



CNM: 099267.2.0211304-92

211.304

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

211.304

IMÓVEL: APARTAMENTO 102, a ser construído, do **Bloco 18**, do Edifício Residencial, denominado **"RESERVA DO SUL II"**, localizado no pavimento térreo, 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 cestriifolia schott ex spreng*), cadastrada sobre o número 8, localizada próxima ao vértice noroeste do imóvel,

CONTINUA NO VERSO

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

Esse documento foi assinado digitalmente por LUAN AMORIM ROCHA - 05/03/2026 11:49



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

FLS.	MATRÍCULA
01v	211.304

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): *[Assinatura]*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 11,00. Selo 0471.02.2100018.08122: R\$ 1,90.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 2,70. Selo 0471.01.2100020.05454: R\$ 1,40.

AV-1-211.304, 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): *[Assinatura]*

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2100019.04439: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2100020.06490: (Isento).

AV-2-211.304, 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): *[Assinatura]*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

CONTINUA A FOLHAS

ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

211.304
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
211.304

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2100019.04600: (Isento).
Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2100020.06972: (Isento).

AV-3-211.304, 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 0471.03.2200003.02281: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2200005.08714: (Isento).

AV-4-211.304, 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 0471.03.2200003.03017: R\$ 3,60.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 3,00. Selo 0471.01.2200005.09651: R\$ 1,80.

AV-5-211.304, de 26 de abril de 2022. Certifico nos termos do art. 213, inciso I, da Lei nº.6.015/73, que revendo a documentação que deu origem a Av-2, que a hipoteca encontra-se registrada no R-5 da matrícula 207.290 e não como consta.

Escrevente: Vilson

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2200010.04067: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2200015.06864: (Isento).

AV-6-211.304, de 26 de abril de 2022. CANCELAMENTO: Conforme Contrato de Compra e Venda de Unidade Concluída, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), de 10/12/2021, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** autorizou o

CONTINUA NO VERSO



.ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento
Eletrônico Compartilhadocaec
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.
02v

MATRÍCULA
211.304

cancelamento das condições suspensivas e da hipoteca objeto da Av.2.
PROTOCOLO: 884.638 de 11/04/2022. Escrevente: Wilson
Escrevente Autorizado(a):
Registrador(a) Substituto(a):
Registrador(a):
Emolumentos: R\$88,80. Selo 0471.04.2200010.04068: R\$4,40.
Proc. eletrônico de dados: R\$6,00. Selo 0471.01.2200015.06865: R\$1,80.

R-7-211.304, de 26 de abril de 2022. COMPRA E VENDA

Contrato de Compra e Venda de Unidade Concluída, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), de 10/12/2021. **VALOR:** R\$132.211,96.(Sendo R\$336,12 com recursos do FGTS do(s) comprador(es). **AVALIAÇÃO:** R\$139.089,00. **TRANSMITENTE(S):** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo/SP.

ADQUIRENTE(S): DIENIPHER SANTOS VIEIRA, CPF 031.052.670-18, brasileira, solteira, maior, vendedora, residente e domiciliada nesta Capital.

Obs.: Recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto de R\$31.241,00.

PROTOCOLO: 884.638 de 11/04/2022. Escrevente: Wilson
Escrevente Autorizado(a):
Registrador(a) Substituto(a):
Registrador(a):
Emolumentos: R\$348,90. Selo 0471.07.2100039.02754: R\$48,30.
Proc. eletrônico de dados: R\$3,00. Selo 0471.01.2200015.06866: R\$1,80.

R-8-211.304, de 26 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 do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), de 10/12/2021. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$90.957,84. **AVALIAÇÃO:** R\$133.000,00. **PRAZO:** 360 meses, em parcelas mensais no valor inicial de R\$480,38, vencendo-se a primeira em 10/01/2022. **JUROS:** Taxa Anual Nominal de 4,5000% e Taxa Anual Efetiva de 4,5939%. **DEVEDOR(ES) (Fiduciante(s)):** DIENIPHER SANTOS VIEIRA, CPF 031.052.670-18, brasileira, solteira, maior, vendedora, residente e domiciliada nesta Capital.

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

PROTOCOLO: 884.638 de 11/04/2022. Escrevente: Wilson
Escrevente Autorizado(a):
Registrador(a) Substituto(a):
Registrador(a):
Emolumentos: R\$268,40. Selo 0471.07.2100039.02755: R\$48,30.
Proc. eletrônico de dados: R\$3,00. Selo 0471.01.2200015.06867: R\$1,80.

ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

211.304

MATRÍCULA



CNM: 099267.2.0211304-92

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

PORTO ALEGRE/RS, 27 de fevereiro de 2026

FLS.
03MATRÍCULA
211.304

AV-9-211.304, de 27 de fevereiro de 2026. 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.

Escrevente: Lana Ayres

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2500058.05453: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2600003.06937: (Isento).

AV-10-211.304, de 27 de fevereiro de 2026. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:

Requerimento, de 23/01/2026, expedido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, credora fiduciária da dívida relativa ao Contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em Garantia nº 878771289700, firmado em 10/12/2021. **VALOR:** R\$139.330,49. **AVALIAÇÃO:** R\$139.330,49. 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 0021.2025.03060.0, de 15/08/2025, mediante recolhimento de R\$4.179,91, 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): DIENIPHER SANTOS VIEIRA**, CPF 031.052.670-18, brasileira, solteira, maior, vendedora, residente e domiciliada 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: 1.025.862 de 23/01/2026. Escrevente: Lana Ayres

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 382,40. Selo 0471.07.2400036.04127: R\$ 59,80.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 7,30. Selo 0471.01.2600003.06941: R\$ 2,20.

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

Certidão do conteúdo da Matrícula nº 211.304 do Livro 02-Reg. Geral.

(Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos). CNM: 099267.2.0211304-92

Atos: Certidão: R\$ 47,60 - 0471.04.2500058.08987 - R\$ 5,50, Busca: R\$ 14,00 - 0471.03.2600004.04660 - R\$ 4,40, Proc. Eletrônico: R\$ 7,30 - 0471.01.2600006.03946 - R\$ 2,20. Total: R\$ 84,63
Porto Alegre, 27/02/2026

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.

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 00023073 00



.ONR

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

saec