Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 60bf46f6-b3e8-401d-b2b4-825de67858e3

IMÓVEL: **APARTAMENTO 504**, a ser construído, do **BLOCO 16**, do **IPANEMA RESIDENCE**, localizado no quinto pavimento, de frente e à esquerda de quem de frente olhar o Bloco 16 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 0,002077880756327410, 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 0471.03.2200073.03871: R$ 3,60.
Proc. eletrônico de dados: R$ 3,20. Selo 0471.01.2200080.03967: R$ 1,80.

AV-1-221.323, 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 - 24/09/2026 09:52

Escrevente Autorizado(a):
Registrador(a) Substituto(a):
Registrador(a):
Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2300006.00223: (Isento).
Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2200080.05439: (Isento).

AV-2-221.323, de 13 de novembro de 2023. **ÔNUS HIPOTECA – NOTÍCIA:** Conforme R.8-219.755, 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 15/09/2023, pelo valor de R$18.156.923,07, sob condições suspensivas estabelecidas na cláusula 1.7 do mesmo contrato (Juntamente com outros 119 imóveis).
PROTOCOLO: 942.038 de 26/10/2023. Auxiliar de Escrevente: Jonatan
Escrevente Autorizado(a):
Registrador(a) Substituto(a):
Registrador(a):
Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2300067.02155: (Isento).
Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2300064.07807: (Isento).

AV-3-221.323, 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 0471.03.2300080.01708: (Isento).
Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2300078.01188: (Isento).

AV-4-221.323, de 14 de maio de 2025. **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 – Programa Porta de Entrada/RS, de 08/04/2025, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** autorizou o cancelamento das condições suspensivas e da hipoteca objeto da Av-2.
PROTOCOLO: 995.983 de 22/04/2025. Escrevente: Gustavo
Escrevente Autorizado(a):
Registrador(a) Substituto(a):
Registrador(a):
Emolumentos: R$ 52,00. Selo 0471.04.2500011.00793: R$ 5,20.
Proc. eletrônico de dados: R$ 3,50. Selo 0471.01.2500013.05436: R$ 2,10.

continua na fl. 02

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 60bf46f6-b3e8-401d-b2b4-825de67858e3
Esse documento foi assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO ROSA OLIVEIRA - 24/09/2026 09:52
Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

R-5-221.323, de 14 de maio de 2025. **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 – Programa Porta de Entrada/RS, de 08/04/2025. **VALOR:** R$208.647,18. **AVALIAÇÃO:** R$208.647,18. **TRANSMITENTE(S)**: **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, CNPJ 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo/SP.
ADQUIRENTE(S): **LUIS CLAUDIO RODRIGUES JUNIOR**, CPF 600.195.990-05, brasileiro, solteiro, maior, eletricista, residente e domiciliado nesta Capital.
Obs.[1]: Recursos concedidos pelo FGTS/União na forma de desconto de R$31.731,00.
Obs.[2]: Recursos concedidos pela Iniciativa MCMV Cidades – CONTRAPARTIDAS de R$20.000,00.
PROTOCOLO: 995.983 de 22/04/2025. Escrevente: Gustavo
Escrevente Autorizado(a):
Registrador(a) Substituto(a):
Registrador(a):
Emolumentos: R$ 502,70. Selo 0471.08.2400023.07983: R$ 76,40.
Proc. eletrônico de dados: R$ 3,50. Selo 0471.01.2500013.05443: R$ 2,10.

R-6-221.323, de 14 de maio de 2025. **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 – Programa Porta de Entrada/RS, de 08/04/2025. **VALOR DA DÍVIDA:** R$126.560,04. **AVALIAÇÃO:** R$205.000,00. **PRAZO:** 420 meses, em parcelas mensais no valor inicial de R$663,65, vencendo-se a primeira em 09/05/2025. **JUROS:** Taxa Anual Nominal de 5,00% e Taxa Anual Efetiva de 5,1161%. **DEVEDOR(ES) (Fiduciante(s))**: **LUIS CLAUDIO RODRIGUES JUNIOR**, CPF 600.195.990-05, brasileiro, solteiro, maior, eletrecista, residente e domiciliado nesta Capital. **INTERVENIENTE CONSTRUTORA e FIADORA: CONSTRUTORA TENDA S/A**, CNPJ 71.476.527/0001-35, com sede em São Paulo/SP. **INTERVENIENTE INCORPORADORA: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, CNPJ 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo/SP.
CREDORA (Fiduciária): **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,** CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.
PROTOCOLO: 995.983 de 22/04/2025. Escrevente: Gustavo
Escrevente Autorizado(a):
Registrador(a) Substituto(a):
Registrador(a):
Emolumentos: R$ 361,20. Selo 0471.07.2400033.06351: R$ 56,50.
Proc. eletrônico de dados: R$ 3,50. Selo 0471.01.2500013.05449: R$ 2,10.

AV-7-221.323, de 14 de maio de 2025. **CLÁUSULA:** 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 – Programa Porta de Entrada/RS, de 08/04/2025, o comprador fica impedido de alienar seus direitos sobre o

Continua no verso

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

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

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 60bf46f6-b3e8-401d-b2b4-825de67858e3

Esse documento foi assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO ROSA OLIVEIRA - 24/09/2026 09:52

imóvel objeto da alienação pelo prazo de **05 anos**, a contar a contar da data de concessão do benefício previsto na Lei 16.138, de 07/06/2024, do Estado do Rio Grande do Sul, conforme determinado pelo artigo 15, §1º, da mesma lei estadual.
PROTOCOLO: 995.983 de 22/04/2025. Escrevente: Gustavo
Escrevente Autorizado(a):
Registrador(a) Substituto(a):
Registrador(a):
Emolumentos: R$ 26,00. Selo 0471.03.2500012.06309: R$ 4,20.
Proc. eletrônico de dados: R$ 3,50. Selo 0471.01.2500013.05454: R$ 2,10.

AV-8-221.323, 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
Escrevente Autorizado(a):
Registrador(a) Substituto(a):
Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2500046.08251: (Isento).
Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2500051.02018: (Isento).

AV-9-221.323, 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 0471.04.2500050.02749: (Isento).
Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2500053.00080: (Isento).

AV-10-221.323, de 21 de setembro de 2026. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:** Requerimento, de 08/09/2026, expedido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, credora fiduciária da dívida relativa ao Contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em Garantia nº 878772259065, firmado em 08/04/2025. **VALOR:** R$209.842,39. **AVALIAÇÃO:** R$209.842,39. 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 0021.2026.03823.0, de 05/08/2026, mediante recolhimento de R$6.295,27, instruído com prova da intimação dos devedores por inadimplência, certidão do decurso do prazo sem purgação da mora e de pagamento do imposto

continua na fl. 03

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 60bf46f6-b3e8-401d-b2b4-825de67858e3

Esse documento foi assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO ROSA OLIVEIRA - 24/09/2026 09:52

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

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

respectivo. **TRANSMITENTE(S) (Fiduciante):** **LUIS CLAUDIO RODRIGUES JUNIOR**, CPF 600.195.990-05, brasileiro, solteiro, maior, eletrecista, 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: 1.052.796 de 09/09/2026. Escrevente: Cassiano Devit

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R$ 532,10. Selo 0471.08.2500028.02169: R$ 80,80.

Proc. eletr. de dados: R$ 7,30. Selo 0471.01.2600033.06468: R$ 2,20.

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

Certidão do conteúdo da Matrícula nº 221.323 do Livro 02-Reg. Geral.
(Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos). CNM: 099267.2.0221323-08

Atos:Certidao: R$ 47,60 - 0471.04.2600036.00897 - R$ 5,50, Busca: R$ 14,00 - 0471.03.2600035.09844 - R$ 4,40, Proc. Eletrônico: R$ 7,30 - 0471.01.2600037.08116 - R$ 2,20. Total: R$ 84,63
Porto Alegre, 21/09/2026

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 00142509 88

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 60bf46f6-b3e8-401d-b2b4-825de67858e3

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 - 24/09/2026 09:52