



CNM: 099267.2.0188528-35

188.528

MATRÍCULA



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

PORTO ALEGRE/RS, 22 de junho de 2016

FLS.

MATRÍCULA

01

188.528

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 403, a ser construído, do **BLOCO 23**, do **“RESIDENCIAL CAMPOS DO SUL”**, localizado no quarto pavimento, de fundos, à esquerda de quem de frente olhar o Bloco 23 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 Cavahada, 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

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registraradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 0a3612c2-4bc5-4a0d-bac6-2f2e1fbee1d1

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



Esse documento foi assinado digitalmente por LUAN AMORIM ROCHA - 20/06/2025 15:09

188.528

MATRÍCULA


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

PORTO ALEGRE/RS, 22 de junho de 2016

FLS.
02MATRÍCULA
188.528

Escrevente: Fabiano

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: R\$ 15,40. Selo 0471.03.1600013.06010: R\$ 0,70. Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,10. Selo 0471.04.1600022.05093: R\$ 0,40.

R-2-188.528, de 22 de junho de 2016. ÔNUS-HIPOTECA

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 Minha Casa, Minha Vida, de 29/04/2016. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$12.454.778,36. **AVALIAÇÃO:** R\$17.945.800,00 (Valores juntamente com outros 119 imóveis). **PRAZO:** Construção/Legalização: 36 meses; Amortização: 24 meses. **JUROS:** Taxa Anual Nominal de 8,0000% e Taxa Anual Efetiva de 8,3001%. **DEVEDORA: 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. **FIADORES: TENDA 35 SPE PARTICIPAÇÕES S/A**, CNPJ 07.152.298/0001-02, com sede em São Paulo/SP e **CONSTRUTORA TENDA S/A**, CNPJ 71.476.527/0001-35, com sede em São Paulo/SP.

"EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA".

CREDORES: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.

CONDIÇÕES SUSPENSIVAS: O DEVEDOR compromete-se a comprovar em até 06 meses contados da assinatura deste Contrato: a) 30% de comercialização de unidades autônomas integrantes do empreendimento ou o repasse mínimo de 20% das unidades financiadas na CAIXA; b) Caução no valor de R\$1.031.632,83, referente à infraestrutura não incidente (extensão de redes e pavimentação); c) Licença de Instalação – LI SMAN. O percentual mínimo de 30% de unidades comercializadas comprovar-se-á mediante a apresentação de "Promessas de Compra e Venda de Unidade Autônoma e Outras Avenças" ou instrumentos contratuais equivalentes, celebrados entre o DEVEDOR e os compradores.

PROTOCOLO: 725.157 de 10/06/2016. Escrevente: Fabiano

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 61,60. Selo 0471.04.1600007.01427: R\$ 0,90. Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,10. Selo 0471.01.1600022.05335: R\$ 0,40.

AV-3-188.528, de 30 de março de 2017. 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 Minha Casa, Minha Vida – PMCMV - Recursos do FGTS - com Utilização do FGTS do(s) Comprador(es), de 16/01/2017, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** autorizou o cancelamento das condições suspensivas objeto do R-2.

PROTOCOLO: 745.223 de 27/03/2017. Escrevente: Fabiano

Escrevente Autorizado(a):

CONTINUA NO VERSO





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

FLS.
02v

MATRÍCULA
188.528

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$33,70. Selo 0471.03.1700008.00317: R\$2,70.

Processamento eletrônico de dados: R\$4,50. Selo 0471.01.1700010.07043: R\$1,40.

AV-4-188.528, de 30 de março de 2017. 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 Minha Casa, Minha Vida – PMCMV - Recursos do FGTS - com Utilização do FGTS do(s) Comprador(es), de 16/01/2017, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** autorizou o cancelamento da hipoteca objeto do R.2, ficando assim o imóvel livre do gravame a que estava sujeito.

PROTOCOLO: 745.223 de 27/03/2017 - Escrevente: Fabiano

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$67,30. Selo 0471.04.1600020.03902: R\$3,30.

Processamento eletrônico de dados: R\$4,50. Selo 0471.01.1700010.07042: R\$1,40.

R-5-188.528, de 30 de março de 2017. 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 Minha Casa, Minha Vida – PMCMV - Recursos do FGTS - com Utilização do FGTS do(s) Comprador(es), de 16/01/2017. **VALOR:** R\$147.300,00 (sendo R\$4.623,55 com recursos do FGTS do(s) comprador(es)). **AVALIAÇÃO:** R\$159.000,00. **TRANSMITENTE(S): TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, CNPJ 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo/SP.

ADQUIRENTE(S): VICTOR HELINSON MACHADO MENA DA SILVA, CPF 004.857.580-16, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de escritório, residente e domiciliado nesta Capital.

Obs.: Recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto de R\$8.684,00.

PROTOCOLO: 745.223 de 27/03/2017 - Escrevente: Fabiano

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$402,00. Selo 0471.08.1600007.04838: R\$49,50.

Processamento eletrônico de dados: R\$2,30. Selo 0471.01.1700010.07146: R\$1,40.

R-6-188.528, de 30 de março de 2017. 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 Minha Casa, Minha Vida – PMCMV - Recursos do FGTS - com Utilização do FGTS do(s) Comprador(es), de 16/01/2017. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$102.146,35 **AVALIAÇÃO:** R\$147.300,00. **PRAZO:** 360 meses, em parcelas mensais no valor inicial de R\$570,84, vencendo-se a primeira em 16/02/2017. **JUROS:** Taxa Anual Nominal de 5,0000% e Taxa

CONTINUA A FOLHAS

188.528

MATRÍCULA



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

PORTO ALEGRE/RS, 30 de março de 2017

FLS.
03

MATRÍCULA
188.528

Anual Efetiva de 5,1163%. **DEVEDOR(ES) (Fiduciante(s)):** VICTOR HELINSON MACHADO MENA DA SILVA, CPF 004.857.580-16, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de escritório, 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.

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

PROTOCOLO: 745.223 de 27/03/2017. Escrevente: Fabiano

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$264,60. Selo 0471.07.1600013.04047: R\$36,60.

Processamento eletrônico de dados: R\$2,30. Selo 0471.01.1700010.07155: R\$1,40.

AV-7-188.528, de 27 de julho de 2017. CONCLUSÃO DA CONSTRUÇÃO: Conforme requerimento de 15/06/2017, 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.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 0471.03.1700026.01236: R\$ 2,70. Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,30. Selo 0471.01.1700028.06575: R\$ 1,40.

AV-8-188.528, de 27 de julho de 2017. 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.

Auxiliar: Gustavo

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: R\$ 16,80. Selo 0471.03.1700026.01623: R\$ 2,70. Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,30. Selo 0471.01.1700028.07984: R\$ 1,40.

AV-9-188.528, de 16 de junho de 2025. CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: Certifico que a presente matrícula está cadastrada sob nº 099267.2.0188528-35.

Escrevente: Giovanna

CONTINUA NO VERSO



www.onr.org.br

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. 03v	MATRÍCULA 188.528
--------------------	-----------------------------

Escrevente Autorizado(a):
 Registrador(a) Substituto(a):
 Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2500016.02343: (Isento).
 Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2500018.00357: (Isento).

AV-10-188.528, de 16 de junho de 2025. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:
 Requerimento, de 27/05/2025, expedido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, credora fiduciária da dívida relativa ao Contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em Garantia nº855553707734, de 16/01/2017. **VALOR:** R\$155.427,97. **AVALIAÇÃO:** R\$155.427,97. 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 0021.2025.01683.7, de 15/05/2025, mediante recolhimento de R\$4.662,84, 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): VICTOR HELINSON MACHADO MENA DA SILVA**, CPF 004.857.580-16, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de escritório, residente e domiciliado 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 públicas leilões.
 PROTOCOLO: 1.000.052 de 29/05/2025. Escrevente: Giovanna

Escrevente Autorizado(a):
 Registrador(a) Substituto(a):
 Registrador(a):
 Emolumentos: R\$ 408,40. Selo 0471.08.2400023.09208: R\$ 76,40.
 Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,90. Selo 0471.01.2500018.00367: R\$ 2,10.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE	
Certidão do conteúdo da Matrícula nº 188.528 do Livro 02-Reg. Geral. (Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos). CNM: 099267.2.0188528-35	
Atos: Certidão: R\$ 44,80 - 0471.04.2500016.04134 - R\$ 5,20, Busca: R\$ 13,20 - 0471.03.2500019.07174 - R\$ 4,20, Proc. Eletrônico: R\$ 6,90 - 0471.01.2500018.04202 - R\$ 2,10. Total: R\$ 79,82 Porto Alegre, 16/06/2025	
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 00071656 11	
	