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: 097360.2.0161110-65

161.110 MATRÍCULA

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

Canoas, 08 de janeiro de 2020

FLS.	MATRÍCULA
01	161.110

IMÓVEL: **APARTAMENTO nº 302 do Bloco 03** do condomínio edilício denominado **"JARDIM PARK CANOAS"**, situado na rua A. J. Renner, sendo a unidade autônoma localizada no terceiro pavimento, de fundos e à direita de quem de frente olhar o Bloco 03 pelo seu acesso, com área privativa real de 41,19m², área de uso comum de divisão proporcional real de 31,28m² e área real total de 72,47m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,002000 do terreno e das coisas de uso comum. Bloco 03: localizado aos fundos do Bloco 04, sendo o segundo bloco a contar da frente aos fundos e o segundo bloco a contar da direita para a esquerda, de quem de frente observar o empreendimento pela rua A. J. Renner.

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, churrasqueira gourmet, além de 276 (duzentas e setenta e seis) vagas de estacionamento de veículos, todas descobertas e com capacidade para um veículo cada uma, sendo 15 (quinze) destas vagas de estacionamento adaptadas a portadores de necessidades especiais (P.N.E.), 15 (quinze) vagas destinadas a idosos e 1 (uma) vaga carga e descarga, todas localizadas no térreo geral, além do terreno onde se assenta o condomínio, a saber: Terreno, de formato irregular, com área superficial de 18.097,07m², situado em Canoas/RS, no bairro Estância Velha, lado par da rua A. J. Renner, distante 159,21m da esquina com a rua Diogo Antônio Feijó, confrontando-se ao LESTE, por onde faz frente e mede 63,94m, com a rua A. J. Renner; ao OESTE, por onde faz fundos e mede 121,57m, com Loteamento Conjunto Residencial Hércules; ao SUL, por 203,56m, com Transservix - Transportes e Serviços Ltda; e ao NORTE, por 194,76m, com Centro de Tradições Gaúchas Cheiro da Terra. Situado no quarteirão formado pela ruas A. J. Renner, Diogo Antônio Feijó e Oscar Pedro Kulzer e avenida Dr. Sezefredo Azambuja Vieira.

PROPRIETÁRIA: **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.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 70.343, Livro 2-RG.

Protocolo nº 382968, Livro 1-AK em 06/01/2020.

Escrevente, Michelly Ruckert Bom.

CA. R$12,90. Selo: 0103.01.1900009.16511 - R$1,40; 0103.02.1900008.37409 - R$1,90.

Av.1/161.110 – Canoas, 08 de janeiro de 2020. **OBSERVAÇÃO.**

Averbo, para os fins do disposto no artigo 548, §2º, da CNNR-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.13 da matrícula nº 70.343.

Protocolo nº 382968, Livro 1-AK, datado de 06 de janeiro de 2020.

Escrevente, Michelly Ruckert Bom.

CA. Nihil. Selo: 0103.01.1900009.16512 - Nihil; 0103.04.1900006.30911 - Nihil

---

Av.2/161.110 – Canoas, 08 de janeiro de 2020. **TRANSPORTE - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO.**

(continua no verso)

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7RGRU-T9JX5-XCMJB-3VQ7A

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: 097360.2.0161110-65

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

FLS. 01v | MATRÍCULA 161.110

Conforme a Av.14, da matrícula nº 70.343, 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 n° 382968, Livro 1-AK, datado de 06 de janeiro de 2020.
Escrevente, Michelly Ruckert Bom.
CA. Nihil. Selo: 0103.01.1900009.16513 - Nihil; 0103.04.1900006.30912 - Nihil

R.3/161.110 – Canoas, 08 de janeiro de 2020. **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 n° 8.7877.0710317-0), firmado com base na Lei n° 4.380/1964, em São Paulo/SP, aos 24/10/2019 **(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$14.721.538,46, juntamente com outras 139 unidades autônomas do "Jardim Park Canoas", conforme **R.15 da matrícula n° 70.343.** 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$19.138.000,00.
OBS: Registro feito nos termos do **artigo 237-A da Lei nº 6.015/1973.**
Protocolo nº 382968, Livro 1-AK, datado de 06 de janeiro de 2020.
Escrevente, Michelly Ruckert Bom.
CA. Nihil. Selo: 0103.01.1900009.16514 - Nihil; 0103.04.1900006.30913 - Nihil

Av.4/161.110 - Canoas, 26 de junho de 2020. **CANCELAMENTO - HIPOTECA.**
Em razão de Instrumento Particular (Contrato n° 8.7877.0804149-7), firmado pela parte credora, em 31/03/2020, procedo ao cancelamento do registro da hipoteca constante do **R.3.**
Protocolo n° 388056, Livro 1-AM, datado de 16 de junho de 2020.
Escrevente, Fernanda Gomes Ferreira.
JC. Nihil. Selo: 0103.01.1900009.76354 - Nihil; 0103.04.1900006.46521 - Nihil

R.5/161.110 – Canoas, 26 de junho de 2020. **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 01, 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 Álvares Penteado, nº 61, 5º andar, bairro Centro, em São Paulo/SP.
ADQUIRENTE: **JONAS ASSIS SANTOS DE SOUZA**, brasileiro, pensionista, solteiro, maior, inscrito no CPF número 809.504.340-00, residente e domiciliado na rua setor 5, quadra L, nº 17, bairro Centro, nesta cidade.
TÍTULO: Instrumento Particular (Contrato n° 8.7877.0804149-7), firmado com base no artigo 61

(continua na folha 2)

Continua na próxima página-:-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7RGRU-T9JX5-XCMJB-3VQ7A

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: 097360.2.0161110-65

Valide aqui este documento

MATRÍCULA 161.110

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Canoas, 26 de junho de 2020

FLS. 02 | MATRÍCULA 161.110

da Lei nº 4.380/1964, em Canoas/RS, aos 31/03/2020 **(no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV)**. Imóvel vendido pelo preço de R$146.468,94, sendo R$15.742,39 pagos com recursos próprios, R$13.553,00 com recursos concedidos pelo FGTS como desconto e R$117.173,55 com recursos de financiamento, garantido pela alienação fiduciária abaixo registrada. Avaliação fiscal de R$146.468,94, em 12/05/2020. ITBI quitado.
Protocolo nº 388056, Livro 1-AM, datado de 16 de junho de 2020.
Escrevente, Fernanda Gomes Ferreira.
JC. R$361,90. Selo: 0103.01.1900009.76355 - R$1,40; 0103.07.1900007.02964 - R$36,60

R.6/161.110 – Canoas, 26 de junho de 2020. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.**
OBJETO: O **imóvel** desta matrícula.
DEVEDOR FIDUCIANTE: **JONAS ASSIS SANTOS DE SOUZA**, brasileiro, pensionista, solteiro, maior, inscrito no CPF número 809.504.340-00, residente e domiciliado na rua setor 5, quadra L, nº 17, bairro Centro, 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 nº 8.7877.0804149-7), firmado com base no artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, em Canoas/RS, aos 31/03/2020 **(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$117.173,55. A dívida será paga em 360 meses, sendo o encargo inicial no valor total de R$658,56 e com vencimento em 05/05/2020. 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, §2°, 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$148.000,00.
Protocolo nº 388056, Livro 1-AM, datado de 16 de junho de 2020.
Escrevente, Fernanda Gomes Ferreira.
JC. R$294,50. Selo: 0103.01.1900009.76356 - R$1,40; 0103.07.1900007.02965 - R$36,60

Av.7/161.110 – Canoas, 16 de junho de 2021. **NOTÍCIA - UNIDADE AUTÔNOMA REGULAR.**
Conforme o R.508 da matrícula nº 70.343, 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 **"Jardim Park Canoas"**, localizado à **rua A. J. Renner, nº 1.362**. 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° 403630, Livro 1-AR, datado de 06 de maio de 2021. OBS.: Ato praticado na data indicada na parte superior, em virtude da contagem em dobro dos prazos registrais, conforme art. 11 do Provimento n° 94/2020 do CNJ e art. 7°, parágrafo único, do Provimento n° 17/2020 da CGJ/RS, diante da pandemia da COVID-19.
Escrevente, Fernanda Gomes Ferreira.
CA. R$22,40. Selo: 0103.01.2100002.03690 - R$1,40; 0103.03.2000003.36254 - R$2,70

(continua no verso)

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7RGRU-T9JX5-XCMJB-3VQ7A

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: 097360.2.0161110-65

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

FLS. 02v | MATRÍCULA 161.110

Av.8/161.110 - Canoas, 16 de junho de 2021. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.**
A convenção de condomínio do "**Jardim Park Canoas**", celebrada em 26/02/2021, foi registrada sob nº **9.802**, Livro 3-RA, deste serviço de registro, em 16/06/2021.
Protocolo n° 403631, Livro 1-AR, datado de 06 de maio de 2021. OBS.: Ato praticado na data indicada na parte superior, em virtude da contagem em dobro dos prazos registrais, conforme art. 11 do Provimento n° 94/2020 do CNJ e art. 7°, parágrafo único, do Provimento n° 17/2020 da CGJ/RS, diante da pandemia da COVID-19.
Escrevente, Fernanda Gomes Ferreira.
CA. R$44,60. Selo; 0103.01.2100002.03691 - R$1,40; 0103.04.2000001.41825 - R$3,30

Av.9/161.110 – Canoas, 30 de junho de 2025. **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.: Nihil (Selo: 0103.04.2400002.26074 = Nihil); PED: Nihil (Selo: 0103.01.2400002.58858 = Nihil) - AGNR.
Ato assinado digitalmente pela escrevente MICHELI PERES DA ROSA:04026154092 em 02/07/2025 às 13:54:07. O hash SHA256 do documento é BA895B36DD3C15DF693428B6026843A8110A5904C4386A05A4E397568AA8CA0C.

Av.10/161.110 - Canoas, 30 de junho de 2025. **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.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 23/06/2025, 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$155.406,11 e avaliação fiscal de R$155.406,11, em 12/06/2025).
Protocolo n° 496118, Livro 1-BU, datado de 23 de junho de 2025.
Emol.: R$408,40 (Selo: 0103.08.2100001.19949 = R$76,40); PED: R$6,90 (Selo: 0103.01.2400002.58859 = R$2,10).
Ato assinado digitalmente pela escrevente MICHELI PERES DA ROSA:04026154092 em 02/07/2025 às 13:54:12. O hash SHA256 do documento é 288F7FD797C136186471517E0943F266721E80DA9D9D020DBB112759B17CA28D.

(continua na folha)

Dou fé. Canoas/RS, quinta-feira, 03 de julho de 2025, às 13h:27m:31s.

EMOLUMENTOS: R$76,40 - MP
Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 161.110 - 1 página: R$44,80 (0103.04.2400002.26970 = R$5,20)
Busca em livros e arquivos: R$13,20 (0103.03.2400003.48062 = R$4,20)
Processamento eletrônico de dados: R$6,90 (0103.01.2400002.60296 = 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 00100666 32

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7RGRU-T9JX5-XCMJB-3VQ7A

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