



215.309

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
 CNM: 099267.2.0215309-08

[Assinatura]

PORTO ALEGRE/RS, 27 de junho de 2022

FLS.

01

MATRÍCULA

215.309

IMÓVEL: APARTAMENTO 303, do BLOCO 01, do EDIFÍCIO RESIDENCIAL AMERICA RESIDENCE, a ser construído, localizado no terceiro pavimento, de fundos e à esquerda de quem de frente olhar o Bloco 1 pelo seu acesso, com área real privativa de 41,195m², área real de uso comum de divisão proporcional de 29,98357m² e área real total de 71,17857m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00714 do terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento. **O TERRENO SOBRE O QUAL SERÁ CONSTRUÍDO O CONDOMÍNIO**, assim se descreve: Um terreno de formato irregular, no bairro Jardim Carvalho, de esquina formada pelas ruas Maria Luiza Menezes Vieira e Maria Quitéria de Jesus, constituído do LOTE 02/F da quadra C do Loteamento Oscar Rubim, com área superficial de 4.886,92m², e as seguintes medidas e confrontações: ao Sul, onde faz frente à Rua Maria Luiza Menezes Vieira, por seis segmentos, o primeiro segmento medindo 1,16m, no sentido Oeste-Leste, o segundo medindo 0,20m, no sentido Noroeste-Sudeste, o terceiro em linha quebrada medindo 12,30m, no sentido Oeste-Leste, o quarto em linha quebrada medindo 60,06m, no sentido Sudoeste-Nordeste, o quinto medindo 1,26m, no sentido Sudoeste-Nordeste, e o sexto medindo 1,63m, no sentido Sudoeste-Nordeste; ao Leste, por cinco segmentos, faz frente à Rua Maria Quitéria de Jesus, o primeiro medindo 25,07m, no sentido Sul-Norte, o segundo medindo 6,43m, no sentido Sul-Norte, o terceiro medindo, 9,58m, no sentido Sudeste-Noroeste, e o quarto medindo 9,25m, no sentido Sudeste-Noroeste, e o quinto, em linha quebrada de 26,75m, no sentido Sudeste-Noroeste; ao Norte, por dois segmentos, ambos no alinhamento da Rua Irmão Norberto Francisco Rauch, o primeiro, em linha quebrada, medindo 23,58m, no sentido Nordeste-Sudoeste, e o segundo medindo, em linha quebrada, 29,95m, no sentido Nordeste-Sudoeste; ao Oeste, confrontando com o lote 01 do Loteamento Oscar Rubim, por uma extensão de 67,66m, no sentido Norte-Sul; retornando assim ao ponto de partida e fechando o perímetro. **Sobre o terreno incide uma ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE – APP**, estando localizada junto à divisa Norte, com área superficial de 492,87m² e com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, no alinhamento da Rua Irmão Norberto Francisco Rauch, mede, em linha quebrada de 23,58m; ao Oeste, confrontando com área do próprio imóvel por dois segmentos, o primeiro medindo 15,59m, no sentido Noroeste-Sudeste, e o segundo 30,00m, no sentido Noroeste-Sudeste; ao Leste, por dois segmentos, no alinhamento da Rua Maria Quitéria de Jesus, o primeiro segmento, medindo 9,25m, e o segundo em linha quebrada que mede 26,75m, ambos no sentido Sudeste-Noroeste; retornando assim ao ponto de partida 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 177.710 do 3º Registro de Imóveis desta Capital.

OBS. 1: A presente matrícula foi aberta em virtude de INCORPORAÇÃO E INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO.

OBS. 2: O presente empreendimento encontra-se enquadrado no PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA, nos termos da Lei nº 14.118, de 12/01/2021.

OBS. 3: Em conformidade com a documentação arrolada no art. 32, da Lei nº 4.591/64, o processo de incorporação, devidamente lançado no R.8-177.710 - Livro 2-Registro Geral,

Continua no verso



www.registadores.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	215.309

encontra-se arquivado nesta Serventia.

PROTOCOLO: 890.667 de 09/06/2022. Escrevente Autorizado: Igor Lazzarotti

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 12,40. Selo 0471.03.2200027.02137: R\$ 3,60.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 3,00. Selo 0471.01.2200031.03347: R\$ 1,80.

AV-1-215.309, de 27 de junho de 2022. AFETAÇÃO: Conforme AV-9 da matrícula nº 177.710, a incorporação encontra-se submetida ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, nos termos do art. 31-A da Lei nº 4.591/64.

PROTOCOLO: 890.667 de 09/06/2022. Escrevente Autorizado: Igor Lazzarotti

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 22,20. Selo 0471.03.2200027.02472: R\$ 3,60.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 3,00. Selo 0471.01.2200031.03808: R\$ 1,80.

AV-2-215.309, de 13 de fevereiro de 2023. ÔNUS HIPOTECA – NOTÍCIA: Conforme R.10-177.710, 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, de 26/08/2022, pelo valor de R\$18.318.680,45. (Valor juntamente com outros 139 imóveis), sob condições suspensivas estabelecidas no item 1.7 do mesmo contrato.

PROTOCOLO: 914.840 de 08/02/2023. Escrevente: Gustavo

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2300006.04858: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2300004.05655: (Isento).

AV-3-215.309, de 30 de outubro de 2023 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 – Recursos do FGTS, de 25/09/2023, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** autorizou o cancelamento das condições suspensivas e da hipoteca objeto da Av-2.

PROTOCOLO: 940.212 de 11/10/2023. Auxiliar de Escrevente: Runa

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 95,40. Selo 0471.04.2300063.01278: R\$ 4,40.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,40. Selo 0471.01.2300061.04876: R\$ 1,80.

continua na fl. 02

ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

215.309
MATRÍCULAREGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099267.2.0215309-08

PORTO ALEGRE/RS, 30 de outubro de 2023

FLS.
02MATRÍCULA
215.309**R-4-215.309, de 30 de outubro de 2023. 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, de 25/09/2023.

VALOR: R\$195.000,00. **AVALIAÇÃO:** R\$195.000,00. **TRANSMITENTE(S):** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo/SP.

ADQUIRENTE(S): LEONARDO APARECIDO DA COSTA, CPF 028.029.220-17, brasileiro, solteiro, maior, vigilante, residente e domiciliado nesta Capital.

Obs.: Recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto de R\$5.296,00.

PROTOCOLO: 940.212 de 11/10/2023. Auxiliar de Escrevente: Runa

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 504,50. Selo 0471.08.2300049.00595: R\$ 65,30.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 3,20. Selo 0471.01.2300061.04886: R\$ 1,80.

R-5-215.309, de 30 de outubro de 2023. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações, de 25/09/2023.

VALOR DA DÍVIDA: R\$156.000,00. **AVALIAÇÃO:** R\$205.000,00. **PRAZO:** 420 meses, em parcelas mensais no valor inicial de R\$770,21, vencendo-se a primeira em 01/11/2023. **JUROS:**

Taxa Anual Nominal de 4,5000% e Taxa Anual Efetiva de 4,5939%. **DEVEDOR(ES)**

(Fiduciante(s)): LEONARDO APARECIDO DA COSTA, CPF 028.029.220-17, brasileiro, solteiro, maior, vigilante, residente e domiciliado nesta Capital. **INTERVENIENTE**

INCORPORADORA: TENDA NEGOCIOS IMOBILIARIOS S/A, CNPJ 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo/SP. **INTERVENIENTE CONSTRUTORA E FIADORA :**

CONSTRUTORA TENDA S/A, CNPJ 71.476.527/0001-35, com sede em São Paulo/SP.

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

PROTOCOLO: 940.212 de 11/10/2023. Auxiliar de Escrevente: Runa

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 417,90. Selo 0471.08.2300049.00596: R\$ 65,30.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 3,20. Selo 0471.01.2300061.04899: R\$ 1,80.

AV-6-215.309, de 23 de janeiro de 2024. Conforme AV-11 da Matrícula nº 177.710, foi dito que parte do terreno sobre o qual será construído o empreendimento foi declarada como **Área Contaminada Sob Intervenção – ACI com uso restrito da área**, conforme Resolução CONAMA nº 420/2009.

PROTOCOLO: 950.456 de 23/01/2024. Escrevente Autorizado: Leonardo

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Continuar no verso





CNM: 099267.2.0215309-08

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERALFLS.
02vMATRÍCULA
215.309

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.03.2300080.04152: (Isento).
Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2300081.08710: (Isento).

AV-7-215.309, de 03 de junho de 2024. CONCLUSÃO DA CONSTRUÇÃO: Conforme requerimento de 26/03/2024, 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.8-177.710. Dita unidade recebeu entrada pelo nº 101 da Rua Irmão Norberto Francisco Rauch, tudo em conformidade com a Carta de Habitação concedida e emitida via internet em 22/03/2024; CND nº 90.011.96313/73-001, de 15/03/2024; e, ART nº 11949133, CREA nº RJ14101467.

PROTOCOLO: 961.609 de 22/05/2024. Escrevente Autorizado: Leonardo

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.03.2400017.12538: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2400020.09668: (Isento).

AV-8-215.309, de 03 de junho de 2024. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Foi registrada em 03/06/2024 no Livro 3-Registro Auxiliar sob o nº **11.233**, a Convenção de Condomínio do "**CONDOMÍNIO AMÉRICA RESIDENCE**", devidamente aprovada nos termos do disposto na Lei nº 4.591/64, e arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil.

PROTOCOLO: 961.610 de 22/05/2024. Escrevente Autorizado: Leonardo

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 24,70. Selo 0471.03.2400017.16569: R\$ 4,00.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 3,30. Selo 0471.01.2400020.13759: R\$ 2,00.

AV-9-215.309, de 02 de junho de 2025. CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: Certifico que a presente matrícula está cadastrada sob nº 099267.2.0215309-08.

Escrevente: Giovanna

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2500011.07777: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2500017.00605: (Isento).

AV-10-215.309, de 02 de junho de 2025. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Requerimento, de 14/05/2025, expedido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, credora fiduciária da dívida relativa ao Contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em Garantia nº878771793455, de 25/09/2023. **VALOR:** R\$205.000,00. **AVALIACÃO:** R\$205.000,00. Esta averbação é feita à vista dos documentos mencionados nos termos do art. 26,

continua na fl. 03

ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por LUAN AMORIM ROCHA - 04/06/2025 08:43

215.309

MATRÍCULA

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

CNM: 099267.2.0215309-08

PORTO ALEGRE/RS, 02 de junho de 2025

FLS.
03MATRÍCULA
215.309

§ 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 nº0021.2025.01501.6, de 06/05/2025, mediante recolhimento de R\$6.150,00, 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(s))**: LEONARDO APARECIDO DA COSTA, CPF 028.029.220-17, brasileiro, solteiro, maior, vigilante, 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.

PROTOCOLO: 998.681 de 19/05/2025. Escrevente: Giovanna

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 502,70. Selo 0471.08.2400023.08719: R\$ 76,40.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,90. Selo 0471.01.2500017.00608: R\$ 2,10.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL	
REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE	
Certidão do conteúdo da Matrícula nº 215.309 do Livro 02-Reg. Geral. (Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos). CNM: 099267.2.0215309-08	
Atos: Certidão: R\$ 44,80 - 0471.04.2500011.09768 - R\$ 5,20, Busca: R\$ 13,20 - 0471.03.2500019.00902 - R\$ 4,20, Proc. Eletrônico: R\$ 6,90 - 0471.01.2500017.05010 - R\$ 2,10. Total: R\$ 79,82 Porto Alegre, 02/06/2025	
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 00065138 78	

.onr

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

saec