Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash f67452bf-0aad-4d7f-81a4-fc302e987ae7

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
CNM: 099267.2.0221042-75

PORTO ALEGRE/RS, 25 de janeiro de 2023	FLS. 01	MATRÍCULA 221.042

IMÓVEL: **APARTAMENTO 404**, a ser construído, do **BLOCO 02**, do **IPANEMA RESIDENCE**, localizado no quarto pavimento, de frente e à esquerda de quem de frente olhar o Bloco 2 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 0471.03.2200073.03590: R$ 3,60.
Proc. eletrônico de dados: R$ 3,20. Selo 0471.01.2200080.03686: R$ 1,80.

AV-1-221.042, 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

Serviço de Registro de Imóveis 3ª Zona - Porto Alegre-RS

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

Esse documento foi assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO ROSA OLIVEIRA - 05/10/2026 10:38

Escrevente Autorizado(a):
Registrador(a) Substituto(a):
Registrador(a):
Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2300003.00934: (Isento).
Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2200080.05131: (Isento).

AV-2-221.042, de 10 de agosto de 2023. **ÔNUS HIPOTECA – NOTÍCIA:** Conforme R.5-219.755, 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, que entre si celebram Tenda Negócios Imobiliários S.A e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, de 23/06/2023, pelo valor de R$18.055.384,61, sob condições suspensivas estabelecidas na cláusula 1.7 do mesmo contrato (Valor juntamente com outros 119 imóveis).
PROTOCOLO: 930.854 de 13/07/2023. Auxiliar de Escrevente: Jonatan
Escrevente Autorizado(a):
Registrador(a) Substituto(a):
Registrador(a):
Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2300043.09092: (Isento).
Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2300047.00602: (Isento).

AV-3-221.042, 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 0471.03.2300080.01982: (Isento).
Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2300081.04672: (Isento).

AV-4-221.042, de 20 de fevereiro 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 09/01/2024, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** autorizou o cancelamento das condições suspensivas e da hipoteca objeto da Av-2.
PROTOCOLO: 951.430 de 31/01/2024. Escrevente: Fabiano
Escrevente Autorizado(a):
Registrador(a) Substituto(a):
Registrador(a):

continua na fl. 02

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash f67452bf-0aad-4d7f-81a4-fc302e987ae7

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado saec .onr

Esse documento foi assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO ROSA OLIVEIRA - 05/10/2026 10:38

Emolumentos: R$ 98,80. Selo 0471.04.2400004.03577: R$ 4,90.
Proc. eletrônico de dados: R$ 6,60. Selo 0471.01.2400006.00626: R$ 2,00.

R-5-221.042, de 20 de fevereiro 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 09/01/2024. **VALOR:** R$192.912,96. **AVALIAÇÃO:** R$192.912,96. **TRANSMITENTE(S)**: **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, CNPJ 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo/SP.
ADQUIRENTE(S): **CRISTIAN MENEZES GARCIA**, CPF 868.300.740-53, brasileiro, solteiro, maior, porteiro de edifício, ascensorista, garagista e faxineiro, residente e domiciliado nesta Capital.
Obs.: Recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto de R$34.664,00.
PROTOCOLO: 951.430 de 31/01/2024. Escrevente: Fabiano
Escrevente Autorizado(a):
Registrador(a) Substituto(a):
Registrador(a):
Emolumentos: R$ 477,50. Selo 0471.08.2300070.00994: R$ 72,60.
Proc. eletrônico de dados: R$ 3,30. Selo 0471.01.2400006.00628: R$ 2,00.

R-6-221.042, de 20 de fevereiro 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 09/01/2024. **VALOR DA DÍVIDA:** R$111.871,17. **AVALIAÇÃO:** R$194.500,00. **PRAZO:** 420 meses, em parcelas mensais no valor inicial de R$588,25, vencendo-se a primeira em 10/02/2024. **JUROS:** Taxa Anual Nominal de 5,00% e Taxa Anual Efetiva de 5,1161%. **DEVEDOR(ES) (Fiduciante(s))**: **CRISTIAN MENEZES GARCIA**, CPF 868.300.740-53, brasileiro, solteiro, maior, porteiro de edifício, ascensorista, garagista e faxineiro, residente e domiciliado nesta Capital. **INTERVENIENTE CONSTRUTORA e FIADORA: CONSTRUTORA TENDA S/A**, CNPJ 71.476.527/0001-35, com sede em São Paulo/SP. **INTERVENIENTE INCORPORADORA: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, CNPJ 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo/SP.
CREDORA (Fiduciária): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.
PROTOCOLO: 951.430 de 31/01/2024. Escrevente: Fabiano
Escrevente Autorizado(a):
Registrador(a) Substituto(a):
Registrador(a):
Emolumentos: R$ 343,10. Selo 0471.07.2300074.01175: R$ 53,70.
Proc. eletrônico de dados: R$ 3,30. Selo 0471.01.2400006.00632: R$ 2,00.

AV-7-221.042, de 01 de agosto de 2025. **CONCLUSÃO DA CONSTRUÇÃO:** Conforme requerimento de 07/07/2025, instruído de provas hábeis, por **TENDA NEGÓCIOS**

Continua no verso

Serviço de Registro de Imóveis 3ª Zona - Porto Alegre-RS

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

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash f67452bf-0aad-4d7f-81a4-fc302e987ae7

Esse documento foi assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO ROSA OLIVEIRA - 05/10/2026 10:38

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):
Registrador(a):
Emolumentos: Nihil. Selo 0471.03.2500025.06926: (Isento).
Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2500029.04439: (Isento).

AV-8-221.042, de 01 de outubro de 2026. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:** Requerimento, de 24/09/2026, expedido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, credora fiduciária da dívida relativa ao Contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em Garantia nº 878771884083, firmado em 09/01/2024. **VALOR:** R$201.915,09. **AVALIAÇÃO:** R$201.915,09. 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 0021.2026.04404.4, de 02/09/2026, mediante recolhimento de R$6.057,45, instruído com prova da intimação dos devedores por inadimplência, certidão do decurso do prazo sem purgação da mora e de pagamento do imposto respectivo. **TRANSMITENTE(S) (Fiduciante):** **CRISTIAN MENEZES GARCIA**, CPF 868.300.740-53, brasileiro, solteiro, maior, porteiro de edifício, ascensorista, garagista e faxineiro, residente e domiciliado nesta Capital.
ADQUIRENTE (Fiduciária): **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.
Obs.: Este imóvel deverá ser oferecido em públicos leilões.
PROTOCOLO: 1.054.225 de 24/09/2026. Escrevente: Cassiano Devit
Escrevente Autorizado(a):
Registrador(a) Substituto(a):
Registrador(a):
Emolumentos: R$ 532,10. Selo 0471.08.2500028.02518: R$ 80,80.
Proc. eletr. de dados: R$ 7,30. Selo 0471.01.2600039.02333: R$ 2,20.

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

Certidão do conteúdo da Matrícula nº 221.042 do Livro 02-Reg. Geral.
(Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos). CNM: 099267.2.0221042-75

Atos:Certidao: R$ 47,60 - 0471.04.2600036.04194 - R$ 5,50, Busca: R$ 14,00 - 0471.03.2600038.05102 - R$ 4,40, Proc. Eletrônico: R$ 7,30 - 0471.01.2600039.04783 - R$ 2,20. Total: R$ 84,63
Porto Alegre, 01/10/2026

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 00148621 69

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash f67452bf-0aad-4d7f-81a4-fc302e987ae7

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado saec .onr

Esse documento foi assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO ROSA OLIVEIRA - 05/10/2026 10:38