



221.453

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
CNM: 099267.2.0221453-06

[Assinatura]

PORTO ALEGRE/RS, 25 de janeiro de 2023

FLS.

MATRÍCULA

01

221.453

IMÓVEL: APARTAMENTO 502, a ser construído, do **BLOCO 23**, do **IPANEMA RESIDENCE**, localizado no quinto pavimento, de fundos e à direita de quem de frente olhar o Bloco 23 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 0471.03.2200073.04001: R\$ 3,60.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 3,20. Selo 0471.01.2200080.04097: R\$ 1,80.

AV-1-221.453, 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.regisradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

3ª Zona - Porto Alegre-RS



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

FLS.
01v

MATRÍCULA
221.453

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2300006.00185: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2200080.05401: (Isento).

AV-2-221.453, de 17 de outubro de 2023. ÔNUS HIPOTECA – NOTÍCIA: Conforme R.7-219.755, 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 25/08/2023, pelo valor de R\$17.945.384,61, sob condições suspensivas estabelecidas na cláusula 1.7 do mesmo contrato. (Valor juntamente com outros 119 imóveis).

PROTOCOLO: 939.203 de 02/10/2023. Auxiliar de Escrevente: Jonatan

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2300059.04377: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2300061.00790: (Isento).

AV-3-221.453, 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 0471.03.2300080.01622: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2300081.04318: (Isento).

AV-4-221.453, de 11 de outubro 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, de 18/09/2024, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** autorizou o cancelamento das condições suspensivas e da hipoteca objeto da Av-2.

PROTOCOLO: 975.037 de 26/09/2024. Auxiliar de Escrevente: Runa

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 98,80. Selo 0471.04.2400029.10394: R\$ 4,90.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,60. Selo 0471.01.2400035.06450: R\$ 2,00.

continua na fl. 02

ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

221.453
MATRÍCULA



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

CNM: 099267.2.0221453-06

[Assinatura]

PORTO ALEGRE/RS, 11 de outubro de 2024

FLS.
02

MATRÍCULA
221.453

R-5-221.453, de 11 de outubro 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, de 18/09/2024. **VALOR:** R\$199.479,78. **AVALIACÃO:** R\$199.479,78. **TRANSMITENTE(S):** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo/SP.

ADQUIRENTE(S): LEONARDO ZIMMERMANN MACHADO, CPF 867.069.180-91, brasileiro, solteiro, maior, supervisor inspetor e agente de compras e vendas, residente e domiciliado nesta Capital.

Obs.: Recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto de R\$3.189,00.

PROTOCOLO: 975.037 de 26/09/2024. Auxiliar de Escrevente: Runa

Escrevente Autorizado(a): *Kare Tien*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 477,50. Selo 0471.08.2400023.03288: R\$ 72,60.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 3,30. Selo 0471.01.2400035.10383: R\$ 2,00.

R-6-221.453, de 11 de outubro 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, de 18/09/2024. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$159.583,82

AVALIACÃO: R\$205.000,00. **PRAZO:** 420 meses, em parcelas mensais no valor inicial de R\$858,02, vencendo-se a primeira em 21/10/2024. **JUROS:** Taxa Anual Nominal de 5,00% e Taxa Anual Efetiva de 5,1161%. **DEVEDOR(ES) (Fiduciante(s)):** LEONARDO ZIMMERMANN MACHADO, CPF 867.069.180-91, brasileiro, solteiro, maior, supervisor inspetor e agente de compras e vendas, residente e domiciliado nesta Capital.

INTERVENIENTE INCORPORADORA: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo/SP. **CONSTRUTORA / FIADORA:** CONSTRUTORA TENDA S/A, CNPJ 71.476.527/0001-35, com sede em São Paulo/SP.

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

PROTOCOLO: 975.037 de 26/09/2024. Auxiliar de Escrevente: Runa

Escrevente Autorizado(a): *Kare Tien*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 432,60. Selo 0471.08.2400023.03289: R\$ 72,60.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 3,30. Selo 0471.01.2400035.10388: R\$ 2,00.

AV-7-221.453, de 08 de dezembro de 2025. CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL: Em atenção ao art. 440-AQ, do Código Nacional de Normas/CNJ, certifico que o imóvel possui o CEP sob nº 91751-443.

Escrevente: Fabiano

Continuação no verso



ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

CAEC



CNM: 099267.2.0221453-06

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERALFLS.
02vMATRÍCULA
221.453

Escrevente Autorizado(a):
Registrador(a) Substituto(a):
Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2500046.08381: (Isento).
Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2500051.02148: (Isento).

AV-8-221.453, de 08 de dezembro de 2025. CONCLUSÃO DA CONSTRUÇÃO: Conforme requerimento de 03/11/2025, 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 17/10/2025; CND nº 90.013.74239/73-002, de 04/11/2025; e, ART nº 14069298, de 03/06/2024. PROTOCOLO: 1.018.766 de 11/11/2025. Escrevente: Fabiano

Escrevente Autorizado(a):
Registrador(a) Substituto(a):
Registrador(a):
Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2500050.02941: (Isento).
Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2500053.00361: (Isento).

AV-9-221.453, de 15 de julho de 2026. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Requerimento, de 08/07/2026, expedido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, credora fiduciária da dívida relativa ao Contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em Garantia nº878772101352, de 18/09/2024. **VALOR:** R\$210.691,98. **AVALIAÇÃO:** R\$210.691,98. 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 nº0021.2026.02765.4, de 18/06/2026, mediante recolhimento de R\$6.320,76, instruído com prova da intimação dos devedores por inadimplência, certidão do decurso do prazo sem purgação da mora e de pagamento do imposto respectivo. **TRANSMITENTE(S) (Fiduciante): LEONARDO ZIMMERMANN MACHADO**, CPF 867.069.180-91, brasileiro, solteiro, maior, supervisor inspetor e agente de compras e vendas, 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: 1.044.672 de 08/07/2026. Escrevente: Giovanna

Escrevente Autorizado(a):
Registrador(a) Substituto(a):
Registrador(a):
Emolumentos: R\$ 532,10. Selo 0471.08.2500028.00223: R\$ 80,80.
Proc. eletr. de dados: R\$ 7,30. Selo 0471.01.2600024.05459: R\$ 2,20.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE

Certidão do conteúdo da Matrícula nº 221.453 do Livro 02-Reg. Geral.
(Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos). CNM: 099267.2.0221453-06

Atos: Certidão: R\$ 47,60 - 0471.04.2600021.07830 - R\$ 5,50, Busca: R\$ 14,00 - 0471.03.2600023.07290 - R\$ 4,40, Proc. Eletrônico: R\$ 7,30 - 0471.01.2600026.01118 - R\$ 2,20. Total: R\$ 84,63
Porto Alegre, 15/07/2026

Documento eletrônico assinado digitalmente por Luan Amorim Rocha - Escrevente Autorizado, 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 00101695 31



.onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec