



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 5

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: 097360.2.0165182-71

165.182

MATRÍCULA



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

Canoas, 29 de outubro de 2020

FLS.

MATRÍCULA

01

165.182

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 102 da Torre 02 do condomínio edilício denominado "CONDOMÍNIOCUBE RESIDENCIAL PLENO CANOAS", situado na avenida Boqueirão, sendo a unidade autônoma localizada no primeiro pavimento, de frente, a primeira à esquerda de quem postado em frente a Torre, olhar para a mesma, com área privativa real total de 56,22m², sendo 44,70m² de área privativa real principal e 11,52m² de área privativa real acessória, correspondente ao espaço de estacionamento abaixo descrito, área de uso comum de divisão não proporcional real de 26,00m², área de uso comum de divisão proporcional real de 1,99m² e área real total de 84,21m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,002543 do terreno e das coisas de uso comum. Torre 02: a segunda à esquerda de quem acessar o condomínio pelo portão/guarita.

PARTE ACESSÓRIA DA UNIDADE AUTÔNOMA: É parte acessória da unidade autônoma desta matrícula o espaço de estacionamento nº 334, descoberto, com capacidade para um veículo, com área de 11,52m², (computada na área privativa acima indicada), localizado no térreo, sendo o décimo nono à esquerda de quem entra na circulação pelo acesso de veículos do empreendimento, dobrando à esquerda e em seguida a direita. Como parte acessória, a área relativa ao espaço de estacionamento foi computada na composição da fração ideal da unidade autônoma, na proporção de 0,000200.

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, as áreas internas ou de ventilação, os locais de medidores de luz, força, gás, água, telefone, fios e seus respectivos encanamentos-troncos, os ramais destinados às dependências de propriedade e uso comum, os shaft instalações, circulações, as vigas e colunas, os pisos de concreto armado, as partes externas das paredes perimetrais de cada unidade e dos prédios, a cobertura, o telhado, os ornamentos de fachadas, as calhas, as partes externas das janelas, os corredores, as escadas, passagens sociais e de serviço, registros de bombas com os respectivos pertences, halls, caixas d'água, equipamentos de uso comum, calçadas, passarelas de acesso às vias e logradouros públicos e tudo mais que se destine ao uso comum dos condôminos e mais as seguintes: a) Térreo do empreendimento: acesso de veículos e pedestres, muros, peitoris, escadas, um castelo d'água, um depósito de lixo, uma guarita, um prédio de uso condominial, um playground, um salão de festas, uma brinquedoteca, uma sala de jogos, um refeitório (de serviço), um vestiário (de serviço), um depósito (de serviço), uma piscina adulto, uma piscina infantil, uma quadra (mini quadra esportiva), um quiosque, um fitness (academia) e outro playground; b) Pavimentos tipo dos prédios: circulação horizontal e vertical (1º aos 5º pavimentos) e cobertura dos prédios 01 a 19; e c) Prédio garagem: escadas, acessos e circulação de veículos e pedestres do prédio garagem, bem como sala no térreo de destinação condominial, além do terreno onde se assenta o condomínio, a saber: Terreno, com área superficial de 16.646,04m², situado em Canoas/RS, no bairro Estância Velha, lado ímpar da avenida Boqueirão, distante 64,50m da esquina da rua Alcides Sabedot, confrontando-se ao NORTE, por onde faz frente e mede 49m, com a avenida Boqueirão; ao SUL, por onde faz fundos e mede 49,67m, com Transportes Jorgeto Ltda; ao LESTE, por 339,78m, com Agro Territorial Andrade Ltda; e ao OESTE, na extensão de 339,78m, com Manoel Ribeiro. Situado no quarteirão formado pelas avenidas Boqueirão e Dona Castorina Lima da Silveira e rua Alcides Sabedot.

PROPRIETÁRIO: OSMAR MONTAGNA, brasileiro, engenheiro, separado, inscrito no CPF número

(continua no verso)

Continua na próxima página:-:-:-:-:-

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



Valide aqui
este documento

Continuação da página anterior

CNM: 097360.2.0165182-71



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
01v	165.182

240.107.740-53, residente e domiciliado na rua Leopoldo Geier, nº 62, em Gramado/RS.
REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 67.561, Livro 2-RG.
Protocolo nº 393190, Livro 1-AN em 08/10/2020.
Escrevente, Michelly Ruckert Bom.

CA. R\$12,90. Selo: 0103.01.2000002.41332 - R\$1,40; 0103.02.2000003.32444 - R\$1,90.
Av. 1/165.182 - Canoas, 29 de outubro 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.7 da matrícula nº 67.561, Livro 2-RG. A empresa **ENCORP ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ sob número 94.126.364/0001-66, com sede na avenida Érico Veríssimo, nº 1.140, bairro Menino Deus, em Porto Alegre/RS, será a construtora do empreendimento estando habilitada, nos termos do disposto no artigo 31, "b", da Lei nº 4.591/1964, a figurar como incorporadora. Conforme determinado no artigo 31, §1º, da Lei nº 4.591/1964, a construtora foi investida, pelo proprietário do terreno, de mandato outorgado por instrumento público de 17/06/2020, lavrado no Tabelionato de Notas de Gramado/RS, Livro nº 159 de Procurações, fls. 157 e 157v.
Protocolo nº 393190, Livro 1-AN, datado de 08 de outubro de 2020.
Escrevente, Michelly Ruckert Bom.

CA. Nihil. Selo: 0103.01.2000002.41333 - Nihil; 0103.04.2000001.14206 - Nihil
Av. 2/165.182 - Canoas, 29 de outubro de 2020. **TRANSPORTE - CONSTRUÇÃO.**
Nos termos da AV-1, da matrícula nº 67.561, Livro 2-RG (que é a origem desta matrícula), averbo que, sobre o terreno onde será construído a unidade autônoma desta matrícula, consta a edificação de prédio de alvenaria comercial (pavilhão), com a área de 2.097,38m², prédio de alvenaria comercial (guarita), com a área de 19,37m² e prédio misto residencial (residência do zelador), com a área de 53,35m², situados na avenida Boqueirão, nº 3.895, conforme cartas de Habite-se nºs 052082, 052083 e 052134, expedidas pela Prefeitura Municipal de Canoas/RS, em 28/10/1999.
Protocolo nº 393190, Livro 1-AN, datado de 08 de outubro de 2020.
Escrevente, Michelly Ruckert Bom.

CA. R\$42,20. Selo: 0103.01.2000002.41334 - R\$1,40; 0103.04.2000001.14207 - R\$3,30
Av. 3/165.182 - Canoas, 29 de outubro de 2020. **TRANSPORTE - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO.**
Conforme a Av. 8, da matrícula nº 67.561, 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 393190, Livro 1-AN, datado de 08 de outubro de 2020.
Escrevente, Michelly Ruckert Bom.

CA. Nihil. Selo: 0103.01.2000002.41335 - Nihil; 0103.04.2000001.14208 - Nihil
Av. 4/165.182 - Canoas, 22 de dezembro de 2020. **RETIFICAÇÃO - ERRO DE TRANSPOSIÇÃO.**
Com fulcro no disposto no artigo 213, I, "a", da Lei nº 6.015/1973, retifico a matrícula para dizer que **OSMAR MONTAGNA** é divorciado (e não separado, como constou). Averbação feita de ofício, revendo-se a certidão expedida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais da Primeira Zona de Canoas/RS, matrícula nº 097626 01 55 1978 2 00004 283 0002325 11, em 20/07/2020.

(continua na folha 2)

Continua na próxima página



Continuação da página anterior -:-:-:-:-
 CNM: 097360.2.0165182-71

Valide aqui
este documento

165.182

MATRÍCULA



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

Canoas, 22 de dezembro de 2020

FLS.

MATRÍCULA

02

165.182

Escrevente, Michelly Ruckert Bom.

CA. Nihil. Selo: 0103.01.2000002.69096 - Nihil; 0103.01.2000002.69097 - Nihil

R.5/165.182 - Canoas, 22 de dezembro de 2020. **HIPOTECA.**

OBJETO: O imóvel desta matrícula.

DEVEDOR: **ENCORP ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ número 94.126.364/0001-66, com sede na avenida Érico Veríssimo, nº 1.140, 7º andar, bairro Menino Deus, em Porto Alegre/RS.

INTERVENIENTE HIPOTECANTE: **OSMAR MONTAGNA**, brasileiro, engenheiro eletricitista, divorciado, inscrito no CPF número 240.107.740-53, residente e domiciliado na rua Leopoldo Geyer, nº 62, bairro Centro, em Gramado/RS.

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

TÍTULO: Instrumento Particular (Contrato nº 1.7877.0080438-8), firmado com base na Lei nº 4.380/1964, em Porto Alegre/RS, aos 23/11/2020. O objeto acima especificado foi dado em **hipoteca de primeiro grau**, para garantia de dívida no valor de R\$15.300.000,00, juntamente com outras 159 unidades autônomas do "Condomínio Clube Residencial Pleno Canoas", conforme **R.12 da matrícula nº 67.561, Livro 2-RG**. Prazo de amortização: 36 meses. Juros: sobre o saldo devedor incidirá o encargo financeiro correspondente a 132.00% da taxa média diária do CDI (Certificados de Depósitos Interbancários). Para os fins do artigo 1.484 do Código Civil, a garantia foi avaliada em R\$28.416.000,00.

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

Protocolo nº 395982, Livro 1-AO, datado de 02 de dezembro de 2020.

Escrevente, Michelly Ruckert Bom.

CA. Nihil. Selo: 0103.01.2000002.69096 - Nihil; 0103.04.2000001.19862 - Nihil

Av.6/165.182 - Canoas, 18 de fevereiro de 2021. **CANCELAMENTO - HIPOTECA.**

Em razão de Instrumento Particular (Contrato nº 8.7877.1011487-0), firmado pela parte credora, em 19/01/2021, procedo ao cancelamento do registro da hipoteca constante do **R.5**.

Protocolo nº 398892, Livro 1-AP, datado de 04 de fevereiro de 2021.

Escrevente, Michelly Ruckert Bom.

DD. Nihil. Selo: 0103.01.2000002.94368 - Nihil; 0103.04.2000001.26095 - Nihil

R.7/165.182 - Canoas, 18 de fevereiro de 2021. **COMPRA E VENDA.**

OBJETO: O imóvel desta matrícula.

TRANSMITENTE: **OSMAR MONTAGNA**, brasileiro, engenheiro eletricitista, divorciado, inscrito no CPF número 240.107.740-53, residente e domiciliado na rua Leopoldo Geyer, nº 62, bairro Centro, em Gramado/RS.

INTERVENIENTE CONSTRUTORA: **ENCORP ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ número 94.126.364/0001-66, com sede na avenida Érico Veríssimo, nº 1.140, 7º andar, bairro Menino Deus, em Porto Alegre/RS.

ADQUIRENTE: **LUIZ RICARDO CIRINO**, brasileiro, gerente, solteiro, maior, inscrito no CPF número 010.807.690-30, residente e domiciliado na rua Dom Pedro I, nº 193, bairro Harmonia, nesta cidade.

TÍTULO: Instrumento Particular (Contrato nº 8.7877.1011487-0), firmado com base no artigo 61
 (continua no verso)

Continua na próxima página:-:-:-:-:-



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

CNM: 097360.2.0165182-71

Valide aqui
este documento



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

FLS.	MATRÍCULA
02v	165.182

da Lei nº 4.380/1964, em Canoas/RS, aos 19/01/2021 (no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela). Imóvel vendido pelo preço de R\$172.000,00, sendo R\$28.785,84 pagos com recursos próprios, R\$4.037,16 com recursos da conta vinculada do FGTS, R\$1.577,00 com recursos concedidos pelo FGTS como desconto e R\$137.600,00 com recursos de financiamento, garantido pela alienação fiduciária abaixo registrada. Avaliação fiscal de R\$172.000,00, em 25/01/2021. ITBI quitado.

Protocolo nº 398892, Livro 1-AP, datado de 04 de fevereiro de 2021.

Escrevente, Michelly Ruckert Bom.

DD. R\$418,00. Selo: 0103.01.2000002.94369 - R\$1,40; 0103.08.1800001.10510 - R\$49,50

R.8/165.182 - Canoas, 18 de fevereiro de 2021. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.**

OBJETO: O imóvel desta matrícula.

DEVEDOR FIDUCIANTE: **LUIZ RICARDO CIRINO**, brasileiro, gerente, solteiro, maior, inscrito no CPF número 010.807.690-30, residente e domiciliado na rua Dom Pedro I, nº 193, bairro Harmonia, 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 8.7877.0111487-0), firmado com base no artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, em Canoas/RS, aos 19/01/2021 (no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela). O objeto acima especificado foi alienado à parte credora, em caráter fiduciário, para garantia de dívida no valor de R\$137.600,00. A dívida será paga em 360 meses, sendo o encargo inicial no valor total de R\$834,64 e com vencimento em 20/02/2021. 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: 5,5000% a.a. (taxa nominal) e 5,6407% 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\$172.000,00.

Protocolo nº 398892, Livro 1-AP, datado de 04 de fevereiro de 2021.

Escrevente, Michelly Ruckert Bom.

DD. R\$346,70. Selo: 0103.01.2000002.94370 - R\$1,40; 0103.07.1900007.10676 - R\$36,60

Av.9/165.182 - Canoas, 25 de abril de 2023. **TRANSPORTE - DEMOLIÇÃO.**

Conforme Av.243 da matrícula nº 67.561, Livro 2-RG, deste Serviço de Registro (que é a origem desta matrícula), averbo que o prédio de alvenaria comercial (pavilhão), com área construída de 2.097,38m², o prédio de alvenaria comercial (guarita), com área construída de 19,37m², e o prédio misto residencial (residência do zelador), com área construída de 53,35m², antes existentes sobre o terreno onde se assenta o condomínio da unidade autônoma desta matrícula, foram demolidos.

Protocolo nº 445650, Livro 1-BE, datado de 28 de março de 2023.

Escrevente, Adrielly Ruckert Bom.

SS. R\$54,10. Selo: 0103.01.2200002.36546 - R\$1,80; 0103.04.2200002.30570 - R\$4,40

Av.10/165.182 - Canoas, 25 de abril de 2023. **NOTÍCIA - UNIDADE AUTÔNOMA REGULAR.**

Conforme o R.245 da matrícula nº 67.561, 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

(continua na folha 3)

Continua na próxima página:-:-:-:-:-



Valide aqui
este documento

165.

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Canoas, 25 de abril de 2023

CNM: 097360.2.0165182-71

FLS.

MATRÍCULA

03.

165.182

erigidas, parcialmente, incluindo esta unidade autônoma, o condomínio edilício denominado "Condomínio Clube Residencial Pleno Canoas", localizado à **avenida Boqueirão, nº 3.895**. 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 445650, Livro 1-BE, datado de 28 de março de 2023.

Escrevente, Adrielly Ruckert Bom.

SS. Nihil. Selo: 0103.01.2200002.26547 - Nihil; 0103.04.2200002.30571 - Nihil

Av.11/165.182 - Canoas, 13 de janeiro 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.8**, 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 29/12/2025, 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\$181.394,50 e avaliação fiscal de R\$190.000,00, em 05/11/2025).

Protocolo nº 509172, Livro 1-BY, datado de 29 de dezembro de 2025.

Emol.: R\$502,70 (Selo: 0103.08.2200002.04015 = R\$76,40); PED: R\$6,90 (Selo: 0103.01.2500001.83085 = R\$2,10).

Escrevente, Micheli Peres da Rosa.

(continua no verso)

Dou fé. Canoas/RS, quinta-feira, 15 de janeiro de 2026, às 12h:46m:23s.

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

EMOLUMENTOS: R\$ 76,40 - AB

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 165.182: R\$ 44,80 (0103.04.2500002.05707 = R\$ 5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$ 13,20 (0103.03.2500002.14946 = R\$ 4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0103.01.2500001.84140 = 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 2026 00007372 40