



CNM: 099267.2.0211481-46



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

[Assinatura]

211.481

MATRÍCULA

PORTO ALEGRE/RS, 06 de julho de 2021

FLS.
01

MATRÍCULA
211.481

IMÓVEL: SOBRADO Nº 43, a ser construído, do “**CONDOMÍNIO CLUBE RESIDENCIAL VIVERDES ZONA SUL**”, com dois pavimentos, sendo a oitava à esquerda de quem acessar o condomínio pelo portão/guarita e dobrar no primeiro acesso à direita. Referida unidade tem a área real privativa de 87,58m², área real de uso comum de divisão proporcional de 82,54m², perfazendo a área real global de 170,12m², correspondendo a fração ideal equivalente a 0,004153 no terreno e nas coisas de uso comum. A esta unidade corresponderá UM TERRENO DE USO EXCLUSIVO, a saber: de frente, ao oeste, mede 3,60m, entestando com área condominial; nos fundos, ao leste, mede 3,60m, entestando com o pátio da casa nº 59 do mesmo condomínio, de um lado, ao sul, mede 16,00m e se divide com a casa nº 44 do mesmo condomínio, de outro lado, ao norte, mede 16,00m e se divide com a casa nº 42 do mesmo condomínio. O terreno de uso exclusivo será ocupado pela edificação, pátio e jardim. **O TERRENO SOBRE O QUAL SERÁ CONSTRUÍDO O CONDOMÍNIO**, assim se descreve: com a área superficial líquida de 25.932,05m², tendo o seu ponto de partida no alinhamento da Estrada Cristiano Kraemer com a divisa Norte, a divisa Oeste faz frente para a Estrada Cristiano Kraemer em cinco seguimentos de reta, a saber: sendo o 1º seguimento no sentido norte-sudoeste na medida de 17,17m, o 2º seguimento parte do alinhamento da dita Estrada, seguindo, em direção oeste-leste na medida de 43,38m, o 3º seguimento inflete em direção norte-sul, na medida de 17,00m, o 4º seguimento segue em direção leste-oeste na extensão de 44,60m, limitando-se nestes três seguimentos com imóvel que é ou foi de Waldir Carlos Clementel Biazetto e o 5º seguimento segue no sentido norte-sudoeste na medida de 34,11m fazendo frente para a Estrada Cristiano Kraemer; a divisa ao Sul é formada por quinze seguimentos de reta, a saber: o 1º seguimento partindo do alinhamento da frente, segue na extensão de 73,91m no sentido oeste-leste; o 2º seguimento segue na extensão de 13,37m, na direção norte-sul, dividindo-se neste dois primeiros seguimentos com Osmar Rodrigues Barbosa; o 3º seguimento segue na extensão de 30,21m na direção oeste-leste; o 4º seguimento levemente inclinado para a esquerda segue na extensão de 46,40m na direção oeste-leste; o 5º seguimento levemente inclinado para a direita segue na extensão de 27,44m na direção oeste-leste; o 6º seguimento segue na extensão de 0,26m na direção sul-norte; o 7º seguimento segue na extensão de 13,13m na direção oeste-leste; o 8º seguimento levemente inclinado para a esquerda segue na extensão de 13,06m na direção oeste-leste; o 9º seguimento levemente inclinado para a direita segue na extensão de 36,37m na direção oeste-leste; o 10º seguimento levemente inclinado para a direita segue na extensão de 28,13m na direção oeste-leste; o 11º seguimento levemente inclinado para a esquerda segue na extensão de 31,11m na direção oeste-leste; o 12º seguimento levemente inclinado para a direita segue na extensão de 34,66m na direção oeste-leste; o 13º seguimento levemente inclinado para a direita segue na extensão de 36,84m na direção oeste-leste; o 14º seguimento levemente inclinado para a esquerda segue na extensão de 38,19m na direção oeste-leste; o 15º seguimento levemente inclinado para a direita segue na extensão de 12,47m na direção oeste-leste; até atingir a divisa Leste, dividindo-se nestes últimos doze seguimento, com Walau Primo Biazetto; a divisa ao Leste, é formada por 10 seguimentos, a saber: o 1º seguimento segue na direção sul-norte na extensão de 2,07m; o 2º seguimento segue na direção leste-oeste na extensão de 35,45m; o 3º seguimento segue em linha paralela com a frente, no sentido nordeste, na extensão de 8,49m; o 4º seguimento segue em linha levemente inclinada para a direita, sentido sul-norte na extensão de 11,83m; o 5º seguimento segue em linha levemente

CONTINUA NO VERSO

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash d42d877b-b7df-46bc-bb53-1c6599cb7462

ONR
Certidão emitida pelo SREI
www.registadores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Esse documento foi assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO ROSA OLIVEIRA - 27/08/2026 14:09



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

FLS.
01v

MATRÍCULA
211.481

inclinada para direita sentido sul-nordeste na extensão de 11,83m; o 6º seguimento segue na direção sul-norte na extensão 6,34m; o 7º seguimento inflete na direção levemente inclinado ao norte na extensão de 7,45m; o 8º seguimento segue na direção sul-norte na extensão de 5,49m; o 9º seguimento segue em linha levemente inclinada para a esquerda no sentido noroeste na extensão de 11,83m; o 10º seguimento segue na direção leste-noroeste na extensão de 7,76m até atingir a divisa norte, dividindo-se nestes dez seguimentos, com Ariovaldo Soares Janson; a divisa ao Norte é formada por três seguimentos, a saber: o 1º seguimento inflete na direção oeste na extensão de 313,52m, limitando-se neste seguimento com a propriedade de P.M.P.A. matrícula 131.759; o 2º seguimento, inflete na direção norte-sudoeste na extensão de 13,33m e o 3º seguimento segue na direção leste-oeste na extensão de 42,47m, limitando-se nestes dois seguimentos com imóvel remanescente de Walter Assis Biazetto e esposa; chegando ao ponto de partida desta descrição, distanciando em 166,5125m na divisa Sul até a esquina formada com a Estrada Juca Batista. **Conforme demonstra o projeto aprovado e licenciado em 16/09/2020, expediente único nº 002.339089.00.6, o terreno do todo maior objeto da matrícula 209.456, apresenta no local uma área de menor polígono de 27.358,17m², da qual parte será destinada para o recuo viário da Estrada Cristiano Kraemer 1 e 2, e parte destinada por futuras ruas projetadas, totalizando uma área atingida 1.426,12m², remanescendo para a implantação do empreendimento o terreno com a área de 25.932,05m², descrito acima.**

PROPRIETÁRIA: SPE BASSO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA, CNPJ 38.382.955/0001-23, com sede nesta Capital.

INCORPORADORA: ENCORP – ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, CNPJ 94.126.364/0001-66, com sede nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-RG, Matrícula nº 209.456 do 3º Registro de Imóveis desta Capital.

OBS.1: A presente matrícula foi aberta em virtude de requerimento da incorporadora.

OBS.2: Em conformidade com a documentação arrolada no art. 32, da Lei nº 4.591/64, o processo de incorporação, devidamente lançado no R.2-209.456 - Livro 2-Registro Geral, encontra-se arquivado nesta Serventia.

PROTOCOLO: 855.158 de 18/06/2021. Escrevente: Leonardo

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 21,90. Selo 0471.03.2100023.00723: R\$ 2,70.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 5,30. Selo 0471.01.2100024.06539: R\$ 1,40.

AV-1-211.481, de 06 de julho de 2021. AFETAÇÃO: Conforme AV-3 da matrícula nº 209.456, a incorporação encontra-se submetida ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, nos termos do art. 31-A da Lei nº 4.591/64.

Escrevente: Leonardo

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2100022.02502: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2100024.06752: (Isento).

CONTINUA A FOLHAS

0209

ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

211.481

MATRÍCULA


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

PORTO ALEGRE/RS, 04 de outubro de 2021

FLS.
02MATRÍCULA
211.481

AV-2-211.481, de 04 de outubro de 2021. ÔNUS HIPOTECA – NOTÍCIA: Conforme R.5-209.456, 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 Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, de 23/07/2021, e Contrato Aditivo por Instrumento Particular de Retificação e Ratificação, de 17/09/2021, pelo valor de R\$16.840.000,00, sob condições suspensivas estabelecidas na cláusula quarta do mesmo contrato. (Valor juntamente com outros 121 imóveis)

PROTOCOLO: 865.074 de 22/09/2021, 865.765 de 30/09/2021. Escrevente: Gustavo

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2100029.04264: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2100036.08391: (Isento).

AV-3-211.481, de 24 de março de 2022. CANCELAMENTO: Conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações – Recursos SBPE, de 11/03/2022, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** autorizou o cancelamento das condições suspensivas e da hipoteca objeto da Av.2.

PROTOCOLO: 881.990 de 22/03/2022. Escrevente Autorizado: Luís Roberto.

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 88,80. Selo 0471.04.2200004.02542: R\$ 4,40.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,00. Selo 0471.01.2200011.00436: R\$ 1,80.

R-4-211.481, de 24 de março de 2022. COMPRA E VENDA

Conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações – Recursos SBPE, de 11/03/2022. **VALOR:** R\$307.395,00. **AVALIAÇÃO:** R\$307.395,00. **TRANSMITENTE(S):** SPE BASSO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA, CNPJ 38.382.955/0001-23, com sede nesta Capital.

ADQUIRENTE(S): ANA CAROLINA OLIVEIRA DA SILVA, CPF 022.452.830-07, brasileira, solteira, maior, fisioterapeuta e terapeuta ocupacional, residente e domiciliada nesta Capital.

PROTOCOLO: 881.990 de 22/03/2022. Escrevente Autorizado: Luís Roberto.

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 691,00. Selo 0471.09.1800040.04504: R\$ 81,00.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 3,00. Selo 0471.01.2200011.00442: R\$ 1,80.

CONTINUA NO VISO





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

FLS. 02v	MATRÍCULA 211.481
--------------------	-----------------------------

R-5-211.481, de 24 de março de 2022. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações – Recursos SBPE, de 11/03/2022. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$245.916,00. **AVALIAÇÃO:** R\$307.395,00. **FORMA DE PAGAMENTO:** 360 parcelas mensais, vencendo-se a primeira em 10/04/2022, com juros a Taxa Anual Nominal de 8,6395%, Taxa Anual Efetiva de 8,9900%, o qual implicará a primeira parcela no valor de R\$1.984,81, e Taxa Anual Nominal Reduzida de 8,3712%, Taxa Anual Efetiva Reduzida de 8,7000%, que implicará a primeira parcela no valor de R\$1.938,04. **DEVEDOR(ES) (Fiduciante(s)):** ANA CAROLINA OLIVEIRA DA SILVA, CPF 022.452.830-07, brasileira, solteira, maior, fisioterapeuta e terapeuta ocupacional, residente e domiciliada nesta Capital. **INTERVENIENTE CONSTRUTORA / INCORPORADORA / FIADORA / AGENTE PROMOTOR / EMPREENDEDOR:** ENCORP ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, CNPJ 94.126.364/0001-66, com sede nesta Capital.

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

PROTOCOLO: 881.990 de 22/03/2022. Escrevente Autorizado: Luís Roberto.

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 610,40. Selo 0471.08.2000033.04141: R\$ 65,30.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 3,00. Selo 0471.01.2200011.00443: R\$ 1,80.

AV-6-211.481, de 19 de março de 2024. CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: Certifico que a presente matrícula está cadastrada sob nº 099267.2.0211481-46.

Escrevente: Fabiano

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2400014.02302: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2400011.08486: (Isento).

AV-7-211.481, de 19 de março de 2024. CONCLUSÃO DA CONSTRUÇÃO: Conforme requerimento de 22/02/2024, instruído de provas hábeis, por **MORANA-ENCORP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ 94.126.364/0001-66, com sede nesta Capital, 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-14-209.456. Dita unidade recebeu entrada pelo nº 5.018 da Estrada Cristiano Kraemer, tudo em conformidade com a Carta de Habitação concedida e emitida via internet em 29/01/2024; CND nº 90.005.03765/75-001, de 21/02/2024; e, ART nº 11002247, CREA nº RS130195.

PROTOCOLO: 953.454 de 23/02/2024. Escrevente: Fabiano

Escrevente Autorizado(a):

continua na fl. 03

ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

211.481

MATRÍCULA

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

CNM: 099267.2.0211481-46

PORTO ALEGRE/RS, 19 de março de 2024

FLS.
03MATRÍCULA
211.481

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2400014.02448: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2400011.08664: (Isento).

AV-8-211.481, de 12 de setembro de 2024. Certifico nos termos do art. 213, inciso I, da Lei nº 6.015/73, que revendo o documento que deu origem a AV-7 da matrícula 209.456, verifiquei que deixou de constar no imóvel objeto da presente matrícula a seguinte averbação: "Conforme requerimento, de 08/03/2023, instruído de prova hábil, por **MORANA-ENCORP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, foi dito que em virtude de alteração de razão social de ENCORP ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, passou a denominar-se como acima requereu."

Escrevente Autorizado: Leonardo

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2400029.04154: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2400032.17009: (Isento).

AV-9-211.481, de 25 de agosto de 2026. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:

Requerimento, de 07/08/2026, expedido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, credora fiduciária da dívida relativa ao Contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em Garantia nº 178770159593, firmado em 11/03/2022. **VALOR: R\$328.384,72. AVALIAÇÃO: R\$328.384,72.** 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 0021.2026.03134.1, de 03/07/2026, mediante recolhimento de R\$9.851,54, instruído com prova da intimação da devedora por inadimplência, certidão do decurso do prazo sem purgação da mora e de pagamento do imposto respectivo. **TRANSMITENTE(S) (Fiduciantes): ANA CAROLINA OLIVEIRA DA SILVA**, CPF 022.452.830-07, brasileira, solteira, maior, fisioterapeuta e terapeuta ocupacional, 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: 1.049.318 de 11/08/2026. Escrevente Autorizado: Luís Roberto.

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 756,20. Selo 0471.09.2500035.00313: R\$ 100,20.

Proc. eletr. de dados: R\$ 7,30. Selo 0471.01.2600033.01624: R\$ 2,20.

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

Certidão do conteúdo da Matrícula nº 211.481 do Livro 02-Reg. Geral.

(Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos). CNM: 099267.2.0211481-46

Atos: Certidão: R\$ 47,60 - 0471.04.2600029.01144 - R\$ 5,50, Busca: R\$ 14,00 - 0471.03.2600031.06499 - R\$ 4,40, Proc. Eletrônico: R\$ 7,30 - 0471.01.2600033.09215 - R\$ 2,20. Total: R\$ 84,63
Porto Alegre, 25/08/2026

Documento eletrônico assinado digitalmente por Carlos Eduardo R. Oliveira – Registrador Substituto, 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 00125272 14



.onr

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

saec