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: 097360.2.0167460-27

167.460 — MATRÍCULA —

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

Canoas, 26 de abril de 2021

FLS.	MATRÍCULA
01	167.460

IMÓVEL: **APARTAMENTO nº 403 do Bloco 05** do condomínio edifício denominado **"FELICIDADE"**, situado na rua Irmã Maria Hiltgardis, sendo a unidade autônoma localizada no quarto pavimento, de fundos e à esquerda de quem de frente olhar o Bloco 05 pelo seu acesso, com área privativa real de 41,19m², área de uso comum de divisão proporcional real de 29,1727m² e área real total de 70,3627m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,00333333 do terreno e das coisas de uso comum. Bloco 05: situado na primeira coluna de blocos, sendo nesta posição o segundo a contar da direita para a esquerda e o terceiro a contar de frente aos fundos, de quem de frente observar o empreendimento pela rua Irmã Maria Hiltgardis, aos fundos do Bloco 06.
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 164 (cento e sessenta e quatro) vagas de estacionamento de veículos, todas descobertas e com capacidade para um veiculo 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 condominio, a saber: Terreno, com área superficial de 10.228,41m², situado em Canoas/RS, no bairro Olaria, lado par da rua Irmã Maria Hiltgardis, distante 61,13m da esquina com a rua das Borboletas, confrontando-se ao SUDOESTE, por onde faz frente e mede 73,46m, com a rua Irmã Maria Hiltgardis; ao SUDESTE, por 85,627m, com Urbanizadora Concórdia S.A; ao NORDESTE, por onde faz fundos e mede 130,80m, com Luiz Demartino; e ao NOROESTE, por três segmentos, o primeiro, por 68,55m, no sentido nordeste-sudoeste, com Aldo Biehl de Camargo e sua esposa Adi Prass Camargo, o segundo, por 57,31m, no sentido noroeste-sudeste, e o terceiro, por 18,04m, no sentido noroeste-sudeste, ambos com Área de Destinação Pública. Situado no quarteirão formado pelas ruas Irmã Maria Hiltgardis e das Borboletas e avenida do Nazário. OBS.: Sobre o terreno há uma área não edificável, que não atinge as unidades autônomas. A referida faixa possui área superficial de 1.396,05m² e as seguintes medidas e confrontações: ao sudoeste, por 26,03m, com a rua Irmã Maria Hiltgardis; ao sudeste, com área do mesmo imóvel por sete segmentos, o primeiro por 15,76m, no sentido oeste-leste, o segundo por 14,24m, no sentido sudoeste-nordeste, o terceiro por 9,76m, no sentido sudoeste-nordeste, o quarto por 14,94m, no sentido sudoeste-nordeste, o quinto por 13,15m, no sentido sudoeste-nordeste, o sexto por 5,76mm, no sentido sudoeste-nordeste, e o sétimo por 8m, no sentido sudoeste-nordeste; ao nordeste, por quatro segmentos, com área do mesmo imóvel, sendo o primeiro por 8m, no sentido sudeste-noroeste, o segundo por 22,68m, no sentido sudeste-noroeste, o terceiro por 25,66m, no sentido sudeste-noroeste, e o quarto por 32,43m, no sentido sudeste-noroeste; ao noroeste, por dezessete segmentos, nos três primeiros com área do próprio imóvel, sendo o primeiro por 27,36m, no sentido nordeste-sudoeste, o segundo por 2,86m, no sentido sudeste-noroeste, e o terceiro por 3,36m, no sentido sul-norte, o quarto com Aldo Biehl de Camargo e sua esposa Adi Prass Camargo, por 7,99m, no sentido nordeste-sudoeste, voltando a confrontar com área do próprio imóvel do quinto segmento até o décimo sétimo, sendo o quinto por 0,03m, no sentido norte-sul, o sexto por 10,80m, no sentido

(continua no verso)

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VZXS8-6PUET-4P72Z-HBRAS

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: 097360.2.0167460-27

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

FLS.	MATRÍCULA
01v	167.460

noroeste-sudeste, o sétimo 26,56m, no sentido sudoeste-nordeste, o oitavo 26,83m, no sentido noroeste-sudeste, o nono 25,66m, no sentido noroeste-sudeste, o décimo 22,67m, no sentido noroeste-sudeste, o décimo primeiro 5,76m, no sentido nordeste-sudoeste, o décimo segundo 13,15m, no sentido nordeste-sudoeste, o décimo terceiro 14,49m, no sentido nordeste-sudoeste, o décimo quarto 9,82m, no sentido nordeste-sudoeste, o décimo quinto 12,32m, no sentido nordeste-sudoeste, o décimo sexto 11,65m, no sentido leste-oeste, e o décimo sétimo 22,06m, no sentido sudeste-noroeste; retornando assim ao ponto de inicial e fechando o perímetro.
PROPRIETÁRIA: **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, inscrita no CNPJ número 09.625.762/0001-58, com sede na avenida Francisco Matarazzo, nº 1.400, 20º andar, Torre Milano, bairro Água Branca, em São Paulo/SP.
REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 88.918, Livro 2-RG.
Protocolo nº 402299, Livro 1-AQ em 14/04/2021.
Escrevente, Michelly Ruckert Bom.
CA. R$13,70. Selo: 0103.01.2000005.31798 - R$1,40; 0103.02.2000004.48982 - R$1,90.

Av.1/167.460 – Canoas, 26 de abril de 2021. **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). Incorporação imobiliária, subordinada ao prazo de carência e na qual foram apresentadas certidões positivas em nome da incorporadora, e instituição de condomínio, pactuada sob condição resolutiva, registradas, respectivamente, sob nºs R.11 e R.15 da matrícula nº 88.918, Livro 2-RG.
Protocolo nº 402299, Livro 1-AQ, datado de 14 de abril de 2021.
Escrevente, Michelly Ruckert Bom.
CA. Nihil. Selo: 0103.01.2000005.31799 - Nihil; 0103.04.2000001.36159 - Nihil

Av.2/167.460 – Canoas, 26 de abril de 2021. **TRANSPORTE - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO.**
Conforme a Av.12, da matrícula nº 88.918, Livro 2-RG, deste Serviço de Registro (que é a origem desta matrícula), a **incorporação imobiliária** que deu origem à unidade autônoma desta matrícula foi **submetida ao regime de afetação**, previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/1964.
Protocolo nº 402299, Livro 1-AQ, datado de 14 de abril de 2021.
Escrevente, Michelly Ruckert Bom.
CA. Nihil. Selo: 0103.01.2000005.31800 - Nihil; 0103.04.2000001.36160 - Nihil

Av.3/167.460 - Canoas, 26 de abril de 2021. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.**
A convenção de condomínio do "**Felicidade**", celebrada em 06/01/2021, foi registrada sob nº **9.750**, Livro 3-RA, deste serviço de registro, em 26/04/2021.
Protocolo nº 402300, Livro 1-AQ, datado de 14 de abril de 2021.
Escrevente, Michelly Ruckert Bom.
CA. R$44,60. Selo: 0103.01.2000005.31801 - R$1,40; 0103.04.2000001.36161 - R$3,30

Av.4/167.460 – Canoas, 30 de setembro de 2021. **TRANSPORTE - RETIFICAÇÃO - QUALIFICAÇÃO.**
Conforme Av.16, da matrícula nº 88.918, Livro 2-RG, deste Serviço de Registro (que é a origem

(continua na folha 2)

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VZXS8-6PUET-4P72Z-HBRAS

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: 097360.2.0167460-27

Valide aqui este documento

MATRÍCULA 167.460

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

Canoas, 30 de setembro de 2021

FLS.	MATRÍCULA
02	167.460

desta matrícula), averbo o transporte de dados de qualificação, nos seguintes termos: "Com fulcro no disposto no artigo 213, I, "g", da Lei nº 6.015/1973, retifico o R.15, quanto a dados de qualificação no que segue: **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A**, com sede na rua Boa Vista, nº 280, pavimentos 8º e 9º, bairro Centro, em São Paulo/SP. Averbação feita em razão de Instrumento Particular (Contrato nº 8.7877.1162816-9), de 27/05/2021."
Protocolo nº 411324, Livro 1-AT, datado de 15 de setembro de 2021.
Escrevente, Fernanda Gomes Ferreira.
SS. Nihil. Selo: 0103.01.2100005.18781 - Nihil; 0103.04.2100002.07978 - Nihil

R.5/167.460 – Canoas, 30 de setembro de 2021. **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 8° e 9°, 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 n° 8.7877.1162738-3), firmado com base na Lei n° 4.380/1964, em São Paulo/RS, aos 27/05/2021**(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$12.381.925,64, juntamente com outras 119 unidades autônomas do condomínio "Felicidade", conforme **R.19 da matrícula n° 88.918, 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$16.260.000,00.
OBS: Registro feito nos termos do **artigo 237-A da Lei n° 6.015/1973.**
Protocolo nº 411324, Livro 1-AT, datado de 15 de setembro de 2021.
Escrevente, Fernanda Gomes Ferreira.
SS. Nihil. Selo: 0103.01.2100005.18782 - Nihil; 0103.04.2100002.07979 - Nihil

Av.6/167.460 - Canoas, 25 de janeiro de 2022. **CANCELAMENTO - HIPOTECA.**
Em razão de instrumento particular (Contrato n° 8.7877.1173144-0), firmado pela parte credora, em 30/06/2021, procedo ao cancelamento do registro da hipoteca constante do **R.5.**
Protocolo n° 418324, Livro 1-AV, datado de 12 de janeiro de 2022.
Escrevente, Juli Moura Moreira.
AJ. Nihil. Selo: 0103.01.2100005.26921 - Nihil; 0103.04.2100002.26720 - Nihil

R.7/167.460 – Canoas, 25 de janeiro 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 avenida Francisco Matarazzo, nº 1.400, 20º andar, torre Milano, bairro Água Branca, em São Paulo/SP.
INTERVENIENTE CONSTRUTORA: **CONSTRUTORA TENDA S/A**, inscrita no CNPJ número 71.476.527/0001-35, com sede na avenida Francisco Matarazzo, nº 1.400, 20º andar, torre Milano, bairro Água Branca, em São Paulo/SP.
ADQUIRENTES: **JEAN PIERRE MACHADO DE ATAIDE**, vendedor, inscrito no CPF número 835.402.370-20, e **ANA CAROLINE FERREIRA SCHARDOSIM DE ATAIDE**, inscrita no CPF

(continua no verso)

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VZXS8-6PUET-4P72Z-HBRAS

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: 097360.2.0167460-27

Valide aqui
este documento

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

FLS.	MATRÍCULA
02v	167.460

número 875.277.740-53, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados em Acesso Um Chácara Fumaça III, nº 78, Mario Quintana, em Porto Alegre/RS.
TÍTULO: Instrumento particular (Contrato n° 8.7877.1173144-0), firmado com base no artigo 61 da Lei n° 4.380/1964, em Canoas/RS, aos 30/06/2021 **(no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela - PCVA)**. Imóvel vendido pelo preço de R$127.413,47, sendo R$20.427,00 pagos com recursos próprios, R$1.423,98 com recursos da conta vinculada do FGTS, R$23.200,00 com recursos concedidos pelo FGTS como desconto e R$82.362,49 com recursos de financiamento, garantido pela alienação fiduciária abaixo registrada. Avaliação fiscal de R$128.000,00, em 28/12/2021. ITBI quitado.
Protocolo nº 418324, Livro 1-AV, datado de 12 de janeiro de 2022.
Escrevente, Juli Moura Moreira.
AJ. R$ 351,90. Selo: 0103.01.2100005.88922 - R$ 1,40; 0103.07.2100002.02808 - R$ 36,60

R.8/167.460 – Canoas, 25 de janeiro de 2022. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.**
OBJETO: O **imóvel** desta matrícula.
DEVEDORES FIDUCIANTES: **JEAN PIERRE MACHADO DE ATAIDE**, vendedor, inscrito no CPF número 835.402.370-20, e **ANA CAROLINE FERREIRA SCHARDOSIM DE ATAIDE**, inscrita no CPF número 875.277.740-53, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados em Acesso Um Chácara Fumaça III, nº 78, Mario Quintana, em Porto Alegre/RS.
CREDORA FIDUCIÁRIA: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob número 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.
TÍTULO: Instrumento particular (Contrato n° 8.7877.1173144-0), firmado com base no artigo 61 da Lei n° 4.380/1964, em Canoas/RS, aos 30/06/2021 **(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$82.362,49. A dívida será paga em 360 meses, sendo o encargo inicial no valor total de R$448,63 e com vencimento em 01/08/2021. 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: 4,7500% a.a. (taxa nominal) e 4,8547% 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$138.000,00.
Protocolo nº 418324, Livro 1-AV, datado de 12 de janeiro de 2022.
Escrevente, Juli Moura Moreira.
AJ. R$ 271,40. Selo: 0103.01.2100005.88923 - R$ 1,40; 0103.07.2100002.02809 - R$ 36,60

Av.9/167.460 – Canoas, 28 de abril de 2022. **NOTÍCIA - UNIDADE AUTÔNOMA REGULAR.**
Conforme a Av.245 da matrícula nº 88.918, Livro 2-RG, deste Serviço de Registro (que é a origem desta matrícula), foram concluídas as obras do condomínio edilício denominado **"Felicidade"**, localizado à **rua Irmã Maria Hiltgardis, n° 582**. Sendo assim, fica suprida a pendência noticiada na **Av.1**, estando a unidade autônoma desta matrícula regular no que tange à sua conclusão.
Protocolo n° 423102, Livro 1-AX, datado de 29 de março de 2022.

(continua na folha 3)

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VZXS8-6PUET-4P72Z-HBRAS

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

Valide aqui
este documento

Continuação da página anterior -:-

CNM: 097360.2.0167460-27

— MATRÍCULA — 167.46

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS
LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL
Canoas, 28 de abril de 2022

FLS. 03 | MATRÍCULA 167.460

Escrevente, Fayrusy dos Santos Moreira.
PR. R$ 25,20. Selo: 0103.01.2100006.35180 - R$ 1,80; 0103.03.2100004.41377 - R$ 3,60

Av.10/167.460 – Canoas, 22 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: 0103.04.2600002.06467 = R$0,00); PED: R$0,00 (Selo: 0103.01.2500003.56657 = R$0,00) - AGNR.
Ato assinado digitalmente pela escrevente CARLA FOZZA DALCORTIVO:71197605053 em 24/09/2026 às 08:38:20. O hash SHA256 do documento é C8EE7586BFF6E3378A78386C0BA6046963F158D2851A28DE86030D15F42C8283.

Av.11/167.460 - Canoas, 22 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.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 09/09/2026, 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$148.272,330 e avaliação fiscal de R$150.000,00, em 09/09/2026).
Protocolo n° 526400, Livro 1-CD, datado de 10 de setembro de 2026.
Emol: R$432,30 (Selo: 0103.07.2200002.13057 = R$59,80); PED: R$7,30 (Selo: 0103.01.2500003.56658 = R$2,20).
Ato assinado digitalmente pela escrevente CARLA FOZZA DALCORTIVO:71197605053 em 24/09/2026 às 08:38:25. O hash SHA256 do documento é 499C6D27D77C1A0F6424AB3B4707EB9D6096B5F76205DE7DAA7F707234985DB1.

(continua no verso)

Dou fé. Canoas/RS, sexta-feira, 25 de setembro de 2026, às 13h57m27s. 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 167.460: R$47,60 (0103.04.2600002.07319 = R$5,50)
Busca em livros e arquivos: R$14,00 (0103.03.2600003.01319 = R$4,40)
Processamento eletrônico de dados: R$7,30 (0103.01.2500003.58219 = 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 00158013 14

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VZXS8-6PUET-4P72Z-HBRAS

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