



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 5

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: 097360.2.0171570-16

171.570

MATRÍCULA



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

Canoas, 25 de fevereiro de 2022

FLS.

MATRÍCULA

01

171.570

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 302 do Bloco 11 do condomínio edifício denominado **"PARQUE VENTURA I"**, situado na rua Afonso Pena, sendo a unidade autônoma localizada no terceiro pavimento, de fundos e à direita de quem de frente olhar o Bloco 11 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 11: 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 esquerda e o terceiro a contar de frente aos fundos, aos fundos do Bloco 10.

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: 0103.01.2100006.04889 - R\$ 1,80; 0103.03.2100004.31801 - R\$ 3,60.

Av.1/171.570 - Canoas, 25 de fevereiro de 2022. **OBSERVAÇÃO.**

Averbo, para os fins do disposto no artigo 780, §2º, da CNRR-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: 0103.01.2100006.04890 - Nihil; 0103.04.2100002.30396 - Nihil

Av.2/171.570 - Canoas, 25 de fevereiro de 2022. **TRANSPORTE - NOTÍCIA - ÁREA**

(continua no verso)

Continua na próxima página:-:-:-:-:-



Continuação da página anterior -:-:-:-:-

CNM: 097360.2.0171570-16

Valide aqui
este documento
REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

01v

171.570

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. R\$ 50,40. Selo: 0103.01.2100006.04891 - R\$ 1,80; 0103.04.2100002.30397 - R\$ 4,40

Av.3/171.570 - 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: 0103.01.2100006.04892 - Nihil; 0103.04.2100002.30398 - Nihil

R.4/171.570 - 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: 0103.01.2100006.04893 - Nihil; 0103.04.2100002.30399 - Nihil

Av.5/171.570 - Canoas, 07 de outubro de 2022. **CODIGO 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/7SPPP-CJN64-H6F5M-SEK33>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Continuação da página anterior -:-:-:-:-

CNM: 097360.2.0171570-16

Valide aqui
este documento

171.570

MATRÍCULA


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

Canoas, 07 de outubro de 2022

FLS.

MATRÍCULA

02

171.570

09736.2.0171570-81.

Escrevente, Juli Moura Moreira.

RB. Nihil. Selo: 0103.01.2200001.24710 - Nihil; 0103.04.2100006.30142 - Nihil

Av.6/171.570 - Canoas, 07 de outubro de 2022. **CANCELAMENTO - HIPOTECA.**

Em razão de instrumento particular (Contrato nº 8.7877.1471005-2), firmado pela parte credora, em 08/09/2022, procedo ao cancelamento do registro da hipoteca constante do R.4.

Protocolo nº 434.820, Livro 1-BA, datado de 28 de setembro de 2022.

Escrevente, Juli Moura Moreira.

RB. Nihil. Selo: 0103.01.2200001.24711 - Nihil; 0103.04.2100006.30143 - Nihil

R.7/171.570 - Canoas, 07 de outubro 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: **LUAN PERES ROZEK**, brasileiro, militar, solteiro, maior, inscrito no CPF número 039.381.260-00, residente e domiciliado na rua Clóvis Beviláqua, nº 875, casa 1, bairro Harmonia, nesta cidade.

TÍTULO: Instrumento particular (Contrato nº 8.7877.1471005-2), firmado com base no artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, em Canoas/RS, aos 08/09/2022 (no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela - PCVA). Imóvel vendido pelo preço de R\$163.912,12, sendo R\$39.643,14 pagos com recursos próprios, R\$21.011,00 com recursos concedidos pelo FGTS como desconto e R\$103.257,98 com recursos de financiamento, garantido pela alienação fiduciária abaixo registrada. Avaliação fiscal de R\$163.912,12, em 19/09/2022. ITBI quitado.

Protocolo nº 434.820, Livro 1-BA, datado de 28 de setembro de 2022.

Escrevente, Juli Moura Moreira.

RB. R\$ 432,50. Selo: 0103.01.2200001.24712 - R\$ 1,80; 0103.08.2100001.00506 - R\$ 65,30

R.8/171.570 - Canoas, 07 de outubro de 2022. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.**

OBJETO: O imóvel desta matrícula.

DEVEDOR FIDUCIANTE: **LUAN PERES ROZEK**, brasileiro, militar, solteiro, maior, inscrito no CPF número 039.381.260-00, residente e domiciliado na rua Clóvis Beviláqua, nº 875, casa 1, bairro Harmonia, 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 8.7877.1471005-2), firmado com base no artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, em Canoas/RS, aos 08/09/2022 (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\$103.257,98. A dívida será paga em 360 meses, sendo o encargo inicial no valor total de R\$609,21 e com vencimento em 08/10/2022. O saldo devedor do financiamento será atualizado mensalmente, na data de vencimento do encargo mensal, pelo

(continua no verso)

Continua na próxima página:-:-:-:-:-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7SPPP-CJN64-H6F5M-SEK33

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Continuação da página anterior

CNM: 097360.2.0171570-16

Valide aqui
este documento
REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

02v

171.570

Índice de atualização das contas vinculadas do FGTS. Juros remuneratórios: 5,5000% a.a. (taxa nominal) e 5,6407% 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\$160.897,00.

Protocolo nº 434.820, Livro 1-BA, datado de 28 de setembro de 2022.

Escrevente, Juli Moura Moreira.

RB. R\$ 311,70. Selo: 0103.01.2200001.24713 - R\$ 1,80; 0103.07.2100002.12467 - R\$ 48,30

Av.9/171.570 - 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 nº 449117, Livro 1-BF, datado de 18 de maio de 2023.

Escrevente, Michelly Ruckert Bom.

NS. Nihil. Selo: 0103.01.2200002.51948 - Nihil; 0103.04.2200002.38089 - Nihil

Av.10/171.570 - 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 nº 449486, Livro 1-BF, datado de 24 de maio de 2023.

Escrevente, Michelly Ruckert Bom.

NS. R\$54,10. Selo: 0103.01.2200002.51948 - R\$1,80; 0103.04.2200002.38090 - R\$4,40

Av.11/171.570 - 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 nº 452214, Livro 1-BG, datado de 06 de julho de 2023.

3ª Substituta, Itagiane Pereira Fuculo.

SS. R\$ 54,10. Selo: 0103.01.2200002.54794 - R\$ 1,80; 0103.04.2200003.01531 - R\$ 4,40

Av.12/171.570 - Canoas, 10 de julho de 2026. **TRANSIÇÃO DE SISTEMA - ESCRITURAÇÃO DIGITAL.**

Com base no artigo 464-A da CNRR-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: 0103.04.2600001.23962 = Nihil); PED: Nihil (Selo: 0103.01.2500003.03910 = Nihil) - AGNR.

Ato assinado digitalmente pela escrevente THAISE GEPPERT MURIALDO:03386389031 em 13/07/2026 às 10:12:13. O hash SHA256 do documento é

(continua na folha 3)

Continua na próxima página



Continuação da página anterior -:-:-:-:-

CNM: 097360.2.0171570-16

Valide aqui
este documento

171.570

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
 Canoas, 10 de julho de 2026

FLS.

MATRÍCULA

03

171.570

46549805B250BD96E94D8996474D7A2F343AE500CB1E2B5E4755453152EA12A7.

Av.13/171.570 - Canoas, 10 de julho 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.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 25/05/2026, 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\$170.314,07 e avaliação fiscal de R\$170.314,07, em 13/04/2025).

Protocolo nº 520961, Livro 1-CC, datado de 26 de junho de 2026.

Emol.: R\$432,30 (Selo: 0103.08.2200002.08354 = R\$80,80); PED: R\$7,30 (Selo: 0103.01.2500003.03911 = R\$2,20).

Ato assinado digitalmente pela escrevente THAISE GEPPERT MURIALDO:03386389031 em 13/07/2026 às 10:12:18. O hash SHA256 do documento é 7DF3C81DBB106A29415D3E7BE76BFB9ECABEA4D92F9A55235773AF79E24E24CE.

(continua no verso)

Dou fé. Canoas/RS, terça-feira, 14 de julho de 2026, às 12h44m11s. 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 171.570: R\$47,60 (0103.04.2600001.24400 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0103.03.2500003.27247 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0103.01.2500003.04771 = 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 00111001 17

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7SPPP-CJN64-H6F5M-SEK33>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital