



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Página 1 de 6

Comarca de Novo Hamburgo/RS

OFÍCIO DE REGISTROS PÚBLICOS

Clari Barreta Brenner - Oficiala

Valide aqui
este documento

CERTIFICADO, 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 teor seguinte:

CNM: 097683.2.0127097-44



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL**

Novo Hamburgo, 09 de abril de 2019

FLS.

1

MATRÍCULA

127.097

IMÓVEL: A fração ideal de 0,00227273 no terreno situado no Bairro Santo Afonso, no quarteirão indefinido formado pelas ruas Doutor Boleslau Casemiro Konarzewski, Projetada, Antônio Roberto Kroeff e Visconde de Cairú, medindo 80,04 metros de frente ao nordeste para a rua Doutor Boleslau Casemiro Konarzewski, lado ímpar; do ponto extremo noroeste desta frente, a linha divisória segue em direção oes-sudoeste em dois seguimentos, o primeiro por 50,95 metros e o segundo por 26,11 metros, daí segue por 120,07 metros em direção sudoeste, daí segue por 3,51 metros em direção oes-sudoeste, confrontando em todas essas faces com a rua Projetada, daí segue 105,21 metros em direção sudeste, confrontando com imóvel de Remediare Engenharia Ambiental Ltda., daí segue por 199,28 metros em direção nordeste, fechando o polígono, onde confronta com o futuro prolongamento da rua Antônio Roberto Kroeff. Esta fração corresponderá ao Apartamento nº 202, do Bloco 10, do Alto Paraíso, a ser construído, que se localizará na rua Doutor Boleslau Casemiro Konarzewski, no segundo pavimento, nos fundos e à direita de quem olhar o bloco de frente, com área real total de 51,39 metros quadrados, sendo 41,20 metros quadrados de área real privativa e 10,19 metros quadrados de área real de uso comum, da qual 5,64 metros quadrados equivale à área real descoberta, e correspondendo-lhe a mesma fração ideal nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

PROPRIETÁRIA/INCORPORADORA: Tenda Negócios Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob nº 09.625.762/0001-58, com sede na cidade de São Paulo, SP, na rua Álvares Penteado, nº 61, 1º andar, Centro.

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 126.529, do livro nº 2, datada em 19.12.2018.

TÍTULO: Incorporação.

FORMA DE TÍTULO: requerimento de 15 de março de 2019.

Data supra. Escrevente: *[Assinatura]*
AV.GR.Prot.nº 399.810, de 22.03.2019.

Emolumentos: R\$10,10. Selo: 0396.02.0900003.95913 = R\$1,90. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,50, Selo: 0396.01.1800001.65772 = R\$1,40. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 1- 127.097 - No imóvel objeto da presente matrícula, deverão ser preservados os exemplares de espécies imunes ao corte, conforme as AV 2- 115.166 e AV 1- 126.529, ambas do livro nº 2.

Data supra. Escrevente: *[Assinatura]*
AV.GR.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.1100001.40318 = R\$3,30.

AV 2- 127.097 - No imóvel objeto da presente matrícula, deverão ser preservados os exemplares de espécies imunes ao corte, conforme as AV 2- 121.542 e AV 2- 126.529, ambas do livro nº 2.

Data supra. Escrevente: *[Assinatura]*
AV.GR.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.1100001.40319 = R\$3,30.

AV 3- 127.097 - No imóvel objeto da presente matrícula, acha-se instituído o patrimônio de afetação, conforme a AV 5- 126.529, do livro nº 2.

Data supra. Escrevente: *[Assinatura]*
AV.GV.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.1100001.40320 = R\$3,30.

AV 4- 127.097 - Procede-se a presente averbação para fazer constar que nos termos e para os fins do disposto nos artigos 32, § 5º da Lei 4.591/64 e 541 da Consolidação Notarial e Registral

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JSX35-NYDVW-U43XW-K2H4W>



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0127097-44



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL**

Novo Hamburgo, 09 de abril de 2019

FLS.
1

MATRÍCULA
127.097

VERSO

expedida pela Egrégia Corregedoria-Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, faz-se a ressalva expressa de que contra a proprietária e incorporadora tramitam ações judiciais, considerada a sua atividade em vários Estados brasileiros, conforme AV 6- 126.529, do livro nº 2.

Data supra. Escrevente: *[Assinatura]*
AV.GV.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.1100001.40321 = R\$3,30.

R 5- 127.097 - EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA:

DEVEDORA: Tenda Negócios Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob nº 09.625.762/0001-58, com sede na cidade de São Paulo, SP, na rua Álvares Penteado, nº 61, 1º andar, sala 01, Centro.

CREDORA: P.O.S. Administração e Participação de Bens Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 09.195.011/0001-49, com sede na cidade de São José dos Pinhais, PR, na rua Colombo, nº 2036, parte A, Vila Braga.

FORMA DE TÍTULO: escritura pública de substituição de garantia hipotecária, lavrada em 10 de fevereiro de 2020, (Livro 1381, folha. 134, Cod.Esc. 0009, P. Interno 6120/19) e escritura pública de aditamento e ratificação, lavrada em 13 de março de 2020, (Livro 1386, folha. 179, Cod.Esc. 0009, P. Interno 1189/20), ambas no Serviço Notarial e Protesto 1º Ofício de São José dos Pinhais, Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, PR.

VALOR: R\$1.700.000,00, corrigido pela variação do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), estabelecido pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), contados do mês de novembro de 2016 (4.761,42) até a data do efetivo pagamento, estando também incluídos na garantia mais 12 imóveis deste Ofício.

PRAZO: o prazo para pagamento será até 16.05.2020. A hipoteca pactuada terá vigência e efeito até que seja totalmente adimplido o valor do saldo da dívida devida pela devedora.

CONDIÇÕES: as das escrituras.

Novo Hamburgo, 24 de junho de 2020.

Subst. da Oficiala: *[Assinatura]*

MP.AC.Prots.nºs 415.077 e 415.078, de 08.07.2020.

Emolumentos: R\$651,20, Selo: 0396.07.1100001.39007 = R\$36,60. Processamento Eletrônico de Dados: R\$5,00, Selo: 0396.01.1900001.75015 = R\$1,40.

AV 6- 127.097 - De conformidade com requerimento e documento apresentados, a rua Doutor Boleslau Casemiro Konarzewski, mencionada na presente matrícula, denomina-se rua Boleslau Casemiro Konarzewski, e não como constou.

Novo Hamburgo, 26 de outubro de 2020.

Oficiala: *[Assinatura]*

CT.GC.Prot.nº 418.627, de 16.10.2020.

Emolumentos: R\$41,00, Selo: 0396.04.2000001.08189 = R\$3,30. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,50, Selo: 0396.01.1900001.97431 = R\$1,40. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 7- 127.097 - De conformidade com termo de cancelamento de garantia hipotecária, firmado em 24 de agosto de 2020, fica cancelada a hipoteca objeto do R 5- 127.097, em virtude de liberação.

Novo Hamburgo, 07 de dezembro de 2020.

Oficiala: *[Assinatura]*

CT.GM.Prot.nº 420.276, de 02.12.2020.

Emolumentos: R\$74,30, Selo: 0396.04.2000001.09810 = R\$3,30. Processamento Eletrônico de

CONTINUA A FOLHA 2

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JSX35-NYDW-U43XW-K2H4W>



Continuação da página anterior -:-:-:-:-

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0127097-44



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL**

Novo Hamburgo, de de

FLS.

2

MATRÍCULA

127.097

Dados: R\$5,00, Selo: 0396.01.2000004.08644 = R\$1,40.

AV 8- 127.097 - O imóvel objeto da presente matrícula acha-se hipotecado, em primeira e especial hipoteca, transferível a terceiros, a favor da Caixa Econômica Federal, conforme o R 159- 126.529, do livro nº 2.

Novo Hamburgo, 07 de dezembro de 2020.

Oficial: *[Assinatura]*
CT.GM.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.09.0700003.12151 = R\$61,40. Prov. nº 021/2017 - CGJ/RS.

AV 9- 127.097 - De conformidade com contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - recursos do FGTS com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do devedor, firmado em 08 de abril de 2021, fica cancelada a hipoteca objeto da AV 8- 127.097, em virtude de liberação.

Novo Hamburgo, 18 de maio de 2021.

Escrevente: *[Assinatura]*
CT.CL.Prot.nº 425/747, de 06.05.2021.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2000001.16364 = R\$3,30. Prov. nº 021/2017 - CGJ/RS.

R 10- 127.097 - COMPRA E VENDA:

TRANSMITENTE: Tenda Negócios Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob nº 09.625.762/0001-58, com sede na cidade de São Paulo, SP, na avenida Francisco Matarazzo, nº 1.400, 20º andar, Torre Milano, Água Branca.

ADQUIRENTE: Anderson Junior Tavares de Souza, brasileiro, metalúrgico, solteiro, filho de Vilmar Custodio de Souza e Eliege Tavares de Souza, nascido em 13.10.1992, inscrito no CPF sob nº 011.518.300-03, residente e domiciliado na cidade de Campo Bom, RS, na rua Carlos Darcy Trotte, nº 30, Bairro Aurora.

INTERVENIENTE INCORPORADORA: Tenda Negócios Imobiliários S.A., já qualificada.

INTERVENIENTE CONSTRUTORA/FIADORA: Construtora Tenda S.A., inscrita no CNPJ sob nº 71.476.527/0001-35, com sede na cidade de São Paulo, SP, na avenida Francisco Matarazzo, nº 1.400, 20º andar, Torre Milano, Água Branca.

FORMA DE TÍTULO: contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - recursos do FGTS com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do devedor, nº 8.7877.1099636-9, firmado em 08 de abril de 2021, e contrato por instrumento particular de retificação e ratificação, firmado em 12 de abril de 2021.

PREÇO: R\$121.484,09, composto pela integralização dos valores a seguir: valor dos recursos próprios R\$1.100,00; valor dos recursos da conta vinculada de FGTS: R\$7.948,15; valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União R\$23.200,00; e valor do financiamento concedido pela Caixa R\$89.235,94. Valor da aquisição do terreno: R\$7.727,27; guia de pagamento do ITBI nº 1690 - 2021 - avaliação fiscal: R\$154.092,00.

CONDICÕES: as dos contratos.

Novo Hamburgo, 18 de maio de 2021.

Escrevente: *[Assinatura]*
CT.CL.Prots.nºs 425.747, de 06.05.2021 e 425.880, de 11.05.2021.

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página -:-:-:-:-



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0127097-44

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL**

FLS.

2

MATRÍCULA

127.097

Novo Hamburgo, de de

VERSO

Emolumentos: R\$379,60, Selo: 0396.08.0700003.22602 = R\$49,50. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,70, Selo: 0396.01.2000004.48173 = R\$1,40. Lei nº 14.118/2021-PCVA.

R 11- 127.097 - EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

DEVEDOR FIDUCIANTE: Anderson Junior Tavares de Souza, já qualificado.

CREDORA FIDUCIÁRIA: Caixa Econômica Federal, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4.

VALOR: R\$89.235,94.

PRAZO: de construção/legalização: 21.09.2023; de amortização: 360 meses, em prestações mensais e sucessivas, com vencimento do primeiro encargo mensal em 10.05.2021, com prestação mensal inicial no valor total de R\$483,27; prazo de carência para expedição da intimação: 30 dias corridos, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago.

TAXA DE JUROS: nominal de 4,7500% ao ano e efetiva de 4,8547% ao ano.

ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR E DA GARANTIA: ocorre mensalmente, na data de vencimento do encargo mensal, pelo índice de atualização das contas vinculadas do FGTS e na hipótese de extinção desse coeficiente, a atualização passará a ser efetuada pelo índice determinado em legislação específica.

CONDIÇÕES: O imóvel objeto da presente matrícula, foi constituído em propriedade fiduciária, conforme a Lei nº 9.514/97, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando o devedor possuidor direto e a Caixa possuidora indireta, certo que se incorporar-se-ão à garantia todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. Consolidada a propriedade em nome da Caixa, o imóvel será alienado a terceiros, conforme procedimentos previstos no art. 27 da Lei nº 9.514/97. Para fins do leilão extrajudicial, as partes avaliam o imóvel em R\$140.000,00, acrescidos os valores das benfeitorias existentes e que lhe integrem, atualizado monetariamente até a data do leilão, na forma do item 9 do contrato, reservando-se à Caixa o direito de reavaliar o imóvel. Caso o valor do imóvel convencionado pelas partes nos termos do inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97 seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária, este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão; tudo nos termos dos contratos a que se refere o R 10- 127.097. Demais condições: as dos contratos.

Novo Hamburgo, 18 de maio de 2021.

Escrevente: *Anderson Junior Tavares de Souza*

CT.CL.Prots.nºs 425.747, de 06.05.2021 e 425.880, de 11.05.2021.

Emolumentos: R\$272,80, Selo: 0396.07.1100001.43317 = R\$36,60. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,70, Selo: 0396.01.2000004.48174 = R\$1,40. Lei nº 14.118/2021-PCVA.

AV 12- 127.097 - De conformidade com requerimento e documentos apresentados, o Apartamento nº 202, do Bloco 10, do Alto Paraíso, foi concluído, conforme certidão de habite-se de 11.05.2021, e recebeu o nº 651 da rua Boleslau Casemiro Konarzewski. C.N.D. nº 000842021-88888499 e Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União.

Novo Hamburgo, 16 de agosto de 2021.

Oficiala:

CT.GM.Prot.nº 428.691, de 30.07.2021.

CONTINUA A FOLHA 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JSX35-NYDWW-U43XW-K2H4W>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0127097-44

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL**

FLS.

3

MATRÍCULA

127.097

Novo Hamburgo, de de

Emolumentos: R\$19,70, Selo: 0396.03.1800001.91805 = R\$2,70. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,70, Selo: 0396.01.2000004.71726 = R\$1,40. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 13- 127.097 - A convenção de condomínio do Alto Paraíso, acha-se registrada no livro nº 3-RA, sob nº 12.131.

Novo Hamburgo, 16 de agosto de 2021.

Oficial: -

CT.GM.Prot.nº 428.692, de 30.07.2021.

Emolumentos: R\$19,70, Selo: 0396.03.1800001.91806 = R\$2,70. Processamento Eletrônico de Dados: R\$2,70, Selo: 0396.01.2000004.71727 = R\$1,40. Lei n.11.977/2009-PMCMV.

AV 14- 127.097 - TRANSIÇÃO DE SISTEMA - Prov. 44/2024-CGJ/RS - Procede-se à esta averbação de ofício para o fim de noticiar que os próximos atos registrares serão eletrônicos (fl. 3 verso), encerrando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNNR/RS.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2500001.34155 = R\$5,20. AGNR

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente Antonio Vinicius R. dos Reis em 28/10/2025 às 09:47:13. O hash SHA256 do documento é E336ED917F8CEA63D903B8C38BC18E5920273B45DEDDA0CCFF5B2FB77B91497F

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página



Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0127097-44

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE NOVO HAMBURGO**
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Fls.	Matrícula
3	127.097
verso	

AV 15- 127.097 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 097683.2.0127097-44. Novo Hamburgo, 28 de outubro de 2025.

CT.VJ.

Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2500001.34156 = R\$5,20. AGNR

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 28/10/2025 às 09:47:15. O hash SHA256 do documento é **70BB8E6435A2BCCCD9D02741CD5410F3E32647A475FB03CAFF4A44793BB42DF4**.

AV 16- 127.097 - De conformidade com requerimento de 15 de outubro de 2025, e documentos apresentados, procede-se esta averbação em atendimento ao disposto no art. 26-A da Lei nº 9.514/97, para fazer constar que ocorreu a consolidação da propriedade do imóvel objeto da presente matrícula, em nome da credora fiduciária Caixa Econômica Federal, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília, DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, e por força do que estabelece o art. 27 da Lei nº 9.514/97, deverá ser oferecido em público leilão para a alienação do imóvel. Guia de pagamento de ITBI nº 5613-2025 - avaliação fiscal: R\$147.888,74.

Novo Hamburgo, 28 de outubro de 2025.

CT.VJ.Prot.nº 498.549, de 15.10.2025.

Emolumentos: R\$408,40, Selo: 0396.07.1900001.14212 = R\$56,50. Processamento Eletrônico de Dados: R\$6,90, Selo: 0396.01.2500001.40842 = R\$2,10.

Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 28/10/2025 às 09:47:17. O hash SHA256 do documento é **02F8D1DC5140C4FF71B3B63C4FE2462F8DC0AE8CB35D9B8746C9D3EEB9FEC995**.

Certifico que a presente, extraída nos termos do § 1º do Art. 19, da Lei 6.015/73, é cópia autêntica da matrícula a que se refere. Dou fé. Novo Hamburgo-RS, terça-feira, 28 de outubro de 2025.

Assinado digitalmente por Antonio Vinicius R. dos Reis - Escrevente

Total: R\$76,40

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$44,80 (0396.04.2500001.34183 = R\$5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0396.03.2500001.12665 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0396.01.2500001.40871 = R\$2,10)



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

097683 53 2025 00096777 11

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JSX35-NYDW-U43XW-K2H4W>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital