



Valide aqui
este documento

ROGÉRIO FERNANDO PIRES DA SILVA FILHO - REGISTRADOR

Certifico, por solicitação do interessado, que analisei os arquivos deste Serviço Registral, e este livro nº 2 - RG, com Código Nacional de Matrículas - CNM 099937.2.0058517-84, possui o seguinte teor:

CNM: 099937.2.0058517-84



REGISTRO DE IMÓVEIS - 5ª ZONA
MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

[Assinatura]

Porto Alegre, 29 de agosto de 2023

FICHA	MATRÍCULA
1	58.517

IMÓVEL: A fração ideal de terreno equivalente a 0,003830 que corresponderá ao apartamento nº 502 do bloco 1 do futuro conjunto residencial Recanto Cristal, que será construído sobre o terreno desta matrícula, sito na Rua Cruzeiro do Sul, nº 2077; o futuro apartamento nº 502 do bloco 1 será localizado no quinto pavimento, de fundos e à direita de quem de frente olhar o bloco 1 pelo seu acesso, com área real privativa de 41,195m², área real de uso comum de divisão proporcional de 28,023968m² e área real total de 69,218968m²; o bloco 1 será situado na segunda linha de blocos para quem de frente observar o conjunto residencial desde a Rua Cruzeiro do Sul, sendo, nesta posição, o primeiro bloco a contar da direita para a esquerda, confrontando, nos fundos, com o bloco 2. O terreno global tem a área superficial de 9.060,28m², localizado na Rua Cruzeiro do Sul, orientação sudeste, a 49,56m contados em linha reta desde o alinhamento predial da esquina formada com a Rua Dona Malvina, a nordeste; partindo deste ponto, com as seguintes medidas e confrontações em linhas retas, ao sudeste, na frente, mede 17,00m de frente para a Rua Cruzeiro do Sul; ao nordeste, a divisa é formada por cinco segmentos; o primeiro segmento mede 30,73m no sentido sudeste-noroeste, confrontando com o imóvel objeto da transcrição nº 34.473 do 2º SRI, que é ou foi de Hipolyto Menna Barreto e de Telmo de Aragão Cazimbra, nº 2.047 da Rua Cruzeiro do Sul; o segundo segmento mede 20,24m no sentido sudoeste-nordeste, confrontando com o imóvel objeto da transcrição nº 34.473 do 2º SRI, que é ou foi de Hipolyto Menna Barreto e de Telmo de Aragão Cazimbra, nº 2.047 da Rua Cruzeiro do Sul, e com o imóvel objeto da matrícula nº 25.095-2RG deste 5º SRI, que é ou foi de Odir Olavo da Silva Pias, nº 2.037 da Rua Cruzeiro do Sul; o terceiro segmento mede 56,63m no sentido sudeste-noroeste, confrontando com o imóvel objeto da matrícula nº 39.046-2RG deste 5º SRI, que é ou foi de Nelza Rodrigues Pinto, nº 609 da Rua Dona Malvina, com o imóvel objeto da matrícula nº 21.422-2RG deste 5º SRI, que é ou foi de Edgar Soares e de Ignez Pimentel Soares, nº 601 da Rua Dona Malvina, com o imóvel objeto da matrícula nº 42.785-2RG deste 5º SRI, que é ou foi de Euclides Santos Zanotelli e de Elsa Cousseau Zanotelli, nº 589 da Rua Dona Malvina, com o imóvel objeto da matrícula nº 13.126-2RG deste 5º SRI, que é ou foi da sucessão de José Antônio Rodrigues, nº 579 da Rua Dona Malvina, com o imóvel objeto da transcrição nº 64.960 do 2º SRI, que é ou foi de Telmo de Aragão Cazimbra, nº 575 da Rua Dona Malvina; o quarto segmento mede 19,68m no sentido nordeste-sudoeste, confrontando com o imóvel objeto da transcrição nº 64.960 do 2º SRI, que é ou foi de Telmo de Aragão Cazimbra, nº 569 da Rua Dona Malvina; o quinto segmento mede 30,30m no sentido sudeste-noroeste, confrontando com o imóvel objeto da transcrição nº 64.960 do 2º SRI, que é ou foi de Telmo de Aragão Cazimbra, nº 569 da Rua Dona Malvina, e com o imóvel objeto da matrícula nº 47.341-2RG deste 5º SRI, que é ou foi de Acessegás Comércio de Gás Ltda, nº 549 da Rua Dona Malvina; ao noroeste, mede 81,87m em sentido nordeste-sudoeste e confronta com área/faixa de terras destinada ao projeto prolongamento do leito viário da Avenida Capivari, objeto da matrícula nº 57.682-2RG deste 5º SRI, propriedade do Município de Porto Alegre; ao sudoeste, a divisa é formada por três segmentos; o primeiro segmento mede 29,81m no sentido noroeste-sudeste, o segundo segmento mede 1,43m no sentido nordeste-sudoeste, ambos confrontando com o imóvel objeto da matrícula nº 47.627-2RG deste 5º SRI, que é ou foi de Joaquim Antonio da Fonseca e de Guilherme Henrique Rodrigues Cardoso, nº 134 da Rua Dr. Ildefonso Pinto; o terceiro segmento mede 56,63m no sentido noroeste-sudeste e confronta com o imóvel objeto da matrícula nº 48.628-2RG deste 5º SRI, que é ou foi de Lucia Bertolho, nº 2.143 da Rua Cruzeiro do Sul; neste ponto, a linha perimetral toma rumo sudoeste-nordeste, orientação sudeste, e mede 65,87m confrontando com o imóvel objeto da matrícula nº 79.536-2RG do 2º SRI, que é ou foi de Constantina Maia Cabeda e de Manoel

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9MGMW-A7JY2-TQJ5-WRCAN>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9MGMW-A7JY2-TQJ5-WRCAN>

CNM: 099937.2.0058517-84

FICHA	MATRÍCULA
1	58.517
VERSO	

Anélio Cabeda, nº 2.123 da Rua Cruzeiro do Sul, com o imóvel objeto da transcrição nº 34.473 do 2º SRI, propriedade que é ou foi de Hipolyto Menna Barreto e de Telmo de Aragão Cazimbra, nº 2.113 da Rua Cruzeiro do Sul, com o imóvel objeto da matrícula nº 51.896-2RG deste 5º SRI, que é ou foi de Ipiranga Produtos de Petróleo S/A, nº 2.081 da Rua Cruzeiro do Sul, e com o imóvel objeto da matrícula nº 37.832-2RG deste 5º SRI, que é ou foi de Gessi José de Souza e de Pedro Teixeira de Souza, nº 2.079 da Rua Cruzeiro do Sul; neste ponto, a linha perimetral toma rumo noroeste-sudeste, orientação sudoeste, e mede 30,73m confrontando com o imóvel objeto da matrícula nº 37.832-2RG deste 5º SRI, que é ou foi de Gessi José de Souza e de Pedro Teixeira de Souza, nº 2.079 da Rua Cruzeiro do Sul, no fim dos quais encontra o alinhamento predial da Rua Cruzeiro do Sul, inflete no sentido sudoeste-nordeste e percorre 17,00m sobre o alinhamento predial da Rua Cruzeiro do Sul, até encontrar o ponto de partida desta descrição, fechando o perímetro; sobre o terreno incide uma área não-edificante com 291,69m² situada junto à divisa sudoeste do terreno, cuja descrição inicia ao sudoeste por três segmentos, o primeiro com 29,81m em sentido noroeste-sudeste, o segundo com 1,43m no sentido nordeste-sudoeste, o terceiro com 56,63m no sentido noroeste-sudeste, infletindo em sentido sudoeste-nordeste, orientação sudeste, por um segmento com 4,41m, infletindo em sentido sudeste-noroeste, orientação nordeste, por um segmento com 80,53m, infletindo em sentido sul-norte, orientação leste, por um segmento com 9,18m, infletindo em sentido nordeste-sudoeste, orientação noroeste, por um segmento com 8,17m, no fim dos quais encontra o ponto inicial da descrição da área não-edificante, fechando o perímetro.

QUARTEIRÃO: Rua Cruzeiro do Sul, Rua Dona Malvina, projetado prolongamento da Avenida Capivari, Rua Dona Otília.

BAIRRO: Santa Teresa.

PROPRIETÁRIA: **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, CNPJ 09.625.762/0001-58, sede em São Paulo/SP.

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 57.680, Livro 2RG deste 5º SRI. Matrícula aberta a requerimento da proprietária.

Em 29/08/2023. Provas arquivadas neste SRI. Protocolo nº 133.117, de 17 de agosto de 2023.

Emol.: R\$ 13,30 / 0473.00.2300001.22132 = R\$ 3,60 - PMCMV, redução 50%, inc II, art. 42, Lei 12.424/2011

Proc.eletrônico: R\$ 3,20 / 0473.00.2300001.22132 = R\$ 1,80

Reg.:

AV.1/58.517. Protocolo nº 133.117, de 17 de agosto de 2023.

TÍTULO: INCORPORAÇÃO.

Nos termos do § 2º do artigo 780 da CNRR-CGJ/RS, fica constando que o conjunto residencial denominado Recanto Cristal é obra projetada a ser construída sobre o terreno desta matrícula, pendente de regularização registral de conclusão mediante apresentação da carta de habitação emitida pela PMPA e da certidão negativa de débitos emitida pela PGFN; a incorporação e instituição de condomínio sobre as frações ideais de terreno equivalente que corresponderão às unidades autônomas do futuro conjunto residencial Recanto Cristal está registrada sob nº 2 na matrícula de procedência nº 57.680-2RG deste 5º SRI.

Em 29/08/2023. Provas arquivadas neste SRI.

Emol.: Nihil / 0473.00.2300001.22133 = Isento - ato único, artigo 237-A, § 1º, Lei 6.015/73

Reg.:

AV.2/58.517. Protocolo nº 133.117, de 17 de agosto de 2023.

Reprodução Av.3/57.680-2RG, 5º SRI

TÍTULO: PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO.

Procede-se esta averbação com base no requerimento emitido pela proprietária e incorporadora Tenda Negócios Imobiliários S/A aos 16/05/2023, e com base nos termos dos artigos 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/1964, com redação incluída pela Lei nº 10.931/2004, para constar que a incorporação registrada sob R.2 da matrícula de procedência nº 57.680-2RG deste 5º SRI está submetida ao regime especial tributário de afetação pelo qual o terreno, as acessões e os demais bens e direitos vinculados à incorporação mantêm-se apartados do patrimônio

Continua na ficha nº 2



Valide aqui
este documento



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO

REGISTRO DE IMÓVEIS - 5ª ZONA
MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099937.2.0058517-84

FICHA	MATRÍCULA
2	58.517

Porto Alegre, 29 de agosto de 2023

da incorporadora e constituem patrimônio de afetação destinado à consecução do empreendimento e à entrega das unidades autônomas aos respectivos adquirentes.

Em 29/08/2023. Provas arquivadas neste SRI.

Emol.: Nihil / 0473.00.2300001.22134 = Isento - ato único, artigo 237-A, § 1º, Lei 6.015/73

Reg.:

R.3/58.517. Protocolo nº 134.055, de 23 de outubro de 2023.

TÍTULO: HIPOTECA.

DEVEDORA: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo/SP.

CREDORES: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.

FIADORA E CONSTRUTORA: CONSTRUTORA TENDA S/A, CNPJ 71.476.527/0001-35, com sede em São Paulo/SP.

FORMA DO TÍTULO: Contrato de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças nº 8.7877.1783172-1 emitido pela Caixa Econômica Federal aos 22/08/2023; abertura de crédito e mútuo à pessoa jurídica para produção de empreendimento imobiliário; financiamento para construção das 140 unidades autônomas integrantes dos blocos 1, 2, 9, 10, 11, 12 e 13 do conjunto residencial Recanto Cristal.

VALOR DO FINANCIAMENTO: R\$ 20.766.153,84

ORIGEM DOS RECURSOS: FGTS

PRAZO TOTAL: Construção/legalização: 36 meses Amortização: 24 meses

TAXA DE JUROS: Nominal: 8,0000%a.a. Efetiva: 8,3000%a.a.

GARANTIA: As frações ideais de terreno correspondentes às futuras unidades autônomas integrantes dos blocos 1, 2, 9, 10, 11, 12 e 13 do conjunto residencial Recanto Cristal.

AVALIAÇÃO DA GARANTIA: R\$ 26.996.000,00 (artigo 1484 do CCiv)

Em primeira e especial hipoteca, transferível a terceiros.

Em 06/11/2023. Provas arquivadas neste SRI.

Emol.: Nihil / 0473.00.2300001.33352 = Isento - ato único; artigo 237-A, § 1º, Lei 6.015/1973

Reg.:

AV.4/58.517. Protocolo nº 135.248, de 11 de janeiro de 2024.

TÍTULO: CANCELAMENTO HIPOTECA R.3

Conforme autorização expressa contida no contrato sob R.5, fica cancelada a hipoteca sob R.3.

Em 24/01/2024. Provas arquivadas neste SRI.

Emol.: R\$ 49,40 / 0473.00.2300001.44359 = R\$ 4,40 - Redução 50%-PMCMV/Recursos FGTS-Art.43 e 43-B, inciso II, Lei 11.977/2009

Proc.eletrônico: R\$ 3,30 / 0473.00.2300001.44359 = R\$ 1,80

Reg.:

R.5/58.517. Protocolo nº 135.248, de 11 de janeiro de 2024.

TÍTULO: COMPRA E VENDA

TRANSMITENTE: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ nº 09.625.762/0001-58, sede em São Paulo/SP.

ADQUIRENTE: **ANDRIELI FIGUEIRA**, brasileira, solteira, maior, não convive em união estável, educadora assistente, CI nº 3117960884-SSP/RS, CPF nº 862.988.600-53, residente e domiciliada nesta Capital.

TÍTULO DE TRANSMISSÃO: Instrumento particular de compra e venda de terreno e mútuo para construção

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9MGMW-A7JY2-TQJ5-WRCAN>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9MGMW-A7JY2-TQJ5-WRCAN>

CNM: 099937.2.0058517-84

FICHA MATRÍCULA

2 58.517

VERSO

habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações - PMCMV - recursos do FGTS, nº 8.7877.1861472-4, datado de 06/12/2023.

VALOR ATRIBUÍDO: R\$ 193.116,73.

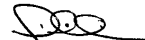
AVALIAÇÃO FISCAL: R\$ 197.000,00.

OBJETO: A fração ideal de terreno equivalente a 0,003830 que corresponderá ao apartamento nº 502 do bloco 1 do futuro conjunto residencial Recanto Cristal.

Em 24/01/2024. Provas arquivadas neste SRI.

Emol.: R\$ 477,50 / 0473.00.2300001.44360 = R\$ 65,30 - Redução 50%-PMCMV/Recursos FGTS-Art.43 e 43-B, inciso II, Lei 11.977/2009

Proc.eletrônico: R\$ 3,30 / 0473.00.2300001.44360 = R\$ 1,80

Reg.: 

R.6/58.517. Protocolo nº 135.248, de 11 de janeiro de 2024.

TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

DEVEDORA FIDUCIANTE: ANDRIELI FIGUEIRA, CPF nº 862.988.600-53, já qualificada.

CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, sede em Brasília/DF.

FIADORA E CONSTRUTORA: CONSTRUTORA TENDA S/A, CNPJ 71.476.527/0001-35, com sede em São Paulo/SP.

FORMA DO TÍTULO: O mesmo do R.5

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 93.563,51. **PRAZO:** 420 meses. **ENQUADRAMENTO:** SFH.

TAXA DE JUROS: Nominal 4,7500%a.a., 0,3950%a.m.; efetiva 4,8547%a.a.

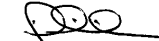
GARANTIA: A fração ideal de terreno equivalente a 0,003830 que corresponderá ao apartamento nº 502 do bloco 1 do futuro conjunto residencial Recanto Cristal. Lei nº 9.514/97.

AVALIAÇÃO DA GARANTIA: R\$ 191.000,00. **PRAZO CARÊNCIA P/ EXPEDIÇÃO INTIMAÇÃO:** 30 dias.

Em 24/01/2024. Arquivado neste SRI.

Emol.: R\$ 298,40 / 0473.00.2300001.44361 = R\$ 48,30 - Redução 50%-PMCMV/Recursos FGTS-Art.43 e 43-B, inciso II, Lei 11.977/2009

Proc.eletrônico: R\$ 3,30 / 0473.00.2300001.44361 = R\$ 1,80

Reg.: 

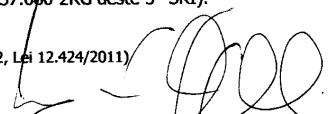
AV.7/58.517. Protocolo nº 142.562, de 11 de julho de 2025.

TÍTULO: CONCLUSÃO DA CONSTRUÇÃO. Conforme requerimento emitido por Tenda Negócios Imobiliários S.A. aos 16/05/2025, fica constando que foi concluída a construção do conjunto residencial Recanto Cristal objeto da incorporação sob AV.1 desta matrícula, recebendo o nº 2.077 da Rua Cruzeiro do Sul; que o conjunto residencial Recanto Cristal está submetido à Lei 4.591/1964 (conforme R.722/57.680-2RG deste 5º SRI).

Em 24/07/2025. Provas arquivadas neste SRI.

Emol.: R\$ 26,00 / 0473.00.2500001.17368 = R\$ 4,20 - PMCMV - redução 50% (inciso II, artigo 42, Lei 12.424/2011)

Proc.eletrônico: R\$ 3,50 / 0473.00.2500001.17368 = R\$ 2,10

Reg.: 

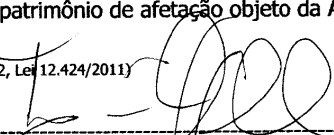
AV.8/58.517. Protocolo nº 142.562, de 11 de julho de 2025.

TÍTULO: CANCELAMENTO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO AV.2.

Nos termos do inciso I do artigo 31-E da Lei 4.591/1964, fica cancelado o patrimônio de afetação objeto da AV.2. Em 24/07/2025.

Emol.: R\$ 26,00 / 0473.00.2500001.17369 = R\$ 4,20 - PMCMV - redução 50% (inciso II, artigo 42, Lei 12.424/2011)

Proc.eletrônico: R\$ 3,50 / 0473.00.2500001.17369 = R\$ 2,10

Reg.: 

AV.9/58.517. Protocolo nº 147675, de 28/04/2026.

03

Continua na ficha nº



Valide aqui
este documento



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO

REGISTRO DE IMÓVEIS - 5ª ZONA
MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

CNM: 099937.2.0058517-84

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Porto Alegre, 15 de maio de 2026

FICHA

MATRÍCULA

03

58.517

TÍTULO: TRANSIÇÃO DE ESCRITURAÇÃO

Conforme artigo 464-A da CNNR, Provimento nº 1/2020 da CGJ/RS, procede-se a esta averbação, de ofício, para noticiar que os próximos atos registrares, lançados a partir da folha nº 3v., serão realizados de forma eletrônica, encerrando-se, assim, a escrituração em formato físico.

Em 15/05/2026. Provas arquivada neste SRI.

Emol.: Nihil/ 047304250000219411 = Isento - AGNR. Reg.:

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9MGMW-A7JY2-TQJ5-WRCAN>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

CNM: 099937.2.0058517-84

FICHA MATRÍCULA

03V

58.517

AV.10/58.517. Protocolo nº 147675, de 28/04/2026.

TÍTULO: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

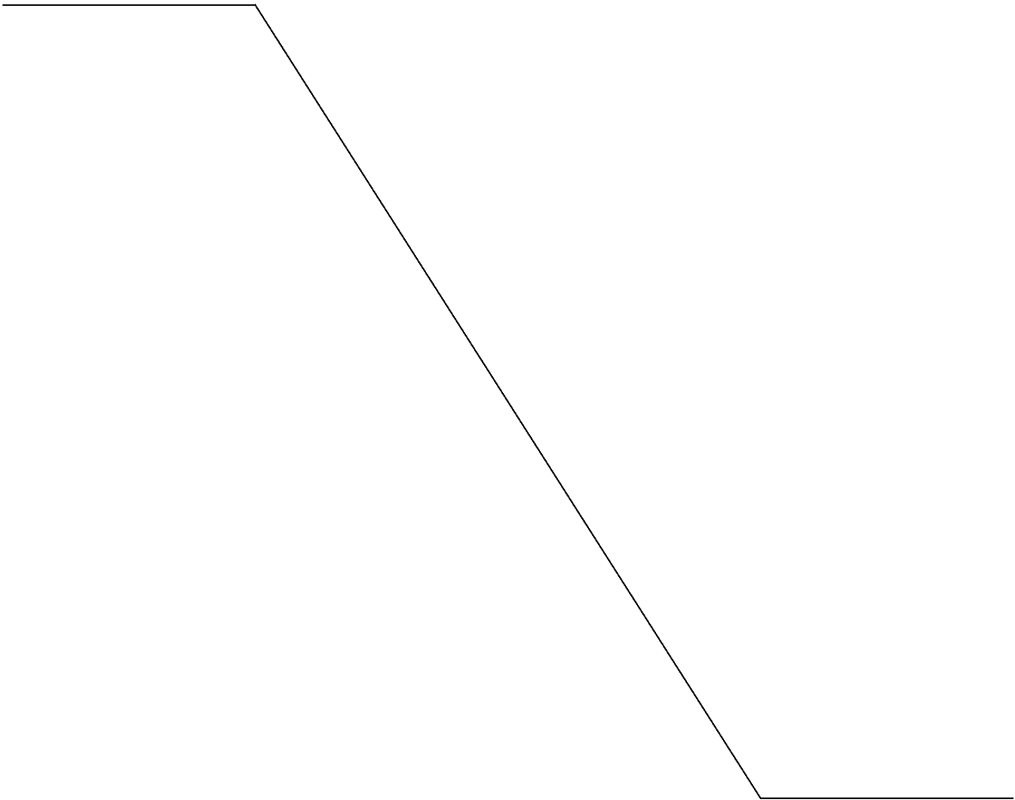
Conforme requerimento emitido aos 23/04/2026 pela credora fiduciária do R.6, acompanhado de Guia de ITBI nº 0021.2026.01509.5, em razão do inadimplemento de parcelas contratuais vencidas no período 05/06/2025 a 05/11/2025, cumpridas as formalidades da Lei 9.514/1997, no protocolo 145075, **a propriedade do imóvel desta matrícula fica consolidada em favor da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lote 3/4, na cidade de Brasília/DF.

VALOR ATRIBUÍDO e AVALIAÇÃO FISCAL: R\$ 197.517,00.

Em 15/05/2026. Provas arquivadas neste SRI.

Emol.: R\$ 482,10/ Selo = R\$ 80,80/ 047308250000200845 | PED: R\$ 7,30/ Selo = R\$ 2,20/ 047301250000230215

Assinado digitalmente por Rodrigo Bordin, Registrador Substituto, em 15/05/2026 15:35:28 | HASH: 3DVH-6WYV-QR7J-G324



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9MGMW-A7JY2-TQJJ5-WRCAN>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Prenotação: Nada consta. Esta certidão é válida por 20 (vinte) dias úteis. Dec. 93.240, de 1986, art. 1º, IV, c/c arts. 426 e 874, IV da CNRR-CGJ/RS.

CERTIDÃO ASSINADA DIGITALMENTE

Para validação vide QR code na parte superior esquerda.



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
099937 53 2026 01290393 15

Dou fé. Porto Alegre, 18 de maio de 2026 às 01:24:28 Emol.
: Buscas em livros e arquivos R\$ 14,00; 01 Certidão R\$ 47,60; 01 Processamento Eletrônico (por ato) R\$ 7,30; Selos R\$ 12,10; ISS R\$ 3,62; Total: R\$ 84,62; Selo: 047304250000219536, 047301250000230419 e 047303250000216633
****CERTIDÃO VÁLIDA POR VINTE (20) DIAS ÚTEIS****

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9MGMW-A7JY2-TQJJ5-WRCAN>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital