



Valide aqui
este documento

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 6

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: 097360.2.0162231-97

162.231

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Canoas, 01 de junho de 2020

FLS.

MATRÍCULA

01

162.231

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 102 do Bloco 14 do condomínio edifício denominado "**NOVA PRIMAVERA I**", situado na rua Machadinho, sendo a unidade autônoma localizada no primeiro pavimento, de fundos e à direita de quem de frente olhar o Bloco 14 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 14: situado na segunda linha de blocos de quem de frente observar o empreendimento pela rua Machadinho, aos fundos do Bloco 13, sendo nesta posição o quarto a contar da frente aos fundos e o segundo 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 386915, Livro 1-AL em 15/05/2020.

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

PR. R\$12,90. Selo: 0103.01.1900009.64738 - R\$1,40; 0103.02.1900010.24882 - R\$1,90.

Documento assinado por **MICHELLY RUCKERT BOM:02544657065** em 05/06/2020 às 12:15:30.

O hash SHA256 do documento é

08E8F60B3AA633BC8471D9D2F21D2FE1D120FC9DED3BF2FD378A63D9864D75C8.

Av. 1/162.231 - Canoas, 01 de junho de 2020. **OBSERVAÇÃO.**

Averbo, para os fins do disposto no artigo 780, §2º, da CNNR-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

(continua no verso)

Continua na próxima página:-:-:-:-:-



Valide aqui
este documento

Continuação da página anterior -:-:-:-:-
CNM: 097360.2.0162231-97



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

FLB. MATRÍCULA
01v 162.231

matricula nº 158.653.
Protocolo nº 386915, Livro 1-AL, datado de 15 de maio de 2020.
Escrevente, Michelly Ruckert Bom.
PR. Nihil. Selo: 0103.01.1900009.64739 - Nihil; 0103.04.1900006.44271 - Nihil
Documento assinado por **MICHELLY RUCKERT BOM:02544657065** em 05/06/2020 às 12:15:33.
O hash SHA256 do documento é
B5DE1FFE003DE51A6791A13B0F8F725D6D5341A39DDF0F0ACFED3D429DB7DF6C.
Av. 2/162.231 – Canoas, 01 de junho 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 nº 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 nºs 1 da espécie *butia odorata*, e 2 da espécie *figus cestriifolia*, 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 nºs 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 nºs 20 da espécie *alophytus edulis* e 22 da espécie *alophytus 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 nºs 4 da espécie *figus angustifolia*, 38 da espécie *dracena sp.*, 42 da espécie *cinnamomum zeylanicum*, 44 da espécie *citrus sp.*, 48 da espécie *eugenia involucrata*, 50 da espécie *alophytus 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.
(continua na folha 2)

Continua na próxima página:-:-:-:-:-



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

CNM: 097360.2.0162231-97

Valide aqui
este documento

162.231

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Canoas, 01 de junho de 2020

FLS.

MATRÍCULA

02

162.231

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 nºs 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 nº 386915, Livro 1-AL, datado de 15 de maio de 2020.

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

PR. R\$42,20. Selo: 0103.01.1900009.64740 - R\$1,40; 0103.04.1900006.44272 - R\$3,30

Documento assinado por **MICHELLY RUCKERT BOM:02544657065** em 05/06/2020 às 12:15:36.

O hash SHA256 do documento é

AEF9F457557A45701DA1E84320217CA4206F7FB3EDFBA000E66ED9A3835205EF.

Av.3/162.231 - Canoas, 01 de junho 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 nº 4.591/1964.

Protocolo nº 386915, Livro 1-AL, datado de 15 de maio de 2020.

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

PR. Nihil. Selo: 0103.01.1900009.64741 - Nihil; 0103.04.1900006.44273 - Nihil

Documento assinado por **MICHELLY RUCKERT BOM:02544657065** em 05/06/2020 às 12:15:39.

O hash SHA256 do documento é

958CB4CF2F594FF74AE6677B530385D6935F1FE39D40F7DFDE8D32059D85EA66.

R.4/162.231 - Canoas, 01 de junho 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 8.7877.0825942-5), firmado com base na Lei nº 4.380/1964, em São Paulo/SP, aos 15/04/2020 (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\$7.563.340,90, juntamente com outras 79 unidades autônomas do "Nova Primavera I", conforme **R.95 da matrícula nº 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, o objeto da garantia fica avaliado no montante de R\$11.048.000,00.

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

Protocolo nº 386915, Livro 1-AL, datado de 15 de maio de 2020.

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

PR. Nihil. Selo: 0103.01.1900009.64742 - Nihil; 0103.04.1900006.44274 - Nihil

Documento assinado por **MICHELLY RUCKERT BOM:02544657065** em 05/06/2020 às 12:15:42.

O hash SHA256 do documento é

BC033135B5BFD15FF8C8FB5560634A907F4CF4C1F1140708B0DD92AA1101D079.

(continua no verso)

Continua na próxima página:-:-:-:-:-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/HRX56-WTJTJ-5ENVY-57PKG

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

 Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

Continuação da página anterior -:-:-:-:-
CNM: 097360.2.0162231-97



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

FLS. 02v
MATRÍCULA 162.231

Av.5/162.231 - Canoas, 26 de agosto de 2021. **TRANSPORTE - RETIFICAÇÃO - QUALIFICAÇÃO.**

Conforme Av.308, da matrícula nº 158.653, Livro 2-RG, deste Serviço de Registro (que é a origem desta matrícula), averbo o transporte da retificação de qualificação, nos seguintes termos: "Com fulcro no disposto no artigo 213, I, "g", da Lei nº 6.015/1973, retifico o R.95, quanto a dados de qualificação no que segue: **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, com sede na rua Boa Vista, nº 280, pavimentos 08 e 09, bairro Centro, em São Paulo/SP. Averbação feita em razão de instrumento particular de instituição de condomínio edilício."

Protocolo nº 408814, Livro 1-AS, datado de 05 de agosto de 2021.

3ª Substituta, Itagiane Pereira Fuculo.

CA. Nihil. Selo: 0103.01.2100005.00098 - Nihil; 0103.04.2100002.02517 - Nihil

Av.6/162.231 - Canoas, 26 de agosto de 2021. **NOTÍCIA - 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.

3ª Substituta, Itagiane Pereira Fuculo.

CA. R\$ 22,40. Selo: 0103.01.2100005.00099 - R\$ 1,40; 0103.03.2100004.00579 - R\$ 2,70

Av.7/162.231 - 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.

3ª Substituta, Itagiane Pereira Fuculo.

CA. R\$ 44,60. Selo: 0103.01.2100005.00100 - R\$ 1,40; 0103.04.2100002.02518 - R\$ 3,30

Av.8/162.231 - Canoas, 22 de outubro de 2021. **CANCELAMENTO - HIPOTECA.**

Em razão de instrumento particular (Contrato nº 8.7877.1073726-6), firmado pela parte credora, em 10/03/2021, procedo ao cancelamento do registro da hipoteca constante do **R.4**.

Protocolo nº 412735, Livro 1-AT, datado de 11 de outubro de 2021.

Escrevente, Fernanda Gomes Ferreira.

PR. R\$ 42,00. Selo: 0103.01.2100005.32617 - R\$ 1,40; 0103.04.2100002.11792 - R\$ 3,30

R.9/162.231 - Canoas, 22 de outubro 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.

ADQUIRENTE: **THIAGO PASSOS DOS SANTOS**, brasileiro, operador de produção, solteiro, maior, inscrito no CPF número 011.081.200-08, residente e domiciliado na rua Alameda das Corticeiras, nº 165, apartamento 404, bloco A, bairro Mato Grande, nesta cidade.

TÍTULO: Instrumento particular (Contrato nº 8.7877.1073726-6), firmado com base no artigo 61

(continua na folha 3)

Continua na próxima página:-:-:-:-:-

162.23

MATRICULA -



Canoas, 22 de outubro de 2021

LEIS

MATRÍCULAS

03

162.231

Emol.: R\$408,40 (Selo: 0103.08.2200002.02334 = R\$76,40); PED: R\$6,90 (Selo: 0103.01.2500001.25543 = R\$2,10).

(continua no verso)

Continua na próxima página-----



Valide aqui
este documento

Continuação da página anterior

CNM: 097360.2.0162231-97



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

FLS.

MATRÍCULA

03v

162.231

Escrevente, Micheli Peres da Rosa.

(continua na folha)

Dou fé. Canoas/RS, quinta-feira, 16 de outubro de 2025, às 17h:06m:21s.

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 162.231: R\$44,80 (0103.04.2500001.18292 = R\$5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0103.03.2500001.33300 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0103.01.2500001.25619 = 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 00159157 43