



CNM: 099267.2.0209982-81

209.982

MATRÍCULA -



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

PORTO ALEGRE/RS, 31 de maio de 2021

FLS. 01

MATRÍCULA 209.982

IMÓVEL: APARTAMENTO 301, a ser construído, do Bloco 08, do Edifício Residencial, denominado "RESERVA DO SUL II", a ser construído, localizado no terceiro pavimento, de frente e à direita de quem de frente olhar o Bloco 8 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.

PROPRIETÁRIO/INCORPORADOR: 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.

CONTINUA NO VERSO



Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 945b5ec1-ab33-4548-b3ae-008fa32f55cc

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

CAEC

Esse documento foi assinado digitalmente por LUAN AMORIM ROCHA - 30/09/2025 09:53



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

FLS.	MATRÍCULA
01v	209.982

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: 851.793 de 12/05/2021. Escrevente: Gustavo

Escrevente Autorizado(a): *Luís R. S. I.*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 11,00. Selo 0471.02.2100014.07840: R\$ 1,90.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 2,70. Selo 0471.01.2100016.09568: R\$ 1,40.

AV-1-209.982, de 31 de maio de 2021. AFETACÃO: Conforme AV-2 da matrícula nº 207.290, a incorporação encontra-se submetida ao **REGIME DE AFETACÃO**, nos termos do art. 31-A da Lei nº 4.591/64.

PROTOCOLO: 851.793 de 12/05/2021. Escrevente: Gustavo

Escrevente Autorizado(a): *Luís R. S. I.*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2100012.04147: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2100016.09840: (Isento).

AV-2-209.982, de 31 de maio de 2021. ÔNUS HIPOTECA - NOTÍCIA: Conforme R.3-207.290, 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, 16/12/2020, pelo valor de R\$16.051.322,27, sob condições suspensivas estabelecidas na cláusula quarta do mesmo contrato. (Valor juntamente com outros 159 imóveis)

Escrevente: Gustavo

Escrevente Autorizado(a): *Luís R. S. I.*

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2100012.04383: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2100017.00175: (Isento).

AV-3-209.982, de 22 de junho de 2021 Certifico, revendo o documento que deu origem a abertura da matrícula, deixou de constar que sobre O TERRENO SOBRE O QUAL SERÁ CONSTRUÍDO O CONDOMÍNIO 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, com coordenadas E = 285.281,760m e N = 1.662.718,722m; uma Figueira-da-folha-miúda (*Ficus cestrifolia schott ex spreng*), cadastrada

CONTINUA A FOLHAS

.ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

209.982

MATRÍCULA -


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

PORTO ALEGRE/RS, 22 de junho de 2021

FLS.
02MATRÍCULA
209.982

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.

Escrevente: Gustavo

Escrevente Autorizado(a): *Wils N. S.*

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2100019.04150: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2100020.05984: (Isento).

AV-4-209.982, de 01 de julho de 2021. 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 Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS, de 29/03/2021, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** autorizou o cancelamento das condições suspensivas e da hipoteca objeto da Av.2.

PROTOCOLO: 855.168 de 18/06/2021. Escrevente: Vilson

Escrevente Autorizado(a): *Wils N. S.*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$78,50. Selo 0471.04.2100022.01652: R\$3,30.

Proc. eletrônico de dados: R\$5,30. Selo 0471.01.2100024.03139: R\$1,40.

R-5-209.982, de 01 de julho de 2021. 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 Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS, de 29/03/2021. **VALOR:** R\$113.283,33.

AVALIAÇÃO: R\$113.283,33. **TRANSMITENTE(S):** **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, CNPJ 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo/SP.

ADQUIRENTE(S): **EMERSON GABRIEL PEREIRA DOS SANTOS**, CPF 854.346.980-53, brasileiro, solteiro, maior, mestre de obras, residente e domiciliado nesta Capital.

Obs.: Recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto de R\$16.707,00.

PROTOCOLO: 855.168 de 18/06/2021. Escrevente: Vilson

Escrevente Autorizado(a): *Wils N. S.*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$308,40. Selo 0471.07.2000022.03822: R\$36,60.

Proc. eletrônico de dados: R\$2,70. Selo 0471.01.2100024.03143: R\$1,40.

R-6-209.982, de 01 de julho de 2021. 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 Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS, de 29/03/2021. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$90.626,66.

AVALIAÇÃO: R\$135.500,00. **PRAZO:** 360 meses, em parcelas mensais no valor inicial de

CONTINUA NO VERSO

.ONR

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

caec





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

FLS.
02v

MATRÍCULA
209.982

R\$529,55, vencendo-se a primeira em 03/05/2021. **JUROS:** Taxa Anual Nominal de 5,5000% e Taxa Anual Efetiva de 5,6407%. **DEVEDOR(ES) (Fiduciante(s)):** **EMERSON GABRIEL PEREIRA DOS SANTOS**, CPF 854.346.980-53, brasileiro, solteiro, maior, mestre de obras, residente e domiciliado nesta Capital. **INTERVENIENTE CONSTRUTORA e FIADORA:** **CONSTRUTORA TENDA S/A**, CNPJ 71.476.527/0001-35, com sede em São Paulo/SP. **INTERVENIENTE INCORPORADORA / AGENTE PROMOTOR EMPREENDEDOR:** **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, CNPJ 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo/SP.

CREDORAS (Fiduciárias): **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.

PROTOCOLO: 855.168 de 18/06/2021. Escrevente: Vilson

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$272,80. Selo 0471.07.2000022.03823: R\$36,60.

Proc. eletrônico de dados: R\$2,70. Selo 0471.01.2100024.03145: R\$1,40.

AV-7-209.982, 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 0471.04.2200004.00072: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2200005.08550: (Isento).

AV-8-209.982, 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 0471.03.2200003.02860: R\$ 3,60.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 3,00. Selo 0471.01.2200005.09393: R\$ 1,80.

CONTINUA A FOLHAS

ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

209.982

MATRÍCULA

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

CNM: 099267.2.0209982-81

PORTO ALEGRE/RS, 25 de setembro de 2025

FLS.
03MATRÍCULA
209.982

AV-9-209.982, de 25 de setembro de 2025. CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: Certifico que a presente matrícula está cadastrada sob nº 099267.2.0209982-81.

Escrevente: Lana Ayres

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2500034.04318: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2500039.02939: (Isento).

AV-10-209.982, de 25 de setembro de 2025. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:

Requerimento, de 04/09/2025, expedido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, credora fiduciária da dívida relativa ao Contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em Garantia nº 878771074480, firmado em 29/03/2021. **VALOR:** R\$143.100,00. **AVALIAÇÃO:** R\$143.100,00. 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 0021.2025.03233.6, de 27/08/2025, mediante recolhimento de R\$4.293,00, 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): EMERSON GABRIEL PEREIRA DOS SANTOS**, CPF 854.346.980-53, brasileiro, solteiro, maior, mestre de obras, 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: 1.011.841 de 08/09/2025. Escrevente: Lana Ayres

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 408,40. Selo 0471.07.2400036.00363: R\$ 56,50.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,90. Selo 0471.01.2500039.02943: R\$ 2,10.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE

Certidão do conteúdo da Matrícula nº 209.982 do Livro 02-Reg. Geral.

(Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos). CNM: 099267.2.0209982-81

Atos: Certidão: R\$ 44,80 - 0471.04.2500034.07027 - R\$ 5,20, Busca: R\$ 13,20 - 0471.03.2500038.07727 - R\$ 4,20, Proc. Eletrônico: R\$ 6,90 - 0471.01.2500039.02870 - R\$ 2,10. Total: R\$ 79,82
Porto Alegre, 25/09/2025

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 00118089 29



.onr

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

saec