



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 4

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: 097360.2.0142773-77

142773
MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

Livro Nº 2 - Registro Geral

Canoas 08 de dezembro de 2016 FLS. 01 MATRÍCULA 142.773

APARTAMENTO Nº403 - BLOCO "8", DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL "ALTO DA BAVIERA", NA RUA LOPES TROVÃO, nº 45, na cidade de Canoas/RS, localizado no quarto pavimento, possuindo a área privativa de (41,19m²), área de uso comum de (26,54m²) e área total de (67,73m²), correspondendo-lhe a fração ideal de 4119/988550, nas coisas de uso comum e fim proveitoso do Condomínio, bem como no terreno. O referido Condomínio acha-se edificado sobre um terreno sem número na rua Lopes Trovão na zona urbana da cidade de Canoas/RS, no lugar denominado Campo de Cima, Fazenda da Brigadeira, de forma irregular, localizado no quarteirão formado pelas Ruas: Uruguai, Lopes Trovão e pela Avenida Farroupilha, distando pela divisa Oeste (53,40m) da esquina formada entre as Ruas Lopes Trovão e Uruguai, possuindo a área superficial (7.549,49m²), com as seguintes medidas e confrontações: ao Oeste, onde faz frente, na extensão de (63,38m), no alinhamento com a Rua Lopes Trovão; ao Leste, onde faz fundos, na extensão de (60,45m), no alinhamento com a Avenida Farroupilha; ao Norte, em linha quebrada, formada por cinco segmentos de retas, sendo o primeiro, partindo do alinhamento da Avenida Farroupilha, no sentido Leste-Oeste, na extensão de (31,32m), o segundo, no sentido Sul-Norte, na extensão de (0,33m), o terceiro, novamente no sentido Leste-Oeste, na extensão (15,35m), o quarto, no sentido Norte-Sul, na extensão de (0,28m) e o quinto e último segmento, novamente no sentido Leste-Oeste, na extensão de (74,92m), com terras que são ou foram de propriedade de Ignez Velho Leivas de Carvalho e Álvaro Pitta Pinheiro; e ao Sul, na extensão de (122,07m), com terras que são ou foram de propriedade de Nésio Francisco Brito dos Santos, fechando assim a descrição do polígono. OBS.: A presente matrícula foi aberta nos termos do artigo 548, § 1º, da CNRR - CGJ. Proprietária: CONSTRUTORA TENDA S/A, com sede na Rua Alvares Penteado, nº 61, 5º andar, Centro, na cidade de São Paulo/SP, CNPJ/MF, 71.476.527/0001-35. Origem: Matrícula nº 80.634, Lv. 2, deste Ofício, em 19.09.2005. (P. nº 332.656 Lv 1-Z de 06.12.2016). EM: R\$ 8,60. Selo Digital nº 0103.01.1600001.94620 - R\$ 0,45. ISSQN(2,25%) - R\$ 0,24. - 50% conforme Lei 11.977 de 07.07.2009 (PMCMV). Canoas, 08 de dezembro de 2016. (Escrevente, Helise Costa Cardoso). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado. Pasta nº 1739.

AV-1-142.773. .Certifico, conforme os termos do artigo 548, § 2º, da CNRR - CGJ, que a unidade referida na matrícula acima, ou seja, o **APARTAMENTO Nº403, DO BLOCO 8 do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL "ALTO DA BAVIERA"**, está pendente de individualização, sendo que o processo de incorporação acha-se devidamente registrado sob R-12-80.634 Lv. 2, deste Ofício e arquivado na Pasta nº 1739. (P. nº 332.656 Lv 1-Z de 06.12.2016). Canoas, 09 de dezembro de 2016. (Escrevente, Helise Costa Cardoso). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado.

AV-2-142.773. .Certifico, conforme AV-14-80.634, Lv.2, deste Ofício, que sobre o imóvel constante da matrícula acima, foi instituído patrimônio de afetação. (P. nº 332.656 Lv 1-Z de 06.12.2016). EM. referente às AV-1 e AV-2 R\$ 15,40. Selo Digital nº 0103.03.1500001.38768 - R\$ 0,85. ISSQN(2,25%) - R\$ 0,39. - 50% conforme Lei 11.977 de 07.07.2009 (PMCMV). Canoas, 15 de dezembro de 2016. (Escrevente, Helise Costa Cardoso). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado.

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página:-:-:-:-:-



Continuação da página anterior

CNM: 097360.2.0142773-77

Valide aqui
este documentoCont. M^o 142.773**REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS**

Livro Nº 2 - Registro Geral

Canoas, 18 de setembro de 2017

FLS.

MATRÍCULA

01v

142.773

R-3-142.773, de 18 de setembro de 2017.**TÍTULO: ÔNUS-HIPOTECA****DEVEDOR/CONSTRUTORA:** CONSTRUTORA TENDA S.A., CNPJ 71.476.527/0001-35, com sede na Rua Alvares Penteado, nº 61, 5º andar, bairro Centro, na cidade de São Paulo/RS, neste ato representada por RODRIGO OSMO, CPF 268.909.818-04 e MARCELO DE MELO BUOZI, CPF 161.688.268-90, nos termos do Contrato Social, arquivado neste Ofício.**CREDORA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, na cidade de Brasília/DF, e filial neste Estado, neste ato representada por CAROLINE BAPTISTA RODRIGUES, CPF 287.291.218-50, nos termos da Procuração, arquivada neste Ofício.**FORMA DO TÍTULO:** Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que Entre Si Celebram Construtora Tenda S.A. e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no Âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, nº 8.7877.0125749-4, de 27/04/2017 e 1º Termo Aditivo ao Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que Entre Si Celebram Construtora Tenda S.A. e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no Âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, de 24/07/2017.**VALOR DA DÍVIDA:** R\$9.498.871,60. **AValiação:** R\$13.368.000,00 (Valores juntamente com outros 99 imóveis).**PRAZO:** Construção/Legalização: 36 meses; Amortização: 24 meses.**JUROS:** Taxa Anual Nominal de 8.0000%; Taxa Anual Efetiva de 8.3000%.**CONDIÇÕES SUSPENSIVAS:** O DEVEDOR compromete-se a comprovar em até 06 meses contados da assinatura deste Contrato: a) 30% de comercialização das unidades integrantes do empreendimento ou 20% de repasse Pessoa Física com Financiamento Caixa; Parágrafo Único - O percentual mínimo de 30% de unidades comercializadas comprovar-se-á mediante a apresentação de "Promessas de Compra e Venda de Unidade Autônoma e Outras Avenças" ou instrumentos contratuais equivalentes, celebrados entre o DEVEDOR e os promitentes compradores.**PROTOCOLO:** 344.735, de 29/08/2017, 344.736, de 29/08/2017. Escrevente: Patricia.

Escrevente Autorizado(a):

Registrador Designado:

Emolumentos: R\$33,70. Selo Digital nº 0103.03.1500001.84846 - R\$2,70.

Processamento eletrônico de dados: R\$2,30. Selo Digital nº 0103.01.1700002.32251 - R\$1,40.

AV-4-142.773, de 10 de outubro de 2017. CANCELAMENTO: Conforme item 1.7 do Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es) Fiduciante(s), nº 8.7877.0132931-2, de 16/06/2017, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL autorizou o cancelamento da hipoteca objeto do R-3, ficando assim o imóvel livre do gravame a que estava sujeito.

CONTINUA NA FICHA Nº 02

Continua na próxima página

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: 097360.2.0142773-77

Valide aqui
 este documento

142773
 MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

Livro Nº 2 - Registro Geral

Canoas 10 de outubro de 2017 FLS. 02 MATRÍCULA 142.773
 Cont. M-142.773

PROTOCOLO: 346.527, de 03/10/2017. Escrevente: Bibiana.
Registrador Designado/Substituta/Escrevente Autorizada:
Emolumentos: R\$67,30. Selo Digital nº 0103.04.1300002.16806 - R\$3,30.
Processamento eletrônico de dados: R\$4,50. Selo Digital nº 0103.01.1700002.67003 - R\$1,40.

R-5-142.773, de 10 de outubro de 2017.

TÍTULO: COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

TRANSMITENTE(S): CONSTRUTORA TENDA S/A, CNPJ 71.476.527/0001-35, com sede na Rua Alvares Penteado, nº 61, 5º andar, Centro, na cidade de São Paulo/SP, neste ato representada neste ato por ANDERSON FELIZARDO MENDES, CPF 808.942.590-91, e RENATO DA SILVA FRAGA, CPF 960.432.290-72, nos termos da Procuração arquivada neste Ofício.

ADQUIRENTE(S): EDERSON BARCELOS DE SOUZA, CPF 019.147.560-29, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de escritório, residente e domiciliado na Rua Professor Augusto Osvaldo Thiesen, nº 40, apartamento 408 Bloco 02 Nu 16, Rubem Berta, na cidade de Porto Alegre/RS.

IMÓVEL: A Compra e Venda, refere-se a 100% do imóvel.

FORMA DO TÍTULO: Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es) Fiduciante(s), nº 8.7877.0132931-2, de 16/06/2017.

VALOR: R\$128.000,00 (sendo R\$5.591,40 com recursos do FGTS do(s) comprador(es)).

AValiação: R\$128.000,00. Conforme guia ITBI nº 3986.

CONDIÇÕES: Recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto de R\$36.945,00 e as demais constantes do título.

PROTOCOLO: 346.527, de 03/10/2017. Escrevente: Bibiana.

Registrador Designado/Substituta/Escrevente Autorizada:

Emolumentos: R\$325,70. Selo Digital nº 0103.07.1500004.17216 - R\$36,60.

Processamento eletrônico de dados: R\$2,30. Selo Digital nº 0103.01.1700002.67145 - R\$1,40.

R-6-142.773, de 10 de outubro de 2017

TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

DEVEDOR(ES) (Fiduciante(s)): EDERSON BARCELOS DE SOUZA, CPF 019.147.560-29, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de escritório, residente e domiciliado na Rua Professor Augusto Osvaldo Thiesen, nº 40, apartamento 408 Bloco 02 Nu 16, Rubem Berta, na cidade de Porto Alegre/RS.

CREdORA (Fiduciária): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, na cidade de Brasília/DF e filial neste Estado, neste ato representada por ANDRE DAL BEM ROST, CPF 007.556.680-06, nos termos da Procuração arquivada neste Ofício.

INTERVENIENTE CONSTRUTORA/ FIADORA/ INCORPORADORA: CONSTRUTORA TENDA S/A, CNPJ 71.476.527/0001-35, com sede na Rua Alvares Penteado, nº 61, 5º andar, Centro, na cidade de São Paulo/SP, neste ato representada neste ato por

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página:.....



Cont. M-142-773

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

Canoas, 10 de outubro de 2017

IFLS.

1 MATRÍCULA

02v

142 TB

IMÓVEL: Em Alienação Fiduciária e constante na matrícula.

FORMA DO TÍTULO: O constante do R-5.

VALOR DA DÍVIDA: R\$79.345,00. AVALIAÇÃO: R\$128.000,00.

PRAZO: 360 meses, em parcelas mensais no valor inicial de R\$418,07, vencendo-se a primeira em 16/07/2017.

JUROS: Taxa Anual Nominal de 4,5000% e Taxa Anual Efetiva de 4,5939%.

CONDIÇÕES: As constantes do título.

PROTOCOLO: 346.527, de 03/10/2017. Escrevente: Bibiana

Registrador Designado/Substituta/Escrevente Autorizada:

Emolumentos: R\$234,10. Selo Digital nº 0103.07.1500004.17217 - R\$36,60.

Processamento eletrônico de dados: R\$2,30. Selo Digital nº 0103.01.1700002.67172 - R\$140.

Av.7/142.773 – Canoas, 03 de maio de 2018. **TRANSPORTE - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO.**

Conforme o R.104, da matrícula nº 80.634, Livro 2-RG, deste Serviço de Registro (que é a origem desta matrícula), por instrumento particular de instituição de condomínio, foi instituído, no terreno que deu origem a esta matrícula e nas construções nele erigidas, o condomínio edilício denominado "Residencial Alto da Baviera", localizado à rua Lopes Trovão, nº 45. 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 355108, Livro 1-AB, datado de 10 de abril de 2018.

Escrevente, Fernanda Gomes Ferreira.

PR. Nihil. Selo: 0103.04.1800001.06581 Nihil

Av.8/142.773 - Canoas, 02 de março de 2026. 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 03/02/2026, 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\$135.216,50 e avaliação fiscal de R\$180.000,00, em 10/12/2025).

Protocolo nº 511821, Livro 1-BZ, datado de 10 de fevereiro de 2026.

Emol.: R\$482,10 (Selo: 0103.08.2200002.05104 = R\$80,80); PED: R\$7,30 (Selo: 0103.01.2500002.17704 = R\$2,20). 21

Escrevente, Juli Moura Moreira.

- CONTINUA NA FICHA Nº

CERTIFICO, por fim, que foi protocolado(a), em 10/06/2022, sob nº 427835, Livro 1-AY, o(a) ATO JUDICIAL - REGISTRO DE PENHORA, referente a este imóvel (ou parte dele). Dou fé. Canoas/RS, sábado, 07 de março de 2026, às 14h:44m:15s.

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

EMOLUMENTOS: R\$81.00 - MP

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 142.773: R\$47,60 (0103.04.2500002.26119 = R\$5 50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0103.03.2500002.33792 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0103.01.2500002.19895 = R\$2,20)



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 2026 00038445 28