



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 099937.2.0058681-77, possui o seguinte teor:

CNM: 099937.2.0058681-77



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	58.681

IMÓVEL: A fração ideal de terreno equivalente a 0,003830 que corresponderá ao apartamento nº 102 do bloco 10 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 102 do bloco 10 será localizado no primeiro pavimento/andar térreo, de fundos e à direita de quem de frente olhar o bloco 10 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 10 será situado na primeira linha de blocos do conjunto arquitetônico para quem de frente observar o conjunto arquitetônico desde a Rua Cruzeiro do Sul, sendo, nesta posição, o primeiro a contar da esquerda para a direita, nos fundos do bloco 9. 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 Odil 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 projetado 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

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7H3BJ-Z654A-AKH7R-4VM6C>

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



Valide aqui
este documento

CNM: 099937.2.0058681-77

FICHA	MATRÍCULA
1	58.681
VERSO	

79.536-2RG do 2º SRI, que é ou foi de Constantina Maia Cabeda e de Manoel 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 / 0473.00.2300001.22785 = R\$ 3,60 - PMCMV, redução 50%, inc II, art. 42, Lei 12.424/2011

Proc.eletrônico: R\$ 3,20 / 0473.00.2300001.22785 = R\$ 1,80

Reg.: 

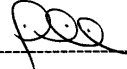
AV.1/58.681. Protocolo nº 133.117, de 17 de agosto de 2023.

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 / 0473.00.2300001.22786 = Isento - ato único, artigo 237-A, § 1º, Lei 6.015/73

Reg.: 

AV.2/58.681. 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

Continua na ficha nº 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7H3BJ-Z654A-AKH7R-4VM6C>



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: 099937.2.0058681-77

FICHA	MATRÍCULA
2	58.681

Porto Alegre, 29 de agosto de 2023

terreno, as acessões e os demais bens e direitos vinculados à incorporação mantêm-se apartados do patrimônio 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 / 0473.00.2300001.22787 = Isento - ato único, artigo 237-A, § 1º, Lei 6.015/73 Reg.:

R.3/58.681. 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.

CREDORA: 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 / 0473.00.2300001.33409 = Isento - ato único; artigo 237-A, § 1º, Lei 6.015/1973 Reg.:

AV.4/58.681. Protocolo nº 139.909, de 02 de janeiro de 2025.

TÍTULO: CANCELAMENTO HIPOTECA R.3

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

Em 09/01/2025. Provas arquivadas neste SRI.

Emol.: R\$ 52,00 / 0473.00.2400001.39670 = R\$ 4,90 - Redução 50%-PMCMV/Recursos FGTS-Art.43 e 43-B, inciso II, Lei 11.977/2009

Proc.eletrônico: R\$ 3,50 / 0473.00.2400001.39670 = R\$ 2,00

Reg.:

R.5/58.681. Protocolo nº 139.909, de 02 de janeiro de 2025.

TÍTULO: COMPRA E VENDA

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

ADQUIRENTE: KATIELE BIBIANO DOS SANTOS, brasileira, solteira, maior, não convive em união estável, supervisora, inspetora e agente de compras e vendas, CI nº 9122696835-SSP/RS, CPF nº 864.817.970-04, residente e domiciliada nesta Capital.

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7H3BJ-Z654A-AKH7R-4VM6C>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7H3BJ-Z654A-AKH7R-4VM6C>

CNM: 099937.2.0058681-77

FICHA	MATRÍCULA
2	58.681
VERSO	

TÍTULO DE TRANSMISSÃO: Instrumento particular de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações - PMCMV - recursos do FGTS, nº 8.7877.2065840-7, datado de 09/08/2024.

VALOR ATRIBUÍDO e AVALIAÇÃO FISCAL: R\$ 191.647,82.

OBJETO: A fração ideal de terreno equivalente a 0,003830 que corresponderá ao apartamento nº 102 do bloco 10 do futuro conjunto residencial Recanto Cristal.

Em 09/01/2025. Provas arquivadas neste SRI.

Emol.: R\$ 502,70 / 0473.00.2400001.39671 = R\$ 72,60 - Redução 50%-PMCMV/Recursos FGTS-Art.43 e 43-B, inciso II, Lei 11.977/2009

Proc.eletrônico: R\$ 3,50 / 0473.00.2400001.39671 = R\$ 2,00

Reg.: 

R.6/58.681. Protocolo nº 139.909, de 02 de janeiro de 2025.

TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

DEVEDORA FIDUCIANTE: KATIELE BIBIANO DOS SANTOS, CPF nº 864.817.970-04; 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\$ 128.150,26. **PRAZO:** 420 meses. **ENQUADRAMENTO:** SFH.

TAXA DE JUROS: Nominal 5,00%a.a, 0,4167%a.m.; efetiva 5,1161%a.a., 0,4167%a.m.

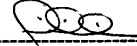
GARANTIA: A fração ideal de terreno equivalente a 0,003830 que corresponderá ao apartamento nº 102 do bloco 10 do futuro conjunto residencial Recanto Cristal. Lei nº 9.514/97.

AVALIAÇÃO DA GARANTIA: R\$ 210.000,00. **PRAZO CARÊNCIA P/ EXPEDIÇÃO INTIMAÇÃO:** 15 dias.

Em 09/01/2025. Arquivado neste SRI.

Emol.: R\$ 361,20 / 0473.00.2400001.39672 = R\$ 53,70 - Redução 50%-PMCMV/Recursos FGTS-Art.43 e 43-B, inciso II, Lei 11.977/2009

Proc.eletrônico: R\$ 3,50 / 0473.00.2400001.39672 = R\$ 2,00

Reg.: 

AV.7/58.681. Protocolo nº 142.562, de 11 de julho de 2025.

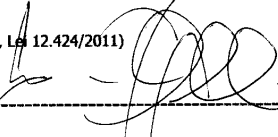
TÍTULO: CONCLUSÃO DA CONSTRUÇÃO.

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 / 0473.00.2500001.17804 = R\$ 4,20 - PMCMV - redução 50% (inciso II, artigo 42, Lei 12.424/2011)

Proc.eletrônico: R\$ 3,50 / 0473.00.2500001.17804 = R\$ 2,10

Reg.: 

AV.8/58.681. Protocolo nº 142.562, de 11 de julho de 2025.

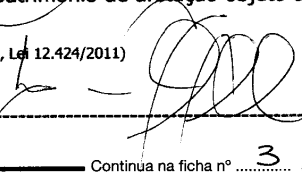
TÍTULO: CANCELAMENTO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO AV.2.

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 / 0473.00.2500001.17805 = R\$ 4,20 - PMCMV - redução 50% (inciso II, artigo 42, Lei 12.424/2011)

Proc.eletrônico: R\$ 3,50 / 0473.00.2500001.17805 = R\$ 2,10

Reg.: 

Continua na ficha nº 3



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: 099937.2.0058681-77

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FICHA

MATRÍCULA

03

58.681

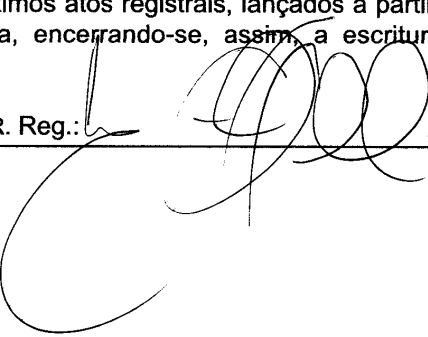
Porto Alegre, 14 de maio de 2026

AV.9/58.681. Protocolo nº 147549, de 22/04/2026.

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 registraes, lançados a partir da folha nº 3v., serão realizados de forma eletrônica, encerrando-se, assim, a escrituração em formato físico.

Em 14/05/2026. Provas arquivada neste SRI.

Emol.: Nihil/ 047304250000219293 = Isento - AGNR. Reg.: 

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7H3BJ-Z654A-AKH7R-4VM6C>



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: 099937.2.0058681-77

FICHA	MATRÍCULA
03V	58.681

AV.10/58.681. Protocolo nº 147549, de 22/04/2026.

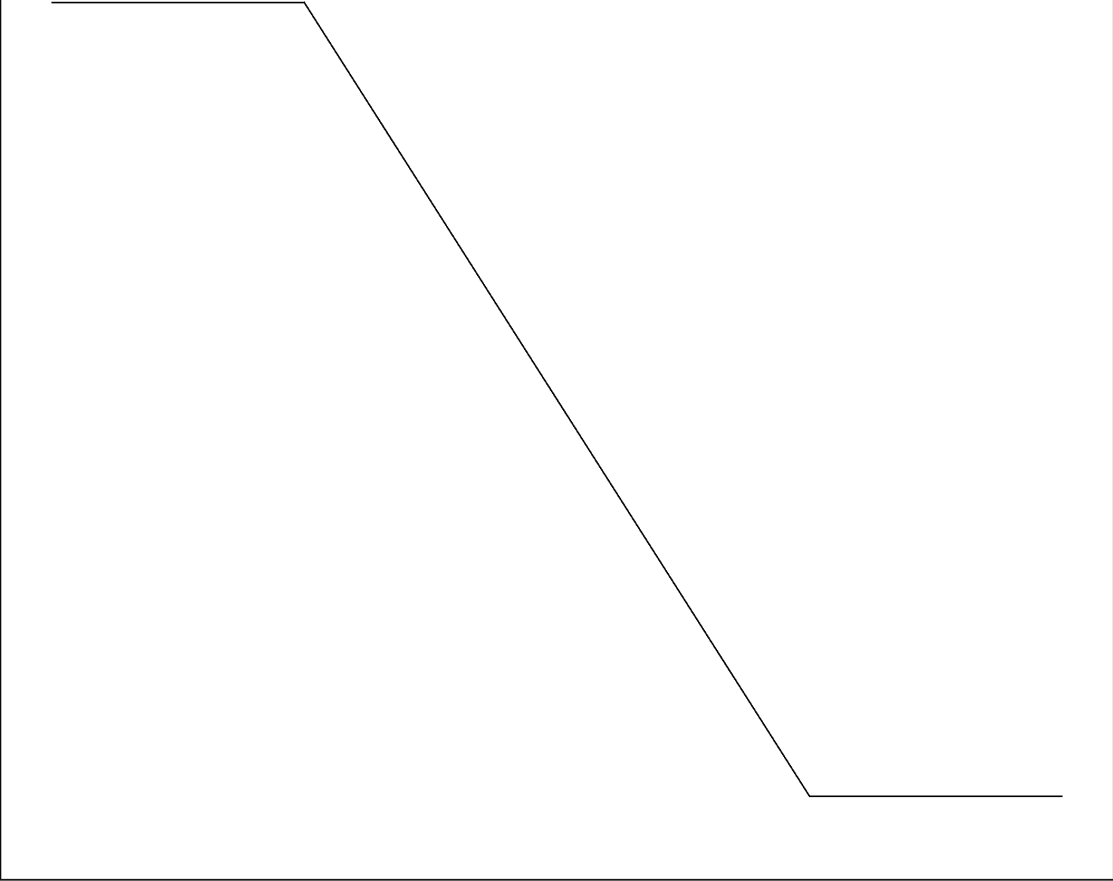
TÍTULO: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Conforme requerimento emitido aos 11/05/2026 pela credora fiduciária do R.6, acompanhado de Guia de ITBI nº 0021.2026.00541.3, em razão do inadimplemento de parcelas contratuais vencidas no período de 10/05/2025 a 10/09/2025, cumpridas as formalidades da Lei 9.514/1997, no protocolo 143976, **a propriedade do imóvel desta matrícula fica consolidada em favor da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, na cidade de Brasília/DF. VALOR ATRIBUÍDO e AVALIAÇÃO FISCAL: R\$ 215.342,00.

Em 14/05/2026. Provas arquivadas neste SRI.

Emol.: R\$ 532,10/ Selo = R\$ 80,80/ 047308250000200837 | PED: R\$ 7,30/ Selo = R\$ 2,20/ 047301250000229974

Assinado digitalmente por Rogério Fernando Pires da Silva Filho, Registrador, em 14/05/2026 17:10:31 | HASH: TDKC-G8VY-EMJ8-X3VV



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7H3BJ-Z654A-AKH7R-4VM6C>



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

ri digital | 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 CNNR-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 01290255 27

Dou fé. Porto Alegre, 15 de maio de 2026 às 02:53:23 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: 047304250000219398, 047301250000230181 e 047303250000216520
****CERTIDÃO VÁLIDA POR VINTE (20) DIAS ÚTEIS****

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7H3BJ-Z654A-AKH7R-4VM6C>

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