



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: 097360.2.0142729-15

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

Livro Nº 2 - Registro Geral

142729
MATRÍCULA



Canoas

08 de

dezembro

de 2016

FLS.

MATRÍCULA

01

142.729

APARTAMENTO Nº502 - BLOCO "6", DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL "ALTO DA BAVIERA", NA RUA LOPES TROVÃO, nº 45, na cidade de Canoas/RS, localizado no quinto pavimento, possuindo a área privativa de (41,19m²), área de uso comum de (26,54m²) e área total de (67,73m²), correspondendo-lhe a fração ideal de 4119/988550, nas coisas de uso comum e fim proveitoso do Condomínio, bem como no terreno. O referido Condomínio acha-se edificado sobre um terreno sem número na rua Lopes Trovão na zona urbana da cidade de Canoas/RS, no lugar denominado Campo de Cima, Fazenda da Brigadeira, de forma irregular, localizado no quarteirão formado pelas Ruas: Uruguai, Lopes Trovão e pela Avenida Farroupilha, distando pela divisa Oeste (53,40m) da esquina formada entre as Ruas Lopes Trovão e Uruguai, possuindo a área superficial (7.549,49m²), com as seguintes medidas e confrontações: ao Oeste, onde faz frente, na extensão de (63,38m), no alinhamento com a Rua Lopes Trovão; ao Leste, onde faz fundos, na extensão de (60,45m), no alinhamento com a Avenida Farroupilha; ao Norte, em linha quebrada, formada por cinco segmentos de retas, sendo o primeiro, partindo do alinhamento da Avenida Farroupilha, no sentido Leste-Oeste, na extensão de (31,32m), o segundo, no sentido Sul-Norte, na extensão de (0,33m), o terceiro, novamente no sentido Leste-Oeste, na extensão (15,35m), o quarto, no sentido Norte-Sul, na extensão de (0,28m) e o quinto e último segmento, novamente no sentido Leste-Oeste, na extensão de (74,92m), com terras que são ou foram de propriedade de Ignez Velho Leivas de Carvalho e Álvaro Pitta Pinheiro; e ao Sul, na extensão de (122,07m), com terras que são ou foram de propriedade de Nésio Francisco Brito dos Santos, fechando assim a descrição do polígono. OBS.: A presente matrícula foi aberta nos termos do artigo 548, § 1º, da CNRR - CGJ. Proprietária: CONSTRUTORA TENDA S/A, com sede na Rua Alvares Penteado, nº 61, 5º andar, Centro, na cidade de São Paulo/SP, CNPJ/ME, 71.476.527/0001-35. Origem: Matrícula nº 80.634, Lv. 2, deste Ofício, em 19.09.2005. (P. nº 332.656 Lv 1-Z de 06.12.2016). EM: R\$ 8,60. Selo Digital nº 0103.01.1600001.94532 - R\$ 0,45. ISSQN(2,25%) - R\$ 0,24. - 50% conforme Lei 11.977 de 07.07.2009 (PMCMV). Canoas, 08 de dezembro de 2016. (Escrevente, Helise Costa Cardoso). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado. Pasta nº 1739.

AV-1-142.729. Certifico, conforme os termos do artigo 548, § 2º, da CNRR - CGJ, que a unidade referida na matrícula acima, ou seja, o **APARTAMENTO Nº502, DO BLOCO 6 do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL "ALTO DA BAVIERA"**, está pendente de individualização, sendo que o processo de incorporação acha-se devidamente registrado sob R-12-80.634 Lv. 2, deste Ofício e arquivado na **Pasta nº 1739**. (P. nº 332.656 Lv 1-Z de 06.12.2016). Canoas, 09 de dezembro de 2016. (Escrevente, Helise Costa Cardoso). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado.

AV-2-142.729. Certifico, conforme AV-14-80.634, Lv.2, deste Ofício, que sobre o imóvel constante da matrícula acima, foi instituído **patrimônio de afetação**. (P. nº 332.656 Lv 1-Z de 06.12.2016). Canoas, 09 de dezembro de 2016. (Escrevente, Helise Costa Cardoso). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado.

AV-3-142.729. Certifico, conforme R-18-80.634, Lv. 2, deste Ofício, que o imóvel constante

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página:-:-:-:-:-



Continuação da página anterior - - - - -

CNM: 097360.2.0142729-15

Valide aqui
este documento

Cont. M-142.729

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

Livro Nº 2 - Registro Geral

Canoas, 09 de dezembro de 2016

FLS.

01v

MATRÍCULA

142.729

da matrícula acima, acha-se gravado em hipoteca, em favor da credora CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF. (P. nº 332.656 Lv 1-Z de 06.12.2016). EM referente às AV-1, AV-2 e AV-3 R\$ 15,40. Selo Digital nº 0103.03.1500001.38602 - R\$ 0,85. ISSQN(2,25%) - R\$ 0,39. - 50% conforme Lei 11.977 de 07.07.2009 (PMCMV). Canoas, 09 de dezembro de 2016. (Escrevente, Helise Costa Cardoso). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado.

AV-4-142.729. ... Certifico, conforme Item 1.7 do Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações, Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do Devedor/Fiduciante, datado de 31/01/2017, que nesta data a credora CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF libera da hipoteca, objeto do R-18-80.634, referida na AV-3-142.729 o imóvel constante da matrícula acima. (P. nº 336.479 Lv 1-Z de 08.03.2017). EM R\$16,80. Selo Digital nº 0103.03.1500001.53286 - R\$2,70. ISSQN(2,25%) - R\$0,43. - 50% conforme Lei 11.977 de 07.07.2009 (PMCMV). Canoas, 16 de março de 2017. (Escrevente, Fernanda Ribeiro Caetano). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado. Pasta F-2017.

R-5-142.729. ... Compra e Venda - Transmissor: CONSTRUTORA TENDA S/A, com sede na Rua Álvares Penteado, nº 61, 5º andar, Centro, na cidade de São Paulo/SP, CNPJ/MF, 71.476.527/0001-35, neste ato representada neste ato por LADJANE DAVID DE FREITAS, brasileira, solteira, supervisora de repasse, CI, 34232046023452-SSP/GO, CPF, 761.320.211-91 e GUSTAVO FELIX DE MORAES, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, CPF, 314.220.918-21, CI, 438568400-SSP/RS, com sede na Rua José Vigário Inácio, Nº 618/622, na cidade de Porto Alegre/RS, conforme procuração já arquivada neste Ofício na Pasta Z-2017, aliena todo o imóvel constante da matrícula acima. **Adquirente:** MOISES RODRIGUES LEPPA, brasileiro, solteiro, militar, CPF, 023.574.140-06, CI, 1114519166-SSP/RS, residente na Rua Luz da Criança, nº 109, antiga rua 11, Eldorado 1 Parte, na cidade de Eldorado do Sul/RS. **Título:** Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações, Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do Devedor/Fiduciante, datado de 31/01/2017. **Condições:** As constantes do título ora registrando. **Valor:** R\$15.041,67 (quinze mil e quarenta e um reais e sessenta e sete centavos). **Avaliação Fiscal:** R\$125.800,00. Guia ITIM nº 00823. (P. nº 336.479 Lv 1-Z de 08.03.2017). EM R\$325,70. Selo Digital nº 0103.07.1500004.10505 - R\$36,60. ISSQN(2,25%) - R\$7,38. - 50% conforme Lei 11.977 de 07.07.2009 (PMCMV). **OBS:** Foi apresentada Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Unificada, emitida pela Secretaria da Receita Federal, inclusive para fins Previdenciários, conforme Portaria MF nº 443 de 17/10/2014, em nome da Vendedora, arquivada neste Ofício na Pasta Z-2017. Canoas, 16 de março de 2017. (Escrevente, Fernanda Ribeiro Caetano). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado. Pasta F-2017.

CONTINUA NA FICHA Nº 02

Continua na próxima página - - - - -



Continuação da página anterior - - - - -

CNM: 097360.2.0142729-15

Valide aqui
este documento142729
MATRÍCULA**REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS**

Livro Nº 2 - Registro Geral

Cont. M-142.729

16 de

março

de 2017

FLS.

02

MATRÍCULA

142.729

R-6-142.729. Alienação Fiduciária - Devedor/Fiduciante: MOISES RODRIGUES LEPPA, brasileiro, solteiro, militar, CPF, 023.574.140-06, CI, 1114519166-SSP/RS, residente na Rua Luz da Criança, nº 109, antiga rua 11, Eldorado 1 Parte, na cidade de Eldorado do Sul/RS, dá em alienação fiduciária todo o imóvel constante da matrícula acima. **Credora/Fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, pessoa jurídica de direito privado, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, na cidade de Brasília/DF, CNPJ/MF, 00.360.305/0001-04 e filial neste Estado. **Interveniente Incorporadora/ Construtora e Fiadora: CONSTRUTORA TENDA S/A**, acima qualificada. **Título: Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações, Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do Devedor/Fiduciante**, datado de 31/01/2017. **Condições: As constantes do título ora registrando. Valor Total da Dívida: R\$90.100,00** (noventa mil e cem reais) - **com utilização dos recursos do FGTS. Prazo: 360 meses**, pagáveis em prestações mensais e sucessivas, sendo o valor do encargo mensal (prestação e acessórios), correspondentes em 31/01/2017 a R\$502,25, vencendo-se a primeira delas em 28/02/2017. **Juros: Taxa nominal de 5,00% a.a. e efetiva de 5,1161% a.a.** Para efeitos do artigo 24, Inciso VI, da Lei 9.514/97, o imóvel foi avaliado em R\$153.000,00. Demais cláusulas as constantes deste Contrato. (P. nº 336.479 Lv 1-Z de 08.03.2017). **EM: R\$234,10. Selo Digital nº 0103.07.1500004.10508 - R\$36,60. ISSQN(2,25%) - R\$5,32. - 50% conforme Lei 11.977 de 07.07.2009 (PMCMV). Canoas, 16 de março de 2017. (Escrevente, Fernanda Ribeiro Caetano). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado. Pasta F-2017.**

Av.7/142.729 - Canoas, 03 de maio de 2018. **TRANSPORTE - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO.**

Conforme o R.104, da matrícula nº 80.634, Livro 2-RG, deste Serviço de Registro (que é a origem desta matrícula), por instrumento particular de instituição de condomínio, foi instituído, no terreno que deu origem a esta matrícula e nas construções nele erigidas, o condomínio edilício denominado "Residencial Alto da Baviera", localizado à rua Lopes Trovão, nº 45. 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 355108, Livro 1-AB, datado de 10 de abril de 2018.

Escrevente, Fernanda Gomes Ferreira. *Fernanda*

PR. Nihil. Selo: 0103.04.1800001.06532 - Nihil

Av.8/142.729 - Canoas, 18 de maio de 2023. **PENHORA.**

OBJETO: O imóvel desta matrícula.

DEVEDOR: **MOISES RODRIGUES LEPPA**, inscrito no CPF número 023.574.140-06.

CREDOR: **ALTO DA BAVIERA**, inscrito no CNPJ número 30.985.082/0001-31.

TÍTULO: Decisão/termo de penhora, expedido nos autos do processo de execução de título extrajudicial nº 5000153-15.2019.8.21.0165/RS, da Vara Judicial da Comarca de Eldorado do Sul/RS, em 16/11/2021. O objeto acima especificado foi penhorado em 16/11/2021. Valor da causa: R\$4.694,16 (em 09/08/2019). Valor atualizado da base de

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página - - - - -



Continuação da página anterior -

CNM: 097360.2.0142729-15

Valide aqui
este documento**REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS**

Livro Nº 2 - Registro Geral

FLS.	MATRÍCULA
02v	142.729

cálculo de emolumentos: R\$5.778,28.

OBS.: Nos termos da decisão proferida nos autos referidos, houve determinação expressa para que se procedesse a averbação da penhora sobre o imóvel, "porque os débitos decorrentes de costas condominiais têm natureza *propter rem*. Logo, o próprio imóvel responde pela dívida da unidade condominial e pode sofrer constrição em razão de sua cobrança".

Protocolo nº 448120, Livro 1-BF, datado de 04 de maio de 2023.

Escrevente, Juli Moura Moreira.

PR. R\$ 110,90. Selo: 0103.01.2200002.47697 -R\$ 1,80; 0103.06.2000002.01934-R\$ 32,30

Av.9/142.729 - Canoas, 17 de junho de 2026. **TRANSIÇÃO DE SISTEMA - ESCRITURAÇÃO DIGITAL.**

Com base no artigo 464-A da CNJR-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: 0103.04.2600001.14572 = Nihil); PED: Nihil (Selo: 0103.01.2500002.88461 = Nihil) - AGNR.

Ato assinado digitalmente pela escrevente THAISE GEPPERT MURIALDO:03386389031 em 18/06/2026 às 10:40:32. O hash SHA256 do documento é D2B23606F7D3E5BD7BF6197607DD51CF87B6A36F5892232558E8F1680E46940A.

Av.10/142.729 - Canoas, 17 de junho 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 19/05/2026, 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\$161.787,29 e avaliação fiscal de R\$180.000,00, em 06/08/2025).

Protocolo nº 519477, Livro 1-CB, datado de 03 de junho de 2026.

Emol.: R\$ 482,10 (Selo: 0103.08.2200002.07677 = R\$ 80,80); PED: R\$ 7,30 (Selo: 0103.01.2500002.88462 = R\$ 2,20).

Ato assinado digitalmente pela escrevente THAISE GEPPERT MURIALDO:03386389031 em 18/06/2026 às 10:40:37. O hash SHA256 do documento é 319A14A133186FDC16951C9C92B8764C70BD5482B91D5B6FAE5EE0DAB6135A6E.

CONTINUA NA FICHA Nº

Dou fé. Canoas/RS, sexta-feira, 19 de junho de 2026, às 10h10m33s. 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 142.729: R\$47,60 (0103.04.2600001.15099 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0103.03.2500003.20325 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0103.01.2500002.89272 = 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 00097685 64

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LR7X2-YQA46-BKYHJ-MBGEN>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital