



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 6ª ZONA
Marcos Costa Salomão - Oficial Registrador

Página 1 de 6

CERTIDÃO

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o seguinte teor:

CNM: 097741.2.0064593-26



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

COMARCA DE PORTO ALEGRE
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS -- 6ª ZONA
NAIR TERESINHA RIZZI FIGUEIRÓ
Registradora Interina CPF: 202.698.460-34

Porto Alegre, 23 de novembro de 2020

Ficha nº 1

Matrícula nº 64.593

BAIRRO: ALTO PETRÓPOLIS - "ALTO PROTÁSIO" - Bloco 4.

IMÓVEL: A fração ideal de 0,00294118, que corresponderá ao apartamento nº 104 do Bloco 4, a ser construído, que localizar-se-á no pavimento térreo, de frente e à esquerda de quem de frente olhar o Bloco 4 pelo seu acesso, com área real privativa de 41,19m², área real de uso comum de divisão proporcional de 51,32m² e área real total de 92,51m², do terreno lotado sob o nº 10.970 da Avenida Protásio Alves, com área superficial de 19.116,64m² e as seguintes medidas e confrontações: ao Sudoeste, onde faz frente à dita avenida, medindo 47,23m; ao Leste, por dois segmentos, confrontando com terras de Andréa Maltese: o primeiro segmento medindo 84,00m, no sentido Sudoeste-Nordeste, e o segundo medindo 338,50m, no sentido Sul-Norte; ao Norte, onde faz fundos, confrontando com terras de Andréa Maltese, medindo 59,80m; ao Oeste, confrontando com imóvel de nº 10.950 da Avenida Protásio Alves, de propriedade de Irmgart Rowe de Barros (Matrícula nº 1.744), por quatorze segmentos: o primeiro, partindo da divisa norte, medindo 13,91m, no sentido Norte-Sul, o segundo medindo 12,00m, no sentido Norte-Sul, o terceiro medindo 78,34m, no sentido Norte-Sul, o quarto medindo 31,21m, no sentido Norte-Sul, o quinto medindo 26,96m, no sentido Norte-Sul, o sexto medindo 66,66m, no sentido Norte-Sul, o sétimo medindo 37,20m, no sentido Norte-Sul, o oitavo medindo 19,30m, no sentido Norte-Sul, o nono medindo 3,47m, no sentido Nordeste-Sudoeste, o décimo medindo 6,77m, no sentido Nordeste-Sudoeste, o décimo primeiro medindo 51,70m, no sentido Nordeste-Sudoeste, o décimo segundo medindo 20,74m, no sentido Nordeste-Sudoeste, o décimo terceiro medindo 2,43m, no sentido Nordeste-Sudoeste, e o décimo quarto medindo 14,63m, no sentido Nordeste-Sudoeste; retornando assim ao ponto inicial e fechando o perímetro. Incidem sobre o terreno, 3 áreas de preservação nomeadas APP1, APP2, APP3 e área de Mata Nativa, com as seguintes descrições: APP1 com uma área superficial de 61,56m², com as coordenadas do seu centro E= 290.004,566m e N= 1.675.305,319m, distante este ponto 29,43m, contados pela face Oeste do imóvel, da frente à avenida Protásio Alves, a respectiva mancha compreende os exemplares arbóreos das espécies *Allophylus edulis*, *Schinus terebinthifolia* e *Phytolacca dioica*; APP2 com uma área superficial de 482,58m², com as coordenadas do seu centro E= 290.025,496m e N= 1.675.386,070m, distante este ponto 99,09m, contados pela face Oeste do imóvel, da frente à avenida Protásio Alves, a respectiva mancha compreende os exemplares arbóreos das espécies *Schinus terebinthifolia*, *Trema micrantha*, *Ficus cestrifolia*, *Syagrus romanzoffiana*, *Handroanthus chrysotrichus*, *Allophylus edulis*, *Luehea divaricata*, *Phytolacca dioica*; APP3 com uma área superficial de 1.286,68m², com as coordenadas do seu centro E= 290.036,960m e N= 1.675.617,883m, distante este ponto 328,91m, contados pela face Oeste do imóvel, da frente à avenida Protásio Alves, a respectiva mancha compreende exemplares arbóreos da espécie *Butia odorata*; Área de Mata Nativa com uma área superficial de 72,80m², com as coordenadas do seu centro E= 290.033,580m e N= 1.675.588,516m, distante este ponto 328,91m do alinhamento da Avenida Protásio Alves, a respectiva mancha compreende exemplares arbóreos da espécie *Enterolobium contortisiliquum*. Todas coordenadas georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, Datum SIRGAS 2000, sistema de projeção TM-POA. Incidem ainda, uma área de Recuo Viário, para Avenida Protásio Alves, com área de 279,69m² e a seguinte descrição do perímetro: 47,23m ao Sul, onde faz frente à avenida Protásio Alves; ao Leste, medindo 3,54m, confrontando com imóvel de Francisco da Silva Gomes e Lucia Almeida Gomes; ao Norte, no alinhamento projetado da avenida Protásio

continua no verso

Continua na Próxima Página

VERSO

continua na ficha nº -2-

Continua na Próxima Página :-:-:-:-:-



LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

Registradora Interina

CPF: 202.698.460-34

Matrícula nº
64.593

HIPOTECA - (transporte) - Consta da matrícula 51333 o R: "R-15-51.333 - 05.07.2021 - (protocolos 196055 de 31.05.2021 / 196756 de 17.06.2021) - **HIPOTECA** - Por contrato particular nº 8.7877.1000086-7 de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, com recursos do FGTS, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, datado de 17.11.2020 (via CRI-RS), - **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, com sede em São Paulo-SP, na Av. Francisco Matarazzo, 1400, 20º andar, Edifício Milano, Água Branca, CNPJ nº 09.625.762/0001-58, representada por Daniela Ferrari Toscano de Britto, CI nº 18.339.086-6-SSP/SP, CPF nº 173.221.438-76, Sidney Ostrowski, CI nº 26.884.238-3, CPF nº 274.874.888-37; - **DEU EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA** transferível a terceiros, o imóvel objeto desta matrícula, referente as frações ideais correspondentes ao terreno e aos futuros 120 (cento e vinte) apartamentos que integram o Módulo II composto por 06 blocos (blocos 01 a 06 - matrículas 64.518 à 64.637) do empreendimento denominado Alto Protasio para; **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, representada por Caio Araujo Ravagnani, CI nº 40.038.726-8-SSP/SP, CPF nº 363.118.078-07; sendo que a Caixa concede ao devedor uma abertura de crédito no valor de R\$13.155.312,70 (treze milhões, cento e cinquenta e cinco mil, trezentos e doze reais e setenta centavos), tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento Alto Protasio - Módulo II, composto de 120 unidades autônomas distribuídas em 06 blocos (blocos 01 a 06 - matrículas 64.518 à 64.637); prazo de amortização do presente financiamento é de 24 meses, contado do primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra; sistema de amortização: sistema de amortização constante (SAC); concordam as partes que o valor dos imóveis hipotecados, para fins do artigo 1484 do Código Civil, fica fixado em R\$17.170.400,00 (dezesete milhões, cento e setenta mil, quatrocentos reais); findo o prazo de construção e legalização do empreendimento de 36 meses e durante o prazo de amortização de 24 meses, o devedor pagará a Caixa, mensalmente, no mesmo dia correspondente ao aniversário da assinatura do contrato, a parcela de amortização, calculada pela divisão do valor do financiamento pelo prazo de amortização contratado e a parcela de juros nominal calculados à taxa nominal de 8.0000% e efetiva 8.3000%, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada às contas vinculadas do FGTS vigentes na data de aniversário do contrato. Constam declarações: - que foi apresentada em nome da devedora, certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, emitida eletronicamente pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal do Brasil - Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional nº 587A.B0C6.579E.FD81 em 10.11.2020. Consta também do contrato, como fiadora e construtora, Construtora Tenda S/A, CNPJ nº 71.476.527/0001-35. Tudo conforme e demais condições do contrato, que uma via fica arquivada. Código HASH: e39d.11c6.197b.4f5b.51ab.ceef.6e3e.ca90.09f5.24cd, em nome de Tenda Negocios Imobiliarios S.A., emitido em 17.06.2021. (Artigo 11 do Provimento 94/2020-CNJ e Artigo 2º, parágrafo 3º do Provimento 011/2020-CGJ). (rubrica) Titular: (ass. ilegível esc. aut) R\$1.955,90 + Processamento Eletrônico: R\$2,70 Redução de 50% nos emolumentos conforme determinação (PCVA - Conforme Lei 14.118/2021) + SELO: 0474.09.1400001.00001 R\$61,40.

continua no verso

Continua na Próxima Página - ::::::::::::::::::::

Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-

CNM: 097741.2.0064593-26

FICHA Nº MATRÍCULA

2v

64.593

continuação no anverso

VERSO

0474.01.2100003.06664 R\$1,40." É o que consta. (Artigo 11 do Provimento 94/2020-CNJ e Artigo 2º, parágrafo 3º do Provimento 011/2020-CGJ). (x) Titular: Lucas pro esc. aut - R\$Nihil SGD - Selo gratuito determinação legal + SELO: 0474.03.1900005.08321.+++++

AV-3-64.593 - 22.03.2022 - (protocolo 204957 de 10.03.2022) - **CANCELAMENTO DA HIPOTECA** - Ficam averbados, instrumento particular da CEF - PCVA nº 8.7877.1038999-3 datado de 30.12.2020 e instrumento particular de retificação e ratificação datado de 07.03.2022, no qual figura como interveniente quitante, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Brasília-DF., CNPJ nº 00.360.305/0001-04, representada por Priscila da Silva Fagundes, CI nº 4088884591-SSP/RS, CPF nº 017.711.050-38 e Lucas Casanova Vivian, CI nº 6079251143-SSP/RS, CPF nº 005.542.740-51; para constar que autorizou o cancelamento do gravame, constante do R-15-51.333, transportado para AV-2 desta matrícula, condicionando tal ato, à concomitante constituição de alienação fiduciária sobre dito bem, pelo ora comprador, conforme disposto no pacto. Tudo conforme e demais condições dos instrumentos, que uma via fica arquivada. (x) Titular: Lucas pro esc. aut - R\$44,40 + Processamento Eletrônico: R\$3,00 Redução de 50% nos emolumentos conforme determinação (PCVA - Conforme Lei 14.118/2021) + SELO: 0474.04.2200001.02780 R\$4,40; 0474.01.2100006.22753 R\$1,80.+++++

R-4-64.593 - 22.03.2022 - (protocolo 204957 de 10.03.2022) - **COMPRA E VENDA** - Por instrumento particular da CEF - PCVA nº 8.7877.1038999-3 datado de 30.12.2020 e instrumento particular de retificação e ratificação datado de 07.03.2022, - **TENDA NEGOCIOS IMOBILIARIOS S/A**, CNPJ nº 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo-SP, na Rua Boa Vista, nº 280, pavimento 8º e 9º, Centro, representada por Eduardo Silveira Sune, CI nº 10.799.894.12-SSP/RS, CPF nº 000.474.860-31 e Ângela Cecília Lavratti, CI nº 10.754.911.57-SJS/RS, CPF nº 979.244.740-72; - **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula para, **MATHEUS CAMARGO NUNES**, brasileiro, solteiro, maior, não mantém união estável, servente III, CI nº 3111409888-SSP/RS, CPF nº 852.145.740-53; residente e domiciliado em Alvorada-RS, na R Mario Jacob, 36, Jardim Algarve; pelo valor de R\$133.000,00, destinado à aquisição da unidade habitacional e R\$10.670,59, valor da compra e venda do terreno, composto pela integralização dos valores: recursos próprios R\$19.192,81 \ recursos da conta vinculada de FGTS R\$361,53 \ desconto complemento concedido pelo FGTS/União R\$14.069,00 \ financiamento concedido pela CAIXA R\$99.376,66; para efeitos fiscais foi avaliado por R\$150.513,47, conforme guia de transação 0060.2022.00193.4, de 21.02.2022 e o imposto foi exonerado conforme disposto no Art 8º, I, "c", LC 197/89. Consta declaração que foi apresentada: fotocópia autenticada da certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - Ministério da Fazenda nº 6915.3E4B.1E1E.B3F8 de 22.11.2021 \ fotocópia autenticada da certidão negativa de débitos trabalhistas, emitida pela Justiça do Trabalho - Poder Judiciário nº 32614940/2021 em 07.10.2021, ambas em nome da vendedora. Consta também do

continua na ficha nº -3-

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-



LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

Registradora Interina

CPF: 202.698.460-34

Eichg nº

3

Matrícula nº

64 593

Porto Alegre, 22 de março de 2022

AV-7-64.593 - 01/08/2022 - **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**: Foi registrada em 01/08/2022, no Livro 3-Registro Auxiliar sob nº 2927, a Convenção de Condomínio do "Alto Protásio", devidamente aprovada nos termos do disposto na Lei nº 4.591/64, e arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil.

continua no verso

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

continuação no anverso

continua na ficha nº

Washington Luis, 820, 5º Andar - Sala nº 501, Porto Alegre/RS - CEP 90.035-070 - Fone: (51) 3103-1009 - Email: contato@ri6.com.br