C E R T I D Ã O

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: 097360.2.0161333-75

161.333 — MATRÍCULA —

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

Canoas, 05 de fevereiro de 2020

FLS.	MATRÍCULA
01	**161.333**

IMÓVEL: **APARTAMENTO nº 502 do Bloco 02** do condomínio edilício denominado **"NOVA PRIMAVERA I"**, situado na rua Machadinho, sendo a unidade autônoma localizada no quinto pavimento, de fundos e à direita de quem de frente olhar o bloco 2 pelo seu acesso, com área privativa real de 41,19m², área de uso comum de divisão proporcional real de 21,57m² e área real total de 62,76m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,003125 do terreno e das coisas de uso comum. Bloco 2: situado na primeira linha de blocos de quem de frente observar o empreendimento pela rua Machadinho, aos fundos do Bloco 1, sendo nesta posição o segundo a contar da frente aos fundos e o primeiro a contar da direita para a esquerda.

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, zeladoria, banho zeladoria, copa, hall, churrasqueira, salão de festas, WC feminino, WC masculino, áreas de lazer, medidores, quadro DG, castelos d'água, casa de bombas, depósito de lixo, bicicletários, além de 160 (cento e sessenta) vagas de estacionamento de veículos, todas descobertas e com capacidade para um veículo, sendo 4 (quatro) destas vagas de estacionamento adaptadas a portadores de necessidades especiais (P.N.E.) e 8 (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 10.502,05m², caracterizado como o Lote 2 do Loteamento Residencial Nova Primavera, localizado em Canoas, na zona urbana, no bairro Rio Branco, lado par da rua Machadinho, na esquina formada pela via Projetada e rua Machadinho, confrontando-se ao NORTE, por onde faz frente e mede 124,56m, com a rua Machadinho; ao SUL, por onde faz fundos e mede 128,20m, com Marco Miguel Cafruni; ao LESTE, em dois segmentos, o primeiro inicia junto a divisa norte no sentido noroeste-sudeste, por 5,35m e o segundo no sentido norte-sul, por 77,29m, ambos com área denominada via Projetada; e ao OESTE, por 82,61m, com o lote 1, de Tenda Negócios Imobiliários S/A. 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 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 158.653, Livro 2-RG.

Protocolo nº 383339, Livro 1-AK em 15/01/2020.

Escrevente Autorizada, Fernanda Gomes Ferreira.

PR. R$ 12,90. Selo: 0103.01.1900009.30733 - R$ 1,40; 0103.02.1900008.47881 - R$ 1,90.

Av.1/161.333 – Canoas, 05 de fevereiro 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.3 da matrícula nº 158.653.

Protocolo nº 383339, Livro 1-AK, datado de 15 de janeiro de 2020.

Escrevente Autorizada, Fernanda Gomes Ferreira.

(continua no verso)

Continua na próxima página-:

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash e545d63f-7e9c-4f0d-bfff-59e5ec8ee5da
Esse documento foi assinado digitalmente por JULI MOURA MOREIRA - 09/11/2023 10:16

Continuação da página anterior -:

CNM: 097360.2.0161333-75

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

FLS. 01v | MATRÍCULA **161.333**

PR. Nihil. Selo: 0103.01.1900009.30735 - Nihil; 0103.04.1900006.34957 - Nihil

Av.2/161.333 – Canoas, 05 de fevereiro de 2020. **TRANSPORTE - RESTRIÇÃO AMBIENTAL.** Conforme Av.2, da matrícula nº 158.653, Livro 2-RG, deste Serviço de Registro (que é a origem desta matrícula), averbo o transporte da restrição ambiental, nos seguintes termos: "Conforme instrumento particular de incorporação imobiliária de 31/7/2019, instruído de Licença de Instalação n° 86/2019, expedida pelo Município de Canoas/RS, memorial descritivo, planta e respectiva ART/CREA, averbo que **existem fragmentos florestais em estágio médio de regeneração**, composta de manchas somando uma área superficial de **594,72m²**, assim descritas: **1) Mancha 1** com uma área superficial de 13,62m², com as coordenadas do seu centro E= 481014.948m e N= 6686050.948m, distante este ponto 8,83m da divisa norte do lote 2, alinhamento da rua Machadinho e 3,05m da divisa leste do lote 2, alinhamento da via Projetada, a respectiva mancha compreende os exemplares arbóreos n°s 1 da espécie *butia odorata*, e 2 da espécie *ficus cestrifolia*, com as seguintes localizações: E:481014.53, N:6686051.19; e E:481015.14, N:6686050.93, respectivamente; **2) Mancha 2** com uma área superficial de 81,32m², com as coordenadas do seu centro E= 481018.843m e N= 6686035.808m, distante este ponto 24,56m da divisa norte do lote 2, alinhamento da rua Machadinho e 3,26m da divisa leste do lote 2, alinhamento da via Projetada, a respectiva mancha compreende os exemplares arbóreos n°s 68 da espécie *enterolobium contortisiliquum* e 70 da espécie *cinnamomum zeylanicum*, com as seguintes localizações: E:481017.33, N:6686032.36; e E:481019.38, N:6686036.86, respectivamente; **3) Mancha 3** com uma área superficial de 58,36m², com as coordenadas do seu centro E= 480995.261m e N= 6686018.174m, distante este ponto 35,27m da divisa norte do lote 2, alinhamento da rua Machadinho e 30,87m da divisa leste do lote 2, alinhamento da via Projetada, a respectiva mancha compreende os exemplares arbóreos n°s 20 da espécie *allophylus edulis* e 22 da espécie *allophylus edulis*, com as seguintes localizações: E:480993.45, N:6686018.16; e E:480996.15, N:6686018.44, respectivamente; **4) Mancha 4** com uma área superficial de 378,49m², com as coordenadas do seu centro E= 481020.795m e N= 6686011.845m, distante este ponto 33,14m da divisa sul do lote 2 e 8,17m da divisa leste do lote 2, alinhamento da via Projetada, a respectiva mancha compreende os exemplares arbóreos n°s 4 da espécie *ficus angustifolia*, 38 da espécie *dracena sp.*, 42 da espécie *cinnamomum zeylanicum*, 44 da espécie *citrus sp.*, 48 da espécie *eugenia involucrata*, 50 da espécie *allophylus edulis*, 52 da espécie *schinus terebinthifolius*, 54 da espécie *cinnamomum zeylanicum* e 56 da espécie *brunfelsia uniflora*, com as seguintes localizações: E:481027.10, N:6686009.51; E:481010.62, N:6686012.11; E:481010.93, N:6686009.17; E:481016.24, N:6686009.90; E:481018.32, N:6686005.44; E:481021.27, N:6686005.54; E:481026.04, N:6686002.45; E:481018.95, N:6686020.19; e E:481016.08, N:6686021.03, respectivamente; e **5) Mancha 5** com uma área superficial de 63,29m², com as coordenadas do seu centro E= 481033.005m e N= 6685989.070m, distante este ponto 7,84m da divisa sul do lote 2 e 2,92m da divisa leste do lote 2, alinhamento da via Projetada, a respectiva mancha compreende os exemplares arbóreos n°s 21 da espécie *mangifera indica*, 23 da espécie *mangifera indica* e 25 da espécie *trema micrantha*, com as seguintes localizações: E:481031.23, N:6685988.21; E:481029.99, N:6685991.33; e E:481033.86, N:6685988.12, respectivamente."

Protocolo n° 383339, Livro 1-AK, datado de 15 de janeiro de 2020.

(continua na folha 2)

Continua na próxima página-:
-:
-:
-:
-:

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash e545d63f-7e9c-4f0d-bfff-59e5ec8ee5da

Esse documento foi assinado digitalmente por JULI MOURA MOREIRA - 09/11/2023 10:16

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

Continuação da página anterior -:

CNM: 097360.2.0161333-75

161.333 — MATRÍCULA —

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS
LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL
Canoas, 05 de fevereiro de 2020

FLS. 02 | MATRÍCULA 161.333

Escrevente Autorizada, Fernanda Gomes Ferreira.
PR. R$ 42,20. Selo: 0103.01.1900009.30736 - R$ 1,40; 0103.04.1900006.34958 - R$ 3,30

Av.3/161.333 – Canoas, 05 de fevereiro de 2020. **TRANSPORTE - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO.**
Conforme a Av.4, da matrícula nº 158.653, 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 n° 4.591/1964.
Protocolo n° 383339, Livro 1-AK, datado de 15 de janeiro de 2020.
Escrevente Autorizada, Fernanda Gomes Ferreira.
PR. Nihil. Selo: 0103.01.1900009.30737 - Nihil; 0103.04.1900006.34959 - Nihil

R.4/161.333 – Canoas, 05 de fevereiro 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° 8.7877.0727833-7), firmado com base na Lei n° 4.380/1964, em São Paulo/SP, aos 14/11/2019 **(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$12.385.913,18, juntamente com outras 119 unidades autônomas do "Nova Primavera I", conforme **R.6 da matrícula n° 158.653.** 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$16.572.000,00.
OBS: Registro feito nos termos do **artigo 237-A da Lei n° 6.015/1973.**
Protocolo nº 383339, Livro 1-AK, datado de 15 de janeiro de 2020.
Escrevente Autorizada, Fernanda Gomes Ferreira.
PR. Nihil. Selo: 0103.01.1900009.30738 - Nihil; 0103.04.1900006.34960 - Nihil

Av.5/161.333 - Canoas, 29 de maio de 2020. **CANCELAMENTO - HIPOTECA.**
Em razão de Instrumento Particular (Contrato nº 8.7877.0729519-3), firmado pela parte credora, em 10/12/2019, procedo ao cancelamento do registro da hipoteca constante do **R.4.**
Protocolo n° 386892, Livro 1-AL, datado de 15 de maio de 2020.
Fernanda G. Ferreira, Michelly R. Bom, Silena S. dos Santos, Escreventes
CA. Nihil. Selo: 0103.01.1900009.63038 - Nihil; 0103.04.1900006.43532 - Nihil
Documento assinado por **FERNANDA GOMES FERREIRA:96361921034** em 02/06/2020 às 16:18:05. O hash SHA256 do documento é **A9E145B4BB2AF5A2648D657EA9A505A54F1BB6F40B3D3F23BD1C4C840E93389C**.

R.6/161.333 – Canoas, 29 de maio 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, bairro Centro, em São Paulo/SP.
INTERVENIENTE CONSTRUTORA: **CONSTRUTORA TENDA S/A**, inscrita no CNPJ número

(continua no verso)

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

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash e545d63f-7e9c-4f0d-bfff-59e5ec8ee5da

Esse documento foi assinado digitalmente por JULI MOURA MOREIRA - 09/11/2023 10:16

Continua na próxima página-:

Continuação da página anterior

CNM: 097360.2.0161333-75

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

FLS.	MATRÍCULA
02v	161.333

71.476.527/0001-35, com sede na rua Álvares Penteado, nº 61, 5º andar, bairro Centro, em São Paulo/SP.

ADQUIRENTE: **SILVANI DE VARGAS PRADO**, brasileira, vendedora, solteira, maior, inscrita no CPF número 825.753.800-06, residente e domiciliada na rua Assunção, nº 93, Vila Santa Isabel, em Viamão/RS.

TÍTULO: Instrumento Particular (Contrato n° 8.7877.0729519-3), firmado com base no artigo 61 da Lei n° 4.380/1964, em Canoas/RS, aos 10/12/2019 **(no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV)**. Imóvel vendido pelo preço de R$123.500,00, sendo R$20.772,47 pagos com recursos próprios, R$246,18 com recursos da conta vinculada do FGTS, R$27.788,00 com recursos concedidos pelo FGTS como desconto e R$74.693,35 com recursos de financiamento, garantido pela alienação fiduciária abaixo registrada. Avaliação fiscal de R$123.500,00, em 12/03/2020. ITBI quitado.

Protocolo nº 386892, Livro 1-AL, datado de 15 de maio de 2020.

Fernanda G. Ferreira, Michelly R. Born, Silena S. dos Santos, Escreventes

CA. R$328,10. Selo: 0103.01.1900009.63039 - R$1,40; 0103.07.1900007.02411 - R$36,60

Documento assinado por **FERNANDA GOMES FERREIRA:96361921034** em 02/06/2020 às 16:18:42. O hash SHA256 do documento é **2CB1CB61307DBEECAD9FAA42D5DEE2E882C6B93F6D80D43CB816DF5DC28E2968**.

R.7/161.333 – Canoas, 29 de maio de 2020. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.**

OBJETO: O **imóvel** desta matrícula.

DEVEDORA FIDUCIANTE: **SILVANI DE VARGAS PRADO**, brasileira, vendedora, solteira, maior, inscrita no CPF número 825.753.800-06, residente e domiciliada na rua Assunção, nº 93, Vila Santa Isabel, em Viamão/RS.

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

TÍTULO: Instrumento Particular (Contrato n° 8.7877.0729519-3), firmado com base no artigo 61 da Lei n° 4.380/1964, em Canoas/RS, aos 10/12/2019 **(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$74.693,35. A dívida será paga em 360 meses, sendo o encargo inicial no valor total de R$395,89 e com vencimento em 10/01/2020. 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, §2°, da Lei n° 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 386892, Livro 1-AL, datado de 15 de maio de 2020.

Fernanda G. Ferreira, Michelly R. Bom, Silena S. dos Santos, Escreventes

CA. R$227,10. Selo: 0103.01.1900009.63040 - R$1,40; 0103.07.1900007.02412 - R$36,60

Documento assinado por **FERNANDA GOMES FERREIRA:96361921034** em 02/06/2020 às 16:19:19. O hash SHA256 do documento é **82E20F50055E992E5CD8B2A749E7C52DC75EE6D15EBC47CAC6461CBBDDBE2E1E**.

(continua na folha)

Continua na próxima página

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash e545d63f-7e9c-4f0d-bfff-59e5ec8ee5da

Esse documento foi assinado digitalmente por JULI MOURA MOREIRA - 09/11/2023 10:16

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

Continuação da página anterior -:

CNM: 097360.2.0161333-75

161.333 — MATRÍCULA —

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

Canoas, 26 de agosto de 2021

FLS. 03 | MATRÍCULA 161.333

Av.8/161.333 – Canoas, 26 de agosto de 2021. **NOTICIA - UNIDADE AUTÔNOMA REGULAR.** Conforme o R.310 da matrícula nº 158.653, 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 I"**, localizado à **rua Machadinho, nº 1.580**. 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 408814, Livro 1-AS, datado de 05 de agosto de 2021.
Substituta Legal, Liane Kruger.
CA. R$22,40. Selo: 0103.01.2100002.49898 - R$1,40; 0103.03.2100004.00513 - R$2,70

Av.9/161.333 - Canoas, 26 de agosto de 2021. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.**
A convenção de condomínio do **"Nova Primavera I"**, celebrada em 25/05/2021, foi registrada sob nº **9.945**, Livro 3-RA, deste serviço de registro, em 26/08/2021.
Protocolo nº 408815, Livro 1-AS, datado de 05 de agosto de 2021.
Substituta Legal, Liane Kruger.
CA. R$44,60. Selo: 0103.01.2100002.49899 - R$1,40; 0103.04.2100002.02442 - R$3,30

Av.10/161.333 - Canoas, 07 de novembro de 2023. **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.7**, 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 05/10/2023, 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$131.761,80 e avaliação fiscal de R$140.000,00, em 19/09/2023).
Protocolo nº 458112, Livro 1-BI, datado de 06 de outubro de 2023.
GA. R$ 381,10. Selo: 0103.01.2300001.32074 - R$ 1,80; 0103.07.2100007.05063 - R$ 48,30.
Escrevente, Amanda Priscila Negreiros.

(continua no verso)

Dou fé.

[ ] Greice Leão Kronbauer - Escrevente
[ ] Eliana Kurrle de Freitas - Escrevente
[ ] Adrielly Ruckert Bom - Escrevente
[ ] Silena Souza dos Santos - Escrevente
[ ] Amanda Priscila Negreiros - Escrevente
[ ] Suelyn de Oliveira Correa - Escrevente
[ ] Juli Moura Moreira - Escrevente
[ ] Barbara Eloy - Escrevente

Canoas/RS, quinta-feira, 09 de novembro de 2023, às 10h:11m:44s.
EMOLUMENTOS: R$ 68,50 - JM
Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 161.333 - 1 página: R$ 41,30 (0103.04.2200003.21013 = R$ 4,40)
Busca em livros e arquivos: R$ 12,10 (0103.02.2200003.26370 = R$ 2,50)
Processamento eletrônico de dados: R$ 6,40 (0103.01.2300001.32222 = 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 00147192 58

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash e545d63f-7e9c-4f0d-bfff-59e5ec8ee5da

Esse documento foi assinado digitalmente por JULI MOURA MOREIRA - 09/11/2023 10:16

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