



Registro de Imóveis  
**4ª ZONA**  
 Porto Alegre-RS

DR. MARCELO ARTUR MIRANDA CHADA - REGISTRADOR

CNM: 099218.2.0187603-70

187.603

MATRÍCULA



**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE**  
**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

Porto Alegre, 06 de dezembro de 2017

FLS.

MATRÍCULA

17

187.603

BAIRRO: VILA ELIZABETH

**IMÓVEL: O APARTAMENTO 401** do empreendimento denominado Jardim dos Pampas I, no BLOCO 23 - situado a direita de quem de frente observar o empreendimento pela Avenida Souza Melo, o terceiro a contar da frente aos fundos, localizado no quarto pavimento, de frente, à direita de quem de frente olhar o Bloco 23 pelo seu acesso, com a área real privativa de 41,19m<sup>2</sup>, área real de uso comum de divisão proporcional de 39,94102m<sup>2</sup> e área real total de 81,13102m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0020 no terreno e nas coisas de uso comum. O terreno lotado sob número **676 da Rua Gabriel Franco da Luz**, com área superficial de 22.458,47m<sup>2</sup>, fazendo frente a leste para a Rua Gabriel Franco da Luz, por uma extensão de 217,50m; ao norte, faz frente para a Rua Felicidade por uma extensão de 103,25m; ao oeste a divisa é composta por um segmento de 217,74m fazendo divisa com terras da Vila Elisabeth; ao sul faz frente para a Avenida de Souza Melo, por uma extensão de 103,25m até atingir o alinhamento da Rua Gabriel Franco da Luz, fechando a descrição do polígono. **Área não edificável:** Uma faixa de terreno, com área superficial de 1.293,467m<sup>2</sup>, localizada na divisa oeste do terreno, com a seguinte descrição: ao sul, onde faz frente para a Avenida Souza Melo, por uma extensão de 5,73m; ao leste, confronta com área da própria matrícula nº 167.521, na extensão de 217,74m; ao norte, segue em linha reta com extensão de 6,15m, fazendo frente para a Rua Felicidade; e, ao oeste, segue por uma linha reta, na extensão de 217,74m, confrontando com terras de Vila Elisabeth, até encontrar o alinhamento da Avenida Souza Melo, fechando assim o perímetro da área. **TÍTULO AQUISITIVO:** Matrícula 167.521 do Livro 2-RG, em 30 de setembro de 2016, desta Zona. **PROPRIETÁRIA E INCORPORADORA:** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, com sede na cidade de São Paulo-SP, CNPJ sob nº 09.625.762/0001-58, nos termos da incorporação registrada sob número 11 na matrícula número 167521, em data de 06.12.2017.

Emolumentos: R\$9,40 SELO - SDFNR: 0472.00.1700002.43081 = R\$1,90  
 (Prov.24/2011-CGJ - PMCMV) IC

Registrador Substituto/Escrevente Autorizado: *[Assinatura]*

continua no verso

Continua na próxima página

CNM: 099218.2.0187603-70



**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE**  
**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

FLS.	MATRÍCULA
1V <i>[assinatura]</i>	187.603

**Av-1/187.603.** Porto Alegre, 06.12.2017. Prenotado sob nº 740569 em 14.11.2017, com retorno em 30.11.2017.

**UNIDADE EM CONSTRUÇÃO**

Proceda-se a esta averbação para ficar constando que a unidade autônoma acima descrita é **obra projetada a ser construída e pendente de regularização registral quando de sua conclusão**, mediante a apresentação da carta de habitação, CND do INSS e do respectivo registro da instituição de condomínio.

Emolumentos: NIHIL SELO - SDFNR: 0472.00.1700002.43082 = NIHIL (Art. 237/A - § 1º, Lei 6015/73) TC

Registrador Substituto/Escrevente Autorizado: *[assinatura]*

**Av-2/187.603.** Porto Alegre, 06.12.2017. Prenotado sob nº 740569 em 14.11.2017, com retorno em 30.11.2017.

**PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**

De acordo com requerimento datado de 09 de outubro de 2017, fica o imóvel desta matrícula submetido ao **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, nos termos dos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591 de 1964, passando a incorporação do empreendimento Jardim dos Pampas I, a ser submetida ao regime instituído pela Lei 10.931, de 02.08.2004.

Emolumentos: NIHIL SELO - SDFNR: 0472.00.1700002.43083 = NIHIL (Art. 237/A - § 1º, Lei 6015/73) TC

Registrador Substituto/Escrevente Autorizado: *[assinatura]*

**R.3/187.603.** Porto Alegre, 09.05.2018. Prenotados sob nºs 747185 em 12.04.2018, com retorno em 08.05.2018 e 748503 em 08.05.2018.

**HIPOTECA**

Por contrato particular de 30 de janeiro de 2018, e declaração datada de 30 de abril de 2018, foi a **fração ideal objeto desta matrícula, juntamente com outras 119 frações ideais**, integrantes das unidades dos blocos 20 a 25 do empreendimento Jardim dos Pampas I, **hipotecadas** para a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede na cidade de Brasília-DF,

CONTINUA A FICHA Nº 2

Continua na próxima página

CNM: 099218.2.0187603-70

187.603

MATRÍCULA



**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

Porto Alegre, 09 de maio de 2018

FLS.

2

MATRÍCULA

187.603

CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, para garantia de um empréstimo no valor de R\$11.070.432,25, a ser pago em 24 meses, à taxa nominal de juros de 8,0000% ao ano, tendo como devedora **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada. Avaliação do imóvel para os efeitos do artigo 1484 do Código Civil: R\$16.016.400,00, em conjunto.

Emolumentos: NIHIL SELO - SDFNR: 0472.00.1800001.13944 = NIHIL (Art. 237/A - § 1º, Lei 6015/73) TC

Registrador Substituto/Escrevente Autorizado: \_\_\_\_\_

**Av-4/187.603.** Porto Alegre, 13.08.2018. Prenotado sob nº 754004 em 08.08.2018.

**LIBERAÇÃO DE HIPOTECA**

Por contrato particular, datado de 26 de julho de 2018 a credora **autorizou liberar da hipoteca** registrada sob número **3**, a **fração ideal de 0,0020 do terreno**, que **corresponderá ao apartamento 401 do bloco 23**, objeto desta matrícula.

Emolumentos: NIHIL SELO - SDFNR: 0472.00.1800001.61255 = NIHIL (Art. 237/A - § 1º, Lei 6015/73) AS

Registrador Substituto/Escrevente Autorizado: \_\_\_\_\_

**R.5/187.603.** Porto Alegre, 13.08.2018. Prenotado sob nº 754004 em 08.08.2018.

**COMPRA E VENDA**

Por contrato particular, datado de 26 de julho de 2018, foi a **fração ideal de 0,0020 do terreno**, que **corresponderá ao apartamento 401 do bloco 23**, objeto desta matrícula **vendida para RAFAEL OLIVEIRA DE CASTRO**, brasileiro, RG nº 9086401438-SSP/RS, CPF nº 017.849.140-37, enfermeiro, solteiro, maior, domiciliado nesta Capital, pelo preço de R\$133.000,00 (cento e trinta e três mil reais), pagos da seguinte forma: R\$100,88 com recursos próprios, R\$3.240,12 com a utilização do FGTS, R\$42.220,00 com recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto e o saldo mediante financiamento.

Avaliação em 27.07.2018: R\$166.000,00 (cento e sessenta e seis mil reais).

Emolumentos: R\$407,80 SELO - SDFNR: 0472.00.1800001.61256 = R\$49,50  
(Prov.24/2011-CGJ - PMCMV) AS

continua no verso

Continua na próxima página

CNM: 099218.2.0187603-70



**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE**  
**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

FLS.	MATRÍCULA
2v	187.603

Registrador Substituto/Escrevente Autorizado: \_\_\_\_\_

**R.6/187.603.** Porto Alegre, 13.08.2018. Prenotado sob nº 754004 em 08.08.2018.

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Por contrato particular, datado de 26 de julho de 2018, foi a **fração ideal de 0,0020 do terreno, que corresponderá ao apartamento 401 do bloco 23**, objeto desta matrícula dada em alienação fiduciária para a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede na cidade de Brasília-DF, CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, na forma dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, para garantia de uma dívida no valor de **R\$87.439,00** (oitenta e sete mil e quatrocentos e trinta e nove reais), a ser paga no prazo de 360 meses, à taxa nominal de juros de 4,5000% ao ano, e demais condições constantes do contrato, **tendo como devedor RAFAEL OLIVEIRA DE CASTRO**, já qualificado. Para os efeitos do artigo 24, inciso VI da mesma lei, foi indicado o valor de R\$133.000,00 (cento e trinta e três mil reais).

Emolumentos: R\$237,40 SELO - SDFNR: 0472.00.1800001.61257 = R\$36,60  
 (Prov.24/2011-CGJ - PMCMV) AS

Registrador Substituto/Escrevente Autorizado: \_\_\_\_\_

**Av-7/187.603.** Porto Alegre, 02.10.2019. Prenotado sob nº 774868 em 29.08.2019, com retorno em 25.09.2019.

**CONCLUSÃO**

De acordo com requerimento datado de 12 de agosto de 2019, instruído com prova hábil, o **empreendimento mencionado nesta matrícula foi concluído e recebeu o número 1084 da Avenida Souza Melo**. Foi apresentada a CND do INSS nº 000932019-88888575. Carta de Habitação conforme expediente único nº 002 310225 00 4 00000.

Emolumentos: R\$18,10 SELO - SDFNR: 0472.00.1900002.10810 = R\$2,70  
 (Prov.24/2011-CGJ - PMCM) IC

Registrador Substituto/Escrevente Autorizado: \_\_\_\_\_

**AV-8/187.603**(AV-oito/cento e oitenta e sete mil e seiscentos e três), em 23 de maio de 2025.-

CONTINUA A FICHA Nº 3

Continua na próxima página

CNM: 099218.2.0187603-70

187.603

MATRÍCULA



**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE**  
**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**  
 Porto Alegre, 23 de maio de 2025

CNM: 099218.2.0187603-70

FLS.	MATRÍCULA
3	187.603

**CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE (LEI 9.514/97)** - Nos termos do requerimento assinado digitalmente, firmado em 8 de abril de 2025, instruído com a certidão de constituição em mora do devedor/fiduciante, **RAFAEL OLIVEIRA DE CASTRO**, já qualificado, e tendo decorrido o prazo legal, fica **CONSOLIDADA a propriedade do imóvel objeto desta matrícula a favor da credora/fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Foi o imóvel avaliado para efeitos fiscais em **R\$ 139.194,48**, conforme guia número 0021.2025.01054.5, expedida pela Secretaria Municipal da Fazenda, em 01.04.2025. Em conformidade com o artigo 27 e seus parágrafos da Lei 9.514/97, **a credora-proprietária deverá promover a averbação dos autos de leilão negativo a fim de dispor livremente do imóvel**. Foi emitida a DOI, nos termos da legislação vigente. - **PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **887.368**, em 08.04.2025. - Escrevente: \_\_\_\_\_ -  
**EMOLUMENTOS - R\$ 361,20. Selo de Fiscalização 0472.00.2400005.79370 - JMD**

Certifico, a pedido da parte interessada, que a presente certidão foi lavrada em inteiro teor e extraída em forma reprográfica nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6015/73. Nada mais consta. O referido é verdade e Dou Fé.

Documento eletrônico assinado digitalmente por Natália Atti Simões, Escrevente Autorizada, conforme MP nº2.200-2/2001 de 24/08/2001, que instituiu a infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira-ICP Brasil.

Porto Alegre, 26 de maio de 2025.

Certidão Matrícula 187.603 - 5 páginas: R\$ 38,40 (0472.00.2400005.80304 = R\$ 5,20)  
 Busca(s) em livros e arquivos: R\$ 13,20 (0472.00.2400005.80304 = R\$ 4,20)  
 Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0472.00.2400005.80304 = R\$ 2,10)  
**Total ----->R\$ 70,00 - LFBM - (15:56:34)**  
 D 2025 04 00352 - 1358004



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  
**099218 53 2025 00063923 17**

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/MID78S-3BE7H-HEL93-N75DT>.



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: MD78S-3BE7H-HEL93-N75DT

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Natalia Atti Simoes (CPF \*\*\*.357.220-\*\*) )

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/MD78S-3BE7H-HEL93-N75DT>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>