



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

CERTIFICADO, 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: 097360.2.0166960-72

166.960

MATRÍCULA



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

Canoas, 09 de abril de 2021

FLS.

MATRÍCULA

01

166.960

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 303 do Bloco 11 do condomínio edifício denominado "**NOVA PRIMAVERA II**", situado na rua Machadinho, sendo a unidade autônoma localizada no terceiro pavimento, de fundos e à esquerda de quem de frente olhar o Bloco 11 pelo seu acesso, com área privativa real de 41,19m², área de uso comum de divisão proporcional real de 27,83m² e área real total de 69,02m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,003333334 do terreno e das coisas de uso comum. Bloco 11: situado na segunda linha de blocos, a contar de frente aos fundos de quem de frente observar o empreendimento pela rua Machadinho, aos fundos do Bloco 10, sendo nesta posição o terceiro a contar da esquerda para a direita.

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, 150 (cento e cinquenta) vagas de estacionamento de veículos, todas simples e descobertas, sendo 03 (três) destas vagas de estacionamento adaptadas a portadores de necessidades especiais (P.N.E.) e 08 (oito) vagas destinadas a idosos, todas localizadas no térreo geral, além do terreno onde se assenta o condomínio, a saber: Terreno, com área superficial de 9.819,48m², caracterizado como o Lote 1 do Loteamento Residencial Nova Primavera, localizado em Canoas, na zona urbana, no bairro Rio Branco, lado par da rua Machadinho, distante 124,56m da esquina formada pela via Projetada e prolongamento da rua Machadinho, confrontando-se ao NORTE, por onde faz frente com a rua Machadinho, em dois segmentos, o primeiro inicia junto à divisa leste, no sentido leste-oeste, por 10,57m, com o prolongamento da rua Machadinho e o segundo no sentido nordeste-sudoeste, por 131,39m, com área pertencente ao Município de Canoas, destinada ao calçamento da rua Machadinho; ao SUL, por onde faz fundos e mede 105,14m, com Marco Miguel Cafruni; ao LESTE, por 82,61m, com o lote 2, de Tenda Negócios Imobiliários S/A; e ao OESTE, por 83m, com Valter Wobeto. Situado no quarteirão formado pelas ruas Machadinho, Boa Vista e Boa Esperança, via Projetada e dique da BR 448.

PROPRIETÁRIA: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, inscrita no CNPJ número 09.625.762/0001-58, com sede na avenida Francisco Matarazzo, nº 1.400, 20º andar, Edifício Milano, bairro Água Branca, em São Paulo/SP.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 158.652, Livro 2-RG.

Protocolo nº 401548, Livro 1-AQ em 30/03/2021.

Escrevente, Fernanda Gomes Ferreira.

CA. R\$13,70. Selo: 0103.01.2000005.16495 - R\$1,40; 0103.02.2000004.37746 - R\$1,90.

Av. 1/166.960 - Canoas, 09 de abril 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 registrada sob nº R.3 da matrícula nº 158.652, Livro 2-RG.

Protocolo nº 401548, Livro 1-AQ, datado de 30 de março de 2021.

(continua no verso)

Continua na próxima página:-:-:-:-:-

:-:-:-:-:-
:-:-:-:-:-
:-:-:-:-:-
:-:-:-:-:-
:-:-:-:-:-



Continuação da página anterior -:-:-:-:-

CNM: 097360.2.0166960-72

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

FLS.

MATRÍCULA

01v

166.960

Escrevente, Fernanda Gomes Ferreira. *Fga*

CA. Nihil. Selo: 0103.01.2000005.16496 - Nihil; 0103.04.2000001.31452 - Nihil

Av.2/166.960 – Canoas, 09 de abril de 2021. **TRANSPORTE - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO.**

Conforme a Av.4, da matrícula nº 158.652, 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 401548, Livro 1-AQ, datado de 30 de março de 2021.

Escrevente, Fernanda Gomes Ferreira. *Fga*

CA. Nihil. Selo: 0103.01.2000005.16497 - Nihil; 0103.04.2000001.31453 - Nihil

R.3/166.960 – Canoas, 09 de abril 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 avenida Francisco Matarazzo, nº 1.400, 20º andar, Edifício Milano, bairro Água Branca, 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 8.7877.1000167-7), firmado com base na Lei nº 4.380/1964, em São Paulo/SP, aos 18/11/2020 (**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\$7.602.269,64, juntamente com outras 79 unidades autônomas do "Nova Primavera II", conforme **R.96 da matrícula nº 158.652, Livro 2-RG**. 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\$11.100.000,00.

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

Protocolo nº 401548, Livro 1-AQ, datado de 30 de março de 2021.

Escrevente, Fernanda Gomes Ferreira. *Fga*

CA. Nihil. Selo: 0103.01.2000005.16498 - Nihil; 0103.04.2000001.31454 - Nihil

Av.4/166.960 - Canoas, 24 de junho de 2021. **CANCELAMENTO - HIPOTECA.**

Em razão de instrumento particular (Contrato nº 8.7877.1070497-0), firmado pela parte credora, em 10/03/2021, procedo ao cancelamento do registro da hipoteca constante do **R.3**.

Protocolo nº 405652, Livro 1-AR, datado de 10 de junho de 2021.

Escrevente, Fernanda Gomes Ferreira. *Fga*

CH. Nihil. Selo: 0103.01.2100002.08256 - Nihil; 0103.04.2000001.43237 - Nihil

R.5/166.960 – Canoas, 24 de junho 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 avenida Francisco Matarazzo, nº 1.400, 20º andar, torre Milano, bairro Água Branca, em São Paulo/SP.

INTERVENIENTE CONSTRUTORA: **CONSTRUTORA TENDA S/A**, inscrita no CNPJ número 71.476.527/0001-35, com sede na avenida Francisco Matarazzo, nº 1.400, 20º andar, torre Milano, bairro Água Branca, em São Paulo/SP.

(continua na folha 2)

Continua na próxima página:-:-:-:-:-



Continuação da página anterior -:-:-:-:-

CNM: 097360.2.0166960-72

Valide aqui
este documento

166.960

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Canoas, 24 de junho de 2021

FLS.

MATRÍCULA

02

166.960

ADQUIRENTE: CRISTIANO DA ROSA TEIXEIRA, brasileiro, padeiro, solteiro, maior, inscrito no CPF número 803.162.550-68, residente e domiciliado na rua Santo Agostinho, nº 377, apartamento 03, Vila Bom Jesus, em Porto Alegre/RS.

TÍTULO: Instrumento particular (Contrato nº 8.7877.1070497-0), firmado com base no artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, em Canoas/RS, aos 10/03/2021 **(no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela - PCVA)**. Imóvel vendido pelo preço de R\$121.058,06, sendo R\$9.288,98 pagos com recursos próprios, R\$1.248,64 com recursos da conta vinculada do FGTS, R\$13.674,00 com recursos concedidos pelo FGTS como desconto e R\$96.846,44 com recursos de financiamento, garantido pela alienação fiduciária abaixo registrada. Avaliação fiscal de R\$121.058,06, em 20/05/2021. ITBI quitado.

Protocolo nº 405652, Livro 1-AR, datado de 10 de junho de 2021.

Escrevente, Fernanda Gomes Ferreira.

CH. R\$ 311,10. Selo: 0103.01.2100002.08256 - R\$ 1,40; 0103.07.1900007.14854 - R\$ 36,60

R.6/166.960 – Canoas, 24 de junho de 2021. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.**

OBJETO: O imóvel desta matrícula.

DEVEDOR FIDUCIANTE: CRISTIANO DA ROSA TEIXEIRA, brasileiro, padeiro, solteiro, maior, inscrito no CPF número 803.162.550-68, residente e domiciliado na rua Santo Agostinho, nº 377, apartamento 03, Vila Bom Jesus, em Porto Alegre/RS.

CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ número 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.

TÍTULO: Instrumento particular (Contrato nº 8.7877.1070497-0), firmado com base no artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, em Canoas/RS, aos 10/03/2021 **(no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela - PCVA)**. O objeto acima especificado foi alienado à parte credora, em caráter fiduciário, para garantia de dívida no valor de R\$96.846,44. A dívida será paga em 360 meses, sendo o encargo inicial no valor total de R\$544,81 e com vencimento em 10/04/2021. 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 405652, Livro 1-AR, datado de 10 de junho de 2021.

Escrevente, Fernanda Gomes Ferreira.

CH. R\$ 275,50. Selo: 0103.01.2100002.08257 - R\$ 1,40; 0103.07.1900007.14855 - R\$ 36,60

Av.7/166.960 – Canoas, 18 de janeiro de 2022. **NOTÍCIA - UNIDADE AUTÔNOMA REGULAR.**

Conforme o R.285 da matrícula nº 158.652, 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 **"Nova Primavera II"**, localizado à **rua Machadinho, nº 1.704**. 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 417857, Livro 1-AV, datado de 04 de janeiro de 2022.

(continua no verso)

Continua na próxima página:-:-:-:-:-



Continuação da página anterior -:-:-:-:-

CNM: 097360.2.0166960-72

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

FLS.

MATRÍCULA

02v

166.960

Escrevente, Juli Moura Moreira.

SS. R\$ 25,20. Selo: 0103.01.2100005.84553 - R\$ 1,40; 0103.03.2100004.25721 - R\$ 2,70

Av.8/166.960 - Canoas, 18 de janeiro de 2022. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.**

A convenção de condomínio do "Nova Primavera II", celebrada em 14/12/2021, foi registrada sob nº 10.106, Livro 3-RA, deste serviço de registro, em 18/01/2021.

Protocolo nº 417858, Livro 1-AV, datado de 04 de janeiro de 2022.

Escrevente, Juli Moura Moreira.

SS. R\$ 50,40. Selo: 0103.01.2100005.84554 - R\$ 1,40; 0103.04.2100002.25728 - R\$ 3,30

Av.9/166.960 - Canoas, 31 de julho de 2026. **TRANSIÇÃO DE SISTEMA - 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: 0103.04.2600001.32529 = Nihil); PED: Nihil (Selo: 0103.01.2500003.17991 = Nihil) - AGNR.

Ato assinado digitalmente pela escrevente CARLA FOZZA DALCORTIVO:71197605053 em 03/08/2026 às 11:22:36. O hash SHA256 do documento é 45C6763EC91F381BDD6DF31D1ECFF539A680A0362F6636CDA2DB1A92B9D77FCA.

Av.10/166.960 - Canoas, 31 de julho 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 20/07/2026, 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\$160.788,11 e avaliação fiscal de R\$160.788,11, em 02/06/2026).

Protocolo nº 522669, Livro 1-CC, datado de 20 de julho de 2026.

Emol.: R\$432,30 (Selo: 0103.08.2200002.08841 = R\$80,80); PED: R\$7,30 (Selo: 0103.01.2500003.17992 = R\$2,20).

Ato assinado digitalmente pela escrevente CARLA FOZZA DALCORTIVO:71197605053 em 03/08/2026 às 11:22:41. O hash SHA256 do documento é E60D7692CE10AD89B88118C4DD31FBE7B13108D6F008472E5417F6FEEFD909F0.

(continua na folha)

Dou fé. Canoas/RS, terça-feira, 04 de agosto de 2026, às 13h44m58s. 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 166.960: R\$47,60 (0103.04.2600001.33179 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0103.03.2500003.33696 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0103.01.2500003.19141 = 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 00123615 50

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E8JNV-N7HMX-AQL83-AWABP>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital