



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul

Serviço de Registro de Imóveis e Especiais da Comarca de Viamão
Guilherme Pinho Machado - Oficial



CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por haver sido verbalmente pedido pela parte interessada, que revendo nesta serventia, o Lº 2 - Registro Geral, nele consta a matrícula do seguinte teor:

CNM: 098897/2.00/4425-22



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE VIAMÃO**

LIVRO N.º 2 - Registro Geral

Viamão, 26 de setembro de 2018

Fls. 01

Matrícula 74.425

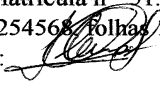
matrícula 74.425/01

IMÓVEL: Uma fração ideal equivalente a 0,125 no terreno, constituído de parte do lote número oito (08) da quadra "H", do loteamento denominado VILA QUERÊNCIA, situado no distrito sede deste município de Viamão; com a área superficial de oitocentos e setenta metros quadrados (870m2); medindo dez metros (10m) de frente, por oitenta e sete metros (87m) da frente aos fundos por ambos os lados; tendo nos fundos a mesma largura da frente, dividindo-se: pela frente a NE, com a Avenida Cantegril; pelos fundos a SO, com uma sanga; por um lado a NO, com parte do lote número oito (08); e, pelo outro lado a SE, com o lote número nove (09); distante, cento e cinquenta metros (150m) da esquina da rua "G"; localizado no quarteirão formado pelas ruas "G", "K", "E", avenida Cantegril, avenida Querência e terras de Heinz Werner Krahe. À dita fração ideal corresponde a **UNIDADE HABITACIONAL N° 06**, de alvenaria com a área de 60,48m2; composta de dois (2) pavimentos; sendo o térreo constituído de sala de estar, cozinha, lavado, escada e uma área aberta nos fundos; e, o superior com dois dormitórios e banheiro; integrante do **Conjunto Residencial DO ARVOREDO**, que tomou o n° 935 da Avenida Cantegril; a qual tem o direito exclusivo sobre o terreno onde se assenta, sendo o sexto à esquerda de quem entra pela rampa de acesso; que mede 4m80 de frente ao NO, com a rampa de acesso; 8m61 por um lado ao SO, com a unidade habitacional n° 07; 4m86 pelos fundos ao SE, com parte do lote n° 09; e, 7m77 pelo outro lado ao NE, com a unidade habitacional n° 05; corresponde, ainda, a esta unidade habitacional, uma fração ideal equivalente a 0,125 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do conjunto residencial.

PROPRIETÁRIO: **JULIANO CARDOSO VACARO**, brasileiro, solteiro, maior, analista de sistemas, portador da carteira de identidade n° 3075201347, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF n° 803.891.200-49, residente e domiciliado na Rua Aluizio de Azevedo, n° 185, Bairro Jardim Itu Sabará, na cidade de Porto Alegre-RS.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula n° 51.863, Livro 2 Registro Geral.

PROTOCOLO NÚMERO: 254568, folhas 133, Livro 1-AI, de 30/08/2018.

O OFICIAL/SUBSTITUTO: 

Emol: R\$ 27,70

Abertura de matrícula: R\$ 19,00 (0738.03.1500005.23878 = R\$ 2,70)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,60 (0738.01.1800004.09011 = R\$ 1,40)

R. 1/74.425, em 10 de dezembro de 2019.

TÍTULO: Compra e venda.

TRANSMITENTE: **JULIANO CARDOSO VACARO**, brasileiro, solteiro, maior, que declarou não manter vínculo ou relacionamento que configure união estável, analista de sistemas, nascido em 19 de dezembro de 1981, portador da carteira de identidade n° 3075201347, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF n° 803.891.200-49, residente e domiciliado na Rua Aluizio de

Continua no Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WMYKCRAG66-UJUA3-9CM5U>

Continua na Próxima Página

Conforme o Artigo 426 da CNRR/RS, o prazo de validade da presente certidão é de 20 (vinte) dias úteis.

Rua Isabel Bastos, 253 (2º andar) - Centro - Viamão/RS - CEP: 94.410-250 - Fone: (51) 3485.1508 - (51) 3446.8561

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



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul

Serviço de Registro de Imóveis e Especiais da Comarca de Viamão
Guilherme Pinho Machado - Oficial



Continuação da Página Anterior

CNM: 098897.2.0074425-22

Azevedo, nº 185, Jardim Itu Sabará, na cidade de Porto Alegre-RS.

ADQUIRENTES: **ANDRESSA GUIMARÃES OLIVEIRA**, brasileira, solteira, maior, que declarou não manter vínculo ou relacionamento que configure união estável, promotora de vendas, nascida em 7 de outubro de 1989, portadora da carteira de identidade nº 1092114667, expedida pela SSP/RS, inscrita no CPF nº 017.728.310-69, residente e domiciliada na Rua Dois de Novembro, nº 38, Centro, neste município de Viamão; e **SANDRO CASSERI AGUIRRE**, brasileiro, divorciado, que declarou não manter vínculo ou relacionamento que configure união estável, porteiro, nascido em 27 de agosto de 1970, portador da carteira de identidade nº 4041252497, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF nº 528.238.650-04, residente e domiciliado na Rua Padre Pedro Romero, nº 133, Santo Onofre, neste município de Viamão.

FORMA DO TÍTULO: Contrato de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no Sistema Financeiro da Habitação - Carta de Crédito Individual FGTS/Programa Minha Casa Minha Vida - CCFGTS/PMCMV - SFH com utilização do FGTS dos devedores, firmado em 29.11.2019.

VALOR: R\$ 165.000,00, dos quais R\$ 16.585,00 referem-se aos recursos oriundos da conta vinculada do FGTS dos adquirentes, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 165.000,00. Foi pago o imposto de transmissão conforme guia de ITBI nº 1992, em 05.12.2019.

CONDIÇÕES: Não constam.

PROTOCOLO NÚMERO 262222, Livro 1-AL, fls. 65 de 06/12/2019.

O OFICIAL/SUBSTITUTO: *[Assinatura]*

Emol: R\$ 484,10

Registro com valor declarado: R\$ 430,70 (0738.08.1900003.00233 = R\$ 49,50)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,50 (0738.01.1900003.16821 = R\$ 1,40)

R. 2/74.425, em 10 de dezembro de 2019.

TÍTULO: Alienação fiduciária.

CONFITENTES DEVEDORES FIDUCIANTES: **ANDRESSA GUIMARÃES OLIVEIRA**; e **SANDRO CASSERI AGUIRRE**, antes qualificados.

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

FORMA DO TÍTULO: Contrato de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no Sistema Financeiro da Habitação - Carta de Crédito Individual FGTS/Programa Minha Casa Minha Vida - CCFGTS/PMCMV - SFH com utilização do FGTS dos devedores, firmado em 29.11.2019.

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 132.000,00.

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 165.000,00.

^aContinua na Matrícula 74.425/2"

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WMYKC-RAG66-UJUA3-9CM5U>

Continua na Próxima Página



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul

Serviço de Registro de Imóveis e Especiais da Comarca de Viamão
Guilherme Pinho Machado - Oficial



Continuação da Página Anterior

CNM: 098897.2.0074425-22



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE VIAMÃO

LIVRO N.º 2 - Registro Geral
Viamão, 10 de dezembro de 2019

Fls.
02

Matrícula
74.425

matrícula 74.425/02

"continuação da matrícula 74.425"

PRAZO: 360 meses.

JUROS: 6,5000%a.a. de taxa nominal e 6,6971%a.a. de taxa efetiva.

CONDICÕES: Fica constituída a propriedade fiduciária, mediante alienação fiduciária feita pelo(s) confitente(s) devedor(es) e fiduciante(s), em favor da credora fiduciária, com fundamento no art. 24, inciso IV da Lei 9.514, de 20.11.1997.

PROTOCOLO NÚMERO 262222, Livro 1-AL, fls. 65 de 06/12/2019.

O OFICIAL/SUBSTITUTO: *[Assinatura]*

Emol: R\$ 389,40

Registro com valor declarado: R\$ 348,90 (0738.07.1900003.00915 = R\$ 36,60)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,50 (0738.01.1900003.16822 = R\$ 1,40)

AV.3/74.425, em 8 de julho de 2026.

TÍTULO: Transição de Escrituração Eletrônica.

Nos termos do Provimento nº 44/2024-CGJ/RS, procede-se a esta averbação de ofício para o fim de noticiar que os próximos atos registraes serão eletrônicos, encerrando-se a escrituração física, com fulcro no artigo 464-A da CNRR/RS.

PROTOCOLO NÚMERO: 305972, Livro 1-BB, fls. 160 de 24/06/2026.

Emol: Nihil

Averbação sem valor declarado: Nihil (0738.04.2100001.79801 = Nihil) - AGNR

Averbação nato digital assinado pelo escrevente autorizado **MATHEUS BARCELOS DA SILVA:02375270061** em 08/07/2026 às 14:42:23. O hash SHA256 do documento é **EDEC8F44DD462F0A4359264A1FBF89D1BAE3E60CD9E7AE0D5973ED679D30357C**.

.....

"Continua no Verso"

Continua na Próxima Página

Conforme o Artigo 426 da CNRR/RS, o prazo de validade da presente certidão é de 20 (vinte) dias úteis.

Rua Isabel Bastos, 253 (2º andar) - Centro - Viamão/RS - CEP: 94.410-250 - Fone:(51) 3485.1508 - (51) 3446.8561

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WMYKC-RAG66-UJUA3-9CM5U>

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



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul

Serviço de Registro de Imóveis e Especiais da Comarca de Viamão
Guilherme Pinho Machado - Oficial



Continuação da Página Anterior

CNM: 098897.2.0074425-22

Fls. 02v	Matrícula 74.425
-------------	---------------------

AV.4/74.425, em 8 de julho de 2026.

TÍTULO: Averbação de Saneamento.

Nos termos do art. 614 da CNNR/RS, procede-se à retificação/inclusão de dados do imóvel objeto desta matrícula em observância ao princípio da especialidade objetiva, para que passe a constar: a) O imóvel está situado na Avenida Cantegril, nº 935, Casa 06, Querência, neste município de Viamão/RS; b) Cadastro Imobiliário Fiscal (CIF): 91609-0.

PROTOCOLO NÚMERO: 305972, Livro 1-BB, fls. 160 de 24/06/2026.

Emol: R\$ 70,10

Averbação sem valor declarado: R\$ 55,10 (0738.04.2100001.79802 = R\$ 5,50)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0738.01.2500001.94902 = R\$ 2,20)

Averbação nato digital assinado pelo escrevente autorizado **MATHEUS BARCELOS DA SILVA:02375270061** em 08/07/2026 às 14:42:26. O hash SHA256 do documento é **2362DCC385120A49C4FF524E001579A61C6181FB3FF06CA40EB092E0138C52E3**.

AV.5/74.425, em 8 de julho de 2026.

TÍTULO: Consolidação de Propriedade.

Por requerimento de **Caixa Econômica Federal**, datado de 23/06/2026, fica constando que os fiduciários Andressa Guimarães Oliveira e Sandro Casseri Aguirre, antes qualificados, foram constituídos em mora, e tendo decorrido o prazo estabelecido pelo § 1º do art. 26 da Lei 9.514/97, sem que tenham eles purgado a mora, fica consolidada a plena propriedade do imóvel retro matriculado em nome da requerente, antes qualificada, conforme o disposto no § 7º do art. 26 e § 1º do art. 26-A da Lei 9.514/97, com restrição de disponibilidade. Ao imóvel foi atribuído o valor de R\$ 176.332,63, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 176.332,63. Foi pago o imposto de transmissão, conforme guia de ITBI nº 30000, em 08/06/2026.

PROTOCOLO NÚMERO: 305972, Livro 1-BB, fls. 160 de 24/06/2026.

Emol: R\$ 572,40

Averbação com valor declarado: R\$ 482,10 (0738.08.1900003.10176 = R\$ 80,80)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0738.01.2500001.94903 = R\$ 2,20)

Averbação nato digital assinado pelo escrevente autorizado **MATHEUS BARCELOS DA SILVA:02375270061** em 08/07/2026 às 14:42:29. O hash SHA256 do documento é **B73CF0B39D5C0CECEFC6A7D8AFAAD012EE7F8164359A7FBFE334AA66CAEA33A**.

Validada mais consta. O referido é verdade e dou fé.

Viamão, 9 de julho de 2026.

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$ 47,60 (0738.04.2100001.79914 = R\$ 5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0738.03.2600002.07701 = R\$ 4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0738.01.2500001.95062 = R\$ 2,20)

Total: R\$ 81,00

ISSQN: R\$ 3,45



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
098897 53 2026 00049950 31

Vinícius Daniel Neves - Escrevente Autorizado

Conforme o Artigo 426 da CNNR/RS, o prazo de validade da presente certidão é de 20 (vinte) dias úteis.

Rua Isabel Bastos, 253 (2º andar) - Centro - Viamão/RS - CEP: 94.410-250 - Fone:(51) 3485.1508 - (51) 3446.8561

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WMYKC-RAG66-UJUA3-9CM5U>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital