



221.116

-MATRÍCULA-



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL  
CNM: 099267.2.0221116-47

PORTO ALEGRE/RS, 25 de janeiro de 2023

FLS.

01

MATRÍCULA

221.116

**IMÓVEL:** APARTAMENTO 303, a ser construído, do **BLOCO 06**, do **IPANEMA RESIDENCE**, localizado no terceiro pavimento, de fundos e à esquerda de quem de frente olhar o Bloco 6 pelo seu acesso, com área real privativa de 41,195m<sup>2</sup>, área real de uso comum de divisão proporcional de 26,96935458537010m<sup>2</sup> e área real total de 68,1643545853701m<sup>2</sup>, 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 15.852,49m<sup>2</sup> 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 0471.03.2200073.03664: R\$ 3,60.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 3,20. Selo 0471.01.2200080.03760: R\$ 1,80.

**AV-1-221.116, 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





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

FLS.

MATRÍCULA

01v

221.116

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2300006.00067: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2200080.05264: (Isento).

**AV-2-221.116, 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 0471.04.2300043.09176: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2300047.00702: (Isento).

**AV-3-221.116, 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 0471.03.2300080.02068: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2300081.04760: (Isento).

**AV-4-221.116, de 08 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 28/06/2024, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** autorizou o cancelamento das condições suspensivas e da hipoteca objeto da Av-2.

PROTOCOLO: 975.224 de 27/09/2024. Escrevente Autorizado: Jonatan

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: R\$ 98,80. Selo 0471.04.2400029.08919: R\$ 4,90.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,60. Selo 0471.01.2400035.06648: R\$ 2,00.

continua na fl. 02

.ONR

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

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

221.116

MATRÍCULA

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

CNM: 099267.2.0221116-47

PORTO ALEGRE/RS, 08 de outubro de 2024

FLS.

02

MATRÍCULA

221.116

**R-5-221.116, de 08 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 28/06/2024. **VALOR:** R\$205.000,00. **AVALIAÇÃO:** R\$205.000,00. **TRANSMITENTE(S):** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo/SP.

**ADQUIRENTE(S):** GABRIELA LIMA DE MOURA, CPF 067.762.190-60, brasileira, solteira, maior, auxiliar de escritório, residente e domiciliada nesta Capital.

PROTOCOLO: 975.224 de 27/09/2024. Escrevente Autorizado: Jonatan

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 522,30. Selo 0471.08.2400023.03095: R\$ 72,60.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 3,30. Selo 0471.01.2400035.06652: R\$ 2,00.

**R-6-221.116, de 08 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 28/06/2024. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$164.000,00. **AVALIAÇÃO:** R\$205.000,00. **PRAZO:** 420 meses, em parcelas mensais no valor inicial de R\$1.236,92, vencendo-se a primeira em 07/08/2024. **JUROS:** Taxa Anual Nominal de 8,1600% e Taxa Anual Efetiva de 8,4722%. **DEVEDOR(ES) (Fiduciante(s)):** GABRIELA LIMA DE MOURA, CPF 067.762.190-60, brasileira, solteira, maior, auxiliar de escritório, residente e domiciliada 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: 975.224 de 27/09/2024. Escrevente Autorizado: Jonatan

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 432,60. Selo 0471.08.2400023.01859: R\$ 72,60.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 3,30. Selo 0471.01.2400035.06657: R\$ 2,00.

**AV-7-221.116, 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

Continua no verso

ONR

Certidão emitida pelo SREI

[www.registadores.onr.org.br](http://www.registadores.onr.org.br)Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

CABEC





CNM: 099267.2.0221116-47

**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE**  
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**FLS.  
**02v**MATRÍCULA  
**221.116**

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 0471.03.2500025.06859: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2500029.04372: (Isento).

**AV-8-221.116, de 17 de agosto de 2026. CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA:** Certifico que a presente matrícula está cadastrada sob nº 099267.2.0221116-47.

Auxiliar de Escrevente: Patrícia Almeida

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2600025.05477: (Isento).

Proc. eletr. de dados: Nihil. Selo 0471.01.2600030.06668: (Isento).

**AV-9-221.116, de 17 de agosto de 2026. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:** Requerimento, de 29/07/2026, expedido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, credora fiduciária da dívida relativa ao Contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em Garantia nº 878772030383, firmado em 28/06/2024. **VALOR:** R\$211.356,73. **AVALIAÇÃO:** R\$211.356,73. 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 0021.2026.03362.0, de 16/07/2026, mediante recolhimento de R\$6.340,70, 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): GABRIELA LIMA DE MOURA**, CPF 067.762.190-60, brasileira, solteira, maior, auxiliar de escritório, residente e domiciliada 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: 1.047.822 de 29/07/2026. Auxiliar de Escrevente: Patrícia Almeida

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 532,10. Selo 0471.08.2500028.01252: R\$ 80,80.

Proc. eletr. de dados: R\$ 7,30. Selo 0471.01.2600030.06677: R\$ 2,20.

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

Certidão do conteúdo da Matrícula nº 221.116 do Livro 02-Reg. Geral.

(Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos). CNM: 099267.2.0221116-47

Atos: Certidão: R\$ 47,60 - 0471.04.2600025.07448 - R\$ 5,50, Busca: R\$ 14,00 - 0471.03.2600027.09757 - R\$ 4,40, Proc. Eletrônico: R\$ 7,30 - 0471.01.2600033.01178 - R\$ 2,20. Total: R\$ 84,63  
Porto Alegre, 17/08/2026

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 00118035 44



.ONR

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec