



# CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Página 1 de 5

Comarca de Cachoeirinha/RS

OFÍCIO DE REGISTROS PÚBLICOS

Claudio Fagundes da Rocha - Registrador

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

CNM: 100131.2.0071828-18

71.828

Matrícula Nº



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Rio Grande do Sul

Município de Cachoeirinha

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL - Livro Nº 2 - RG	Fls. 01	Matrícula Nº 71.828
----------------------------------	---------	---------------------

**DATA:** Em 26.11.2021.- Protocolo: nº 126.848.- Em 12.11.2021.-

**IMÓVEL:** APARTAMENTO 403, BLOCO 15, do condomínio "ALEGRIA", localizado no quarto pavimento, de fundos e à esquerda de quem de frente olhar o Bloco 15 pelo seu acesso, com área real privativa de 41,19m<sup>2</sup>, área real de uso comum de divisão proporcional de 35,43190625m<sup>2</sup> e área real total de 76,62190625m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,003125 do terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento e no respectivo TERRENO URBANO, designado como Área "F-02", proveniente do desmembramento da Área "F", localizado no lugar denominado "ÁGUAS MORTAS", neste município, dentro do quarteirão formado pelas seguintes vias públicas: Avenida Estados Unidos, rua Polônia, terras do loteamento Marechal Rondon, rua Romênia, rua Escócia, rua Canarinho, Arroio Águas Mortas e terras de Adenor Zagonel; com a área superficial de 12.895,43m<sup>2</sup>; medindo 79,60m, ao oeste, onde faz frente para a Rua Canarinho; tendo nos fundos, ao leste, a largura de 119,31m, onde divide-se com a área "D"; dividindo-se por um lado, ao sul, em três segmentos: o primeiro na extensão de 84,71m, divide-se com a área "A", o segundo segmento, em curva de raio 15,50m, com comprimento de 23,90m, divide-se com área "F-03", e o terceiro na extensão de 25,90m, divide-se também com a área "F-03"; e, pelo outro lado ao norte, confronta-se em toda sua extensão, com a área "F-01", em três segmentos de reta: o primeiro, partindo-se do alinhamento da rua Canarinho na direção oeste-leste, mede 78,36m, o segundo mede 21,52m, e o terceiro mede 44,78m.-

**PROPRIETÁRIA:** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo/SP, na Rua Boa Vista, nº 280, pavimentos 8 e 9.

**ORIGEM:** R-3/61.144, incorporação imobiliária, fls. 01, do Livro 2-RG, deste Serviço Registral.- Eu, Rosemari Teresinha Cadore, escrevente autorizada, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-

Emolumentos: R\$11,00 + R\$2,70 = R\$13,70.

Selo TJ/RS: 0069.02.2100012.03000 = R\$1,90 - 0069.01.2100011.07395 = R\$1,40.

Guilherme Fanti  
4º Registrador Substituto  
Port. nº 011/2019 - Ato nº 26/2020

**Av-1/71.828.-** Em 26.11.2021.- Protocolo nº 126.848.- Em 12.11.2021.-

**AVERBAÇÃO:** Certifico e dou fé, que o imóvel objeto da presente matrícula, encontra-se pendente de regularização Registral quanto a sua conclusão e instituição de condomínio, nos termos do § 2º, do artigo 780, da CNNR/RS.- Eu, Rosemari Teresinha Cadore, Escrevente Autorizada, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-

Emolumentos: R\$19,70 + R\$2,70 = R\$22,40.

Selo TJ/RS: 0069.03.2100012.02072 = R\$2,70 - 0069.01.2100011.07396 = R\$1,40.

Guilherme Fanti  
4º Registrador Substituto  
Port. nº 011/2019 - Ato nº 26/2020

**Av-2/71.828.-** Em 26.11.2021.- Protocolo nº 126.848.- Em 12.11.2021.-

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior


CNM: 100131.2.0071828-18

CONTINUAÇÃO DO ANVERSO

**PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO:** Certifico e dou fé que, a requerimento da incorporadora TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, já qualificada, o empreendimento "ALEGRIA", foi submetido ao regime de afetação, pelo qual os terrenos e suas acessões, bem como os demais bens e direitos vinculados ao dito empreendimento manter-se-ão apartados do patrimônio da Incorporadora e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação e à entrega das unidades imobiliárias aos futuros adquirentes, conforme o previsto nos arts. 31-A e seguintes da Lei n.º 4.591 de 16.12.1964, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.931, de 02.08.2004. Tudo de conformidade com o expediente, arquivado neste Serviço Registral.- Eu, Rosemari Teresinha Cadore, Escrevente Autorizada, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-

Emolumentos: Nihil + = Nihil.

Selo TJ/RS: 0069.04.2100002.08703 = Nihil - Nihil.

  
Guilherme Fantti  
4º Registrador Substituto  
Port. nº 011/2019 - Ato nº 26/2020

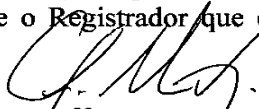
**Av-3/71.828.-** Em 03.03.2022.-

Protocolo nº 128.373.- Em 10.02.2022.-

**HIPOTECA:** Certifico e dou fé que, o imóvel desta matrícula encontra-se hipotecado em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04.- Tudo de conformidade com o R-7 da matrícula 61.144, do livro 2-RG, deste Serviço Registral.- Eu, Taciana Batista Cardoso Lagranha, Escrevente Autorizada, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-

Emolumentos: Nihil + = Nihil.

Selo TJ/RS: 0069.04.2100011.01870 = Nihil - Nihil.

  
Guilherme Fantti  
4º Registrador Substituto  
Port. nº 011/2019 - Ato nº 26/2020

**Av-4/71.828.-** Em 20.04.2022.-

Protocolo nº 129.385.- Em 07.04.2022.-

**CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Certifico e dou fé, que conforme autorização da credora hipotecária, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, fica cancelada a hipoteca constante no Av-3 desta matrícula.- Tudo de conformidade com o item 1.7 do contrato de compra e venda, firmado em 23 de dezembro de 2021, em Cachoeirinha/RS, que fica arquivado neste Serviço Registral.- Eu, Evandra Moehlecke Moraes, 3ª Registradora Substituta, que o digitei e assino.-

Emolumentos: R\$44,40 + R\$3,00 = R\$47,40.

Selo TJ/RS: 0069.04.2100011.03532 = R\$4,40 - 0069.01.2200002.07172 = R\$1,80.

  
Evandra Moehlecke Moraes  
3ª Registradora Substituta  
Port. nº 007/14 - Ato nº 26/2020

**R-5/71.828.-** Em 20.04.2022.-

Protocolo nº 129.385.- Em 07.04.2022.-

**TÍTULO:** Compra e Venda.-

**FORMA DO TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS, com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS. Contrato nº 8.7877.1294313-0 com força de escritura pública, firmado em data de 23 de dezembro de 2021, em Cachoeirinha/RS.-

CONTINUA NA FICHA SEGUINTE

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior - : - - - - -

71.828

Matrícula N°



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Estado do Rio Grande do Sul  
Município de Cachoeirinha  
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CNM: 100131.2.0071828-18

REGISTRO GERAL - Livro N° 2 - RG

Fls.  
02Matrícula N°  
71.828

**ADQUIRENTE:** LUIZA ANDRESSA PEREIRA DA SILVA, CPF/MF nº 880.204.870-34, brasileira, solteira, maior, emissora de passagem, residente e domiciliada na Rua Victor Ely Von Frankenberg, nº 176, na cidade de Porto Alegre/RS.

**TRANSMITENTE:** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, já qualificada nesta matrícula.-

**IMÓVEL:** A fração ideal do imóvel objeto da presente matrícula, que corresponderá ao apartamento nº 403, Bloco 15.-

**VALOR:** R\$128.000,00, recursos próprios: R\$20.481,65, desconto concedido pelo FGTS: R\$31.928,00, financiamento concedido pela Credora: R\$75.590,35, avaliado pelo fisco no mesmo valor. Pagou ITBI no valor de R\$1.152,04, conforme guia nº 927-2022, arquivada neste Serviço Registral.- A vendedora apresentou Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União.- Redução de 50% nos emolumentos pelo PCVA. (DOI remetida por este Serviço Registral).-

**CONDICÕES:** As constantes no contrato.-

Eu, Evandra Moechlecke Moraes, 3ª Registradora Substituta, que o digitei e assino.-

Emolumentos: R\$348,90 + R\$3,00 = R\$351,90.

Selo TJ/RS: 0069.07.1900012.07359 = R\$48,30 - 0069.01.2200002.07173 = R\$1,80.

Evandra Moechlecke Moraes  
3ª Registradora Substituta  
Port. nº 007/11 - Atto nº 26/2020

R-6/71.828.- Em 20.04.2022.-

Protocolo nº 129.385.- Em 07.04.2022.-

**TÍTULO:** Alienação Fiduciária.-

**FORMA DO TÍTULO:** As constantes no R-5.-

**CREDORA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de em Brasília/DF.

**DEVEDORA:** LUIZA ANDRESSA PEREIRA DA SILVA, já qualificada no R-5, desta matrícula.-

**VALOR:** R\$75.590,35. **PRAZO:** Construção/Legalização: 20/12/2024 e 360 meses de amortização. **JUROS:** taxa nominal de 5,00% a.a e a efetiva de 5,1161% a.a.-

**OBJETO DA GARANTIA:** Em alienação fiduciária todo o imóvel objeto da presente matrícula, inclusive benfeitorias a serem construídas, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97.-

**VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:** R\$128.000,00, de acordo com o artigo 24, inciso VI da Lei nº 9.514/97.-

**PRAZO DE CARÊNCIA:** Prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, conforme §2º. artigo 26 da Lei nº 9.514/97.-

**CONDICÕES:** As constantes no contrato.-

Emolumentos: R\$228,30 + R\$3,00 = R\$231,30.

Selo TJ/RS: 0069.07.1900012.07360 = R\$48,30 - 0069.01.2200002.07174 = R\$1,80.

Evandra Moechlecke Moraes  
3ª Registradora Substituta  
Port. nº 007/11 - Atto nº 26/2020

Continua na Próxima Página - : - - - - -

CNM: 100131.2.0071828-18

CONTINUAÇÃO DO ANVERSO

**Av-7/71.828.-** Em 22.03.2023.-

**CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA:** Certifico e dou fé, que o imóvel matriculado possui o CNM: 10013.2.0071828-69. Tudo de conformidade com o Artigo 3º do Provimento 89 do Conselho Nacional de Justiça.- Eu, Aline Oliveira Westphal, Escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-

Emolumentos: Nihil + = Nihil.  
Selo TJ/RS: 0069.04.2200009.09064 = Nihil - Nihil. (AGNR)

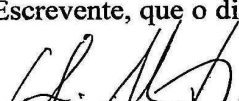
  
Guilherme Fantti  
4º Registrador Substituto  
Port. nº 011/2019 - Ato nº 26/2020

**Av-8/71.828.-** Em 22.03.2023.-

Protocolo nº 136.193.- Em 14.03.2023.-

**CONSTRUÇÃO E INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Certifico e dou fé, que foi averbada a construção, registrada a instituição da unidade autônoma do condomínio "ALEGRIA", situado nesta cidade, na Rua Canarinho nº 70, com a área de 45,88m², conforme se verifica no Av-9 e R-10 da matrícula nº 61.144, deste Serviço Registral. Tudo de conformidade com o expediente que fica arquivado neste Serviço Registral.- Eu, Aline Oliveira Westphal, Escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-

Emolumentos: Nihil + = Nihil.  
Selo TJ/RS: 0069.04.2200009.09065 = Nihil - Nihil. (AGNR)

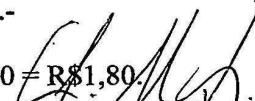
  
Guilherme Fantti  
4º Registrador Substituto  
Port. nº 011/2019 - Ato nº 26/2020

**Av-9/71.828.-** Em 22.03.2023.-

Protocolo nº 136.193.- Em 14.03.2023.-

**CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Certifico e dou fé que, foi registrada nesta data, a Convenção de Condomínio do "ALEGRIA", no livro 3-RA, fls. 01, sob o nº 6.205, neste Serviço Registral.- Tudo de conformidade com o requerimento datado em 07 de fevereiro de 2023 e instrumento particular de Convenção de Condomínio, firmado em data de 03 de fevereiro de 2023, nesta cidade, ficando o expediente arquivado neste Serviço Registral.- Eu, Aline Oliveira Westphal, Escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-


Emolumentos: R\$23,90 + R\$3,20 = R\$27,10.  
Selo TJ/RS: 0069.03.2200007.08769 = R\$3,60 - 0069.01.2300005.00690 = R\$1,80.

  
Guilherme Fantti  
4º Registrador Substituto  
Port. nº 011/2019 - Ato nº 26/2020

**Av-10/71.828.-** Em 26.02.2024.-

**RETIFICAÇÃO DO CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA:** Certifico e dou fé, que o número correto da CNM é: CNM: 100131.2.0071828-18. Eu, Aline Oliveira Westphal, Escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-

Emolumentos: Averbação: Nihil + PED: = Nihil.  
Selo de Fiscalização: 0069.04.2300016.01122 = Nihil - PED: Nihil. (AGNR)

  
Guilherme Fantti  
4º Registrador Substituto  
Port. nº 011/2019 - Ato nº 26/2020

**Av-11/71.828.-** Em 26.02.2024.-

Protocolo nº 139.556.- Em 23.08.2023.-

**CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Certifico e dou fé que, em virtude da

CONTINUA NA FICHA SEGUINTE

Continuação da Página Anterior - ::

CNM: 100131.2.0071828-18

**71.828**

Matrícula Nº



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
Estado do Rio Grande do Sul  
Município de Cachoeirinha  
**SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

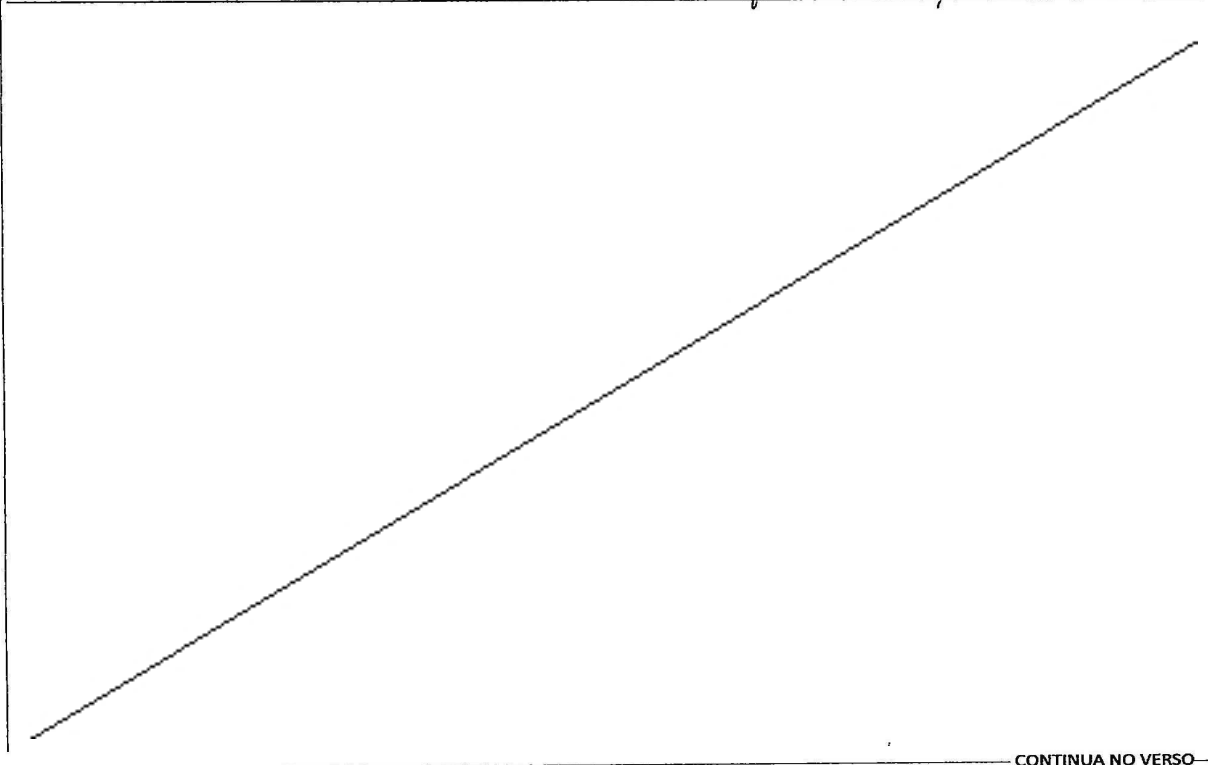
REGISTRO GERAL - Livro Nº 2 - RG

Fls. 03

Matrícula Nº **71.828**

não purgação da mora pela devedora: LUIZA ANDRESSA PEREIRA DA SILVA, CPF/MF nº 880.204.870-34, ocorreu a consolidação da propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da credora fiduciária: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, com o pagamento do I.T.B.I. no valor de R\$4.800,00, sobre a avaliação de **RS160.000,00.-** Tudo de conformidade com o requerimento datado de 20 de fevereiro de 2024, Declaração de Quitação do ITBI nº 533/2024 e Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, cujo expediente fica arquivado digitalmente neste Serviço Registral.- Eu, Aline Oliveira Westphal, Escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-  
Emolumentos: Averbação: R\$417,90 + PED: R\$6,40 = R\$424,30.  
Selo de Fiscalização: 0069.08.1600001.06744 = R\$65,30 - PED: 0069.01.2400003.01161 = R\$1,80.

**Guilherme Fantini**  
4º Registrador Substituto  
Port. nº 011/2019 - Ato nº 26/2020



CONTINUA NO VERSO

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.  
Cachoeirinha-RS, quarta-feira, 28 de fevereiro de 2024, às 16:16:13.  
Total: R\$62,60  
Certidão 5 páginas: R\$35,40 (0069.04.2300016.01162 = R\$4,40)  
Busca em livros e arquivos: R\$12,10 (0069.02.2400002.00113 = R\$2,50)  
Processamento eletrônico de dados: R\$6,40 (0069.01.2400003.01295 = R\$1,80)

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  
**100131 53 2024 00008893 23**