



CNM: 099267.2.0211002-28

211.002

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

211.002

IMÓVEL: APARTAMENTO 202, a ser construído, do Bloco 03, do Edifício Residencial, denominado "JARDIM VERDE IPANEMA", localizado no segundo pavimento, de fundos e à direita de quem de frente olhar o Bloco 3 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 Cavahada, Ruas Périco Freitas Maestri 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
211.002

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 21,90. Selo 0471.03.2100015.01795: R\$ 2,70.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 5,30. Selo 0471.01.2100020.03371: R\$ 1,40.

AV-1-211.002, 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): *Luís R. S. S.*

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2100019.03365: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2100020.03768: (Isento).

AV-2-211.002, 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): *Luís R. S. S.*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2100019.03622: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2100020.04292: (Isento).

AV-3-211.002, de 02 de agosto 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 com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), de 31/05/2021, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** autorizou o cancelamento das condições suspensivas e da hipoteca objeto da Av.2.

PROTOCOLO: 858.436 de 21/07/2021. Escrevente Autorizado: Luís Roberto.

Escrevente Autorizado(a): *Luís Roberto*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 78,50. Selo 0471.04.2100026.00487: R\$ 3,30.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 5,30. Selo 0471.01.2100028.00710: R\$ 1,40.

R-4-211.002, de 02 de agosto de 2021. COMPRA E VENDA

Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade

CONTINUA A FOLHAS

ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

211.002

MATRÍCULA



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

PORTO ALEGRE/RS, 02 de agosto de 2021

FLS.
02

MATRÍCULA
211.002

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(s) Devedor(es), de 31/05/2021. **VALOR:** R\$146.671,31 (sendo R\$12.715,82 com recursos do FGTS do(s) comprador(es)). **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): JOSEANE DOS SANTOS GUEDES, CPF 004.107.260-01, brasileira, solteira, auxiliar de escritório, residente e domiciliada nesta Capital.

Obs.: Recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto de R\$13.182,00.

PROTOCOLO: 858.436 de 21/07/2021. Escrevente Autorizado: Luís Roberto.

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 415,30. Selo 0471.08.1800031.04951: R\$ 49,50.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 2,70. Selo 0471.01.2100028.01571: R\$ 1,40.

R-5-211.002, de 02 de agosto 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 com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), de 31/05/2021. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$97.544,94. **AVALIAÇÃO:** R\$165.000,00. **PRAZO:** 360 meses, em parcelas mensais no valor inicial de R\$532,40, vencendo-se a primeira em 20/06/2021. **JUROS:** Taxa Anual Nominal de 4,7500% e Taxa Anual Efetiva de 4,8547%. **DEVEDOR(ES) (Fiduciante(s)):** JOSEANE DOS SANTOS GUEDES, CPF 004.107.260-01, brasileira, solteira, auxiliar de escritório e assemelhados, residente e domiciliada nesta Capital. **INTERVENIENTE CONSTRUTORA e FIADORA:** CONSTRUTORA TENDA S/A, CNPJ 71.476.527/0001-35, com sede em São Paulo/SP. **INTERVENIENTE INCORPORADORA, AGENTE PROMOTOR EMPREENDEDOR e ENTIDADE ORGANIZADORA:** 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: 858.436 de 21/07/2021. Escrevente Autorizado: Luís Roberto.

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 272,80. Selo 0471.07.2100007.00094: R\$ 36,60.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 2,70. Selo 0471.01.2100028.01584: R\$ 1,40.

AV-6-211.002, de 08 de junho de 2022. CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: Certifico que a presente matrícula está cadastrada sob nº 099267.2.0211002-28.

Escrevente Autorizado: Igor Lazzarotti

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
211.002

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2200023.03470: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2200025.00671: (Isento).

AV-7-211.002, de 08 de junho de 2022. CONCLUSÃO DA CONSTRUÇÃO: Conforme 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 0471.03.2200020.04472: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2200025.04676: (Isento).

AV-8-211.002, 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 0471.03.2200020.04703: R\$ 3,60.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 3,00. Selo 0471.01.2200025.04974: R\$ 1,80.

AV-9-211.002, de 04 de junho de 2025. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Requerimento, de 12/05/2025, expedido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, credora fiduciária da dívida relativa ao Contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em Garantia nº 878771130207, firmado em 31/05/2021. **VALOR:** R\$172.521,19. **AVALIAÇÃO:** R\$172.521,19. 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 0021.2025.01532.6, de 05/05/2025, mediante recolhimento de R\$5.175,64, 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) (Fiduciante): JOSEANE DOS SANTOS GUEDES**, CPF 004.107.260-01, brasileira, solteira, auxiliar de escritório e assemelhados, residente e domiciliada

continua na fl. 03

ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

211.002

MATRÍCULA



CNM: 099267.2.0211002-28

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

PORTO ALEGRE/RS, 04 de junho de 2025

FLS.
03MATRÍCULA
211.002

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: 998.203 de 14/05/2025. Auxiliar de Escrevente: Ananda Borba****Escrevente Autorizado(a):****Registrador(a) Substituto(a):****Registrador(a):****Emolumentos: R\$ 455,40. Selo 0471.08.2400023.08846: R\$ 76,40.****Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,90. Selo 0471.01.2500017.02503: R\$ 2,10.**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE

Certidão do conteúdo da Matrícula nº 211.002 do Livro 02-Reg. Geral.

(Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos). CNM: 099267.2.0211002-28

Atos: Certidão: R\$ 44,80 - 0471.04.2500016.00978 - R\$ 5,20, Busca: R\$ 13,20 - 0471.03.2500019.02724 - R\$ 4,20, Proc. Eletrônico: R\$ 6,90 - 0471.01.2500017.07573 - R\$ 2,10. Total: R\$ 79,82
Porto Alegre, 04/06/2025

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 00066866 24**

.ONR

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

saec