



CNM: 099267.2.0188454-63

188.454

MATRÍCULA



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

[Handwritten signature]

PORTO ALEGRE/RS, 17 de junho de 2016

FLS.
01

MATRÍCULA
188.454

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 501, a ser construído, do BLOCO 16, do “RESIDENCIAL CAMPOS DO SUL”, localizado no quinto pavimento, de frente, à direita de quem de frente olhar o Bloco 16 pelo seu acesso, com área real privativa de 40,29m², área real de uso comum de divisão proporcional de 44,90m² e área real total de 85,19m², correspondendo-lhe a fração ideal de 4029/2256240 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício. **O TERRENO SOBRE O QUAL SERÁ CONSTRUÍDO O EMPREENDIMENTO**, assim se descreve: Um terreno urbano, constituído do LOTE 45, da Quadra G do *LOTEAMENTO CIDADE DE DEUS*, no Bairro Cavalhada, com área superficial de 27.605,35m², medindo 130,26m de frente, à Avenida Família Gonçalves Carneiro, dividido em três segmentos, sendo o primeiro de 42,00m, o segundo de 69,36m e o terceiro de 18,90m, ao sudeste; dividindo-se a nordeste, em dois segmentos, sendo o primeiro numa extensão de 112,20m, com os Lotes 46, 47 e 48, e num segundo segmento faz divisa com o Lote 49, numa extensão de 45,60m, então flexiona-se a sudeste, dividido em dois segmentos, sendo o primeiro numa extensão de 33,90m e o segundo numa extensão de 4,29m, dividindo-se com a lateral do Lote 49; novamente flexiona-se numa extensão de 50,48m, a nordeste, fazendo divisa com os Lotes 54, 55, 56, 57, 58 e 59. Possui pelo outro lado, ao sudoeste, vários segmentos, sendo o primeiro numa extensão de 60,87m, sendo 21,00m dividindo-se com os Lotes 44 e 43 e 39,87m dividindo-se com os fundos dos Lotes 42, 41, 40, 39, 38, 37, 36, 35, 34, 33, e 32; então flexiona-se aproximadamente 90° por 7,75m; flexiona-se novamente e segue por 19,93m; então flexiona-se novamente e segue por 4,66m; então flexiona-se novamente e segue por 7,55m; então flexiona-se novamente e segue por 0,75m; então flexiona-se novamente e segue por 7,42m; então flexiona-se novamente e segue por 1,06m; então flexiona-se novamente e segue por 0,87m; então flexiona-se novamente e segue por 22,78m, onde divide-se nestes últimos 10 segmentos com os fundos dos Lotes 42, 41, 40, 39, 38, 37, 36, 35, 34, 33 e 32; então flexiona-se e segue por 5,21m aos fundos do Lote 32, flexiona-se novamente e segue por mais 5,59m; segue numa extensão de 28,73m, onde divide-se nestes últimos três segmentos com os Lotes 31, 30, 29, 28 e 27 e então flexiona-se novamente aos fundos do Lote 26, numa extensão de 1,07m, contorna os fundos do Lote 26 por 8,50m e retorna novamente numa extensão de 0,64m e numa extensão de 0,87m, nos fundos do Lote 26; daí segue numa extensão de 10,91m, a sudoeste, fazendo divisa com os fundos do Lote 25 até encontrar-se com os fundos da área. Possui aos fundos, ao noroeste um único segmento que divide com os fundos dos Lotes 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e parcialmente com Lote 22, numa extensão de 174,00m, até encontrar a divisa nordeste. Este terreno dista 30,00m da esquina com a Rua do Sínodo, estando localizado no quarteirão formado pela Rua da Prudência, Rua do Sínodo, Avenida Família Gonçalves Carneiro e Rua da Fé. **Incide sobre este terreno uma ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE**, com área superficial de 1.577,70m², distante 142,95m do alinhamento da Avenida Família Gonçalves Carneiro e distante 41,48m da divisa nordeste; partindo deste ponto segue na direção norte numa extensão de 14,82m; daí segue na direção noroeste, numa extensão de 17,07m; daí segue na direção oeste, numa extensão de 43,70m; daí segue na direção sul, numa extensão de 34,71m; daí segue na direção leste, numa extensão de 53,43m, até encontrar o ponto inicial desta descrição. **Incide, ainda, uma ÁREA NÃO EDIFICÁVEL**, localizada junto à divisa noroeste do terreno, com área superficial de 1.832,71m², distante 82,60m da intersecção da divisa noroeste com a divisa nordeste; deste ponto segue na direção oeste, numa extensão de 30,24m

CONTINUA NO VERSO



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



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

FLS.	MATRÍCULA
01v	188.454

confrontando com a divisa noroeste do próprio imóvel; daí segue na direção sudeste, numa extensão de 3,90m; daí segue na direção sul, numa extensão de 7,26m; daí segue na direção sudoeste, numa extensão de 1,65m; daí segue na direção sul, numa extensão de 4,01m; daí segue na direção sul, numa extensão de 5,14m; daí segue na direção sudoeste, numa extensão de 8,01m; daí segue na direção sudoeste, numa extensão de 6,69m; daí segue na direção sudoeste, numa extensão de 5,02m; daí segue na direção sul, numa extensão de 4,56m; daí segue na direção sul, numa extensão de 4,17m; daí segue na direção sudeste, numa extensão de 5,09m; daí segue na direção sudeste, numa extensão de 4,15m; daí segue na direção sudeste, numa extensão de 4,88m; daí segue na direção leste, numa extensão de 5,20m; daí segue na direção leste, numa extensão de 4,69m; daí segue na direção nordeste, numa extensão de 4,06m; daí segue na direção nordeste, numa extensão de 3,96m; daí segue na direção nordeste, numa extensão de 1,54m; daí segue na direção nordeste, numa extensão de 4,56m; daí segue na direção nordeste, numa extensão de 5,57m; daí segue na direção nordeste, numa extensão de 3,82m; daí segue na direção nordeste, numa extensão de 1,46m; daí segue na direção nordeste, numa extensão de 5,73m; daí segue na direção norte, numa extensão de 0,96m; daí segue na direção norte, numa extensão de 7,85m; daí segue na direção norte, numa extensão de 1,43m; daí segue na direção norte, numa extensão de 6,41m; daí segue na direção norte, numa extensão de 2,13m; daí segue na direção norte, numa extensão de 2,89m; daí segue na direção nordeste, numa extensão de 2,62m; daí segue na direção norte, numa extensão de 3,52m; daí segue na direção norte, numa extensão de 4,89m; daí segue na direção norte, numa extensão de 1,25m; daí segue na direção noroeste, numa extensão de 6,17m, até encontrar o ponto inicial desta descrição. **Existem, também, sobre o terreno onde será implantado o empreendimento, algumas espécies de vegetais arbóreos que deverão ser preservadas, todas identificadas no projeto aprovado, expediente único nº 2.330849.00.9.**

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 173.062 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.3-173.062 do Livro 02-RG, encontra-se arquivado nesta Serventia.

OBS.2: O presente empreendimento encontra-se enquadrado no **PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA**, nos termos da Lei nº 11.977, de 07/07/2009.

PROTOCOLO: 725.019 de 09/06/2016. Escrevente: Fabiano

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 8,60. Selo 0471.01.1600019.09355: R\$ 0,40. Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,10. Selo 0471.01.1600019.09354: R\$ 0,40.

AV-1-188.454, de 17 de junho de 2016. AFETAÇÃO: Conforme AV.4 da matrícula nº 173.062, a incorporação encontra-se submetida ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, nos termos do art. 31-A da Lei nº 4.591/64.

CONTINUA A FOLHAS

188.454

MATRÍCULA



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

PORTO ALEGRE/RS, 17 de junho de 2016

FLS.

02

MATRÍCULA

188.454

Escrevente: Fabiano

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: R\$ 15,40. Selo 0471.03.1600013.05144: R\$ 0,70. Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,10. Selo 0471.01.1600019.09756: R\$ 0,40.

R-2-188.454, de 17 de junho de 2016. ÔNUS-HIPOTECA

Instrumento Particular, com Efeito de Escritura Pública, de Abertura de Crédito para Produção de Empreendimento Imobiliário, Constituição de Garantia e Outras Avenças, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), Enquadráveis no Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), de 30/03/2016. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$6.141.032,56 (Valor juntamente com outros 79 imóveis). **AVALIAÇÃO:** R\$165.000,00. **PRAZO:** Construção: 15 meses; Amortização: 45 meses, com vencimento previsto da primeira prestação: 12/10/2017, data prevista para o vencimento final do financiamento: 12/06/2021. **JUROS:** Taxa Anual Efetiva de 8,30%. **DEVEDOR HIPOTECANTE:** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo/SP. **CONSTRUTORA:** CONSTRUTORA TENDA S/A, CNPJ 71.476.527/0001-35, com sede em São Paulo/SP. **FIADORA:** GAFISA S/A, CNPJ 01.545.826/0001-07, com sede em São Paulo/SP.

"EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA".

CREDOR: BANCO DO BRASIL S/A, CNPJ 00.000.000/6954-08, com sede em Brasília/DF, por sua agência Corporate Infraestrutura e Incorporadoras/SP.

CONDIÇÃO RESOLUTIVA: Considerando que o objeto deste contrato é viabilizar a contratação de financiamento imobiliário – BB CRÉDITO IMOBILIÁRIO AQUISIÇÃO PF – junto ao CREDOR fica o DEVEDOR ciente que o CREDOR poderá considerar resolvido o presente contrato, caso não atenda a seguinte condicionante: a) apresentação do Projeto da Rede de Energia com aprovação do órgão competente conforme condicionante da Declaração de Viabilidade da Concessionária de Energia até a Sexta Liberação; b) apresentação do Projeto da Rede de Esgoto com aprovação do órgão competente conforme condicionante da Declaração de Viabilidade da Concessionária de Esgoto até a Sexta Liberação; c) apresentação do Projeto da Rede de Água com aprovação do órgão competente conforme condicionante da Declaração de Viabilidade da Concessionária de Água até a Sexta Liberação; d) realização das obras e/ou providências em aprovação junto à concessionária ou órgãos competentes, necessárias para o fornecimento de Água, Esgoto e Energia Elétrica, propiciando condições de habitabilidade, as quais deverão ser cumpridas até a Última Liberação.

PROTOCOLO: 725.019 de 09/06/2016. Escrevente: Fabiano

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 61,60. Selo 0471.04.1600007.01080: R\$ 0,90. Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,10. Selo 0471.01.1600019.09943: R\$ 0,40.

AV-3-188.454, de 27 de julho de 2017. CONCLUSÃO DA CONSTRUÇÃO: Conforme requerimento de 15/06/2017, instruído de provas hábeis, por TENDA NEGÓCIOS

CONTINUA NO VERSO





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

FLS
02v

MATRÍCULA
188.454

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.10-173.062. Dita unidade recebeu entrada pelo nº 441 da Avenida Família Gonçalves Carneiro, tudo em conformidade com a Carta de Habitação, emitida em 22/06/2017; CND nº 001152017-88888456, de 31/05/2017; e, ART nº 8544840, CREA nº RS167878.

PROTOCOLO: 752.636 de 03/07/2017. Auxiliar: Gustavo

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 16,80. Selo 0471.03.1700026.01833: R\$ 2,70. Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,30. Selo 0471.01.1700028.08736: R\$ 1,40.

AV-4-188.454, de 06 de dezembro de 2017. CANCELAMENTO: Conforme Termo de Quitação e Liberação da Garantia, de 08/11/2017, o **BANCO DO BRASIL S/A** autorizou o cancelamento da condição resolutiva objeto do R-2.

PROTOCOLO: 763.912 de 28/11/2017. Escrevente: Ana Luiza

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$33,70. Selo 0471.03.1700041.00779: R\$2,70.

Processamento eletrônico de dados: R\$4,50. Selo 0471.01.1700043.06759: R\$1,40.

AV-5-188.454, de 06 de dezembro de 2017. CANCELAMENTO: Conforme Termo de Quitação e Liberação da Garantia, de 08/11/2017, o **BANCO DO BRASIL S/A** autorizou o cancelamento da hipoteca objeto do R.2, ficando assim o imóvel livre do gravame a que estava sujeito.

PROTOCOLO: 763.912 de 28/11/2017. Escrevente: Ana Luiza

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$67,30. Selo 0471.04.1600014.07682: R\$3,30.

Processamento eletrônico de dados: R\$4,50. Selo 0471.01.1700043.06763: R\$1,40.

AV-6-188.454, de 28 de fevereiro de 2018. CANCELAMENTO AFETAÇÃO: Nos termos do art. 31-E da Lei nº 4.591/64, fica extinto o patrimônio de Afetação, relativamente ao imóvel objeto desta matrícula.

Escrevente: Vilson

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: R\$ 34,20. Selo 0471.04.1700005.02494: R\$ 3,30.

Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,60. Selo 0471.01.1800005.05210: R\$ 1,40.

CONTINUA A FOLHAS

ONF

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

SACC

188.454
MATRÍCULA



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

PORTO ALEGRE/RS, 28 de fevereiro de 2018

FLS.
03

MATRÍCULA
188.454

R-7-188.454, de 28 de fevereiro de 2018. COMPRA E VENDA

Contrato de Compra e Venda de Unidade Concluída, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS, de 06/12/2017.

VALOR: R\$150.700,00. **AVALIAÇÃO:** R\$164.000,00. **TRANSMITENTE(S):** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A., CNPJ 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo/SP.

ADQUIRENTE(S): JANAINA CRIZEL XAVIER, CPF 004.367.110-10, brasileira, solteira, maior, professora, residente e domiciliada nesta Capital.

Obs.: Recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto de R\$4.890,00.

PROTOCOLO: 768.118 de 01/02/2018. Escrevente: Vilson

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 407,80. Selo 0471.08.1600013.03902: R\$ 49,50.

Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,30. Selo 0471.01.1800005.05216: R\$ 1,40.

R-8-188.454, de 28 de fevereiro de 2018. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Contrato de Compra e Venda de Unidade Concluída, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS, de 06/12/2017.

VALOR DA DÍVIDA: R\$120.080,00. **AVALIAÇÃO:** R\$150.700,00. **PRAZO:** 360 meses, em parcelas mensais no valor inicial de R\$748,30, vencendo-se a primeira em 22/12/2017. **JUROS:**

Taxa Anual Nominal de 6,00% e Taxa Anual Efetiva de 6,1677%. **DEVEDOR(ES)**

(Fiduciante(s)): JANAINA CRIZEL XAVIER, CPF 004.367.110-10, brasileira, solteira, maior, professora, residente e domiciliada nesta Capital.

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

PROTOCOLO: 768.118 de 01/02/2018. Escrevente: Vilson

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 299,30. Selo 0471.07.1700036.00892: R\$ 36,60.

Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,30. Selo 0471.01.1800005.05220: R\$ 1,40.

AV-9-188.454, de 18 de março de 2025. CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: Certifico que a presente matrícula está cadastrada sob nº 099267.2.0188454-63.

Escrevente: Gustavo

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2500002.07137: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2500005.04818: (Isento).

AV-10-188.454, de 18 de março de 2025. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:

Requerimento, de 20/02/2025, expedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, credora fiduciária da dívida relativa ao Contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária

CONTINUA NO VERSO



ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

CAEC



CNM: 099267.2.0188454-63

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERALFLS.
03vMATRÍCULA
188.454

em Garantia nº 0021.2025.00419.7, firmado em 07/02/2017. **VALOR:** R\$157.465,16. **AVALIAÇÃO:** R\$157.465,16. 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 0021.2025.00419.7, de 07/02/2025, mediante recolhimento de R\$4.723,95, 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):** JANAINA CRIZEL XAVIER, CPF 004.367.110-10, brasileira, solteira, maior, professora, residente e domiciliada 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: 990.471 de 25/02/2025. **Escrevente:** Gustavo

Escrevente Autorizado(a): *Kaon Tien*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 408,40. **Selo 0471.08.2400023.06681:** R\$ 76,40.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,90. **Selo 0471.01.2500005.04819:** R\$ 2,10.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL	
REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE	
Certidão do conteúdo da Matrícula nº 188.454 do Livro 02-Reg. Geral. (Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos). CNM: 099267.2.0188454-63	
Atos: Certidão: R\$ 44,80 - 0471.04.2500002.08257 - R\$ 5,20, Busca: R\$ 13,20 - 0471.03.2500006.04926 - R\$ 4,20, Proc. Eletrônico: R\$ 6,90 - 0471.01.2500005.07124 - R\$ 2,10. Total: R\$ 79,82 Porto Alegre, 18/03/2025	
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.	
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 2025 00031766 51	



.onr

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

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por LUAN AMORIM ROCHA - 12/09/2025 09:11