



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

Página 1 de 5

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: 097360.2.0170227-68

170.227	MATRÍCULA		REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS		FLS.	MATRÍCULA
			LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL			
Canoas, 29 de setembro de 2021					01	170.227

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 302 do Bloco 10 do condomínio edifício denominado "**RESERVA DOS EUCALIPTOS II**", situado na rua Antonio Lourenço Rosa, sendo a unidade autônoma localizada no terceiro pavimento, de fundos e à direita de quem de frente olhar o Bloco 10 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 10: situado na coluna de blocos a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela rua Antônio Lourenço da Rosa, sendo nesta posição o primeiro a contar da direita para a esquerda e o décimo a contar de frente aos fundos, aos fundos do Bloco 09.

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, 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 Lavinsky (matrícula 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 Lavinsky, 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)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org/docs/67573-3963-LCV9C-4FTAG

Continua na próxima página:-:-:-:-:-



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Continuação da página anterior

CNM: 097360.2.0170227-68

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

FLS.

MATRÍCULA

01v

170.227

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 8º e 9º, bairro Centro, em São Paulo/SP.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 152.819, Livro 2-RG.

Protocolo nº 410434, Livro 1-AT em 31/08/2021.

Escrevente, Fayrusy dos Santos Moreira. *Fayrusy*

SS. R\$ 13,70. Selo: 0103.01.2100005.20818 - R\$ 1,40; 0103.02.2100005.16645 - R\$ 1,90.

Av.1/170.227 – Canoas, 29 de setembro de 2021. **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, subordinada ao prazo de carência e na qual foram apresentadas certidões positivas em nome da incorporadora, registrada sob nº R.7 da matrícula nº 152.819, Livro 2-RG.

Protocolo nº 410434, Livro 1-AT, datado de 31 de agosto de 2021.

Escrevente, Fayrusy dos Santos Moreira. *Fayrusy*

SS. Nihil. Selo: 0103.01.2100005.20819 - Nihil; 0103.04.2100002.08631 - Nihil

Av.2/170.227 – Canoas, 29 de setembro 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 nº 4.591/1964.

Protocolo nº 410434, Livro 1-AT, datado de 31 de agosto de 2021.

Escrevente, Fayrusy dos Santos Moreira. *Fayrusy*

SS. Nihil. Selo: 0103.01.2100005.20820 - Nihil; 0103.04.2100002.08632 - Nihil

R.3/170.227 – Canoas, 29 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 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 8.7877.1214781-4), firmado com base na Lei nº 4.380/1964, em São Paulo, aos 05/08/2021 (**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\$14.950.769,23, juntamente com outras 139 unidades autônomas do "Reserva dos Eucaliptos II", conforme **R.13 da matrícula nº 152.819, Livro 2-RG, Prazo de**

(continua na folha 2)

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/67573-J3963-LCV9C-4FTAG>

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: 097360.2.0170227-68

Valide aqui
este documento

170.227

MATRÍCULA

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

FLS.

MATRÍCULA

Canoas, 29 de setembro de 2021

02

170.227

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\$19.436.000,00.

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

Protocolo nº 410434, Livro 1-AT, datado de 31 de agosto de 2021.

Escrevente, Fayrusy dos Santos Moreira.

SS. Nihil. Selo: 0103.01.2100005.20821 - Nihil; 0103.04.2100002.08633 - Nihil

Av.4/170.227 - Canoas, 28 de dezembro de 2021. **CANCELAMENTO - HIPOTECA.**

Em razão de instrumento particular (Contrato nº 8.7877.1274493-6), firmado pela parte credora, em 11/11/2021, procedo ao cancelamento do registro da hipoteca constante do **R.3.**

Protocolo nº 416865, Livro 1-AV, datado de 15 de dezembro de 2021.

Escrevente, Juli Moura Moreira.

GF. Nihil. Selo: 0103.01.2100005.69481 - Nihil; 0103.04.2100002.20410 - Nihil

R.5/170.227 - Canoas, 28 de dezembro 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, 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: **LUCAS RAMOS FONTELLA LOPES**, brasileiro, porteiro, solteiro, maior, inscrito no CPF número 601.220.860-07, residente e domiciliado na avenida Protásio Alves, nº 4.296, apartamento 304, bairro Rio Branco, em Porto Alegre/RS.

TÍTULO: Instrumento particular (Contrato nº 8.7877.1274493-6), firmado com base no artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, em Canoas/RS, aos 11/11/2021 (**no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela - PCVA**). Imóvel vendido pelo preço de R\$136.962,72, sendo R\$24.542,54 pagos com recursos próprios, R\$10.209,00 com recursos concedidos pelo FGTS como desconto e R\$102.211,18 com recursos de financiamento, garantido pela alienação fiduciária abaixo registrada. Avaliação fiscal de R\$136.962,72, em 24/11/2021. ITBI quitado.

Protocolo nº 416865, Livro 1-AV, datado de 15 de dezembro de 2021.

Escrevente, Juli Moura Moreira.

GF. R\$ 346,70. Selo: 0103.01.2100005.69482 - R\$ 1,40; 0103.07.2100002.01401 - R\$ 36,60

R.6/170.227 - Canoas, 28 de dezembro de 2021. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.**

OBJETO: O imóvel desta matrícula.

DEVEDOR FIDUCIANTE: **LUCAS RAMOS FONTELLA LOPES**, brasileiro, porteiro, solteiro, maior, inscrito no CPF número 601.220.860-07, residente e domiciliado na avenida Protásio Alves, nº 4.296, apartamento 304, bairro Rio Branco, 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 8.7877.1274493-6), firmado com base no artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, em Canoas/RS, aos 11/11/2021 (**no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela - PCVA**). O objeto acima especificado foi alienado à parte credora, em caráter fiduciário.

(continua no verso)

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/67573-J3963-LCV9C-4FTAG>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: 097360.2.0170227-68

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

FLS.	MATRÍCULA
02v	170.227

para garantia de dívida no valor de R\$102.211,18. A dívida será paga em 360 meses, sendo o encargo inicial no valor total de R\$570,65 e com vencimento em 20/12/2021. 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 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, a garantia foi avaliada em R\$150.000,00.

Protocolo nº 416865, Livro 1-AV, datado de 15 de dezembro de 2021.

Escrevente, Juli Moura Moreira.

GF. R\$ 275,50. Selo: 0103.01.2100005.69483 - R\$ 1,40; 0103.07.2100002.01402 - R\$ 36,60

Av.7/170.227 - Canoas, 16 de setembro de 2022. **CÓDIGO 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: **09736.2.0170227-36.**

Escrevente, Juli Moura Moreira.

CA. Nihil. Selo: 0103.01.2200001.14332 - Nihil; 0103.04.2100006.25171 - Nihil

Av.8/170.227 - 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). Averbção feita em razão de instrumento particular de instituição de condomínio, instruído da Certidão/SMDUH/DLF/UFO/Nº188/2022, expedida pelo Município.

Protocolo nº 433.215, Livro 1-BA, datado de 01 de setembro de 2022.

Escrevente, Juli Moura Moreira.

CA. R\$ 104,00. Selo: 0103.01.2200001.14333 - R\$ 1,80; 0103.04.2100006.25172 - R\$ 4,40

Av.9/170.227 - 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, nº 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 nº 433.215, Livro 1-BA, datado de 01 de setembro de 2022.

Escrevente, Juli Moura Moreira.

CA. Nihil. Selo: 0103.01.2200001.14334 - Nihil; 0103.04.2100006.25173 - Nihil

Av.10/170.227 - 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 nº 433.216, Livro 1-BA, datado de 01 de setembro de 2022.

Escrevente, Juli Moura Moreira.

CA. R\$ 50,40. Selo: 0103.01.2200001.14335 - R\$ 1,80; 0103.04.2100006.25174 - R\$ 4,40

Av.11/170.227 - Canoas, 16 de setembro de 2022. **TRANSIÇÃO DE SISTEMA -**

(continua na folha 3)

Continua na próxima página:-:-:-:-:-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/67573-J3963-LCV9C-4FTAG>

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: 097360.2.0170227-68

Valide aqui
este documento170.2
MATRÍCULA**REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS**
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

Canoas, 09 de setembro de 2025

03

170.227

ESCRITURAÇÃO DIGITAL.

Com base no artigo 464-A da CNR-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: 0103.04.2500001.04236 = Nihil); PED: Nihil (Selo: 0103.01.2500001.02722 = Nihil) - AGNR.

Ato assinado digitalmente pela escrevente JULI MOURA MOREIRA:03821841060 em 16/09/2025 às 10:22:36. O hash SHA256 do documento é D91DA398FE325CB0C2B67E9375C85433A625BAF38B1A09B002E8AF42E35E572C.

Av.12/170.227 - Canoas, 09 de setembro de 2025. **RETIFICAÇÃO - CEP.**

Com fulcro no disposto no artigo 212 combinado com o artigo 213, I, da Lei nº 6.015/1973, e artigo 440-AQ, §1º, a, do CNN/CN/CNJ-Extra, retifico a matrícula, para dizer que o **código de endereçamento postal** do imóvel - CEP é **92320-026**. A presente averbação é feita à vista de requerimento, datado de 28/08/2025, instruído de Documento de Busca por Localidade - CEP.

Protocolo nº 501198, Livro 1-BV, datado de 04 de setembro de 2025.

Emol.: Nihil (Selo: 0103.04.2500001.04237 = Nihil); PED: Nihil (Selo: 0103.01.2500001.02723 = Nihil) - AGNR.

Ato assinado digitalmente pela escrevente JULI MOURA MOREIRA:03821841060 em 16/09/2025 às 10:22:41. O hash SHA256 do documento é A4E10706CE44DBD956A7B9FE104B0379B74CF475B1245EFCF5B979B69C953189.

Av.13/170.227 - Canoas, 09 de setembro de 2025. **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 28/08/2025, 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\$157.927,26 e avaliação fiscal de R\$157.927,26, em 06/08/2025).

Protocolo nº 501198, Livro 1-BV, datado de 04 de setembro de 2025.

Emol.: R\$408,40 (Selo: 0103.08.2200002.01574 = R\$76,40); PED: R\$6,90 (Selo: 0103.01.2500001.02724 = R\$2,10).

Ato assinado digitalmente pela escrevente JULI MOURA MOREIRA:03821841060 em 16/09/2025 às 10:22:45. O hash SHA256 do documento é 85125557ACA751C1C39A00060354C2CF8D35BB2096D34A638BD04C5437A93605.

(continua no verso)

Dou fé. Canoas/RS, quarta-feira, 17 de setembro de 2025, às 15h:24m:19s.

EMOLUMENTOS: R\$76,40 - MP

Certidão digital (Provento CNJ 127/2022) Matrícula 170.227: R\$44,80 (0103.04.2500001.05132 = R\$5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0103.03.2500001.23012 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0103.01.2500001.04506 = R\$2,10)

Certidão de inteiro teor emitida e assinada digitalmente, verificável por meio do código QR localizado na parte superior.



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 2025 00141427 32

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/67573-3963-LCV9C-4FTAG>

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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

ridigital