

215.385

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
CNM: 099267.2.0215385-71

FLS.

MATRÍCULA

PORTO ALEGRE/RS, 27 de junho de 2022

01

215.385

IMÓVEL: APARTAMENTO 402, do BLOCO 05, do EDIFÍCIO RESIDENCIAL AMERICA RESIDENCE, a ser construído, localizado no quarto pavimento, de fundos e à direita de quem de frente olhar o Bloco 5 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



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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

SAEC
Registro de Imóveis



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

FLS.	MATRÍCULA
01v	215.385

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 0471.03.2200027.02213: R\$ 3,60.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 3,00. Selo 0471.01.2200031.03423: R\$ 1,80.

AV-1-215.385, 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 0471.03.2200027.02471: R\$ 3,60.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 3,00. Selo 0471.01.2200031.03807: R\$ 1,80.

AV-2-215.385, 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 0471.04.2300006.04938: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2300004.05735: (Isento).

AV-3-215.385, de 09 de novembro 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 29/09/2023, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** autorizou o cancelamento das condições suspensivas e da hipoteca objeto da Av-2.

PROTOCOLO: 941.293 de 20/10/2023. Escrevente Autorizado: Leonardo

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: R\$ 95,40. Selo 0471.04.2300063.03581: R\$ 4,40.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,40. Selo 0471.01.2300064.00263: R\$ 1,80.

continua na fl. 02

ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec


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

 PORTO ALEGRE/RS, **09** de **novembro** de **2023**

 FLS.
02

 MATRÍCULA
215.385
R-4-215.385, de 09 de novembro 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 - Programa Minha Casa Minha Vida – Recursos do FGTS, de 29/09/2023. **VALOR:** R\$204.568,88. **AVALIAÇÃO:** R\$204.568,88. **TRANSMITENTE(S):** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo/SP.

ADQUIRENTE(S): MICHELE LINHARES DOS SANTOS, CPF 018.019.160-80, brasileira, solteira, maior, empregada doméstica, residente e domiciliada nesta Capital.

Obs.: Recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto de R\$12.305,00.

PROTOCOLO: 941.293 de 20/10/2023. Escrevente Autorizado: Leonardo

Escrevente Autorizado(a): *Leonardo*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 504,50. Selo 0471.08.2300060.00045: R\$ 65,30.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 3,20. Selo 0471.01.2300064.00267: R\$ 1,80.

R-5-215.385, de 09 de novembro 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 - Programa Minha Casa Minha Vida – Recursos do FGTS, de 29/09/2023. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$153.500,88

AVALIAÇÃO: R\$205.000,00. **PRAZO:** 420 meses, em parcelas mensais no valor inicial de R\$836,84, vencendo-se a primeira em 05/11/2023. **JUROS:** Taxa Anual Nominal de 5,00% e Taxa Anual Efetiva de 5,1161%.

DEVEDOR(ES) (Fiduciante(s)): MICHELE LINHARES DOS SANTOS, CPF 018.019.160-80, brasileira, solteira, maior, empregada doméstica, residente e domiciliada nesta Capital.

INTERVENIENTE INCORPORADORA: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo/SP.

INTERVENIENTE CONSTRUTORA / 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: 941.293 de 20/10/2023. Escrevente Autorizado: Leonardo

Escrevente Autorizado(a): *Leonardo*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 417,90. Selo 0471.08.2300060.00046: R\$ 65,30.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 3,20. Selo 0471.01.2300064.00268: R\$ 1,80.

AV-6-215.385, 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): *Leonardo*

Continua no verso





CNM: 099267.2.0215385-71

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERALFLS. 02v
MATRÍCULA 215.385

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.03.2300080.04068: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2300081.08623: (Isento).

AV-7-215.385, 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 0471.03.2400017.12545: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2400020.09675: (Isento).

AV-8-215.385, de 03 de junho de 2024. CONVENCÃO 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 0471.03.2400017.16625: R\$ 4,00.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 3,30. Selo 0471.01.2400020.13816: R\$ 2,00.

AV-9-215.385, de 20 de maio de 2026. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Requerimento, de 11/05/2026, expedido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, credora fiduciária da dívida relativa ao Contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em Garantia nº878771802766, de 29/09/2023. **VALOR:** R\$205.000,00. **AVALIAÇÃO:** R\$205.000,00. 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 0021.2026.01566.4, de 17/04/2026, 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): MICHELE LINHARES DOS SANTOS**, CPF 018.019.160-80, brasileira, solteira, maior, empregada doméstica, residente e domiciliada nesta

continua na fl. 03

.ONR

www.registradores.onr.org.br

Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por LUAN AMORIM ROCHA - 22/05/2026 16:08

215.385

MATRÍCULA



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

CNM: 099267.2.0215385-71

PORTO ALEGRE/RS, 20 de maio de 2026

FLS.
03MATRÍCULA
215.385

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: 1.037.936 de 11/05/2026. Escrevente: Giovanna

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 532,10, Selo 0471.08.240026.08545: R\$ 80,80.

Proc. eletr. de dados: R\$ 7,30, Selo 0471.01.2600016.02359: R\$ 2,20.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE	
Certidão do conteúdo da Matrícula nº 215.385 do Livro 02-Reg. Geral. (Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos). CNM: 099267.2.0215385-71	
Atos: Certidão: R\$ 47,60 - 0471.04.2600013.08001 - R\$ 5,50, Busca: R\$ 14,00 - 0471.03.2600011.19577 - R\$ 4,40, Proc. Eletrônico: R\$ 7,30 - 0471.01.2600016.09289 - R\$ 2,20. Total: R\$ 84,63 Porto Alegre, 20/05/2026	
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.	
<p>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 2026 00067960 63</p>	

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

Saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Esse documento foi assinado digitalmente por LUAN AMORIM ROCHA - 22/05/2026 16:08