

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 21048fb3-fe2f-4bd9-b976-5b494fb2949c



221.209

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
CNM: 099267.2.0221209-59

PORTO ALEGRE/RS, 25 de janeiro de 2023

FLS.

01

MATRÍCULA

221.209

IMÓVEL: APARTAMENTO 102, a ser construído, do BLOCO 11, do IPANEMA RESIDENCE, localizado no pavimento térreo, de fundos e à direita de quem de frente olhar o Bloco 11 pelo seu acesso, com área real privativa de 41,195m², área real de uso comum de divisão proporcional de 26,96935458537010m² e área real total de 68,1643545853701m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00207788075632741, no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento. **O TERRENO SOBRE O QUAL SERÁ CONSTRUÍDO O CONDOMÍNIO** assim se descreve: Um terreno urbano lotado sob nº459 da Estrada Campo Novo, com área superficial de 15.852,49m² no quarteirão formado pela Estrada Campo Novo, Rua. Dr. Marino dos Santos, Rua Morro Alto, Limite de Propriedade, Rua Myriam Benz, Rua Dr. Pitrez, Rua Hubert Otto Krause e Limite de Propriedade, Bairro Ipanema, e com as seguintes medidas e confrontações; ao noroeste, no alinhamento projetado da estrada Campo Novo, em segmento curvo que mede 41,11m; ao sudoeste, por três segmentos, no primeiro confrontando com o terreno que é ou foi de Lancheria Chopal Ltda, medindo 132,80m, no sentido noroeste-sudeste, no segundo confronta com terreno que ou foi de Lancheria Chopal Ltda e em parte com imóvel que é ou foi de Jose Ivo Munhoz, medindo 60,00m, no sentido nordeste-sudoeste, e no terceiro confrontando com terras que são ou foram de Candido Lessa Cirne, medindo 108,20m, no sentido noroeste-sudeste; ao sudeste, confronta com os imóveis da rua Doutor Pitrez, medindo 100,00m; ao nordeste, confrontando com imóvel que é ou foi de Manoel Fraga da Silva por dois segmentos, no primeiro medindo 109,00m, no sentido sudeste-noroeste, e no segundo medindo 120,72m; retornando assim ao ponto inicial e fechando o perímetro.

PROPRIETÁRIA/INCORPORADORA: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo/SP.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-RG, Matrícula nº 219.755 do 3º Registro de Imóveis desta Capital.

OBS. 1: A presente matrícula foi aberta em virtude de INCORPORAÇÃO E INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO.

OBS. 2: O presente empreendimento encontra-se enquadrado no âmbito do PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA, nos termos da Lei nº 14.118, de 12/01/2021.

OBS. 3: Em conformidade com a documentação arrolada no art. 32, da Lei nº 4.591/64, o processo de incorporação, devidamente lançado no R.3-219.755 - Livro 2-Registro Geral, encontra-se arquivado nesta Serventia.

PROTOCOLO: 913.064 de 19/01/2023. Escrevente: Fabiano

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 13,30. Selo 0471.03.2200073.03757: R\$ 3,60.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 3,20. Selo 0471.01.2200080.03853: R\$ 1,80.

AV-1-221.209, de 25 de janeiro de 2023. **AFETAÇÃO:** Conforme AV-4 da matrícula nº 219.755, a incorporação encontra-se submetida ao REGIME DE AFETAÇÃO, nos termos do art. 31-A da Lei nº 4.591/64.

PROTOCOLO: 913.065 de 19/01/2023. Escrevente: Fabiano

Continua no verso



www.registadores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.
01v

MATRÍCULA
221.209

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2300003.00952: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2200080.05149: (Isento).

AV-2-221.209, de 17 de outubro de 2023. ÔNUS HIPOTECA – NOTÍCIA: Conforme R.6-219.755, o imóvel da presente matrícula encontra-se hipotecado em 1ª e especial hipoteca a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, de acordo com o Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, de 21/08/2023, pelo valor de R\$17.920.000,00, sob condições suspensivas estabelecidas na cláusula 1.7 do mesmo contrato. (Valor juntamente com outros 119 imóveis).

PROTOCOLO: 938.701 de 27/09/2023. Auxiliar de Escrevente: Jonatan

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2300059.04237: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2300061.00610: (Isento).

AV-3-221.209, de 16 de janeiro de 2024. Conforme AV-9 da Matrícula nº 219.755, foi dito que o terreno sobre o qual será construído o empreendimento, conforme disposto no art. 27 da Resolução CONAMA nº 420/2009, está classificado ambientalmente como **Área em Processo de Monitoramento para Reabilitação - AMR**, sem necessidade de remediação, apenas necessitando monitoramento e restrição do uso da água subterrânea para consumo.

PROTOCOLO: 947.888 de 21/12/2023. Escrevente: Fabiano

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.03.2300080.01860: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2300081.04541: (Isento).

AV-4-221.209, de 12 de março de 2024. CANCELAMENTO: Conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida – Recursos do FGTS - com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), de 29/01/2024, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** autorizou o cancelamento das condições suspensivas e da hipoteca objeto da Av-2.

PROTOCOLO: 953.887 de 28/02/2024. Escrevente Autorizada: Karen

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 98,80. Selo 0471.04.2400007.03171: R\$ 4,90.

continua na fl. 02

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

221.209

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099267.2.0221209-59

[Assinatura]

PORTO ALEGRE/RS, 12 de março de 2024

FLS.
02

MATRÍCULA
221.209

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,60. Selo 0471.01.2400006.09975: R\$ 2,00.

R-5-221.209, de 12 de março de 2024. COMPRA E VENDA

Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos do FGTS - com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), de 29/01/2024. **VALOR:** R\$195.037,35 (sendo R\$1.415,95 com recursos do FGTS do(s) comprador(es)). **AVALIAÇÃO:** R\$195.037,35. **TRANSMITENTE(S): TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, CNPJ 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo/SP.

ADQUIRENTE(S): GABRIEL OLIVEIRA ALMEIDA, CPF 859.074.990-87, brasileiro, solteiro, maior, secretário, estenógrafo, datilógrafo, recepcionista, telefonista e assemelhados, residente e domiciliado nesta Capital.

Obs.: Recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto de R\$48.926,00.

PROTOCOLO: 953.887 de 28/02/2024. Escrevente Autorizada: Karen

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 477,50. Selo 0471.08.2300084.00448: R\$ 72,60.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 3,30. Selo 0471.01.2400006.09983: R\$ 2,00.

R-6-221.209, de 12 de março de 2024. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos do FGTS - com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), de 29/01/2024. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$89.425,15. **AVALIAÇÃO:** R\$194.500,00. **PRAZO:** 360 meses, em parcelas mensais no valor inicial de R\$461,41, vencendo-se a primeira em 04/03/2024. **JUROS:** Taxa Anual Nominal de 4,2500% e Taxa Anual Efetiva de 4,3337%. **DEVEDOR(ES) (Fiduciante(s)):** GABRIEL OLIVEIRA ALMEIDA, CPF 859.074.990-87, brasileiro, solteiro, maior, secretário, estenógrafo, datilógrafo, recepcionista, telefonista e assemelhados, residente e domiciliado nesta Capital. **INTERVENIENTE CONSTRUTORA e FIADORA:** CONSTRUTORA TENDA S/A, CNPJ 71.476.527/0001-35, com sede em São Paulo/SP. **INTERVENIENTE INCORPORADORA:** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo/SP.

CREDORA (Fiduciária): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.

PROTOCOLO: 953.887 de 28/02/2024. Escrevente Autorizada: Karen

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 298,40. Selo 0471.07.2300074.01671: R\$ 53,70.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 3,30. Selo 0471.01.2400011.00008: R\$ 2,00.

Continua no verso



ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.regidores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

caec



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.
02v

MATRÍCULA
221.209

AV-7-221.209, de 01 de agosto de 2025. CONCLUSÃO DA CONSTRUÇÃO: Conforme requerimento de 07/07/2025, instruído de provas hábeis, por **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, CNPJ 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo/SP, na qualidade de incorporadora, foi dito que a unidade autônoma objeto da presente matrícula, foi totalmente construída, bem como submetida ao Regime de Condomínio, conforme Instituição Jurídico-Formal de Condomínio, lançada no R.3-219.755. Dita unidade recebeu entrada pelo nº 459 da Estrada Campo Novo, tudo em conformidade com a Carta de Habitação concedida e emitida via internet em 25/11/2024; CND nº 90.013.74239/73-001, de 19/11/2024; e, ART nº 13545847, de 06/12/2022. PROTOCOLO: 1.004.504 de 08/07/2025. Escrevente Autorizada: Ana Paula

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a): *[Assinatura]*

Registrador(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.03.2500025.06908: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2500029.04421: (Isento).

AV-8-221.209, de 04 de agosto de 2026. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Requerimento, de 22/07/2026, expedido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, credora fiduciária da dívida relativa ao Contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em Garantia nº 878771881550, firmado em 29/01/2024. **VALOR:** R\$200.751,23. **AVALIAÇÃO:** R\$200.751,23. Esta averbação é feita à vista dos documentos mencionados nos termos do art. 26, § 7º da Lei 9.514/97, bem como da comprovação do pagamento pela fiduciária do Imposto de transmissão inter vivos, devido de acordo com a Guia nº 0021.2026.03020.5, de 30/06/2026, mediante recolhimento de R\$6.022,54, instruído com prova da intimação do devedor por inadimplência, certidão do decurso do prazo sem purgação da mora e de pagamento do imposto respectivo. **TRANSMITENTE(S) (Fiduciante(s)):** **GABRIEL OLIVEIRA ALMEIDA**, CPF 859.074.990-87, brasileiro, solteiro, maior, secretário, estenógrafo, datilógrafo, recepcionista e telefonista, residente e domiciliado nesta Capital.

ADQUIRENTE (Fiduciária): **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.

Obs.: Este imóvel deverá ser oferecido em públicos leilões.

PROTOCOLO: 1.046.943 de 23/07/2026. Escrevente Autorizado: Luís Roberto.

Escrevente Autorizado(a): *[Assinatura]*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 532,10. Selo 0471.08.2500028.00683: R\$ 80,80.

Proc. eletr. de dados: R\$ 7,30. Selo 0471.01.2600026.04516: R\$ 2,20.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL	
REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE	
Certidão do conteúdo da Matrícula nº 221.209 do Livro 02-Reg. Geral. (Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos). CNM: 099267.2.0221209-59	
Atos: Certidão: R\$ 47,60 - 0471.04.2600025.03305 - R\$ 5,50, Busca: R\$ 14,00 - 0471.03.2600027.03673 - R\$ 4,40, Proc. Eletrônico: R\$ 7,30 - 0471.01.2600030.01612 - R\$ 2,20. Total: R\$ 84,63 Porto Alegre, 04/08/2026	
Documento eletrônico assinado digitalmente por Carlos Eduardo R. Oliveira – Registrador Substituto, conforme MP no. 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que instituiu a infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira-ICP Brasil.	

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:
099267 53 2026 00110253 12



ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec