



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE OSÓRIO  
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Cláudia Fonseca Tutikian - Registradora de Imóveis

**CERTIDÃO**

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, neste Registro de Imóveis, encontrei no livro 2 Registro Geral, a matrícula de INTEIRO TEOR seguinte:

CNM: 097279.2.0117501-31



REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSÓRIO - RIO G. DO SUL  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OSÓRIO

24 de agosto de 2021

FLS.

1

MATRÍCULA

117.501

**IMÓVEL:** Um terreno urbano, localizado na Rua E – lado ímpar, no **Condomínio Reserva do Albatroz**, Bairro Bosques de Albatroz, nesta cidade de Osório/RS, constituído do Lote 07, da Quadra I, Setor 146, com área privativa de divisão não proporcional de 236,00m<sup>2</sup>, área comum de divisão proporcional de 558,85m<sup>2</sup> e área real total de 794,85m<sup>2</sup>, correspondendo à fração ideal de 0,0097 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do Condomínio, bem como no terreno, lado ímpar, possui as seguintes dimensões e confrontações: frente medindo 10,04m confrontando a Noroeste com o alinhamento da Rua E – lado ímpar; lado direito medindo 23,60m confrontando a Nordeste com o lote nº 08; lado esquerdo medindo 23,60m confrontando a Sudoeste com o lote nº 06; fundos medindo 10,04m confrontando a Sudeste com o lote nº 10. Dista 60,24m da esquina formada pela Rua A e Rua E- lado ímpar. Quarteirão: Rua E – lado ímpar, limite lateral do Condomínio (divisa Chácara 18), Rua F e Rua A. Dito condomínio localiza-se sobre um terreno urbano, localizado no lado par da Avenida Bosques de Albatroz, bairro Bosques de Albatroz, nesta cidade de Osório/RS, constituído do lote nº 16, quadra 05, setor 146; com área de 81.968,05m<sup>2</sup> e com as seguintes medidas e confrontações: frente medindo 30,69 metros confrontando a Noroeste com o alinhamento da Avenida Bosques de Albatroz; lado direito formado por uma linha quebrada de 3 segmentos de reta, segue a partir do alinhamento por 16,76 metros confrontando a Nordeste com o lote nº 42, segue por 59,98 metros confrontando a Noroeste com os lotes nºs 42, 43, 44, 45 e 46 até o limite com o lote nº 18, segue por 554,01 metros confrontando a Nordeste com parte do lote nº 18; lado esquerdo formado por uma linha quebrada de 3 segmentos, segue a partir do alinhamento por 40,00 metros confrontando a Sudoeste com o lote nº 37, segue por 62,40 metros confrontando a Noroeste com os fundos dos lotes nºs 34, 35, 36 e 37 até o limite com o lote nº 15, segue por mais 508,85 metros confrontando a Sudoeste com parte do lote nº 15; fundos medindo 151,92 metros confrontando a Sudeste com terras que são ou foram de Jacob Ângelo Manfro. Dista 722,22 metros da esquina formada pela Avenida Bosques de Albatroz e a Rodovia ERS 030 Osório-Tramandaí. Quarteirão irregular: Avenida Bosques de Albatroz, Rodovia ERS 030 Osório-Tramandaí, ao Nordeste com o limite do loteamento e a Sudeste com terras que são ou foram de Jacob Ângelo Manfro.

**PROPRIETÁRIA:** **DISCOVERY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 35.452.521/0001-64, com sede na Avenida Bosques de Albatroz, nº 700, bairro Bosques de Albatroz, na cidade de Osório/RS.

**PROCEDÊNCIA:** Matrícula nº 115.935, de 04 de janeiro de 2021, deste Ofício, e demais documentos exigidos em Lei. Protocolo 235.613, de 20/08/2021.

Dou fé. Registradora  Dra. Cláudia Fonseca Tutikian.

Emolumentos: R\$21,90 + Processamento Eletrônico: R\$5,30.

Selos: 0400.03.2100002.01636 R\$2,70; 0400.01.2000002.82750 R\$1,40.

CONTINUA NO VERSO

continua no verso-&gt;



Valide aqui a **at**inuação->:-----  
este documento.-----

CNM: 097279.2.0117501-31




**REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSÓRIO - RIO G. DO SUL**  
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

FLS.	MATRÍCULA
1v	117.501

Av.1/117.501, em 24 de agosto de 2021.

Prot. 235613, de 20/08/2021.


**PENDÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO REGISTRAL:** Procede-se esta averbação, para constar que esta matrícula foi aberta em decorrência do processo de incorporação imobiliária registrada sob R.8/115.935. Esta unidade não está individualizada, eis que pendente de conclusão e de processo de individualização e instituição condominial do empreendimento **Condomínio Reserva do Albatroz**. Enquanto não houver a regularização registral, é vedada a venda definitiva desta unidade, nos termos do artigo 791 da Consolidação Normativa Notarial e Registral do Estado do Rio Grande do Sul.

Dou fé. Registradora  Dra. Cláudia Fonseca Tutikian.  
Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível. 0400.01.2000002.83917.

Av.2/117.501, em 24 de agosto de 2021.

Prot. 235613, de 20/08/2021.

**AVERBAÇÃO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO:** Nos termos do requerimento datado de 10 de maio de 2021, fica constando que a incorporação objeto do registro número 8 da matrícula 115.935, bem como o imóvel desta matrícula, fica submetida ao REGIME DE AFETAÇÃO, nos termos do artigo 31-A e seguintes, da Lei 4.591/64, segundo o qual, o terreno e todas as acessões objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinados à consecução da incorporação corresponde e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

Dou fé. Registradora  Dra. Cláudia Fonseca Tutikian.  
Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível. 0400.01.2000002.84041.

Av.3/117.501, em 24 de agosto de 2021.

Prot. 235613, de 20/08/2021.

**AVERBAÇÃO DE RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS:** Procede-se esta averbação, em virtude do requerimento assinado em 10 de maio de 2021, instruído com o memorial descritivo de incorporação, para constar que as construções deverão ser aprovadas primeiramente pela administração do Condomínio, obedecendo às restrições abaixo e Convenção de Condomínio, e após deverão ser apresentadas a Prefeitura para aprovação e licenciamento da edificação, devendo obedecer, ainda, o Código de Obras e o Plano Diretor de Osório, e seguir as restrições e/ou condicionantes do Condomínio: As construções deverão ter área mínima de 56,00m<sup>2</sup> (cinquenta e seis metros quadrados) se for construída em alvenaria e de 46,00m<sup>2</sup> (quarenta e seis metros quadrados) se for construída em módulos metálicos (casa container), e no máximo 2 (dois) pavimentos, com altura máxima de 9,00 (nove) metros, medidos do piso do primeiro pavimento até face inferior da laje do segundo pavimento; A taxa de

CONTINUA A FOLHAS

2

continua na folha seguinte





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE OSÓRIO  
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Cláudia Fonseca Tutikian - Registradora de Imóveis

# CERTIDÃO

Valide aqui  
este documento

continuação->.....

CNM: 097279.2.0117501-31

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSÓRIO - RIO G. DO SUL  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OSÓRIO

24 de agosto de 2021

FLS.

MATRÍCULA

2

117.501

ocupação máxima permitida (Potencial construtivo para edificações) será de 60% da área do lote. O recuo lateral (na divisa com outros lotes) será de: no mínimo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) quando existir abertura de vãos (janelas, portas, varandas, sacadas); no mínimo de 1,00m (um metro) quando for parede sem vãos; será permitida a construção de garagem sem exigência de recuo lateral. O recuo nos fundos dos lotes não poderá ser inferior a 2,00m (dois metros) exceto para construção de edícula gourmet. O recuo frontal será de no mínimo 4,00 (quatro) metros. Os lotes de esquina deverão respeitar 4,00 metros na testada que faz frente para a rua principal e 2,00 (dois) metros na testada que faz frente para a rua lateral.

Dou fé. Registradora Cláudia Dra. Cláudia Fonseca Tutikian.  
Emolumentos: R\$39,30 + Processamento Eletrônico: R\$5,30.  
Selos: 0400.04.2100003.01585 R\$3,30; 0400.01.2000002.84147 R\$1,40.

Av.4/117.501, em 24 de agosto de 2021. Prot. 235613, de 20/08/2021.

**AVERBAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DE DADOS:** Procede-se esta averbação, em virtude do Art. 416, XVII da CNRR/RS, para constar que, até a presente data, constam as seguintes **restrições sobre o terreno do condomínio:** Servidão de Passagem e suas Condições, conforme Av.1, Av.2, Av.3 e Av.4; Área de APP, conforme Av.7; Condições da Edificação, conforme Av.9; Termo de Compromisso, conforme Av.10; Prazo de Carência, conforme Av.11; Exigências das Edificações, conforme Av.12; Patrimônio de Afetação, conforme Av.13 e Av.2 desta matrícula; Pendência de Regularização Registral, conforme Av.14 e Av.1 desta matrícula; e Restrições Urbanísticas, conforme Av.3 desta matrícula. **Ficando sobre o lote desta matrícula as seguintes restrições: Av.1, Av.2 e Av.3.**

Dou fé. Registradora Cláudia Dra. Cláudia Fonseca Tutikian.  
Emolumentos: R\$39,30 + Processamento Eletrônico: R\$5,30.  
Selos: 0400.04.2100003.01688 R\$3,30; 0400.01.2000002.84253 R\$1,40.

R.5/117.501, em 20 de março de 2024. Prot. 248284, de 13/03/2024.

**TÍTULO:** Compra e Venda.

**TRANSMITENTE:** DISCOVERY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 35.452.521/0001-64, com sede na Avenida Bosques de Albatroz, nº 700, bairro Bosques de Albatroz, na cidade de Osório/RS.

**ADQUIRENTE:** ANDRE HASSDENTEUFEL, brasileiro, solteiro, comerciante, CNH 00311299205 DETRAN/RS, CPF nº 000.540.680-37, residente e domiciliado na Rua Frederico Mentz, nº 1436, na cidade de Porto Alegre/RS.

**FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 31 de janeiro de 2024, no 6º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS (Lº 841, fls. 077, nº 019/77.130).

CONTINUA NO VERSO

continua no verso->



Valide aqui a continuação -> este documento

CNM: 097279.2.0117501-31



**REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSÓRIO - RIO G. DO SUL**  
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

FLS.	MATRÍCULA
2v	117.501

**IMÓVEL:** O imóvel objeto desta matrícula.  
**VALOR ATRIBUÍDO:** R\$80.000,00.  
**AVALIAÇÃO:** R\$80.000,00. Guia de ITBI nº 2046/2023.  
**CONDIÇÕES:** As da Escritura.  
**OBSERVAÇÃO:** Conforme consta no traslado, as partes têm ciência da Av.1, Av.2 e Av.3.

Dou fé. Escrevente *Fátima* Fátima Bernardes Klein.  
 Emolumentos: R\$507,50 + Processamento Eletrônico: R\$6,60.  
 Selo(s): 0400.07.2100001.04719 R\$53,70; 0400.01.2300001.73179 R\$2,00.

Av.6/117.501, em 08 de maio de 2024. Prot. 248904, de 07/05/2024.

**AVERBAÇÃO DE CONCLUSÃO DE CONSTRUÇÃO E INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO:** Nos termos do requerimento de parte interessada, datado de 06 de maio de 2024, instruído com a Licença de Operação LO nº 003/2024-A, expedida em 21 de março de 2024, Carta de Habitação nº 112/2023, expedida em 28 de julho de 2023, Processo de Plantas nº 271/2020, Processo de Habite-se nº 10745/2023, todas emitidas pela Prefeitura Municipal de Osório/RS, e CND do INSS, Aferição nº 90.006.16875/74-001, emitida em 16 de novembro de 2023, fica constando que a construção do **Condomínio Reserva do Albatroz**, bem como o imóvel desta matrícula, e objeto da incorporação registrada no R.8/115.935, foi concluída e instituído o condomínio, conforme Av.17 e R.18/115.935, deste Ofício.

Dou fé. Registradora *Cláudia* Dra. Cláudia Fonseca Tutikian.  
 Emolumentos: R\$49,40 + Processamento Eletrônico: R\$6,60.  
 Selos: 0400.04.2100003.78851 R\$4,90; 0400.01.2300001.81216 R\$2,00.

Av.7/117.501, em 08 de maio de 2024. Prot. 248904, de 07/05/2024.

**AVERBAÇÃO DE CANCELAMENTO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO:** Procede-se esta averbação, de acordo com o art. 31-E, inciso I, da Lei 4.591/64, e em virtude do requerimento de parte interessada datado de 06 de maio de 2024, para constar que o patrimônio de afetação constante na Av.2 e parte da Av.4 desta matrícula, fica extinto e cancelado para todos os efeitos.

Dou fé. Registradora *Cláudia* Dra. Cláudia Fonseca Tutikian.  
 Emolumentos: R\$49,40 + Processamento Eletrônico: R\$6,60.  
 Selos: 0400.04.2100003.78852 R\$4,90; 0400.01.2300001.81217 R\$2,00.

Av.8/117.501, em 08 de maio de 2024. Prot. 248904, de 07/05/2024.

**AVERBAÇÃO DE CANCELAMENTO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO:** Procede-se esta averbação, de acordo com o art. 31-E, inciso I, da Lei 4.591/64, e em virtude do

CONTINUA A FOLHAS 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3RH2D-LRR7D-FFQYP-7JGSM>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar



continua na folha seguinte

