



CNM: 099267.2.0211307-83

211.307

MATRÍCULA



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

PORTO ALEGRE/RS, 21 de junho de 2021

FLS.
01

MATRÍCULA
211.307

IMÓVEL: APARTAMENTO 402, a ser construído, do Bloco 18, do Edifício Residencial, denominado "RESERVA DO SUL II", localizado no quarto pavimento, de fundos e à direita de quem de frente olhar o Bloco 18 pelo seu acesso, com área real privativa de 41,19m², área real de uso comum de divisão proporcional de 33,01090m² e área real total de 74,20090m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002000 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 urbano, composto pelos Lotes 01 e 02 da quadra A, do Loteamento Parque Restinga, de formato irregular, sem benfeitorias, situado no bairro Restinga, zona urbana da cidade de Porto Alegre-RS, no quarteirão formado pela Rua Clara Nunes, prolongamento da Rua Governador Peracchi Barcellos, Rua Sete Mil Quatro, Rua Sete Mil Cinco e Rua Sabino Pereira Nunes, com área superficial de 18.958,45m², tendo as seguintes medidas e confrontações: ao Nordeste, por vinte e seis segmentos, confrontando com lotes que pertencem ao Loteamento da 4ª Unidade Vicinal da Vila Nova Restinga, tendo: o primeiro, partindo da face sudeste do terreno, no sentido sudeste-noroeste, mede 9,82m, o segundo, no sentido nordeste-sudoeste, mede 7,70m, o terceiro, no sentido sudeste-noroeste, mede 9,75m, o quarto, no sentido sudoeste-nordeste, mede 12,67m, o quinto, no sentido sudeste-noroeste, mede 39,84m, o sexto, no sentido nordeste-sudoeste, mede 14,71m, o sétimo, no sentido sudeste-noroeste, mede 9,55m, o oitavo, no sentido sudoeste-nordeste, mede 14,76m, o nono, no sentido sudeste-noroeste, mede 29,74m, o décimo, no sentido nordeste-sudoeste, mede 5,65m, o décimo primeiro, no sentido sudeste-noroeste, mede 9,85m, o décimo segundo, no sentido sudoeste-nordeste, mede 5,73m, o décimo terceiro, no sentido sudeste-noroeste, mede 9,91m, o décimo quarto, no sentido nordeste-sudoeste, mede 2,35m, o décimo quinto, no sentido sudeste-noroeste, mede 10,27m, o décimo sexto, também no sentido sudeste-noroeste, mede 4,25m, o décimo sétimo mede 2,42m, no sentido sudoeste-nordeste, o décimo oitavo, no sentido sudeste-noroeste, mede 35,62m, o décimo nono medindo 9,69m, no sentido nordeste-sudoeste, o vigésimo segmento, mede 9,84m, no sentido sudeste-noroeste, o vigésimo primeiro, toma o sentido sudoeste-nordeste, e mede 9,67m, o vigésimo segundo, mede 30,17m, no sentido sudeste-noroeste, o vigésimo terceiro, no sentido nordeste-sudoeste, mede 3,54m, o vigésimo quarto, mede 10,11m, no sentido sudeste-noroeste, o vigésimo quinto, no sentido sudoeste-nordeste, mede 3,80m, e o vigésimo sexto, mede 11,28m, no sentido sudeste-noroeste; ao Noroeste, medindo 85,77m, confrontando em 45,65m, a partir da divisa nordeste, com Lote 03 (SMED) da Quadra A, e em 40,12m, com o Lote 4 (SMS) da Quadra A; ao Sudoeste, em onze segmentos, confrontando com área de propriedade de Lídio Brambila Lumertz, o primeiro, partindo da face noroeste do imóvel, e medindo respectivamente, 8,28m, 9,28m, 16,01m, e 2,17m, estes todos no sentido noroeste-sudeste, o quinto segmento, mede 0,35m, no sentido norte-sul, e então os demais passam a ter, novamente, o sentido noroeste-sudeste, e medem respectivamente, 32,88m, 21,72m, 54,68m, 29,67m, 33,85m, e 21,93m; ao Sudeste, partindo da face sudoeste, confrontando com o prolongamento da Rua Sabino Pereira Nunes, na extensão de 78,14m, retornando ao ponto inicial e fechando o perímetro. Sobre o dito imóvel estão presentes as seguintes **árvores isoladas a serem preservadas**, cadastradas conforme Laudo de Cobertura Vegetal e com coordenadas projetadas em TMPOA e referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro do SIRGAS2000: uma Figueira-da-folha-miúda (*Ficus cestrifolia schott ex spreng*), cadastrada sobre o número 8, localizada próxima ao vértice noroeste do imóvel,

CONTINUA NO VERSO

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regisradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash f78fee0d-f204-40e1-a029-91c50785dab0

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Esse documento foi assinado digitalmente por LUAN AMORIM ROCHA - 29/12/2025 10:31



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

FLS.	MATRÍCULA
01v	211.307

com coordenadas E = 285.281,760m e N = 1.662.718,722m; uma Figueira-da-folha-miúda (*Ficus cestrifolia schott ex spreng*), cadastrada sobre o número 12 e situada junto a divisa Nordeste do imóvel, com localização dada pelas coordenadas E = 285.342,339m e N = 1.662.757,359m e; uma Paineira (*Ceiba speciosa*), cadastrada sobre o número 13 e situada junto a divisa Nordeste do imóvel, com localização dada pelas coordenadas E = 285.374,902m e N = 1.662.746,590m.

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 207.290 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.1-207.290 - Livro 2-Registro Geral, encontra-se arquivado nesta Serventia.

OBS. 2: O presente empreendimento encontra-se enquadrado no **PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA**, nos termos da MP 996/2020, de 26/08/2020.

PROTOCOLO: 852.533 de 20/05/2021. Escrevente: Gustavo

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 11,00. Selo 0471.02.2100018.08125: R\$ 1,90.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 2,70. Selo 0471.01.2100020.05457: R\$ 1,40.

AV-1-211.307, de 21 de junho de 2021. AFETAÇÃO: Conforme AV-2 da matrícula nº 207.290, a incorporação encontra-se submetida ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, nos termos do art. 31-A da Lei nº 4.591/64.

Escrevente: Gustavo

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2100019.04448: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2100020.06499: (Isento).

AV-2-211.307, de 21 de junho de 2021. ÔNUS HIPOTECA – NOTÍCIA: Conforme R.5-207.790, 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 Minha Casa Verde e Amarela, 31/03/2021, pelo valor de R\$15.666.347,21, sob condições suspensivas estabelecidas no item 1.7 do mesmo contrato. (Valor juntamente com outros 159 imóveis)

PROTOCOLO: 852.533 de 20/05/2021. Escrevente: Gustavo

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

CONTINUA A FOLHAS

211.307
MATRÍCULA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE/RS, 21 de junho de 2021

FLS.
02MATRÍCULA
211.307

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2100019.04690: (Isento).
 Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2100020.07062: (Isento).

AV-3-211.307, de 04 de março de 2022. CONCLUSÃO DA CONSTRUÇÃO: Conforme requerimento de 25/02/2022, 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.10-207.290. Dita unidade recebeu entrada pelo nº 932 da Rua Sabino Pereira Nunes, tudo em conformidade com a Carta de Habitação concedida e emitida via internet em 19/10/2021; CND nº 90.004.08512/78-001, de 17/08/2021; e, ART nº 10262135, CREA nº RJ14101467.

PROTOCOLO: 880.272 de 03/03/2022. Escrevente Autorizado: Igor Lazzarotti

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.03.2200003.02397: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2200005.08830: (Isento).

AV-4-211.307, de 04 de março de 2022. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Foi registrada em 04/03/2022, no Livro 3-Registro Auxiliar sob o nº **9.958**, a Convenção de Condomínio do **"RESERVA DO SUL II"**, devidamente aprovada nos termos do disposto na Lei nº 4.591/64, e arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil.

PROTOCOLO: 880.330 de 03/03/2022. Escrevente Autorizado: Igor Lazzarotti

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 22,20. Selo 0471.03.2200003.03095: R\$ 3,60.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 3,00. Selo 0471.01.2200005.09729: R\$ 1,80.

AV-5-211.307, de 13 de abril de 2022. CANCELAMENTO: Contrato de Compra e Venda de Unidade Concluída, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia – Programa Casa Verde e Amarela – Recursos FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), de 24/12/2021. a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** autorizou o cancelamento das condições suspensivas e da hipoteca objeto da Av.2.

PROTOCOLO: 884.145 de 07/04/2022. Escrevente: Luis Lopes

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 88,80. Selo 0471.04.2200010.01950: R\$ 4,40.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,00. Selo 0471.01.2200015.01182: R\$ 1,80.

R-6-211.307, de 13 de abril de 2022. COMPRA E VENDA

CONTINUA NO VERSO



.ONR

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

 Serviço de Atendimento
 Eletrônico Compartilhado

 caec
 Serviço de Registro de Imóveis
 3ª Zona - Porto Alegre/RS



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

FLS.	MATRÍCULA
02v	211.307

Contrato de Compra e Venda de Unidade Concluída, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia – Programa Casa Verde e Amarela – Recursos FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), de 24/12/2021. **VALOR:** R\$136.547,14 (sendo R\$3.138,43 com recursos do FGTS do(s) comprador(es)). **AVALIAÇÃO:** R\$136.547,14. **TRANSMITENTE(S):** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo/SP.

ADQUIRENTE(S): AFONSO NEVES DA SILVA, CPF 018.932.962-96, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de padeiro, residente e domiciliado nesta Capital.

Obs.: Recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto de R\$19.260,00.

PROTOCOLO: 884.145 de 07/04/2022. Escrevente: Luis Lopes

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 348,90. Selo 0471.07.2100039.01977: R\$ 48,30.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 3,00. Selo 0471.01.2200015.01184: R\$ 1,80.

R-7-211.307, de 13 de abril de 2022. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Contrato de Compra e Venda de Unidade Concluída, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia – Programa Casa Verde e Amarela – Recursos FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), de 24/12/2021. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$91.278,71. **AVALIAÇÃO:** R\$135.500,00. **PRAZO:** 360 meses, em parcelas mensais no valor inicial de R\$509,73, com vencimento da primeira parcela em 25/01/2022. **JUROS:** Taxa Anual Nominal de 5,00% e Taxa Anual Efetiva de 5,1161%. **DEVEDOR(ES) (Fiduciante(s)):** AFONSO NEVES DA SILVA, CPF 018.932.962-96, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de padeiro, residente e domiciliado nesta Capital.

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

PROTOCOLO: 884.145 de 07/04/2022. Escrevente: Luis Lopes

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 268,40. Selo 0471.07.2100039.01978: R\$ 48,30.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 3,00. Selo 0471.01.2200015.01194: R\$ 1,80.

AV-8-211.307, de 12 de dezembro de 2024. CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA:

Certifico que a presente matrícula está cadastrada sob nº 099267.2.0211307-83.

Escrevente: Fabiano

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2400045.00512: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2400047.01782: (Isento).

AV-9-211.307, de 12 de dezembro de 2024. ÔNUS-PENHORA: Conforme Termo de Penhora,
continua na fl. 03

ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

211.307

MATRÍCULA



CNM: 099267.2.0211307-83

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

PORTO ALEGRE/RS, 12 de dezembro de 2024

FLS.
03MATRÍCULA
211.307

de 13/11/2024, expedido pela 1ª Vara Cível do Foro Regional da Restinga, desta Capital. **PROCESSO:** Execução de Título Extrajudicial nº 5172772-16.2023.8.21.0001/RS. **JUIZ:** Osmar de Aguiar Pacheco. **SERVIDORA DE SECRETARIA:** Raquel Dummer Dresch. **VALOR DA AÇÃO:** R\$3.118,56. **VALOR DO DÉBITO:** R\$5.856,08 (02/2024). **DEVEDOR(ES) (executado(s)):** AFONSO NEVES DA SILVA, CPF 018.932.962-96. **CREDOR(ES) (exequentes(s)):** RESERVA DO SUL II, CNPJ 47.067.948/0001-28.

PROTOCOLO: 981.604 de 28/11/2024. Escrevente: Fabiano

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 103,60. Selo 0471.06.2400039.00166 (PEPO): R\$ 35,90.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,60. Selo 0471.01.2400047.01776 (PEPO): R\$ 2,00.

AV-10-211.307, de 23 de dezembro de 2025. CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL:

Em atenção ao art. 440-AQ, do Código Nacional de Normas/CNJ, certifico que o imóvel possui o CEP sob nº 91788-708.

Auxiliar de Escrevente: Emerson

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2500046.01599: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2500047.09804: (Isento).

AV-11-211.307, de 23 de dezembro de 2025. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:

Requerimento, de 05/12/2025, expedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, credora fiduciária da dívida relativa ao Contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em Garantia nº 878771303854, firmado em 24/12/2021. **VALOR:** R\$135.500,00. **AVALIAÇÃO:** R\$135.500,00. 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 0021.2025.02671.9, de 17/07/2025, mediante recolhimento de R\$4.065,00, 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) (Fiduciantes):** AFONSO NEVES DA SILVA, CPF 018.932.962-96, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de padeiro, 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: 1.021.551 de 08/12/2025. Auxiliar de Escrevente: Emerson

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 361,20. Selo 0471.07.2400036.03022: R\$ 56,50.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,90. Selo 0471.01.2500047.07715: R\$ 2,10.

Continuar no verso

.onr

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

caec





CNM: 099267.2.0211307-83

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERALFLS.
03vMATRÍCULA
211.307

AV-12-211.307, de 23 de dezembro de 2025. PERMANÊNCIA GRAVAME: O imóvel objeto da presente matrícula permanece sob penhora conforme Av-9.

Auxiliar de Escrevente: Emerson

Escrevente Autorizado(a): *Kau Tui*

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2500046.00336: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2500047.07431: (Isento).

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE	
Certidão do conteúdo da Matrícula nº 211.307 do Livro 02-Reg. Geral. (Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos). CNM: 099267.2.0211307-83	
Atos: Certidão: R\$ 44,80 - 0471.04.2500050.09837 - R\$ 5,20, Busca: R\$ 13,20 - 0471.03.2500052.02482 - R\$ 4,20, Proc. Eletrônico: R\$ 6,90 - 0471.01.2500055.03930 - R\$ 2,10. Total: R\$ 79,82 Porto Alegre, 23/12/2025	
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 00156997 84	
	

.onr

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

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por LUAN AMORIM ROCHA - 29/12/2025 10:31