



CNM: 099267.2.0211093-46

211.093

MATRÍCULA

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

PORTO ALEGRE/RS, 18 de junho de 2021

FLS.

01

MATRÍCULA

211.093

**IMÓVEL:** APARTAMENTO 304, a ser construído, do Bloco 07, do Edifício Residencial, denominado "JARDIM VERDE IPANEMA", localizado no terceiro pavimento, de frente e à esquerda de quem de frente olhar o Bloco 7 pelo seu acesso, com área real privativa de 41,19m², área real de uso comum de divisão proporcional de 41,6809m² e área real total de 82,8709m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,005000 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: Localizado no bairro Ipanema, um terreno de forma irregular, sito à Avenida Eduardo Prado nº 1.631 e 1.633, o qual está situado no quarteirão formado pelas Avenidas Eduardo Prado e Cavallhada, Ruas Périco Freitas Mestri e Fernando Borba e Travessa Alfredo Magalhães, distanciado 50,00m da Rua Fernando Borba, lado ímpar, com área superficial de 9.317,38m² e as seguintes medidas e confrontações: ao Leste, faz frente à dita avenida por 10,00m; ao Norte, por cinco segmentos, o primeiro, partindo do alinhamento ímpar da Avenida Eduardo Prado, no sentido Leste-Oeste, medindo 40,00m, o segundo, tomando o sentido Sul-Norte, na extensão de 20,00m, retomando o sentido Leste-Oeste, no terceiro, medindo 158,71m, passando a confrontar com o imóvel nº 170 da rua Périco Freitas Maestri, de Belmiro Fulgêncio de Souza e Zenir Rodolfo Custódio de Souza, no quarto, no sentido Norte-Sul, medindo 10,07m, e no quinto, no sentido Leste-Oeste, medindo 29,07m; ao Oeste, no alinhamento projetado da rua Périco Freitas Maestri por dois segmentos, ambos no sentido Norte-Sul, o primeiro, em curva, medindo 38,08m, e o segundo, medindo 4,81m; ao Sul, confrontando com terras que são ou foram de Alfredo Flores de Magalhães por três segmentos, o primeiro, no sentido Oeste-Leste, medindo 173,23m, o segundo, no sentido Sul-Norte, medindo 20,00m e o terceiro, retomando o sentido Oeste-Leste, na extensão de 40,00m; retornando assim ao ponto inicial e fechando perímetro. **Incide UMA ÁREA NÃO EDIFICÁVEL:** Incide sobre o imóvel uma ÁREA NON AEDIFICANDI de Rede de Drenagem, 2,5m para cada lado a contar do eixo, com área superficial de 1.124,10m² e as seguintes medidas e confrontações: ao Leste, mede 5,00m no alinhamento da Avenida Eduardo Prado, a partir de um ponto distante 1,00m do vértice mais ao Sudeste da frente do imóvel; ao Norte, por três segmentos, com área do mesmo imóvel, o primeiro, no sentido Leste-Oeste, medindo 42,16m, o segundo, segue no sentido Nordeste-Sudoeste, medindo 20,32m, e o terceiro, no sentido Leste-Oeste, medindo 163,37m; ao Oeste, em arco medindo 5,67m, no alinhamento projetado da Rua Périco Freitas Maestri; ao Sul, por três segmentos, confrontando com área do mesmo imóvel, o primeiro, no sentido Oeste-Leste, mede 162,92m, o segundo no sentido Sudoeste-Nordeste, medindo 20,34m, e o terceiro, segue no sentido Oeste-Leste pela extensão de 39,98m, 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 207.816 do 3º Registro de Imóveis desta Capital.

**OBS. 1:** Em conformidade com a documentação arrolada no art. 32, da Lei nº 4.591/64, o processo de incorporação, devidamente lançado no R.1-207.816 - Livro 2-Registro Geral, encontra-se arquivado nesta Serventia.

PROTOCOLO: 853.465 de 01/06/2021. Escrevente: Gustavo

Escrevente Autorizado(a):

*Gustavo R. S. S.*

CONTINUA NO VERSO



.ONR

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

caec



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

FLS.  
**01v**

MATRÍCULA  
**211.093**

**Registrador(a) Substituto(a):**

**Registrador(a):**

**Emolumentos:** R\$ 21,90. Selo 0471.03.2100015.01886: R\$ 2,70.

**Proc. eletrônico de dados:** R\$ 5,30. Selo 0471.01.2100020.03462: R\$ 1,40.

**AV-1-211.093, de 18 de junho de 2021. AFETAÇÃO:** Conforme AV-2 da matrícula nº 207.816, a incorporação encontra-se submetida ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, nos termos do art. 31-A da Lei nº 4.591/64.

**Escrevente:** Gustavo

**Escrevente Autorizado(a):** *Mis R. S. I.*

**Registrador(a) Substituto(a):**

**Emolumentos:** Nihil. Selo 0471.04.2100019.03545: (Isento).

**Proc. eletrônico de dados:** Nihil. Selo 0471.01.2100020.04031: (Isento).

**AV-2-211.093, de 18 de junho de 2021. ÔNUS HIPOTECA – NOTÍCIA:** Conforme R.3-207.816, o imóvel da presente matrícula encontra-se hipotecado em 1ª e especial hipoteca a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, de acordo com 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, no Âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, 16/12/2020, pelo valor de R\$19.384.013,73, sob condições suspensivas estabelecidas na Cláusula Quarta do mesmo contrato. (Valor juntamente com outros 199 imóveis).

**PROTOCOLO:** 853.465 de 01/06/2021. **Escrevente:** Gustavo

**Escrevente Autorizado(a):** *Mis R. S. I.*

**Registrador(a) Substituto(a):**

**Registrador(a):**

**Emolumentos:** Nihil. Selo 0471.04.2100019.03782: (Isento).

**Proc. eletrônico de dados:** Nihil. Selo 0471.01.2100020.04608: (Isento).

**AV-3-211.093, de 23 de julho de 2021. 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 Casa Verde e Amarela – Recursos do FGTS, de 25/01/2021, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** autorizou o cancelamento das condições suspensivas e da hipoteca objeto da Av.2.

**PROTOCOLO:** 857.371 de 12/07/2021. **Escrevente:** Ana Luiza

**Escrevente Autorizado(a):** *Ana Luiza*

**Registrador(a) Substituto(a):**

**Registrador(a):**

**Emolumentos:** R\$ 78,50. Selo 0471.04.2100022.04773: R\$ 3,30.

**Proc. eletrônico de dados:** R\$ 5,30. Selo 0471.01.2100025.06931: R\$ 1,40.

**R-4-211.093, de 23 de julho de 2021. 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 Casa**

CONTINUA A FOLHAS

02/11

ONR

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

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

211.093

MATRÍCULA



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

PORTO ALEGRE/RS, 23 de julho de 2021

FLS.  
02

MATRÍCULA  
211.093

Verde e Amarela – Recursos do FGTS, de 25/01/2021. **VALOR:** R\$153.650,91. **AVALIAÇÃO:** R\$165.000,00. **TRANSMITENTE(S):** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo/SP.

**ADQUIRENTE(S):** DANIEL FERREIRA DA SILVA, CPF 856.482.210-53, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de laboratório, residente e domiciliado nesta Capital.

**Obs.:** Recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto de R\$1.318,00.

**PROTOCOLO:** 857.371 de 12/07/2021. Escrevente: Ana Luiza

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 415,30. Selo 0471.08.1800031.04788: R\$ 49,50.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 2,70. Selo 0471.01.2100025.06934: R\$ 1,40.

**R-5-211.093, de 23 de julho de 2021. 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 Casa Verde e Amarela – Recursos do FGTS, de 25/01/2021. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$112.406,06.

**AVALIAÇÃO:** R\$165.000,00. **PRAZO:** 360 meses, em parcelas mensais no valor inicial de R\$791,22. **JUROS:** Taxa Anual Nominal de 7,00% e Taxa Anual Efetiva de 7,2290%.

**DEVEDOR(ES) (Fiduciante(s)):** DANIEL FERREIRA DA SILVA, CPF 856.482.210-53, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de laboratório, 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:** 857.371 de 12/07/2021. Escrevente: Ana Luiza

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 308,40. Selo 0471.07.2000022.04693: R\$ 36,60.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 2,70. Selo 0471.01.2100025.06938: R\$ 1,40.

**AV-6-211.093, de 08 de junho de 2022. CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA:** Certifico que a presente matrícula está cadastrada sob nº 099267.2.0211093-46.

Escrevente Autorizado: Igor Lazzarotti

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2200023.03315: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2200025.00438: (Isento).

**AV-7-211.093, de 08 de junho de 2022. CONCLUSÃO DA CONSTRUÇÃO:** Conforme

CONTINUA NO VERSO



ONR

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

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

CAEC



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

FLS.  
**02v**

MATRÍCULA  
**211.093**

requerimento de 19/04/2022, 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.8-207.816. Dita unidade recebeu entrada pelo nº 388 da Rua Percio Freitas Maestri, tudo em conformidade com a Carta de Habitação concedida e emitida via internet em 11/04/2022; CND nº 90.005.07938/74-001, de 08/10/2021; e, ART nº 10470784, CREA nº RJ13122930.

PROTOCOLO: 888.061 de 16/05/2022. Escrevente Autorizado: Igor Lazzarotti

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.03.2200020.04375: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2200025.04579: (Isento).

**AV-8-211.093, de 08 de junho de 2022. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Foi registrada em 08/06/2022, no Livro 3-Registro Auxiliar sob o nº **10.121**, a Convenção de Condomínio do "**EDIFÍCIO RESIDENCIAL JARDIM VERDE IPANEMA**", devidamente aprovada nos termos do disposto na Lei nº 4.591/64, e arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil.

PROTOCOLO: 888.062 de 16/05/2022. Escrevente Autorizado: Igor Lazzarotti

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 22,20. Selo 0471.03.2200020.04669: R\$ 3,60.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 3,00. Selo 0471.01.2200025.04940: R\$ 1,80.

**AV-9-211.093, de 04 de abril de 2025. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:** Requerimento, de 12/03/2025, expedido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, credora fiduciária da dívida relativa ao Contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em Garantia nº 878771043421, firmado em 25/01/2021. **VALOR:** R\$172.354,14. **AVALIAÇÃO:** R\$172.354,14. 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 0021.2025.00661.0, de 06/03/2025, mediante recolhimento de R\$5.170,62, 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) (Fiduciantes): DANIEL FERREIRA DA SILVA**, CPF 856.482.210-53, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de laboratório, residente e domiciliado nesta Capital.

**ADQUIRENTE (Fiduciária): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.

**Obs.1:** Este imóvel deverá ser oferecido em públicos leilões.

PROTOCOLO: 991.872 de 13/03/2025. Escrevente: Gustavo

continua na fl. 03

ONR

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

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec



211.093

MATRÍCULA



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

CNM: 099267.2.0211093-46

*[Assinatura]*

PORTO ALEGRE/RS, 04 de abril de 2025

FLS.  
03

MATRÍCULA  
211.093

Escrevente Autorizado(a): *[Assinatura]*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 455,40. Selo 0471.08.2400023.06929: R\$ 76,40.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,90. Selo 0471.01.2500008.02452: R\$ 2,10.

|                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE                                                                                                                                                                                                                              |  |
| Certidão do conteúdo da Matrícula nº 211.093 do Livro 02-Reg. Geral.                                                                                                                                                                                                     |  |
| (Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos). CNM: 099267.2.0211093-46                                                                                                                                                                                |  |
| Atos: Certidão: R\$ 44,80 - 0471.04.2500007.03618 - R\$ 5,20, Busca: R\$ 13,20 - 0471.03.2500009.04167 - R\$ 4,20, Proc. Eletrônico: R\$ 6,90 - 0471.01.2500008.09557 - R\$ 2,10. Total: R\$ 79,82                                                                       |  |
| Porto Alegre, 04/04/2025                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| Documento eletrônico assinado digitalmente por Luan Amorim Rocha – Escrevente Autorizado, conforme MP no. 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que instituiu a infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira-ICP Brasil.                                                           |  |
| <p>A consulta estará disponível em até 24h<br/>no site do Tribunal de Justiça do RS<br/><a href="http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta">http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta</a><br/>Chave de autenticidade para consulta:<br/>099267 53 2025 00040114 33</p> |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |

ONR

Certidão emitida pelo SREI  
[www.regidores.onr.org.br](http://www.regidores.onr.org.br)

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec