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: 097360.2.0178198-17

MATRÍCULA 178.198

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

Canoas, 22 de fevereiro de 2023	FLS.	MATRÍCULA
	01	**178.198**

IMÓVEL: **APARTAMENTO nº 501 do Bloco 02** do condomínio edilício denominado **"ACQUA SENA"**, situado na rua Cairú, sendo a unidade autônoma localizada no quinto pavimento, de frente e à direita de quem de frente olhar o Bloco 02 pelo seu acesso, com área privativa real de 41,195m², área de uso comum de divisão proporcional real de 24,111m² e área real total de 65,306m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,00214648472549068 do terreno e das coisas de uso comum. Bloco 02: situado na coluna de blocos à direita da circulação principal de veículos do empreendimento, de quem de frente observar o empreendimento pela rua Cairú, sendo nesta posição o segundo de frente aos fundos e o segundo da direita para a esquerda, aos fundos do Bloco 01.

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, jardins, playground e 29 (vinte e nove) vagas de estacionamento de veículos, todas descobertas e com capacidade para um veículo cada uma, sendo 06 (seis) destas vagas de estacionamento adaptadas a portadores de necessidades especiais (P.N.E.) e 13 (treze) vagas de estacionamento destinadas a idosos, além do terreno onde se assenta o condomínio, a saber: Terreno, com área superficial de 15.911,36m², situado em Canoas, no bairro Fátima, lado ímpar da rua Cairú, distante 146,20m da esquina com a rua Buttenbender, confrontando-se ao SUDOESTE, por onde faz frente, em dois segmentos, sendo o primeiro por 42,42m, e o segundo em arco, por 35,21m, ambos no sentido noroeste-sudeste, com a rua Cairú; ao SUDESTE, em três segmentos, sendo o primeiro por 171,10m, no sentido sudoeste-nordeste, o segundo por 0,73m, no sentido sudeste-noroeste, e o terceiro por 33,32m, no sentido sudoeste-nordeste, com MRV Engenharia e Participações Ltda. (matrícula nº 113.246); ao NORDESTE, por 77,09m, com o prolongamento da rua Oliveira Viana (matrícula nº 177.567); e ao NOROESTE, por 206,60m, com o Condomínio Rossi Ideal Jardim Paineira (matrícula nº 78.200). Situado no quarteirão formado pela avenida Guilherme Schell e ruas João Nicolau, Oliveira Viana, Buttenbender, Cairú, Ana Maria e Barão de Mauá.

PROPRIETÁRIA: **TENDA RS SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, inscrita no CNPJ número 46.538.714/0001-59, com sede na rua Boa Vista, nº 280, pavimentos 8º e 9º, em São Paulo/SP.

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM: **09736.2.0178198-82**.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 172.788, Livro 2-RG.

Protocolo nº 442436, Livro 1-BD em 01/02/2023.

3ª Substituta, Itagiane Pereira Fuculo.

CA. R$16,50. Selo: 0103.01.2200002.90654 - R$1,80; 0103.03.2100006.34973 - R$3,60.

Av.1/178.198 – Canoas, 22 de fevereiro 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

(continua no verso)

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VMM6C-4ZQWJ-VQK6D-KXM26

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: 097360.2.0178198-17

Valide aqui
este documento

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

FLS.	MATRÍCULA
01v	178.198

construção). Incorporação imobiliária, subordinada ao prazo de carência, registrada sob nº R.8 da matrícula nº 172.788, Livro 2-RG. Empreendimento enquadrado no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela - PCVA.
Protocolo nº 442436, Livro 1-BD, datado de 01 de fevereiro de 2023.
3ª Substituta, Itagiane Pereira Fuculo.
CA. Nihil. Selo: 0103.01.2200002.00655 - Nihil; 0103.04.2200002.13631 - Nihil

Av.2/178.198 – Canoas, 22 de fevereiro de 2023. **TRANSPORTE - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO.**
Conforme a Av.9, da matrícula nº 172.788, 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 442436, Livro 1-BD, datado de 01 de fevereiro de 2023.
3ª Substituta, Itagiane Pereira Fuculo.
CA. Nihil. Selo: 0103.01.2200002.00656 - Nihil; 0103.04.2200002.13632 - Nihil

R.3/178.198 – Canoas, 23 de agosto de 2023. **HIPOTECA**.
OBJETO: O **imóvel** desta matrícula.
DEVEDORA: **TENDA RS SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, inscrita no CNPJ número 46.538.714/0001-59, com sede na rua Boa Vista, nº 280, pavimentos 8º e 9º, em São Paulo/SP.
CREDORA: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ número 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.
TÍTULO: Instrumento Particular (Contrato nº 8.7877.1705251-0), firmado com base na Lei nº 4.380/1964, em São Paulo/SP, aos 19/05/2023 **(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$22.204.818,09, juntamente com outras 159 unidades autônomas do "Acqua Sena", conforme **R.13 da matrícula nº 172.788, Livro 2-RG.** Prazo de amortização: 24 meses. Juros: 8.0000% a.a. (nominal) e 8.3000% a.a. (efetiva). Para os fins do artigo 1.484 do Código Civil, a garantia foi avaliada em R$28.912.000,00.
OBS: Registro feito nos termos do **artigo 237-A da Lei nº 6.015/1973.**
Protocolo nº 454568, Livro 1-BH, datado de 11 de agosto de 2023.
Escrevente, Amanda Priscila Negreiros.
NS. Nihil. Selo: 0103.01.2200002.92513 - Nihil; 0103.04.2200003.05112 - Nihil

Av.4/178.198 - Canoas, 23 de novembro de 2023. **CANCELAMENTO - HIPOTECA.**
Em razão de instrumento particular (Contrato nº 8.7877.1750050-4), firmado pela parte credora, em 04/08/2023, procedo ao cancelamento do registro da hipoteca constante do **R.3**.
Protocolo nº 460485, Livro 1-BJ, datado de 13 de novembro de 2023.
RB. Nihil. Selo: 0103.01.2300001.44332 - Nihil; 0103.04.2200003.26385 - Nihil.
Escrevente, Fayrusy dos Santos Moreira.

R.5/178.198 – Canoas, 23 de novembro de 2023. **COMPRA E VENDA**.
OBJETO: O **imóvel** desta matrícula.
TRANSMITENTE: **TENDA RS SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, inscrita no

(continua na folha 2)

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VMM6C-4ZQWJ-VQK6D-KXM26

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: 097360.2.0178198-17

Valide aqui este documento

MATRÍCULA 178.198

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

Canoas, 23 de novembro de 2023

FLS. 02 | MATRÍCULA 178.198

CNPJ número 46.538.714/0001-59, com sede na rua Boa Vista, nº 280, pavimentos 8º e 9º, 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: **CRISTIANO PINTO JANHANN**, brasileiro, montador andaimes, solteiro, maior, inscrito no CPF número 020.121.520-90, residente e domiciliado na rua Carlos Estevão, nº 680, apartamento 105, bairro Jardim D Leopoldina, em Porto Alegre/RS.

TÍTULO: Instrumento particular (Contrato nº 8.7877.1750050-4), firmado com base no artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, nesta cidade, aos 04/08/2023 **(no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV)**. Imóvel vendido pelo preço de R$176.049,31, sendo R$40.438,80 pagos com recursos próprios, R$1.890,65 com recursos da conta vinculada do FGTS, R$24.561,00 com recursos concedidos pelo FGTS como desconto e R$109.158,86 com recursos de financiamento, garantido pela alienação fiduciária abaixo registrada. Avaliação fiscal de R$176.049,31, em 23/10/2023. ITBI pago.

Protocolo nº 460485, Livro 1-BJ, datado de 13 de novembro de 2023.

RB. R$ 464,50. Selo: 0103.01.2300001.44333 - R$ 1,80; 0103.08.2100001.08168 - R$ 65,30.

Escrevente, Fayrusy dos Santos Moreira.

R.6/178.198 – Canoas, 23 de novembro de 2023. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.**

OBJETO: O **imóvel** desta matrícula.

DEVEDOR FIDUCIANTE: **CRISTIANO PINTO JANHANN**, brasileiro, montador andaimes, solteiro, maior, inscrito no CPF número 020.121.520-90, residente e domiciliado na rua Carlos Estevão, nº 680, apartamento 105, bairro Jardim D Leopoldina, em Porto Alegre/RS.

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

TÍTULO: Instrumento particular (Contrato nº 8.7877.1750050-4), firmado com base no artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, nesta cidade, aos 04/08/2023 **(no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV)**. O objeto acima especificado foi alienado à parte credora, em caráter fiduciário, para garantia de dívida no valor de R$109.158,86. A dívida será paga em 360 meses, sendo o encargo inicial no valor total de R$578,06 e com vencimento em 05/09/2023. 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, §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$180.000,00.

Protocolo nº 460485, Livro 1-BJ, datado de 13 de novembro de 2023.

RB. R$ 334,70. Selo: 0103.01.2300001.44334 - R$ 1,80; 0103.07.2100007.06187 - R$ 48,30.

Escrevente, Fayrusy dos Santos Moreira.

Av.7/178.198 – Canoas, 09 de fevereiro de 2024. **TRANSPORTE - NOTÍCIA - ÁREA REABILITADA PARA O USO DECLARADO - RESIDENCIAL.**

Conforme a Av.153, da matrícula nº 172.788, Livro 2-RG, deste Serviço de Registro (que é a

(continua no verso)

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VMM6C-4ZQWJ-VQK6D-KXM26

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: 097360.2.0178198-17

Valide aqui
este documento

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

FLS.	MATRÍCULA
02v	178.198

origem desta matrícula), averbo o transporte da notícia de área reabilitada para o uso declarado - residencial 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 parte do imóvel desta matrícula foi classificado como "Área Reabilitada para o Uso Declarado - Residencial", conforme Resolução do CONAMA nº 420/2009, mediante as seguintes restrições de uso impostas: a) deverão ser utilizados EPIs adequados em atividades de escavação por trabalhadores de obras civis, com atenção à necessidade de evitar a ingestão acidental de água subterrânea; b) fica proibida a captação da água subterrânea para qualquer uso ao longo de toda a área do empreendimento; e c) fica proibido o plantio de árvores frutíferas e hortaliças ao longo de toda a área do empreendimento. Averbação feita em razão de requerimento, instruído da Declaração Geral nº 00002/2023, bem como Declaração de Passivo Ambiental nº 00029/2023, expedidas pela Fepam, em 15/02/2023 e 28/02/2023, respectivamente."
Protocolo nº 464689, Livro 1-BK, datado de 23 de janeiro de 2024.
NS. R$ 56,00. Selo: 0103.01.2300001.79450 - R$ 1,80; 0103.04.2200003.40222 - R$ 4,40.
Escrevente, Fayrusy dos Santos Moreira.

Av.8/178.198 – Canoas, 09 de janeiro de 2025. **TRANSPORTE - FAIXA NÃO EDIFICANTE.**
Conforme a Av.319, da matrícula nº 172.788, Livro 2-RG, deste Serviço de Registro (que é a origem desta matrícula), averbo que, sobre o terreno onde se assenta o condomínio, existe **uma faixa não edificante**, com área superficial de 1.076,18m², com as seguintes medidas e confrontações: ao sudoeste, distante 21,89m da divisa ao noroeste, por 5m, com a rua Cairú; ao sudeste, em três segmentos, o primeiro, no sentido sudoeste-nordeste, por 76,32m, o segundo, no sentido noroeste-sudeste, por 9,26m, e o terceiro, no sentido sudoeste-nordeste, por 129,58m, todos com a área sob a qual incide; ao nordeste, por 5m, com a rua Oliveira Viana; ao noroeste, em três segmentos, o primeiro, no sentido nordeste-sudoeste, por 124,56m, o segundo, no sentido sudeste-noroeste, por 9,26m, e o terceiro, no sentido nordeste-sudoeste, por 81,49m, todos com a área sob a qual incide; retornando assim ao ponto de partida e fechando o perímetro.
Protocolo nº 485393, Livro 1-BQ, datado de 23 de dezembro de 2024.
NS. R$ 56,00. Selo: 0103.01.2400001.53494 - R$ 2,00; 0103.04.2400001.24673 - R$ 4,90.
Escrevente, Amanda Priscila Negreiros.

Av.9/178.198 – Canoas, 16 de junho de 2025. **NOTÍCIA - UNIDADE AUTÔNOMA REGULAR.**
Conforme a Av.426, da matrícula nº 172.788, Livro 2-RG, deste Serviço de Registro (que é a origem desta matrícula), foi averbada a construção da obra antes projetada, parcialmente, incluindo esta unidade autônoma, do condomínio edilício denominado **"Acqua Sena"**, localizado à **rua Cairu, nº 1.705**. Sendo assim, fica suprida a pendência noticiada na **Av.1**, estando a unidade autônoma desta matrícula regular no que tange à sua conclusão.
Protocolo nº 495339, Livro 1-BU, datado de 10 de junho de 2025.
Emol.: Nihil (Selo: 0103.04.2400002.22054 = Nihil); PED: Nihil (Selo: 0103.01.2400002.51231 = Nihil) - AGNR.
Escrevente, Juli Moura Moreira.

Av.10/178.198 - Canoas, 16 de junho de 2025. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.**
A convenção de condomínio do **"Acqua Sena"**, celebrada em 25/11/2024, foi registrada sob nº **11.460**, Livro 3-RA, deste serviço de registro, em 16/06/2025.

(continua na folha 3)

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VMM6C-4ZQWJ-VQK6D-KXM26

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: 097360.2.0178198-17

178.198 — MATRÍCULA —

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Canoas, 16 de junho de 2025

FLS. 03 MATRÍCULA **178.198**

Protocolo nº 495340, Livro 1-BU, datado de 10 de junho de 2025.
Emol.: R$ 52,00 (Selo: 0103.04.2400002.22055 = R$ 5,20); PED: R$ 6,90 (Selo: 0103.01.2400002.51232 = R$ 2,10).
Escrevente, Juli Moura Moreira.

Av.11/178.198 – Canoas, 23 de setembro 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: 0103.04.2600002.06611 = R$0,00); PED: R$0,00 (Selo: 0103.01.2500003.56862 = R$0,00) - AGNR.
Ato assinado digitalmente pela escrevente THAISE GEPPERT MURIALDO:03386389031 em 24/09/2026 às 10:36:00. O hash SHA256 do documento é E9339EA0B0A851CEFCC5EEC36013FE42103ABE8655990979CC5B3172374641A1.

Av.12/178.198 - Canoas, 23 de setembro 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.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 11/09/2026, 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$188.315,39 e avaliação fiscal de R$188.315,39, em 11/08/2026).
Protocolo n° 526552, Livro 1-CD, datado de 11 de setembro de 2026.
Emol: R$ 482,10 (Selo: 0103.08.2200002.10583 = R$ 80,80); PED: R$ 7,30 (Selo: 0103.01.2500003.56863 = R$ 2,20).
Ato assinado digitalmente pela escrevente THAISE GEPPERT MURIALDO:03386389031 em 24/09/2026 às 10:36:05. O hash SHA256 do documento é 50B132B980C3C32749C986B669FDFA866D6D904246AED03C443390B039252937.

(continua no verso)

Dou fé. Canoas/RS, sexta-feira, 25 de setembro de 2026, às 14h36m15s. 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 178.198: R$47,60 (0103.04.2600002.07339 = R$5,50)
Busca em livros e arquivos: R$14,00 (0103.03.2600003.01332 = R$4,40)
Processamento eletrônico de dados: R$7,30 (0103.01.2500003.58277 = 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 00158050 69

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VMM6C-4ZQWJ-VQK6D-KXM26

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