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: 097360.2.0168657-25

168.657 — MATRÍCULA —

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

Canoas, 06 de agosto de 2021

FLS.	MATRÍCULA
01	168.657

IMÓVEL: **APARTAMENTO nº 201 do Bloco 15** do condomínio edilício denominado **"RESERVA DOS EUCALIPTOS II"**, situado na rua Antonio Lourenço Rosa, sendo à unidade autônoma localizada no segundo pavimento, de frente e à direita de quem de frente olhar o Bloco 15 pelo seu acesso, com área privativa real de 41,19m², área de uso comum de divisão proporcional real de 35,4359m² e área real total de 76,6259m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,002778 do terreno e das coisas de uso comum. Bloco 15: situado na coluna de blocos a esquerda, de quem de frente observar o empreendimento pela rua Antônio Lourenço da Rosa, sendo nesta posição o segundo a contar da direita para a esquerda e o quinto a contar de frente aos fundos.
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, churrasqueira, salão de festas com zeladoria, medidores, quadro DG, castelos d'água, casa de bombas, depósito de lixo, bicicletários, além de 198 (cento e noventa e oito) vagas de estacionamento de veículos, todas simples e descobertas, sendo 04 (quatro) destas vagas de estacionamento adaptadas a portadores de necessidades especiais (P.N.E.) e 10 (dez) 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 14.522,05m² (quatorze mil, quinhentos e vinte e dois metros e cinco decímetros quadrados), situado em Canoas/RS, no bairro Mato Grande, lado ímpar da rua Antônio Lourenço Rosa, distante 187,48m da esquina com a rua Afonso Pena, confrontando-se ao NORDESTE, por quatro segmentos, o primeiro por 6,48m, no sentido sudeste-noroeste, o segundo por 0,83m, no sentido sudeste-noroeste, o terceiro por 1,10m, no sentido sudeste-noroeste, e o quarto por 57,34m, no sentido sudeste-noroeste, todos com a rua Antônio Lourenço da Rosa; ao NOROESTE, por 186,21m, com Tenda Negócios Imobiliários S.A (matrícula nº 152.818); ao SUDOESTE, por dois segmentos, o primeiro por 70,04m, no sentido norte-sul, com a rua D, e o segundo por 19,71m, no sentido sudoeste-nordeste, com Luiz Lavinsky e Jacó Lavinsly (matricula nº 152.820); e ao SUDESTE, por 218,67m, com a área H, de doação ao Município de Canoas, retornando assim ao ponto de partida e fechando o perímetro. Situado no quarteirão formado pelas ruas Antônio Lourenço Rosa, Afonso Pena, República e D do Loteamento Parque Aeronáutico. OBS.: Sobre o terreno há uma área não edificável, que não atinge as unidades autônomas. A referida faixa possui área superficial de 2.666,06m² e as seguintes medidas e confrontações: ao nordeste, no alinhamento da rua Antônio Lourenço da Rosa, por quatro segmentos, que medem, respectivamente, 6,48m, no sentido sudeste-noroeste, 0,83m, no sentido sudeste-noroeste, 1,10m, no sentido sudeste-noroeste, e 2,43m, no sentido sudeste-noroeste; ao noroeste, confrontando com área do mesmo imóvel, medindo 227,88m; ao sudoeste, confronta com imóvel que é ou foi de Luiz Lavinsky e Jacó Lavinsly, medindo 15,23m; ao sudeste, confrontando com a área H, de doação ao Município de Canoas, medindo 218,67m; retornando assim ao ponto de partida e fechando o perímetro. Sobre a faixa não edificável acima descrita incide uma mancha vegetal com área superficial de 834,78m² com as seguintes medidas e confrontações: ao nordeste, medindo 6,34m; ao noroeste, confrontando com área do mesmo imóvel, por 8,74m, no sentido nordeste-sudoeste, por linha irregular de 11,90m, no sentido nordeste-sudoeste, por

(continua no verso)

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2A8UT-MX675-ZRKCU-HR92Q

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: 097360.2.0168657-25

Valide aqui
este documento

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

FLS.	MATRÍCULA
01v	168.657

61,09m, no sentido nordeste-sudoeste, por linha irregular de 17,66m, no sentido norte-sul, e por linha irregular de 92,41m; ao sudoeste, confronta com área do mesmo imóvel, em linha irregular de 17,06m; ao sudeste, confrontando com a área H, de doação ao Município de Canoas, medindo 193,94m; retornando assim ao ponto de partida e fechando o perímetro.
PROPRIETÁRIA: **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.
REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 152.819, Livro 2-RG.
Protocolo nº 407448, Livro 1-AS em 14/07/2021.
Escrevente, Fayrusy dos Santos Moreira.
GR. R$ 13,70. Selo: 0103.01.2100002.35389 - R$ 1,40; 0103.02.2100003.40249 - R$ 1,90.

Av.1/168.657 – Canoas, 06 de agosto de 2021. **OBSERVAÇÃO.**
Averbo, para os fins do disposto no artigo 780, §2º, da CNNR-CGJ/RS (Provimento n° 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 condominio). Incorporação imobiliária, subordinada ao prazo de carência e na qual foram apresentadas certidões positivas em nome da incorporadora, registrada sob nº R.7 da matrícula n° 152.819, Livro 2-RG.
Protocolo n° 407448, Livro 1-AS, datado de 14 de julho de 2021.
Escrevente, Fayrusy dos Santos Moreira.
GR. Nihil. Selo: 0103.01.2100002.35390 - Nihil; 0103.04.2000001.49506 - Nihil

Av.2/168.657 – Canoas, 06 de agosto de 2021. **TRANSPORTE - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO.**
Conforme a Av.9, da matrícula nº 152.819, 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 n° 4.591/1964.
Protocolo n° 407448, Livro 1-AS, datado de 14 de julho de 2021.
Escrevente, Fayrusy dos Santos Moreira.
GR. Nihil. Selo: 0103.01.2100002.35391 - Nihil; 0103.04.2000001.49507 - Nihil

R.3/168.657 – Canoas, 06 de agosto 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° 8.7877.1177082-8), firmado com base na Lei n° 4.380/1964, em São Paulo/SP, aos 17/06/2021 **(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$23.490.769,23, juntamente com outras 219 unidades autônomas do "Reserva dos Eucaliptos II", conforme **R.11 da matrícula n° 152.819, Livro 2-RG.** Prazo de amortização: 24 meses. Juros: nominal 8.0000% e efetiva 8.3000%. Para os fins do artigo 1.484

(continua na folha 2)

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2A8UT-MX675-ZRKCU-HR92Q

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: 097360.2.0168657-25

Valide aqui este documento

MATRÍCULA 168.657

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Canoas, 06 de agosto de 2021

FLS.	MATRÍCULA
02	168.657

do Código Civil, a garantia foi avaliada em R$30.538.000,00.
OBS: Registro feito nos termos do **artigo 237-A da Lei nº 6.015/1973.**
Protocolo nº 407448, Livro 1-AS, datado de 14 de julho de 2021.
Escrevente, Fayrusy dos Santos Moreira.
GR. Nihil. Selo: 0103.01.2100002.35392 - Nihil; 0103.04.2000001.49508 - Nihil

Av.4/168.657 - Canoas, 19 de novembro de 2021. **CANCELAMENTO - HIPOTECA.**
Em razão de instrumento particular (Contrato nº 8.7877.1214808-0), firmado pela parte credora, em 26/08/2021, procedo ao cancelamento do registro da hipoteca constante do **R.3.**
Protocolo nº 414412, Livro 1-AU, datado de 09 de novembro de 2021.
Escrevente, Fayrusy dos Santos Moreira.
DD. Nihil. Selo: 0103.01.2100005.50776 - Nihil; 0103.04.2100002.16384 - Nihil

R.5/168.657 – Canoas, 19 de novembro 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 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.
ADQUIRENTE: **ÉDER DE LIMA JACINO**, brasileiro, caseiro, solteiro, maior, inscrito no CPF número 971.801.220-68, residente e domiciliado na rua Amapá, nº 1.671, bairro Vila Nova, em Porto Alegre/RS.
TÍTULO: Instrumento particular (Contrato nº 8.7877.1214808-0), firmado com base no artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, em Canoas/RS, aos 26/08/2021 **(no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela - PCVA)**. Imóvel vendido pelo preço de R$128.000,00, sendo R$22.555,41 pagos com recursos próprios, R$22.695,00 com recursos concedidos pelo FGTS como desconto e R$82.749,59 com recursos de financiamento, garantido pela alienação fiduciária abaixo registrada. Avaliação fiscal de R$130.000,00, em 15/10/2021. ITBI quitado.
Protocolo nº 414412, Livro 1-AU, datado de 09 de novembro de 2021.
Escrevente, Fayrusy dos Santos Moreira.
DD. R$ 346,70. Selo: 0103.01.2100005.50777 - R$ 1,40; 0103.07.2100002.00174 - R$ 36,60

R.6/168.657 – Canoas, 19 de novembro de 2021. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.**
OBJETO: O **imóvel** desta matrícula.
DEVEDOR FIDUCIANTE: **ÉDER DE LIMA JACINO**, brasileiro, caseiro, solteiro, maior, inscrito no CPF número 971.801.220-68, residente e domiciliado na rua Amapá, nº 1.671, bairro Vila Nova, 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 nº 8.7877.1214808-0), firmado com base no artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, em Canoas/RS, aos 26/08/2021 **(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$82.749,59. A dívida será paga em 360 meses, sendo o

(continua no verso)

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2A8UT-MX675-ZRKCU-HR92Q

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: 097360.2.0168657-25

Valide aqui
este documento

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

FLS.	MATRÍCULA
02v	168.657

encargo inicial no valor total de R$449,99 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: 4,5000% a.a. (taxa nominal) e 4,5939% 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$128.000,00.
Protocolo nº 414412, Livro 1-AU, datado de 09 de novembro de 2021.
Escrevente, Fayrusy dos Santos Moreira.
DD. R$ 239,90. Selo: 0103.01.2100005.50778 - R$ 1,40; 0103.07.2100002.00175 - R$ 36,60

Av.7/168.657 – Canoas, 16 de setembro de 2022. **CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM.**
Com base no artigo 235-A da Lei n° 6.015/1973, combinado com o Provimento n° 89/2019 do CNJ, informo que este imóvel possui o seguinte Código Nacional de Matrícula - CNM: **09736.2.0168657-90**.
Escrevente, Juli Moura Moreira.
CA. Nihil. Selo: 0103.01.2200001.15266 - Nihil; 0103.04.2100006.25925 - Nihil

Av.8/168.657 - Canoas, 16 de setembro de 2022. **RETIFICAÇÃO - LOGRADOURO.**
Com fulcro no disposto no artigo 213, I, "c", da Lei nº 6.015/1973, retifico a matrícula, para dizer que o imóvel situa-se na **rua Bruno Bloedow da Silva** (e não rua Antônio Lourenço da Rosa, como constou). Averbação feita em razão de instrumento particular de instituição de condomínio, instruído da Certidão/SMDUH/DLF/UFO/N°188/2022, expedida pelo Município.
Protocolo n° 433.215, Livro 1-BA, datado de 01 de setembro de 2022.
Escrevente, Juli Moura Moreira.
CA. R$ 104,00. Selo: 0103.01.2200001.15267 - R$ 1,80; 0103.04.2100006.25926 - R$ 4,40

Av.9/168.657 – Canoas, 16 de setembro de 2022. **NOTÍCIA - UNIDADE AUTÔNOMA REGULAR.**
Conforme o R.322 da matrícula nº 152.819, 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 **"Reserva dos Eucaliptos II"**, localizado à **rua Bruno Bloedow da Silva, n° 235**. 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° 433.215, Livro 1-BA, datado de 01 de setembro de 2022.
Escrevente, Juli Moura Moreira.
CA. Nihil. Selo: 0103.01.2200001.15268 - Nihil; 0103.04.2100006.25927 - Nihil

Av.10/168.657 - Canoas, 16 de setembro de 2022. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.**
A convenção de condomínio do **"Reserva dos Eucaliptos II"**, celebrada em 25/07/2022, foi registrada sob nº **10.383**, Livro 3-RA, deste serviço de registro, em 16/09/2022.
Protocolo n° 433.216, Livro 1-BA, datado de 01 de setembro de 2022.
Escrevente, Juli Moura Moreira.
CA. R$ 50,40. Selo: 0103.01.2200001.15269 - R$ 1,80; 0103.04.2100006.25928 - R$ 4,40

Av.11/168.657 – Canoas, 22 de setembro de 2026. **TRANSIÇÃO DE SISTEMA – ESCRITURAÇÃO DIGITAL**

(continua na folha3)

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2A8UT-MX675-ZRKCU-HR92Q

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: 097360.2.0168657-25

Valide aqui este documento

168.657 — MATRÍCULA —

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Canoas, 22 de setembro de 2026

FLS. 03 | MATRÍCULA 168.657

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: 0103.04.2600002.06459 = R$0,00); PED: R$0,00 (Selo: 0103.01.2500003.56645 = R$0,00) - AGNR.
Ato assinado digitalmente pela escrevente CARLA FOZZA DALCORTIVO:71197605053 em 24/09/2026 às 08:22:19. O hash SHA256 do documento é 624498114C9D48A74578EA791D6BB74D408B0B1D6B5DF422643E31FC82264423.

Av.12/168.657 - 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 matricula 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 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$137.631,27 e avaliação fiscal de R$150.000,00, em 21/07/2026).
Protocolo n° 526399, Livro 1-CD, datado de 10 de setembro de 2026.
Emol: R$432,30 (Selo: 0103.07.2200002.13054 = R$59,80); PED: R$7,30 (Selo: 0103.01.2500003.56646 = R$2,20).
Ato assinado digitalmente pela escrevente CARLA FOZZA DALCORTIVO:71197605053 em 24/09/2026 às 08:22:26. O hash SHA256 do documento é 27CA0BE63F707E563E2107792E3BC922472F2F3AA12CDE0E65FC7C116B2E65FC.

(continua no verso)

Dou fé. Canoas/RS, sexta-feira, 25 de setembro de 2026, às 13h51m18s. 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 168.657: R$47,60 (0103.04.2600002.07314 = R$5,50)
Busca em livros e arquivos: R$14,00 (0103.03.2600003.01314 = R$4,40)
Processamento eletrônico de dados: R$7,30 (0103.01.2500003.58205 = 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 00158004 23

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2A8UT-MX675-ZRKCU-HR92Q

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
onr