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: 097360.2.0166925-80

166.925 MATRÍCULA

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

Canoas, 09 de abril de 2021

FLS.	MATRÍCULA
01	166.925

IMÓVEL: **APARTAMENTO nº 304 do Bloco 09** do condomínio edilício denominado **"NOVA PRIMAVERA II"**, situado na rua Machadinho, sendo a unidade autônoma localizada no terceiro pavimento, de frente e à esquerda de quem de frente olhar o Bloco 09 pelo seu acesso, com área privativa real de 41,19m², área de uso comum de divisão proporcional real de 27,83m² e área real total de 69,02m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,003333333 do terreno e das coisas de uso comum. Bloco 09: situado na segunda linha de blocos, a contar de frente aos fundos de quem de frente observar o empreendimento pela rua Machadinho, aos fundos do Bloco 08, sendo nesta posição o quarto a contar da esquerda para a direita.

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, medidores, quadro DG, castelos d'água, casa de bombas, depósito de lixo, bicicletários, 150 (cento e cinquenta) vagas de estacionamento de veículos, todas simples e descobertas, sendo 03 (três) 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 9.819,48m², caracterizado como o Lote 1 do Loteamento Residencial Nova Primavera, localizado em Canoas, na zona urbana, no bairro Rio Branco, lado par da rua Machadinho, distante 124,56m da esquina formada pela via Projetada e prolongamento da rua Machadinho, confrontando-se ao NORTE, por onde faz frente com a rua Machadinho, em dois segmentos, o primeiro inicia junto à divisa leste, no sentido leste-oeste, por 10,57m, com o prolongamento da rua Machadinho e o segundo no sentido nordeste-sudoeste, por 131,39m, com área pertencente ao Município de Canoas, destinada ao calçamento da rua Machadinho; ao SUL, por onde faz fundos e mede 105,14m, com Marco Miguel Cafruni; ao LESTE, por 82,61m, com o lote 2, de Tenda Negócios Imobiliários S/A; e ao OESTE, por 83m, com Valter Wobeto. Situado no quarteirão formado pelas ruas Machadinho, Boa Vista e Boa Esperança, via Projetada e dique da BR 448.

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, Edifício Milano, bairro Água Branca, em São Paulo/SP.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 158.652, Livro 2-RG.

Protocolo nº 401548, Livro 1-AQ em 30/03/2021.

Escrevente, Fernanda Gomes Ferreira.

CA. R$13,70. Selo: 0103.01.2000005.16355 - R$1,40; 0103.02.2000004.37711 - R$1,90.

Av.1/166.925 – Canoas, 09 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 e registro da instituição de condomínio). Incorporação imobiliária registrada sob nº R.3 da matrícula nº 158.652, Livro 2-RG.

Protocolo nº 401548, Livro 1-AQ, datado de 30 de março de 2021.

(continua no verso)

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/S3FEY-MHB9L-EE2FE-FQP2N

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: 097360.2.0166925-80

Valide aqui
este documento

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

FLS.	MATRÍCULA
01v	166.925

Escrevente, Fernanda Gomes Ferreira.
CA. Nihil. Selo: 0103.01.2000005.16356 - Nihil; 0103.04.2000001.31347 - Nihil

Av.2/166.925 – Canoas, 09 de abril de 2021. **TRANSPORTE - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO.** Conforme a Av.4, da matrícula nº 158.652, 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 401548, Livro 1-AQ, datado de 30 de março de 2021.
Escrevente, Fernanda Gomes Ferreira.
CA. Nihil. Selo: 0103.01.2000005.16357 - Nihil; 0103.04.2000001.31348 - Nihil

R.3/166.925 – Canoas, 09 de abril 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 avenida Francisco Matarazzo, nº 1.400, 20º andar, Edifício Milano, bairro Água Branca, 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 8.7877.1000167-7), firmado com base na Lei nº 4.380/1964, em São Paulo/SP, aos 18/11/2020 **(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$7.602.269,64, juntamente com outras 79 unidades autônomas do "Nova Primavera II", conforme **R.96 da matrícula nº 158.652, Livro 2-RG.** Prazo de amortização: 24 meses. Juros: 8.0000% a.a (taxa nominal) e 8.3000% a.a (taxa efetiva). Para os fins do artigo 1.484 do Código Civil, a garantia foi avaliada em R$11.100.000,00.
OBS: Registro feito nos termos do **artigo 237-A da Lei nº 6.015/1973.**
Protocolo nº 401548, Livro 1-AQ, datado de 30 de março de 2021.
Escrevente, Fernanda Gomes Ferreira.
CA. Nihil. Selo: 0103.01.2000005.16358 - Nihil; 0103.04.2000001.31349 - Nihil

Av.4/166.925 - Canoas, 15 de outubro de 2021. **CANCELAMENTO - HIPOTECA.**
Em razão de instrumento particular (Contrato nº 8.7877.1225958-2), firmado pela parte credora, em 31/08/2021, procedo ao cancelamento do registro da hipoteca constante do **R.3.**
Protocolo nº 412377, Livro 1-AT, datado de 05 de outubro de 2021.
Escrevente, Fernanda Gomes Ferreira.
JB. Nihil. Selo: 0103.01.2100005.29515 - Nihil; 0103.04.2100002.11113 - Nihil

Av.5/166.925 – Canoas, 15 de outubro de 2021. **RETIFICAÇÃO - CADASTRO.**
Com fulcro no disposto no artigo 212 combinado com o artigo 213, I, ambos da Lei nº 6.015/1973, retifico a matrícula, para dizer que o **número do cadastro municipal** do imóvel é **178902.** Averbação feita em razão de instrumento particular (Contrato nº 8.7877.1225958-2), de 31/08/2021, instruído de Documento de Arrecadação Municipal.
Protocolo nº 412377, Livro 1-AT, datado de 05 de outubro de 2021.
Escrevente, Fernanda Gomes Ferreira.
JB. R$ 67,20. Selo: 0103.01.2100005.29516 - R$ 1,40; 0103.04.2100002.11114 - R$ 3,30

(continua na folha 2)

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/S3FEY-MHB9L-EE2FE-FQP2N

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: 097360.2.0166925-80

166.925 — MATRÍCULA —

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS
LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

Canoas, 15 de outubro de 2021

FLS. 02 | MATRÍCULA 166.925

Av.6/166.925 – Canoas, 15 de outubro de 2021. **RETIFICAÇÃO - QUALIFICAÇÃO.** Com fulcro no disposto no artigo 213, I, "g", da Lei nº 6.015/1973, retifico a matrícula e o R.3, quanto a dados de qualificação no que segue: **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, com sede na rua Boa Vista, nº 280, pavimento 8º e 9º, bairro Centro, em São Paulo/SP. Averbação feita em razão de instrumento particular (Contrato n° 8.7877.1225958-2), de 31/08/2021.
Protocolo nº 412377, Livro 1-AT, datado de 05 de outubro de 2021.
Escrevente, Fernanda Gomes Ferreira.
PR. R$ 91,90. Selo: 0103.01.2100005.29517 - R$ 1,40; 0103.04.2100002.11115 - R$ 3,30

R.7/166.925 – Canoas, 15 de outubro de 2021. **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, pavimento 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: **ALESSANDRA GABRIELA DA SILVA**, brasileira, caixa, solteira, maior, inscrita no CPF número 034.114.610-20, residente e domiciliada na rua Machadinho, nº 1.707, apartamento 348, bloco 12, bairro Rio Branco, nesta cidade.
TÍTULO: Instrumento particular (Contrato n° 8.7877.1225958-2), firmado com base no artigo 61 da Lei n° 4.380/1964, em Canoas/RS, aos 31/08/2021 **(no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela - PCVA).** Imóvel vendido pelo preço de R$150.000,00, sendo R$20.256,00 pagos com recursos próprios, R$9.744,00 com recursos concedidos pelo FGTS como desconto e R$120.000,00 com recursos de financiamento, garantido pela alienação fiduciária abaixo registrada. Avaliação fiscal de R$150.000,00, em 22/09/2021. ITBI quitado.
Protocolo nº 412377, Livro 1-AT, datado de 05 de outubro de 2021.
Escrevente, Fernanda Gomes Ferreira.
JB. R$ 382,30. Selo: 0103.01.2100005.29518 - R$ 1,40; 0103.07.1900007.18841 - R$ 36,60

R.8/166.925 – Canoas, 15 de outubro de 2021. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.**
OBJETO: O **imóvel** desta matrícula.
DEVEDORA FIDUCIANTE: **ALESSANDRA GABRIELA DA SILVA**, brasileira, caixa, solteira, maior, inscrita no CPF número 034.114.610-20, residente e domiciliada na rua Machadinho, nº 1.707, apartamento 348, bloco 12, bairro Rio Branco, 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 n° 8.7877.1225958-2), firmado com base no artigo 61 da Lei n° 4.380/1964, em Canoas/RS, aos 31/08/2021 **(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$120.000,00. A dívida será paga em 360 meses, sendo o encargo inicial no valor total de R$667,91 e com vencimento em 01/10/2021. 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: 5,00% a.a. (taxa

(continua no verso)

Continua na próxima página-:-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/S3FEY-MHB9L-EE2FE-FQP2N

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: 097360.2.0166925-80

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

FLS. 02v | MATRÍCULA 166.925

nominal) e 5,1161% 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$150.000,00.
Protocolo nº 412377, Livro 1-AT, datado de 05 de outubro de 2021.
Escrevente, Fernanda Gomes Ferreira.
JB. R$ 311,10. Selo: 0103.01.2100005.29519 - R$ 1,40; 0103.07.1900007.18842 - R$ 36,60

Av.9/166.925 – Canoas, 18 de janeiro de 2022. **NOTÍCIA - UNIDADE AUTÔNOMA REGULAR.** Conforme o R.285 da matrícula nº 158.652, 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 **"Nova Primavera II"**, localizado à **rua Machadinho, nº 1.704**. 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 n° 417857, Livro 1-AV, datado de 04 de janeiro de 2022.
Escrevente, Juli Moura Moreira.
SS. R$ 25,20. Selo: 0103.01.2100005.84221 - R$ 1,40; 0103.03.2100004.25475 - R$ 2,70

Av.10/166.925 - Canoas, 18 de janeiro de 2022. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.**
A convenção de condomínio do "**Nova Primavera II**", celebrada em 14/12/2021, foi registrada sob nº **10.106**, Livro 3-RA, deste serviço de registro, em 18/01/2021.
Protocolo n° 417858, Livro 1-AV, datado de 04 de janeiro de 2022.
Escrevente, Juli Moura Moreira.
SS. R$ 50,40. Selo: 0103.01.2100005.84222 - R$ 1,40; 0103.04.2100002.25676 - R$ 3,30

Av.11/166.925 – Canoas, 01 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 eletrônico, sem impressão em papel, a partir da folha seguinte a deste ato, encerrando-se a escrituração física.
Emol: R$0,00 (Selo: 0103.04.2600002.12656 = R$0,00); PED: R$0,00 (Selo: 0103.01.2500003.65263 = R$0,00) - AGNR.
Ato assinado digitalmente pela escrevente THAISE GEPPERT MURIALDO:03386389031 em 02/10/2026 às 15:04:58. O hash SHA256 do documento é 7A5E517A1867F08ACB27FDAAF3EACA7B809922E28876AFB79C3EABEE6E4219DC.

Av.12/166.925 - Canoas, 01 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 21/09/2026, 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$161.117,25 e avaliação fiscal de R$161.117,25, em

(continua na folha 3)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/S3FEY-MHB9L-EE2FE-FQP2N

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

Continua na próxima página-:-

Valide aqui
este documento

Continuação da página anterior -:-

CNM: 097360.2.0166925-80

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

	FLS.	MATRÍCULA
Canoas, 01 de outubro de 2026	03	**166.925**

26/08/2026).
Protocolo n° 527107, Livro 1-CE, datado de 21 de setembro de 2026.
Emol: R$ 432,30 (Selo: 0103.08.2200002.10751 = R$ 80,80); PED: R$ 7,30 (Selo: 0103.01.2500003.65264 = R$ 2,20).
Ato assinado digitalmente pela escrevente THAISE GEPPERT MURIALDO:03386389031 em 02/10/2026 às 15:05:03. O hash SHA256 do documento é 3818CC94D92ED114B49B69F70D13D96F5AEE81F15165C5DCA546A1FAEACCF20C.

Dou fé. Canoas/RS, segunda-feira, 05 de outubro de 2026, às 14h45m16s. 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 166.925: R$47,60 (0103.04.2600002.16984 = R$5,50)
Busca em livros e arquivos: R$14,00 (0103.03.2600003.04393 = R$4,40)
Processamento eletrônico de dados: R$7,30 (0103.01.2500003.69929 = 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 00169109 15

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/S3FEY-MHB9L-EE2FE-FQP2N

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