



# CERTIDÃO

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: 097360.2.0156187-90

156.187  
MATRÍCULA



## REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

Livro Nº 2 - Registro Geral

*a*

Canoas 11 de abril de 2019 FLS. 01 MATRÍCULA 156.187

**IMÓVEL: APARTAMENTO nº 303 do Bloco 16** do condomínio edilício denominado "**BELLA ESTÂNCIA**", situado na rua São Nicolau, sendo a unidade autônoma localizada no terceiro pavimento, de fundos e à esquerda de quem de frente olhar o Bloco 16 pelo seu acesso, com área privativa real de 41,19m<sup>2</sup>, área de uso comum de divisão proporcional real de 30,26930m<sup>2</sup> e área real total de 71,45930m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de 0,00277777777777778 do terreno e das coisas de uso comum. **BLOCO 16:** situado na coluna de blocos localizada a direita de quem de frente observar o empreendimento pela rua São Nicolau, à direita do Bloco 15, sendo nesta posição o segundo a contar da frente aos fundos e o primeiro a contar da direita para a esquerda, ocupando 181,42m<sup>2</sup> do terreno.

**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, áreas de circulação de veículos, áreas de circulação de pedestres, portaria, salão de festas, áreas de lazer, medidores, DG (distribuição geral telefônica), caixas d'água, casas de bombas, dep. lixo descoberto, abrigos do registro de gás GLP, bicicletários, 180 vagas de estacionamento de veículos, todas simples e descobertas, sendo 4 vagas destinadas a portadores de necessidades especiais (P.N.E.) e 9 vagas destinadas a idosos, todas localizadas no térreo geral, além do terreno onde se assenta o condomínio, a saber: Terreno, com a área superficial de 12.663,109m<sup>2</sup>, localizado em Canoas/RS, no bairro Estância Velha, na rua São Nicolau, distante, 766,55m da esquina com a avenida Santos Ferreira, confrontando-se ao LESTE, onde faz frente, por três segmentos, onde o primeiro mede 14,35m no sentido sul-norte, o segundo mede 79,93m no sentido sul-norte, e o terceiro na extensão de 0,55m no sentido sudeste-noroeste, no alinhamento com a rua São Nicolau; ao OESTE, na extensão de 81,63m, com a rua Luiz Pereira de Souza; ao NORTE na extensão de 133,34m, com o denominado lote 01, de propriedade de Tereza Rusch e com o denominado lote 04, de propriedade de Marilda Luz Trindade; e ao SUL, em linha quebrada, formada por três segmentos, sendo o primeiro, no sentido oeste-leste, na extensão de 14,40m, com o denominado lote 07, de propriedade de Carlos Piedade Neto, o segundo, no sentido norte-sul, na extensão de 15,05m, também com o denominado lote 07, de propriedade de Carlos Piedade Neto e com o denominado lote 08, de propriedade de Paulo Piedade e o terceiro e último segmento, novamente no sentido oeste-leste, na extensão de 120,61m, com os denominados lotes 06, 05, 03 e 02, de propriedade de Antonio Cledi Verdum, Neuz Maria da Cunha, Setembrino Germano da Silva e de Crécio Antonio Silveira Bitencourt, respectivamente e com o beco dos Bitencourt. Situado no quarteirão formado pelas ruas São Nicolau, Luis Pereira da Souza, travessa 1 e avenida Santos Ferreira.

**PROPRIETÁRIA: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, inscrita no CNPJ sob número 09.625.762/0001-58, com sede na rua Álvares Penteado, nº 61, 1º andar, bairro Centro, em São Paulo/SP.

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 125.871, Livro 2-RG. Protocolo nº 369635, Livro 1-AG em 13/03/2019.

CONTINUA NO VERSO

*[Handwritten signature]*

Continua na próxima página.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 130d4b8d-9650-4ed3-ad55-02a0aec09d52

www.regidores.onr.org.br  
Certidão emitida pelo SREI  
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado  
SAC

Esse documento foi assinado digitalmente por JULI MOURA MOREIRA - 09/02/2024 16:24

Continuação da página anterior

CMM: 097360.2.0156187-90



## REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

Livro Nº 2 - Registro Geral

FLS.	MATRÍCULA
01v	156.187

Escrevente, Michelly Ruckert Bom. *MR*

CA. R\$12,60. Selo: 0103.01.1800004.82990 - R\$1,40; 0103.02.1800001.33691 - R\$1,90.

Av.1/156.187 – Canoas, 11 de abril de 2019. **OBSERVAÇÃO.**

Averbo, para os fins do disposto no artigo 548, §2º, da CNR-CGJ/RS (Provimento nº 32/06-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.8 e Av.12 da matrícula nº 125.871.

Protocolo nº 369635, Livro 1-AG, datado de 13 de março de 2019.

Escrevente, Michelly Ruckert Bom. *MR*

TS. Nihil. Selo: 0103.01.1800004.82991 - Nihil; 0103.04.1800001.45618 - Nihil

Av.2/156.187 – Canoas, 11 de abril de 2019. **TRANSPORTE - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO.**

Conforme a Av.9, da matrícula nº 125.871, 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 4.591/64.

Protocolo nº 369635, Livro 1-AG, datado de 13 de março de 2019.

Escrevente, Michelly Ruckert Bom. *MR*

CA. Nihil. Selo: 0103.01.1800004.82992 - Nihil; 0103.04.1800001.45619 - Nihil

R.3/156.187 – Canoas, 7 de junho de 2019. **HIPOTECA.**

OBJETO: O imóvel desta matrícula.

**DEVEDORA: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, inscrita no CNPJ sob número 09.625.762/0001-58, com sede na rua Álvares Penteado, nº 61, 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 8.7877.0595499-8), firmado com base na Lei nº 4.380/1964, em São Paulo/SP, aos 13/05/2019 (no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV). O objeto acima especificado foi dado em hipoteca de primeiro grau, para garantia de dívida no valor de R\$7.605.784,68, juntamente com outras 79 unidades autônomas do condomínio "Bella Estância", conforme R.133 da matrícula nº 125.871. 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\$10.860.000,00.

**OBS:** Registro feito nos termos do artigo 237-A da Lei nº 6.015/1973.

Protocolo nº 373293, Livro 1-AH, datado de 30 de maio de 2019.

Escrevente Autorizada, Fernanda Gomes Ferreira. *Ferreira*

PR. Nihil. Selo: 0103.01.1900005.08387 - Nihil; 0103.04.1900003.03152 - Nihil

Av.4/156.187 - Canoas, 04 de novembro de 2019. **CANCELAMENTO - HIPOTECA.**

Em razão de Instrumento Particular (Contrato nº 8.7877.0569306-3), firmado pela parte

CONTINUA NA FICHA Nº

2 *FR*

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

SAC

Esse documento foi assinado digitalmente por JULI MOURA MOREIRA - 09/02/2024 16:24

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 097360.2.0156187-90

156.187

MATRÍCULA



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

FLS.

MATRÍCULA

02

156.187

Canoas, 04 de novembro de 2019

credora, em 24/09/2019, procedo ao cancelamento do registro da hipoteca constante do **R.3**.  
 Protocolo nº 379389, Livro 1-AJ, datado de 15 de outubro de 2019.

Escrevente Autorizada, Fernanda Gomes Ferreira. *F. Ferreira*

AS. Nihil. Selo: 0103.01.1900005.80061 - Nihil; 0103.04.1900006.17938 - Nihil

R.5/156.187 – Canoas, 04 de novembro de 2019. **COMPRA E VENDA.**

OBJETO: O imóvel desta matrícula.

TRANSMITENTE: **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, inscrita no CNPJ sob número 09.625.762/0001-58, com sede na rua Álvares Penteado, nº 61, 1º andar, sala 1, bairro Centro, em São Paulo/SP.

INTERVENIENTE CONSTRUTORA: **CONSTRUTORA TENDA S/A**, inscrita no CNPJ sob número 71.476.527/0001-35, com sede na rua Álvares Penteado, nº 61, 5º andar, bairro Centro, em São Paulo/SP.

ADQUIRENTE: **RAFAEL ROSA GEISLER**, brasileiro, agente administrativo, solteiro, maior, inscrito no CPF número 965.856.250-72, residente e domiciliado na rua Padre Bartolomeu de Gusmão, nº 3271, bairro Fátima, nesta cidade.

TÍTULO: Instrumento Particular (Contrato nº 8.7877.0669306-3), firmado com base no artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, em Canoas/RS, aos 24/09/2019 (no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV). Imóvel vendido pelo preço de R\$124.071,96, sendo R\$10.433,30 pagos com recursos próprios, R\$5.326,98 com recursos da conta vinculada do FGTS, R\$16.219,00 com recursos concedidos pelo FGTS como desconto e R\$92.092,68 com recursos de financiamento, garantido pela alienação fiduciária abaixo registrada. Avaliação fiscal de R\$130.000,00, em 08/10/2019. ITBI pago.

Protocolo nº 379389, Livro 1-AJ, datado de 15 de outubro de 2019.

Escrevente Autorizada, Fernanda Gomes Ferreira. *F. Ferreira*

AS. R\$318,60. Selo: 0103.01.1900005.80062 - R\$140; 0103.07.1800001.16294 - R\$36,60

R.6/156.187 – Canoas, 04 de novembro de 2019. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.**

OBJETO: O imóvel desta matrícula.

DEVEDOR FIDUCIANTE: **RAFAEL ROSA GEISLER**, brasileiro, agente administrativo, solteiro, maior, inscrito no CPF número 965.856.250-72, residente e domiciliado na rua Padre Bartolomeu de Gusmão, nº 3271, bairro Fátima, nesta cidade.

CREDORES FIDUCIÁRIA: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob número 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.

TÍTULO: Instrumento Particular (Contrato nº 8.7877.0669306-3), firmado com base no artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, em Canoas/RS, aos 24/09/2019 (no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV). O objeto acima especificado foi alienado à parte credora, em caráter fiduciário, para garantia de dívida no valor de R\$92.092,68. A dívida será paga em 360 meses, sendo o encargo inicial no valor total de R\$518,24 e com vencimento em 24/10/2019. O saldo devedor do financiamento será atualizado mensalmente, na data de vencimento do encargo mensal, com base no coeficiente de atualização aplicável às contas vinculadas do FGTS. Juros remuneratórios: 5,00% a.a. (taxa nominal) e 5,1161% 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,

(continua no verso)

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

SAC

Esse documento foi assinado digitalmente por JULI MOURA MOREIRA - 09/02/2024 16:24

Continua na próxima página

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 130d4b8d-9650-4ed3-ad55-02a0aec09d52

Continuação da página anterior

CNM: 097360.2.0156187-90



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

FLS. 02v  
MATRÍCULA 156.187

*a*

a garantia foi avaliada em R\$145.000,00.  
Protocolo nº 379389, Livro 1-AJ, datado de 15 de outubro de 2019.  
Escrevente Autorizada, Fernanda Gomes Ferreira. *Ferreira*  
AS. R\$253,30. Selo: 0103.01.1900005.80063 - R\$1,40; 0103.07.1800001.16295 - R\$36,60

---

Av.7/156.187 – Canoas, 11 de fevereiro de 2020. **NOTÍCIA - UNIDADE AUTÔNOMA REGULAR.**  
Conforme o R.367 da matrícula nº 125.871, 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 "**Bella Estância**", localizado à **rua São Nicolau, nº 850**. 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 383954, Livro 1-AK, datado de 29 de janeiro de 2020.  
Escrevente Autorizada, Fernanda Gomes Ferreira. *Ferreira*  
PR. R\$ 21,10. Selo: 0103.01.1900009.33203 - R\$ 1,40; 0103.03.1900007.13796 - R\$ 2,70

---

Av.8/156.187 - Canoas, 08 de fevereiro de 2024. **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 09/01/2024, 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\$149.949,37 e avaliação fiscal de R\$165.000,00, em 04/01/2024).  
Protocolo nº 464052, Livro 1-BK, datado de 10 de janeiro de 2024.  
MS. R\$ 439,20. Selo: 0103.01.2300001.78907 - R\$ 1,80; 0103.08.2100001.09628 - R\$ 65,30.  
Escrevente, Fayrusy dos Santos Moreira. *Fayrusy*

(continua na folha)

Dou fé.

- Greice Leão Kronbauer - Escrevente
- Eliana Kurrle de Freitas - Escrevente
- Adrielly Ruckert Bom - Escrevente
- Amanda Priscila Negreiros - Escrevente
- Suelyn de Oliveira Correa - Escrevente
- Juli Moura Moreira - Escrevente
- Barbara Eloy - Escrevente
- Fayrusy dos Santos Moreira - Escrevente

Canoas/RS, sexta-feira, 09 de fevereiro de 2024, às 16h:22m:21s.  
EMOLUMENTOS: R\$ 71,60 - JM  
Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 156.187 - 1 página: R\$ 42,70 (0103.04.2200003.40123 = R\$ 4,40)  
Busca em livros e arquivos: R\$ 12,50 (0103.03.2200002.31916 = R\$ 3,60)  
Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,60 (0103.01.2300001.79195 = R\$ 1,80)



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 2024 00016001 33**

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por JULI MOURA MOREIRA - 09/02/2024 16:24

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 130d4b8d-9650-4ed3-ad55-02a0aec09d52