



191.053

MATRÍCULA



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

PORTO ALEGRE/RS, 30 de novembro de 2016

FLS.

01

MATRÍCULA

191.053

**IMÓVEL: APARTAMENTO nº 203**, a ser construído, do **BLOCO 10**, do “**RESIDENCIAL CAMPOS DO SUL**”, localizado no segundo pavimento, de fundos, à esquerda de quem de frente olhar o Bloco 10 pelo seu acesso, com área real privativa de 40,29m<sup>2</sup>, área real de uso comum de divisão proporcional de 44,90m<sup>2</sup> e área real total de 85,19m<sup>2</sup>, 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 27.605,35m<sup>2</sup>, 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 1.577,70m<sup>2</sup>, 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 1.832,71m<sup>2</sup>, 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

Esse documento foi assinado digitalmente por WANDER ESCALANTE VIEGAS - 25/03/2024 14:50

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 414e3c49-1c77-4de8-8d45-fbac8378b094



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

FLS.	MATRÍCULA
01v	191.053

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: 736.665 de 24/11/2016. Escrevente Autorizada: Gabriela

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$8,60. Selo 0471.01.1600040.09806: R\$0,45. Processamento eletrônico de dados: R\$2,10. Selo 0471.01.1600040.09805: R\$0,45.

**AV-1-191.053, de 30 de novembro 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

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

191.053

MATRÍCULA



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

PORTO ALEGRE/RS, 30 de novembro de 2016

FLS.  
02MATRÍCULA  
191.053

Escrevente Autorizada: Gabriela

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: R\$15,40. Selo 0471.03.1600033.07033: R\$0,85. Processamento eletrônico de dados: R\$2,10. Selo 0471.01.1600041.00320: R\$0,45.

**R-2-191.053, de 30 de novembro 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 18/07/2016. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$11.545.024,00. **AVALIAÇÃO:** R\$15.593.300,00 (Valores juntamente com outros 99 imóveis). **PRAZO:** Construção/Legalização: 24 meses; Amortização: 24 meses. **JUROS:** Taxa Anual Nominal de 8,0000% e Taxa Anual Efetiva de 8,2999%. **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: GAFISA S/A**, CNPJ 01.545.826/0001-07, 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 20% de repasse pessoa física com financiamento na CAIXA; b) Caução no valor de R\$553.843,60, referente aos equipamentos comunitários e infraestrutura do Módulo II; c) Atualizar Certidão de Inteiro Teor de Matrícula; d) Atualizar Certidão de Tributos Municipais relativa ao imóvel. 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 promitentes compradores.

PROTOCOLO: 736.665 de 24/11/2016. Escrevente Autorizada: Gabriela

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$61,60. Selo 0471.04.1600007.09912: R\$1,05. Processamento eletrônico de dados: R\$4,10. Selo 0471.01.1600041.00919: R\$0,45.

**AV-3-191.053, de 16 de março de 2017. CANCELAMENTO:** Conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento, com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações – Recursos SBPE, de 20/01/2017, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** autorizou o cancelamento das condições suspensivas objeto do R-2.

PROTOCOLO: 743.908 de 08/03/2017. Escrevente: Vilson

CONTINUA NO VERSO





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

FLS.  
02v

MATRÍCULA  
191.053

Escrevente Autorizado(a): *[Assinatura]*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 33,70. Selo 0471.03.1700008.02792: R\$ 2,70.

Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,50. Selo 0471.01.1700006.07848: R\$ 1,40.

**AV-4-191.053, de 16 de março de 2017. CANCELAMENTO:** Conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento, com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações – Recursos SBPE, de 20/01/2017, 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: 743.908 de 08/03/2017. Escrevente: Vilson

Escrevente Autorizado(a): *[Assinatura]*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 67,30. Selo 0471.04.1600020.04296: R\$ 3,30.

Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,50. Selo 0471.01.1700006.07853: R\$ 1,40.

**R-5-191.053, de 16 de março de 2017. COMPRA E VENDA**

Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento, com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações – Recursos SBPE, de 20/01/2017. **VALOR:** R\$159.000,00. **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 DO AMARAL SANTOS VIEIRA, CPF 020.915.410-10, brasileiro, solteiro, maior, pensionista, residente e domiciliado nesta Capital.

PROTOCOLO: 743.908 de 08/03/2017. Escrevente: Vilson

Escrevente Autorizado(a): *[Assinatura]*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 803,90. Selo 0471.08.1600007.04928: R\$ 49,50.

Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,50. Selo 0471.01.1700006.07861: R\$ 1,40.

**R-6-191.053, de 16 de março de 2017. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento, com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações – Recursos SBPE, de 20/01/2017. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$115.600,00.

**AVALIAÇÃO:** R\$159.000,00. **PRAZO:** 420 meses, em parcelas mensais no valor inicial de R\$1.335,64, vencendo-se a primeira em 20/02/2017. **JUROS:** Taxa Anual Nominal de 10,4815% e Taxa Anual Efetiva de 11,00%.

**DEVEDOR(ES) (Fiduciante(s)):** VICTOR DO AMARAL SANTOS VIEIRA, CPF 020.915.410-10, brasileiro, solteiro, maior, pensionista, 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.**

CONTINUA A FOLHAS

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

Esse documento foi assinado digitalmente por WANDER ESCALANTE VIEGAS - 25/03/2024 14:50

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 414e3c49-1c77-4de8-8d45-fbac8378bd94

191.053

MATRÍCULA



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

PORTO ALEGRE/RS, 16 de março de 2017

FLS.  
03MATRÍCULA  
191.053

**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: 743.908 de 08/03/2017. Escrevente: Vilson

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 590,10. Selo 0471.07.1600013.04250: R\$ 36,60.

Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,50. Selo 0471.01.1700006.07876: R\$ 1,40.

**AV-7-191.053, 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 0471.03.1700026.01014: R\$ 2,70. Processamento eletrônico de  
dados: R\$ 2,30. Selo 0471.01.1700028.06115: R\$ 1,40.

**AV-8-191.053, 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 0471.03.1700026.01516: R\$ 2,70. Processamento eletrônico de  
dados: R\$ 2,30. Selo 0471.01.1700028.07767: R\$ 1,40.

**AV-9-191.053, de 11 de março de 2024. CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA:** Certifico  
que a presente matrícula está cadastrada sob nº 099267.2.0191053-26.

Auxiliar de Escrevente: Andresa

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2400007.02701: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2400006.09093: (Isento).

CONTINUA NO VERSO



www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

CAEC



CNM: 099267.2.0191053-26

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

FLS. <b>03v</b>	MATRÍCULA <b>191.053</b>
--------------------	-----------------------------

**AV-10-191.053, de 11 de março de 2024. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:** Requerimento, de 22/02/2024, expedido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, credora fiduciária da dívida relativa ao Contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em Garantia nº 178770006553, firmado em 20/01/2017. **VALOR:** R\$165.468,34. **AVALIAÇÃO:** R\$165.468,34. 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 0021.2024.00565.3, de 07/02/2024, mediante recolhimento de R\$4.964,05, 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): VICTOR DO AMARAL SANTOS VIEIRA**, CPF 020.915.410-10, brasileiro, solteiro, maior, estudante, 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 públicos leilões.

PROCOLO: 953.439 de 23/02/2024. Auxiliar de Escrevente: Andresa

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 432,60. Selo 0471.08.2300084.00258: R\$ 72,60.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,60. Selo 0471.01.2400006.09096: R\$ 2,00.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE	
Certidão do conteúdo da Matrícula nº 191.053 do Livro 02-Reg. Geral. (Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos). CNM: 099267.2.0191053-26	
Atos: Certidão: R\$ 42,70 - 0471.04.2400014.04580 - R\$ 4,90, Busca: R\$ 12,50 - 0471.03.2400015.07510 - R\$ 4,00, Proc. Eletrônico: R\$ 6,60 - 0471.01.2400016.02678 - R\$ 2,00. Total: R\$ 75,95 Porto Alegre, 11/03/2024	
Documento eletrônico assinado digitalmente por Wander Escalante Viegas – 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 no site do Tribunal de Justiça do RS <a href="http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta">http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta</a> Chave de autenticidade para consulta: 099267 53 2024 00033778 92</p> 	

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

Serviço de Atendimento  
 Eletrônico Compartilhado

**saec**