



# 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: 097360.2.0161168-86

161.168 MATRÍCULA		<b>REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS</b>	FLS.	MATRÍCULA
		<b>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</b>	01	<b>161.168</b>

**IMÓVEL: APARTAMENTO nº 102 do Bloco 24** do condomínio edifício denominado "**JARDIM PARK CANOAS**", situado na rua A. J. Renner, sendo a unidade autônoma localizada no pavimento térreo, de fundos e à direita de quem de frente olhar o Bloco 24 pelo seu acesso, com área privativa real de 41,19m<sup>2</sup>, área de uso comum de divisão proporcional real de 31,28m<sup>2</sup> e área real total de 72,47m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de 0,002000 do terreno e das coisas de uso comum. Bloco 24: localizado aos fundos do Bloco 25, sendo o segundo bloco a contar da frente aos fundos e o primeiro 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 18.097,07m<sup>2</sup>, 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: 0103.01.1900009.16745 - R\$1,40; 0103.02.1900008.37470 - R\$1,90.

Av. 1/161.168 - 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: 0103.01.1900009.16746 - Nihil; 0103.04.1900006.31085 - Nihil

Av. 2/161.168 - Canoas, 08 de janeiro de 2020. **TRANSPORTE - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO.**

(continua no verso)

Continua na próxima página.....

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 485e2e8d-83ee-416e-8bec-1a81ed48b370

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

Esse documento foi assinado digitalmente por JULI MOURA MOREIRA - 11/1/2023 09:23

Continuação da página anterior

CNM: 097360.2.0161168-86



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

FLS.

MATRÍCULA

01v

161.168

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

Escrevente, Michelly Ruckert Bom.

CA. Nihil. Selo: 0103.01.1900009.16747 - Nihil; 0103.04.1900006.31086 - Nihil

R.3/161.168 – 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 nº 8.7877.0710317-0), firmado com base na Lei nº 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 nº 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: 0103.01.1900009.16748 - Nihil; 0103.04.1900006.31087 - Nihil

Av.4/161.168 - Canoas, 16 de setembro de 2020. **CANCELAMENTO - HIPOTECA.**

Em razão de Instrumento Particular (Contrato nº 8.7877.0872555-8), firmado pela parte credora, em 01/07/2020, procedo ao cancelamento do registro da hipoteca constante do R.3.

Protocolo nº 391623, Livro 1-AN, datado de 04 de setembro de 2020.

Escrevente, Michelly Ruckert Bom.

CG. Nihil. Selo: 0103.01.2000002.12419 - Nihil; 0103.04.2000001.04920 - Nihil

R.5/161.168 – Canoas, 16 de setembro de 2020. **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 Álvares Penteado, nº 61, 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: **ALINE ROCHA**, brasileira, secretária, solteira, maior, inscrita no CPF número 031.117.900-29, residente e domiciliada na rua A J Renner, nº 2195, bairro Estância Velha, nesta cidade.

TÍTULO: Instrumento Particular (Contrato nº 8.7877.0872555-8), firmado com base no artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, em Canoas/RS, aos 01/07/2020 (no âmbito do Programa Minha Casa

(continua na folha 2)

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

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

SAC

Esse documento foi assinado digitalmente por JULI MOURA MOREIRA - 11/12/2023 09:23

Continua na próxima página

-----

Continuação da página anterior

CNM: 097360.2.0161168-85

161.168

MATRÍCULA



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

FLS.

MATRÍCULA

Canoas, 16 de setembro de 2020

02

161.168

**Minha Vida - PMCMV).** Imóvel vendido pelo preço de R\$128.000,00, sendo R\$3.971,00 pagos com recursos próprios, R\$21.629,00 com recursos concedidos pelo FGTS como desconto e R\$102.400,00 com recursos de financiamento, garantido pela alienação fiduciária abaixo registrada. Avaliação fiscal de R\$135.000,00, em 04/08/2020. ITBI quitado.

Protocolo nº 391623, Livro 1-AN, datado de 04 de setembro de 2020.

Escrevente, Michelly Ruckert Bom.

CG. R\$361,90. Selo: 0103.01.2000002.12420 - R\$1,40; 0103.07.1900007.05434 - R\$36,60

R.6/161.168 – Canoas, 16 de setembro de 2020. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.**

OBJETO: O imóvel desta matrícula.

DEVEDORA FIDUCIANTE: **ALINE ROCHA**, brasileira, secretária, solteira, maior, inscrita no CPF número 031.117.900-29, residente e domiciliada na rua A J Renner, nº 2195, bairro Estância Velha, 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 8.7877.0872555-8), firmado com base no artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, em Canoas/RS, aos 01/07/2020 (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\$102.400,00. A dívida será paga em 354 meses, sendo o encargo inicial no valor total de R\$542,59 e com vencimento em 05/08/2020. 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: 4,5000% a.a. (taxa nominal) e 4,5939% 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\$128.000,00.

Protocolo nº 391623, Livro 1-AN, datado de 04 de setembro de 2020.

Escrevente, Michelly Ruckert Bom.

CG. R\$294,50. Selo: 0103.01.2000002.12421 - R\$1,40; 0103.07.1900007.05435 - R\$36,60

Av.7/161.168 – Canoas, 16 de junho de 2021. **NOTICIA - 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 nº 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 registraes, conforme art. 11 do Provimento nº 94/2020 do CNJ e art. 7º, parágrafo único, do Provimento nº 17/2020 da CGJ/RS, diante da pandemia da COVID-19.

Escrevente, Fernanda Gomes Ferreira.

CA. R\$22,40. Selo: 0103.01.2100002.03607 - R\$1,40; 0103.03.2000003.36311 - R\$2,70

Av.8/161.168 - Canoas, 16 de junho de 2021. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.**

(continua no verso)

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado  
SABC

Esse documento foi assinado digitalmente por JULI MOURA MOREIRA - 11/1/2023 09:23

Continua na próxima página

Para verificar a autenticidade, acesse https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 485e2e8d-83ee-416e-8bec-1a81ed48b370

Continuação da página anterior

CNM: 097360.2.0161168-86



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

FLS.	MATRÍCULA
02v	161.168

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 nº 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 nº 94/2020 do CNJ e art. 7º, parágrafo único, do Provimento nº 17/2020 da CGJ/RS, diante da pandemia da COVID-19.

Escrevente, Fernanda Gomes Ferreira. *[Signature]*  
CA. R\$44,60. Selo: 0103.01.2100002.03808 - R\$1,40; 0103.04.2000001.41885 - R\$3,30

Av.9/161.168 - Canoas, 06 de dezembro de 2023. **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 16/11/2023, 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\$132.235,05 e avaliação fiscal de R\$140.000,00, em 07/11/2023).

Protocolo nº 460765, Livro 1-BJ, datado de 17 de novembro de 2023. VSA. R\$ 381,10. Selo: 0103.01.2300001.51491 - R\$ 1,80; 0103.07.2100007.06555 - R\$ 48,30. Escrevente, Juli Moura Moreira. *[Signature]*

(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

Canoas/RS, segunda-feira, 11 de dezembro de 2023, às 09h:22m:07s.  
EMOLUMENTOS: R\$ 68,50 - JM  
Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 161.168 - 1 página: R\$ 41,30 (0103.04.2200003.29365 = R\$ 4,40)  
Busca em livros e arquivos: R\$ 12,10 (0103.02.2200003.37724 = R\$ 2,50)  
Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,40 (0103.01.2300001.51971 = 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 2023 00165330 62**

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

Esse documento foi assinado digitalmente por JULI MOURA MOREIRA - 11/12/2023 09:23

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 485e2e8d-83ee-416e-8bec-1a81ed48b370