



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: 097360.2.0156077-32

156.077
MATRÍCULA



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

a

Canoas 11 de abril de 2019 01 156.077

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 101 do Bloco 11 do condomínio edifício denominado **"BELLA ESTÂNCIA"**, situado na rua São Nicolau, sendo a unidade autônoma localizada no primeiro pavimento, de frente e à direita 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 30,26930m² e área real total de 71,45930m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,0027777777777778 do terreno e das coisas de uso comum. **BLOCO 11:** situado na coluna de blocos localizada a direita de quem de frente observar o empreendimento pela rua São Nicolau, à esquerda do Bloco 12, sendo nesta posição o quarto a contar da frente aos fundos e o segundo a contar da direita para a esquerda, ocupando 181,42m² do terreno.

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, áreas de circulação de veículos, áreas de circulação de pedestres, portaria, salão de festas, áreas de lazer, medidores, DG (distribuição geral telefônica), caixas d'água, casas de bombas, dep. lixo descoberto, abrigos do registro de gás GLP, bicicletários, 180 vagas de estacionamento de veículos, todas simples e descobertas, sendo 4 vagas destinadas a portadores de necessidades especiais (P.N.E.) e 9 vagas destinadas a idosos, todas localizadas no térreo geral, além do terreno onde se assenta o condomínio, a saber: Terreno, com a área superficial de 12.663,109m², localizado em Canoas/RS, no bairro Estância Velha, na rua São Nicolau, distante, 766,55m da esquina com a avenida Santos Ferreira, confrontando-se ao LESTE, onde faz frente, por três segmentos, onde o primeiro mede 14,35m no sentido sul-norte, o segundo mede 79,93m no sentido sul-norte, e o terceiro na extensão de 0,55m no sentido sudeste-noroeste, no alinhamento com a rua São Nicolau; ao OESTE, na extensão de 81,63m, com a rua Luiz Pereira de Souza; ao NORTE na extensão de 133,34m, com o denominado lote 01, de propriedade de Tereza Rusch e com o denominado lote 04, de propriedade de Marilda Luz Trindade; e ao SUL, em linha quebrada, formada por três segmentos, sendo o primeiro, no sentido oeste-leste, na extensão de 14,40m, com o denominado lote 07, de propriedade de Carlos Piedade Neto, o segundo, no sentido norte-sul, na extensão de 15,05m, também com o denominado lote 07, de propriedade de Carlos Piedade Neto e com o denominado lote 08, de propriedade de Paulo Piedade e o terceiro e último segmento, novamente no sentido oeste-leste, na extensão de 120,61m, com os denominados lotes 06, 05, 03 e 02, de propriedade de Antonio Cledi Verdum, Neuza Maria da Cunha, Setembrino Germano da Silva e de Crécio Antonio Silveira Bitencourt, respectivamente e com o beco dos Bitencourt. Situado no quarteirão formado pelas ruas São Nicolau, Luis Pereira da Souza, travessa 1 e avenida Santos Ferreira.

PROPRIETÁRIA: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, inscrita no CNPJ sob número 09.625.762/0001-58, com sede na rua Álvares Penteado, nº 61, 1º andar, bairro Centro, em São Paulo/SP.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 125.871, Livro 2-RG.
Protocolo nº 369635, Livro 1-AG em 13/03/2019.

CONTINUA NO VERSO

23

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

a

MATRÍCULA

156.077



Av.1/156.077 – Canoas, 11 de abril de 2019. **OBSERVAÇÃO.**

Protocolo n° 369635, Livro 1-AG, datado de 13 de março de 2019.

2657 F M

Av.2/156.077 - Canoas, 11 de abril de 2019. **TRANSPORTE - PATRIMÔNIO DE AFETÇÃO.**

Conforme a Av.9, da matrícula nº 125.871, 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 4.591/64.

Protocolo nº 369635, Livro 1-AG, datado de 13 de março de 2019.

atado de
2058

CA. Nihil. Selo: 0103.01.1800004.82658 - Nihil; 0103.04.1800001.45395 - Nihil

R.3/156.077 – Canoas, 17 de maio de 2019. **HIPOTECA.**

OBJETO: O imóvel desta matrícula.

DEVEDOR: 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 8.7877.0543731-4), firmado com base na Lei nº 4.380/1964, em São Paulo/SP, aos 22/02/2019 **(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\$7.839.712,86, juntamente com outras 79 unidades autônomas do condomínio "Bella Estância", conforme **R.84 da matrícula nº 125.874**. 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\$10.860.000,00.

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

Protocolo nº 372180, Livro 1-AH, datado de 9 de maio de 2019.



PR. Nihil. Selo: 0103.01.1800004.97996 - Nihil; 0103.04.1800001.49868 - Nihil

Av.4/156.077 - Canoas, 19 de agosto de 2019. **RETIFICAÇÃO - ERRO DE TRANSPOSIÇÃO.** *ℋ*

- CONTINUA NA FICHA Nº

2

Continua na próxima página:-:-:-:-:-

Av. Inconfidência, nº 680 - Sala 504 - Bairro Marechal Rondon - Canoas/RS - CEP: 92.020-342 - Fone: (51) 3031-2377

www.canoasri.com.br



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

CNM: 097360.2.0156077-32

Valide aqui
este documento

156.077

MATRÍCULA


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

Canoas, 19 de agosto de 2019

FLS.

MATRÍCULA

02

156.077

Com fulcro no disposto no artigo 213, I, "a", da Lei nº 6.015/1973, retifico o R.3 para dizer que a unidade autônoma foi dada em hipoteca de primeiro grau, conforme R.84 da matrícula nº **125.871** (e não nº 125.874, como constou). Averbção feita de ofício, revendo-se o arquivo desta Serventia Registral.

Escrevente Autorizada, Fernanda Gomes Ferreira, *Fernanda*

AS. Nihil. Selo: 0103.01.1900005.46705 - Nihil; 0103.01.1900005.46706 - Nihil

Av.5/156.077 - Canoas, 19 de agosto de 2019. **CANCELAMENTO - HIPOTECA.**

Em razão de Instrumento Particular (Contrato nº 8.7877.0625996-7), firmado pela parte credora, em 27/06/2019, procedo ao cancelamento do registro da hipoteca constante do R.3.

Protocolo nº 376589, Livro 1-AI, datado de 14 de agosto de 2019.

Escrevente Autorizada, Fernanda Gomes Ferreira, *Fernanda*

AS. Nihil. Selo: 0103.01.1900005.46707 - Nihil; 0103.04.1900006.09731 - Nihil

R.6/156.077 - Canoas, 19 de agosto de 2019. **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, 1º andar, bairro Centro, em São Paulo/SP.

INTERVENIENTE CONSTRUTORA: **CONSTRUTORA TENDA S/A**, inscrita no CNPJ sob número 71.476.527/0001-35, com sede na rua Álvares Penteado, nº 61, 5º andar, bairro Centro, em São Paulo/SP.

ADQUIRENTE: **WILLIAN SANTOS DA SILVA**, brasileiro, porteiro, solteiro, maior, inscrito no CPF sob número 847.083.520-34, residente e domiciliado na rua Manduca Nunes, nº 231, casa, bairro Glória, em Porto Alegre/RS.

TÍTULO: Instrumento Particular (Contrato nº 8.7877.0625996-7), firmado com base no artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, em Canoas/RS, aos 27/06/2019 (no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV). Imóvel vendido pelo preço de R\$119.157,19, sendo R\$16.480,04 pagos com recursos próprios, R\$2.500,68 com recursos da conta vinculada do FGTS, R\$30.219,00 com recursos concedidos pelo FGTS como desconto e R\$69.957,47 com recursos de financiamento, garantido pela alienação fiduciária abaixo registrada. Avaliação fiscal de R\$128.000,00, em 01/08/2019. ITBI pago.

Protocolo nº 376589, Livro 1-AI, datado de 14 de agosto de 2019.

Escrevente Autorizada, Fernanda Gomes Ferreira, *Fernanda*

AS. R\$318,60. Selo: 0103.01.1900005.46708 - R\$1,40; 0103.07.1800001.14163 - R\$36,60

R.7/156.077 - Canoas, 19 de agosto de 2019. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.**

OBJETO: O imóvel desta matrícula.

DEVEDOR FIDUCIANTE: **WILLIAN SANTOS DA SILVA**, brasileiro, porteiro, solteiro, maior, inscrito no CPF sob número 847.083.520-34, residente e domiciliado na rua Manduca Nunes, nº 231, casa, bairro Glória, em Porto Alegre/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 nº 8.7877.0625996-7), firmado com base no artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, em Canoas/RS, aos 27/06/2019 (no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida).

(continua no verso)

Continua na próxima página:-:-:-:-:-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/V4CTY-SV97E-JECLE-WNF55

 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 documentoContinuação da página anterior -:-:-:-:-
CNM: 097360.2.0156077-32**REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS**
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

02v

156.077

Minha Vida - PMCMV. O objeto acima especificado foi alienado à parte credora, em caráter fiduciário, para garantia de dívida no valor de R\$69.957,47. A dívida será paga em 360 meses, sendo o encargo inicial no valor total de R\$369,70 e com vencimento em 01/08/2019. 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, §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\$128.000,00.

Protocolo nº 376589, Livro 1-AI, datado de 14 de agosto de 2019.

Escrevente Autorizada, Fernanda Gomes Ferreira. *Ferreira*

AS. R\$220,50. Selo: 0103.01.1900005.46709 - R\$1,40; 0103.07.1800001.14164 - R\$36,60

Av.8/156.077 - Canoas, 11 de fevereiro de 2020. **NOTÍCIA - UNIDADE AUTÔNOMA REGULAR.** Conforme o R.367 da matrícula nº 125.871, 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 **"Bella Estância"**, localizado à **rua São Nicolau, nº 850**. 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 383954, Livro 1-AK, datado de 29 de janeiro de 2020.

Escrevente Autorizada, Fernanda Gomes Ferreira. *Ferreira*

PR. R\$ 21,10. Selo: 0103.01.1900009.32827 - R\$ 1,40; 0103.03.1900007.13606 - R\$ 2,70

Av.9/156.077 - Canoas, 12 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.7**, que deverá promover público leilão para a alienação do imóvel, conforme o procedimento previsto no artigo 27 da referida lei. Averbção feita a requerimento, datado de 23/12/2025, 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\$119.157,19 e avaliação fiscal de R\$165.000,00, em 04/11/2025).

Protocolo nº 509081, Livro 1-BY, datado de 29 de dezembro de 2025.

Emol.: R\$455,40 (Selo: 0103.08.2200002.04031 = R\$76,40); PED: R\$6,90 (Selo: 0103.01.2500001.83455 = R\$2,10).

Escrevente, Micheli Peres da Rosa. *MPR*

(continua na folha)

Dou fé. Canoas/RS, quinta-feira, 15 de janeiro de 2026, às 12h:04m:32s.

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 (Provento CNJ 127/2022) Matrícula 156.077: R\$ 44,80 (0103.04.2500002.05691 = R\$ 5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$ 13,20 (0103.03.2500002.14880 = R\$ 4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0103.01.2500001.84073 = 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 00007330 91