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

Valide aqui este documento

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: 097360.2.0143994-03

143994 MATRÍCULA

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS
Livro Nº 2 - Registro Geral

Canoas 23 de janeiro de 2017 | FLS. 01 | MATRÍCULA 143.994

APARTAMENTO Nº101 - BLOCO "20", DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL "VIDA ALEGRE CANOAS", NA RUA ROBERTO FRANCISCO BEHRENS, nº 303, na cidade de Canoas/RS, localizado no térreo, possuindo a área privativa de (41,19m²), área de uso comum de (36,23m²) e área total de (77,418m²), correspondendo-lhe a fração ideal de 4119/2306640, nas coisas de uso comum e fim proveitoso do Condomínio, bem como no terreno. O referido Condomínio acha-se edificado sobre um terreno, denominado Área Quatro (04), na Rua Roberto Francisco Behrens, no lugar denominado Mato Grande, na zona urbana da cidade de Canoas/RS, localizado no quarteirão formado pelas ruas: 1 e Roberto Francisco Behrens, possuindo a área superficial de (23039,38m²), com as seguintes medidas e confrontações: ao Leste no alinhamento projetado na rua Roberto Francisco Behrens, na extensão de cinqüenta e cinco metros (55,00m), confrontando com área a ser desmembrada 03; ao Norte, na extensão de trezentos e sessenta e cinco metros e quarenta e quatro centímetros (365,44m), confrontando com propriedade que é ou foi de José Muck Filho; ao Oeste, em três segmentos, o primeiro, no sentido Noroeste-Sudeste, na extensão de trinta e oito metros e trinta e oito centímetros (38,38m), o segundo, no sentido Oeste-Leste, na extensão de trinta e um metros e sete centímetros (31,07m), e o terceiro, no sentido Norte-Sul, na extensão de quarenta e sete metros e vinte e seis centímetros (47,26m), todos confrontando com a área a ser desmembrada 01; ao Sul, em três segmentos, o primeiro no sentido Oeste-Leste, na extensão de cento e setenta e oito metros e setenta e oito centímetros (178,78m), no alinhamento projetado da rua 01, confrontando com a área a ser desmembrada 02, o segundo, no sentido Sul-Norte, na extensão de vinte e oito metros e noventa e sete centímetros (28,97m), e o terceiro, no sentido Oeste-Leste, na extensão de cento e vinte e um metros e dezenove centímetros (121,19m) ambos confrontando com propriedade que é ou foi de Elisbão Inácio de Melo, retornando ao ponto inicial e fechando assim o perímetro. Dista, pelo vértice mais ao Sul de sua face, quarenta e oito metros e trinta centímetros (48,30m) da esquina com a rua 1. **OBS.: A presente matrícula foi aberta nos termos do artigo 548, § 1º, da CNNR - CGJ. Proprietária: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, com sede na Rua Alvares Penteado, nº 61, 1º andar - Sala 01, Centro, na cidade de São Paulo/SP, CNPJ/MF. 09.625.762/0001-58. **Origem**: Matrícula nº 143.610, Lv. 2, deste Ofício, em 20.01.2017. (P. nº 334.820 Lv 1-Z de 18.01.2017). **EM.:R$ 9,40. Selo Digital nº 0103.02.1300003.09616 - R$ 0,60. ISSQN(2,25%) - R$ 0,26. - 50% conforme Lei 11.977 de 07.07.2009 (PMCMV).** Canoas, 23 de janeiro de 2017. (Escrevente, Helise Costa Cardoso). Dou fé. _____ Paulo Eduardo César, Oficial Designado. **Pasta nº 1790.**

AV-1-143.994. . .Certifico, conforme os termos do artigo 548, § 2º, da CNNR - CGJ, que a unidade referida na matrícula acima, ou seja, o **APARTAMENTO Nº101**, DO BLOCO 20 do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL "VIDA ALEGRE CANOAS"**, está pendente de individualização, sendo que o processo de incorporação acha-se devidamente registrado sob R-2-143.610 Lv. 2, deste Ofício e arquivado na **Pasta nº 1790**. (P. nº 334.820 Lv 1-Z de 18.01.2017). **EM.:R$ 16,80. Selo Digital nº 0103.03.1500001.45670 - R$ 0,85. ISSQN(2,25%) - R$ 0,43. - 50% conforme Lei 11.977 de 07.07.2009 (PMCMV).** Canoas, 25 de janeiro de 2017. (Escrevente, Helise Costa Cardoso). Dou fé. _____ Paulo Eduardo César, Oficial Designado.

AV-2-143.994. . .Certifico, conforme AV-5-143.610, Lv.2, deste Ofício, que sobre o imóvel

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/S7C53-UX8LC-5AG9J-MWYXU

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: 097360.2.0143994-03

Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

Livro Nº 2 - Registro Geral

Canoas, 25 de janeiro de 2017 | FLS. 01v | MATRÍCULA 143.994

Cont. M-143.994

constante da matrícula acima, foi instituído **patrimônio de afetação**. (P. nº 334.820 Lv 1-Z de 18.01.2017). **EM.:R$ 16,80. Selo Digital nº 0103.03.1500001.46278 - R$ 0,85. ISSQN(2,25%) - R$ 0,43. - 50% conforme Lei 11.977 de 07.07.2009 (PMCMV).** Canoas, 25 de janeiro de 2017. (Escrevente, Helise Costa Cardoso). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado.

R.3/143.994 – Canoas, 08 de outubro de 2018. **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° 8.7877.0362877-5), de 28/05/2018, e 1º Termo Aditivo, de 27/07/2018, firmados com base na Lei n° 4.380/1964, em São Paulo/SP **(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$7.783.795,28, juntamente com outras 79 unidades autônomas do "Condomínio Residencial Vida Alegre Canoas", conforme **R.78 da matrícula n° 143.610**. 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$11.112.000,00.
OBS: Registro feito nos termos do artigo 237-A da Lei n° 6.015/73.
Protocolo nº 362590, Livro 1-AE, datado de 02 de outubro de 2018.
Escrevente, Michelly Ruckert Bom.
CA. Nihil. Selo: 0103.04.1800001.27497 - Nihil

Av.4/143.994 - Canoas, 30 de outubro de 2018. **CANCELAMENTO - HIPOTECA.**
Conforme Instrumento Particular (Contrato n° 8.7877.0397744-3), firmado pela parte credora, Caixa Econômica Federal, em 25/07/2018, procedo ao cancelamento do registro da hipoteca constante do **R.3**.
Protocolo n° 363692, Livro 1-AE, datado de 24 de outubro de 2018.
Escrevente Autorizada, Fernanda Gomes Ferreira.
FP. Nihil. Selo: 0103.04.1800001.29564 - Nihil

R.5/143.994 – Canoas, 30 de outubro de 2018. **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, 5º andar, bairro Centro, em São Paulo/SP.
ADQUIRENTE: **VÍCTOR EDUARDO VILLELA DE OLIVEIRA**, brasileiro, militar em geral, solteiro, maior, inscrito no CPF sob número 877.713.810-49, residente e domiciliado na rua Jose de Alencar, nº 723, Ate 451 452, bairro Rio Branco, nesta cidade.
TÍTULO: Instrumento Particular (Contrato n° 8.7877.0397744-3), firmado com base no artigo

CONTINUA NA FICHA Nº 2

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/S7C53-UX8LC-5AG9J-MWYXU

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: 097360.2.0143994-03

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

Livro Nº 2 - Registro Geral

MATRÍCULA

Canoas 30 de outubro de 2018 | FLS. 02 | MATRÍCULA **143.994**

61 da Lei nº 4.380/1964, em Canoas/RS, aos 25/07/2018 **(no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV)**. Imóvel vendido pelo preço de R$135.000,00, sendo R$41.260,00 pagos com recursos próprios, R$15.506,00 com recursos concedidos pelo FGTS como desconto e R$78.234,00 com recursos de financiamento, garantido pela alienação fiduciária abaixo registrada. Avaliação fiscal de R$135.000,00, em 01/08/2018. ITBI pago.
Protocolo nº 363692, Livro 1-AE, datado de 24 de outubro de 2018.
Escrevente Autorizada, Fernanda Gomes Ferreira.
FP. R$332,70. Selo: 0103.01.1800004.01681 - R$1,40; 0103.07.1800001.06971 - R$36,60

R.6/143.994 – Canoas, 30 de outubro de 2018. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.**
OBJETO: O imóvel desta matrícula.
DEVEDOR FIDUCIANTE: **VÍCTOR EDUARDO VILLELA DE OLIVEIRA**, brasileiro, militar em geral, solteiro, maior, inscrito no CPF sob número 877.713.810-49, residente e domiciliado na rua Jose de Alencar, nº 723, Ate 451 452, 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 nº 8.7877.0397744-3), firmado com base no artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, em Canoas/RS, aos 25/07/2018 **(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$78.234,00. A dívida será paga em 360 meses, sendo o encargo inicial no valor total de R$460,48 e com vencimento em 24/08/2018. 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: 5,5000% a.a. (taxa nominal) e 5,6407% a.a. (taxa efetiva). Para os fins do artigo 26, §2°, da Lei nº 9.514/97, 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$135.000,00.
Protocolo nº 363692, Livro 1-AE, datado de 24 de outubro de 2018.
Escrevente Autorizada, Fernanda Gomes Ferreira.
FP. R$239,70. Selo: 0103.01.1800004.01682 - R$1,40; 0103.07.1800001.06972 - R$36,60

Av.7/143.994 – Canoas, 19 de julho de 2019. **TRANSPORTE - RETIFICAÇÃO - ERRO DE TRANSPOSIÇÃO.**
Conforme Av.327, da matrícula nº 143.610, Livro 2-RG, deste Serviço de Registro (que é a origem desta matrícula), averbo o transporte da retificação da incorporação imobiliária, nos seguintes termos: "Com fulcro no disposto no artigo 213, I, "a", da Lei nº 6.015/1973, retifico o registro da incorporação imobiliária, objeto do **R-2**, para suprir a omissão na especialização quanto as partes de uso comum do condomínio e das unidades autônomas, nos termos que estabelece o artigo 547 da CNNR-CGJ/RS, como segue: **a)** São partes partes de utilização comum pelos condôminos, inalienáveis e indivisíveis, o solo e tudo mais 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

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página-:-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/S7C53-UX8LC-5AG9J-MWYXU

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Continuação da página anterior -:-

CNM: 097360.2.0143994-03

Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

Livro Nº 2 - Registro Geral

FLS.	MATRÍCULA
02v	**143.994**

eletricidade, áreas de circulação de veículos, áreas de circulação de pedestres, portaria, salão de festas, zeladoria, churrasqueiras, medidores, quadro DG (distribuição geral telefônica), subestações, casas d'água, casa de bombas, lixo descoberto, abrigo do registro de gás, áreas de lazer, bicicletários, além de quinhentos e sessenta espaços de estacionamento, sendo doze destes espaços de estacionamento adaptados a portadores de necessidades especiais (P.N.E.), todos localizados no térreo geral. **b)** As unidades autônomas passam a ter a seguinte descrição: (...) **BLOCO 20:** situado na sétima linha de blocos de quem de frente observar o empreendimento pela rua Roberto Francisco Behrens, à esquerda do Bloco 19, sendo nesta posição o sétimo a contar da frente aos fundos e o quarto a contar da direita para a esquerda. **381) APARTAMENTO nº 101 do Bloco 20:** unidade autônoma localizada no pavimento térreo, de frente, à direita de quem de frente olhar o Bloco 20 pelo seu acesso, com área privativa real de 41,19m², área de uso comum de divisão proporcional real de 36,23m² e área real total de 77,418m², cabendo-lhe a fração ideal de 4119/2306640 do terreno e das coisas de uso comum (...). Averbação feita de ofício, revendo-se a documentação arquivada nesta Serventia Registral."

Escrevente, Michelly Ruckert Bom.

CA. Nihil. Selo: 0103.01.1900005.43539 - Nihil; 0103.01.1900005.43540 - Nihil

Av.8/143.994 – Canoas, 16 de outubro de 2019. **NOTÍCIA - UNIDADE AUTÔNOMA REGULAR.**

Conforme o R.352 da matrícula nº 143.610, 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, parcialmente, incluindo esta unidade autônoma, o condomínio edilício denominado **"Condomínio Residencial Vida Alegre Canoas"**, localizado à **rua Roberto Francisco Behrens, nº 303**. 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 378927, Livro 1-AJ, datado de 03 de outubro de 2019.

Escrevente, Michelly Ruckert Bom.

CA. R$20,60. Selo: 0103.01.1900005.71953 - R$1,40; 0103.03.1900001.41409 - R$2,70

Av.9/143.994 - Canoas, 02 de julho de 2025. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.**

Com base no disposto no artigo 26, §7°, 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 26/06/2025, 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$141.460,94 e avaliação fiscal de R$150.000,00, em 10/06/2025).

Protocolo nº 496394, Livro 1-BU, datado de 26 de junho de 2025.

Emol.: R$408,40 (Selo: 0103.07.2200002.02217 = R$56,50); PED: R$6,90 (Selo:

CONTINUA NA FICHA Nº 3

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/S7C53-UX8LC-5AG9J-MWYXU

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: 097360.2.0143994-03

143.994 — MATRÍCULA —

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Canoas, 02 de julho de 2025

FLS. 03 | MATRÍCULA 143.994

0103.01.2400002.60473 = R$2,10).
Escrevente, Juli Moura Moreira.

(continua no verso)

Dou fé. Canoas/RS, segunda-feira, 07 de julho de 2025, às 08h:51m:47s.

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

EMOLUMENTOS: R$76,40 - MP
Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 143.994 - 1 página: R$44,80 (0103.04.2400002.27609 = R$5,20)
Busca em livros e arquivos: R$13,20 (0103.03.2400003.48704 = R$4,20)
Processamento eletrônico de dados: R$6,90 (0103.01.2400002.61323 = R$2,10)

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 00101592 15

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/S7C53-UX8LC-5AG9J-MWYXU

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