em papel, a partir da folha seguinte a deste ato, encerrando-se a escrituração física.
Emol: R$0,00 (Selo: 0103.04.2600002.18237 = R$0,00); PED: R$0,00 (Selo: 0103.01.2500003.71894 = R$0,00) - AGNR.
Ato assinado digitalmente pela escrevente THAISE GEPPERT MURIALDO:03386389031 em 08/10/2026 às 09:55:21. O hash SHA256 do documento é F2AA847AD4AA4668F7322369768B3D2E9025013239DF694F0FB996E5C287AEE9.

Av.12/177.692 - Canoas, 07 de outubro de 2026. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.**
Com base no disposto no artigo 26, §7°, da Lei n° 9.514/1997, averbo a **consolidação da propriedade do imóvel** desta matrícula em favor da parte credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, devidamente qualificada no **R.8**, 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 25/09/2026, 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$177.559,23 e avaliação fiscal de R$180.000,00, em 17/09/2026).
Protocolo n° 527352, Livro 1-CE, datado de 25 de setembro de 2026.
Emol: R$ 482,10 (Selo: 0103.08.2200002.10828 = R$ 80,80); PED: R$ 7,30 (Selo: 0103.01.2500003.71895 = R$ 2,20).
Ato assinado digitalmente pela escrevente THAISE GEPPERT MURIALDO:03386389031 em 08/10/2026 às 09:55:27. O hash SHA256 do documento é 05B54203F2A80056E5F11888EFD19B39542AF579AB2B19A89A9BB97AE615E8C3.

(continua no verso)

Dou fé. Canoas/RS, segunda-feira, 12 de outubro de 2026, às 18h06m59s. 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 177.692: R$47,60 (0103.04.2600002.19076 = R$5,50)
Busca em livros e arquivos: R$14,00 (0103.03.2600003.06444 = R$4,40)
Processamento eletrônico de dados: R$7,30 (0103.01.2500003.73474 = 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 00171995 49

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2899Z-H37HG-ULWXB-DYKEW

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