



CNM: 099267.2.0211161-36

211.161

MATRICULA



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

PORTO ALEGRE/RS, 21 de junho de 2021

FLS.

MATRICULA

01

211.161

**IMÓVEL:** APARTAMENTO 301, a ser construído, do Bloco 11, do Edifício Residencial, denominado "RESERVA DO SUL II", localizado no terceiro pavimento, de frente e à direita de quem de frente olhar o Bloco 11 pelo seu acesso, com área real privativa de 41,19m<sup>2</sup>, área real de uso comum de divisão proporcional de 33,01090m<sup>2</sup> e área real total de 74,20090m<sup>2</sup>, 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 18.958,45m<sup>2</sup>, 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,

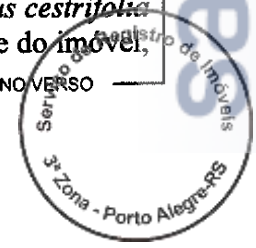
CONTINUA NO VERSO

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registraradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 8aadc3d-69b1-442d-9c3d-e5f24177cc3

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

CAEC



Esse documento foi assinado digitalmente por LUAN AMORIM ROCHA - 29/01/2026 12:01



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

FLS.	MATRÍCULA
<b>01v</b>	<b>211.161</b>

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 0471.02.2100018.07979: R\$ 1,90.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 2,70. Selo 0471.01.2100020.05311: R\$ 1,40.

**AV-1-211.161, 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): 

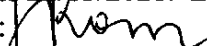
Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2100019.04320: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2100020.06300: (Isento).

**AV-2-211.161, 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

www.onf.org.br

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

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

SAC

211.161

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  
211.161

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2100019.04597: (Isento).  
Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2100020.06969: (Isento).

**AV-3-211.161, de 19 de agosto 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 com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), de 30/06/2021, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** autorizou o cancelamento das condições suspensivas e da hipoteca objeto da Av.2.

PROTOCOLO: 860.326 de 11/08/2021. Escrevente: Sitarz

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 78,50. Selo 0471.04.2100026.02768: R\$ 3,30.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 5,30. Selo 0471.01.2100031.02238: R\$ 1,40.

**R-4-211.161, de 19 de agosto 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 com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), de 30/06/2021. **VALOR:** R\$135.500,00 (Sendo R\$3.419,44 com recursos do FGTS do(s) comprador(es)). **AVALIAÇÃO:** R\$135.500,00. **TRANSMITENTE(S): TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo/SP.**

**ADQUIRENTE(S): MARCIO LUIS GOMES DOS SANTOS, CPF 705.652.950-04, brasileiro, solteiro, maior, porteiro, residente e domiciliado em Alvorada, RS; e BARBARA EDUARDA QUADROS DOS SANTOS, CPF 054.950.200-90, brasileira, solteira, maior, do lar, residente e domiciliada em Alvorada, RS.**

**Obs.:** Recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto de R\$3.516,00.

PROTOCOLO: 860.326 de 11/08/2021. Escrevente: Sitarz

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 344,00. Selo 0471.07.2100007.00887: R\$ 36,60.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 2,70. Selo 0471.01.2100031.02240: R\$ 1,40.

**R-5-211.161, de 19 de agosto 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 com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), de 30/06/2021. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$108.400,00. **AVALIAÇÃO:** R\$135.500,00. **PRAZO:** 360 meses, em parcelas mensais no valor inicial de R\$677,68, vencendo-se a primeira em 01/08/2021. **JUROS:** Taxa Anual Nominal de 5,5000% e Taxa Anual

CONTINUA NO VERSO



www.registradores.onf.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

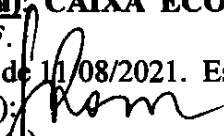
CAEC

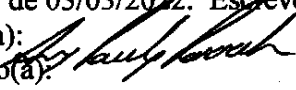


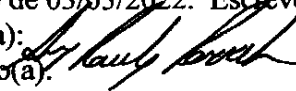
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.  
02v

MATRÍCULA  
211.161

Efetiva de 5,6407%. **DEVEDOR(ES) (Fiduciante(s)):** MARCIO LUIS GOMES DOS SANTOS, CPF 705.652.950-04, brasileiro, solteiro, maior, porteiro, residente e domiciliado em Alvorada, RS; e BARBARA EDUARDA QUADROS DOS SANTOS, CPF 054.950.200-90, brasileira, solteira, maior, do lar, residente e domiciliada em Alvorada, RS. **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 / ENTIDADE ORGANIZADORA:** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo/SP. **CREDORA (Fiduciária):** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.  
PROTOCOLO: 860.326 de 11/08/2021. Escrevente: Sitarz  
Escrevente Autorizado(a):   
Registrador(a) Substituto(a):  
Registrador(a):  
Emolumentos: R\$ 308,40. Selo 0471.07.2100007.00888: R\$ 36,60.  
Proc. eletrônico de dados: R\$ 2,70. Selo 0471.01.2100031.02242: R\$ 1,40.

**AV-6-211.161, 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 0471.03.2200003.02408: (Isento).  
Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2200005.08841: (Isento).

**AV-7-211.161, 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 0471.03.2200003.03000: R\$ 3,60.  
Proc. eletrônico de dados: R\$ 3,00. Selo 0471.01.2200005.09634: R\$ 1,80.

CONTINUA A FOLHAS 03

ON

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

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por LUAN AMORIM ROCHA - 29/01/2026 12:01

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 8aadec3d-69b1-442d-9c3d-e5f24177cc3

211.161  
MATRÍCULA



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

PORTO ALEGRE/RS, 12 de janeiro de 2026

FLS.  
03

MATRÍCULA  
211.161

**AV-8-211.161, de 12 de janeiro de 2026. CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA:** Certifico que a presente matrícula está cadastrada sob nº 099267.2.0211161-36.

Escrevente: Andrew Brusamarelo

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2500054.02733: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2500051.05450: (Isento).

**AV-9-211.161, de 12 de janeiro de 2026. CÓDIGO DE ENDERECAMENTO 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: Andrew Brusamarelo

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2500054.02734: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2500057.00076: (Isento).

**AV-10-211.161, de 12 de janeiro de 2026. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:** Requerimento, de 07/01/2026, expedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, credora fiduciária da dívida relativa ao Contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em Garantia nº 878771178545, firmado em 30/06/2021. **VALOR: R\$141.778,35. AVALIAÇÃO: R\$141.778,35.** 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 0021.2025.04927.1, de 07/01/2026, mediante recolhimento de R\$4.253,35, 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): MARCIO LUIS GOMES DOS SANTOS, CPF 705.652.950-04, brasileiro, solteiro, maior, porteiro, residente e domiciliado em Alvorada, RS, e BARBARA EDUARDA QUADROS DOS SANTOS, CPF 054.950.200-90, brasileira, solteira, maior, do lar, residente e domiciliada em Alvorada, RS.**

**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: 1.024.18 de 08/01/2026. Escrevente: Andrew Brusamarelo

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 382,40. Selo 0471.07.2400036.03404: R\$ 59,80.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 7,30. Selo 0471.01.2500057.00081: R\$ 2,20.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE	
Certidão do conteúdo da Matrícula nº 211.161 do Livro 02-Reg. Geral. (Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos). CNM: 099267.2.0211161-36	
Atos: Certidão: R\$ 47,60 - 0471.04.2500054.08245 - R\$ 5,50, Busca: R\$ 14,00 - 0471.03.2600001.01641 - R\$ 4,40. Proc. Eletrônico: R\$ 7,30 - 0471.01.2600002.02873 - R\$ 2,20. Total: R\$ 84,63	
Porto Alegre, 12/01/2026	
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.	
<p>A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS <a href="http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta">http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta</a> Chave de autenticidade para consulta: 099267 53 2026 00010082 96</p>	

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

Serviço de Atendimento  
 Eletrônico Compartilhado

**saec**