



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: 098897.2.0078551-60



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE VIAMÃO

LIVRO N.º 2 - Registro Geral
Viamão, 14 de abril de 2021

Fls.
01

Matrícula
78.551

matrícula 78.551/01

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA Nº 68, integrante do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL QUINTA DAS FIGUEIRAS**; à dita unidade corresponde uma fração ideal equivalente a 0,014281 na fração de terras, com a área de dez mil cento e doze metros quadrados e dezessete decímetros quadrados (10.112,17m²), situada no lugar denominado ESTALAGEM, no distrito sede deste município de Viamão; com a área coberta padrão de 42,90m²; área coberta padrão diferente ou descoberta de 35,10m²; área real privativa de 78,00m²; área real de uso comum de 66,24m²; e, área real total de 144,24m²; a qual tem o direito de utilização exclusiva sobre o terreno onde se assenta, que mede: 9m40 de frente ao SE, com o acesso de veículos; 8m30 por um lado ao NE, com a unidade autônoma nº 67; 9m40 pelos fundos ao NO, com terras de Maria Luiza Coudeu Gargantini e de Maria Tereza Coudeu Matzenbacher; e, 8m30 pelo outro lado ao SO, com a unidade autônoma nº 69; distante pela sua divisa SO, 18m80 da área de uso comum; deste terreno destina-se: a Pátio e Vaga de Veículo, a área que mede 2m80 ao SE, com o acesso de veículos; 8m30 ao NE, com a unidade autônoma nº 67; 9m40 ao NO, com terras de Maria Luiza Coudeu Gargantini e de Maria Tereza Coudeu Matzenbacher; 1m80 ao SO, com a unidade autônoma nº 69; e, ao SE em linha quebrada formada por dois segmentos que medem respectivamente: o primeiro 6m60 no sentido SO-NE e o segundo 6m50 no sentido NO-SE, ambos com a área ocupada pela construção; corresponde, ainda, a esta unidade autônoma uma fração ideal equivalente a 0,014281 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

PROPRIETÁRIO: PADILHA PEREIRA & CIA LTDA., com sede na Avenida Senador Salgado Filho, nº 8500, Lote N1, Querência, neste município de Viamão, inscrita no CNPJ sob nº 05.601.511/0001-82.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 50.490, Livro 2 Registro Geral.

PROTOCOLO NÚMERO: 269100, folhas 144, Livro 1-AN, de 17/03/2021.

Emol: R\$ 17,00

Abertura de matrícula: R\$ 11,00 (0738.02.2100002.03649 = R\$ 1,90)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,70 (0738.01.2000002.19588 = R\$ 1,40)

O OFICIAL/SUBSTITUTO: *[Assinatura]*

AV.1/78.551 em 14 de abril de 2021.

TÍTULO: Regime de Afetação.

Conforme requerimento de **Padilha Pereira & Cia. Ltda.**, datado de 23.03.2021, a incorporação do **Condomínio Residencial Quinta das Figueiras** registrado sob o nº 6/50.490, fica submetida ao regime de afetação, nos termos dos artigos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591, de 16.12.1964, redação dada pelo art. 53 da Lei 10.931, de 02.08.2004.

PROTOCOLO NÚMERO 269225, Livro 1-AN, fls. 153 de 24/03/2021.

Emol: Nihil

"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



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: 098897.2.0078551-60

"Continuação do Anverso"

01v

78.551

Averbação sem valor declarado: Nihil (0738.04.1900003.19662 = Nihil)
O OFICIAL/SUBSTITUTO:

AV.2/78.551 em 14 de abril de 2021.

Certifico que o **Condomínio Residencial Quinta das Figueiras**, cuja incorporação acha-se registrada sob o nº 6/50.490, trata-se de obra projetada pendente de regularização registral no que tange a sua conclusão.

PROTOCOLO NÚMERO 269100, Livro 1-AN, fls. 144 de 17/03/2021.

Emol: Nihil

Averbação sem valor declarado: Nihil (0738.04.1900003.19663 = Nihil)

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

AV.3/78.551 em 23 de novembro de 2021.

TÍTULO: Transporte de Hipoteca.

Por contrato de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças que entre si celebram **Padilha Pereira e Cia Ltda e Caixa Econômica Federal**, com recursos do fundo de garantia do tempo de serviço - FGTS, no âmbito do Programa casa verde e amarela, sob o nº 8.7877.1225260-0, firmado em 23.08.2021, registrado em 22 de novembro de 2021, conforme **R.10/50.490**, os proprietários supramencionados deram em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, no município de Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, como garantia da dívida de R\$ 7.975.582,00, a ser pago em 24 (vinte e quatro) meses, a taxa nominal de juros de 8,0000%a.a. correspondendo a 8,3000%a.a. de taxa efetiva. Valor da garantia: R\$ 13.125.000,00, com outros imóveis.

PROTOCOLO NÚMERO 273155, Livro 1-AP, fls. 25 de 04/11/2021.

Emol: Nihil

Averbação sem valor declarado: Nihil (0738.04.2100002.09862 = Nihil)

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

AV.4/78.551 em 3 de janeiro de 2023.

TÍTULO: Cadastro Nacional de Matrículas.

Certifico que o imóvel objeto desta matrícula está inscrito no Cadastro Nacional de Matrículas - CNM sob o nº 09889.2.0078551-41.

"Continua na Matrícula 78.551/2"

Continua na Próxima Página -----



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: 098897.2.0078551-60	
	OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE VIAMÃO		CNM: 09889.2.0078551-41
	LIVRO N.º 2 - Registro Geral 03 de janeiro de 2023		Fls. 02 Matrícula 78.551
matrícula 78.551/02	<u>PROTOCOLO NÚMERO</u> 280274, Livro 1-AR, fls. 119 de 03/01/2023. Emol: Nihil Averbação sem valor declarado: Nihil (0738.04.2100002.41173 = Nihil) O OFICIAL/SUBSTITUTO:		
	AV.5/78.551, em 4 de janeiro de 2024. <u>TÍTULO</u> : Cancelamento de Hipoteca. Por autorização de cancelamento de hipoteca, contido no Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos do FGTS - com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS da Devedora, nº 8.7877.1854602-8, firmado em 12/12/2023, pela Caixa Econômica Federal, o imóvel retro matriculado foi liberado da hipoteca constante do R.10/50.490, em consequência do que fica a AV.3/78.551 cancelada. <u>PROTOCOLO NÚMERO</u> : 287033, Livro 1-AT, fls. 185 de 21/12/2023. Emol: Nihil Cancelamento de Hipoteca: Nihil (0738.04.2100002.75695 = Nihil) O OFICIAL/SUBSTITUTO:		
	R. 6/78.551, em 4 de janeiro de 2024. <u>TÍTULO</u> : Compra e Venda. <u>TRANSMITENTE</u> : PADILHA PEREIRA & CIA LTDA. , brasileira, com sede na Avenida Senador Salgado Filho, nº 8500, Lote 1, Condomínio Buena Vista, Querência, neste município de Viamão/RS, inscrita no CNPJ sob nº 05.601.511/0001-82. <u>ADQUIRENTE</u> : MARCIA MACHADO RODRIGUES , brasileira, solteira, auxiliar de escritório, nascida em 31 de dezembro de 1980, filha de Luiz Gonzaga Rodrigues e de Lucinara Fagundes Machado, portadora da carteira de identidade nº 3073376695, expedida pela SSP/RS, em 12/06/2017, inscrita no CPF nº 972.994.050-91, com endereço eletrônico: marciaifsul2014@gmail.com, residente e domiciliada na Rua Inspetor Saul Trindade, nº 378, São Lucas, neste município de Viamão/RS. <u>FORMA DO TÍTULO</u> : Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos do FGTS - com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS da Devedora, nº 8.7877.1854602-8, firmado em 12/12/2023. <u>VALOR</u> : R\$ 219.000,00, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 8.697,65. Foi pago o imposto de transmissão, conforme guia de ITBI nº 16162. "Continua no Verso"		

Continua na Próxima Página



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: 098897.2.0078551-60

CNM: 098897.2.0078551-60

"Continuação do Anverso"

02v

78.551

CONDICÕES: As constantes no título apresentado.

PROTOCOLO NÚMERO: 287033, Livro 1-AT, fls. 185 de 21/12/2023.

Emol: R\$ 639,50

Registro com valor declarado: R\$ 569,20 (0738.08.1900003.05307 = R\$ 65,30)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,20 (0738.01.2100005.22843 = R\$ 1,80)

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

R. 7/78.551, em 4 de janeiro de 2024.

TÍTULO: Alienação Fiduciária.

DEVEDORA FIDUCIANTE: **MARCIA MACHADO RODRIGUES**, brasileira, solteira, auxiliar de escritório, nascida em 31 de dezembro de 1980, filha de Luiz Gonzaga Rodrigues e de Lucinara Fagundes Machado, portadora da carteira de identidade nº 3073376695, expedida pela SSP/RS, em 12/06/2017, inscrita no CPF nº 972.994.050-91, com endereço eletrônico: marciaifsul2014@gmail.com, residente e domiciliada na Rua Inspetor Saul Trindade, nº 378, São Lucas, neste município de Viamão/RS.

CREDORA FIDUCIÁRIA: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, de nacionalidade brasileira, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, no município de Brasília/DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04.

FORMA DO TÍTULO: Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos do FGTS - com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS da Devedora, nº 8.7877.1854602-8, firmado em 12/12/2023.

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 155.316,03.

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 248.500,00.

PRAZO: 420 meses.

JUROS: 4,5000% a.a. de taxa nominal e 4,5939% a.a. de taxa efetiva.

VALOR UTILIZADO DA CONTA DO FGTS: R\$ 3.869,18.

CONDICÕES: As constantes no título apresentado.

PROTOCOLO NÚMERO: 287033, Livro 1-AT, fls. 185 de 21/12/2023.

Emol: R\$ 488,20

Registro com valor declarado: R\$ 417,90 (0738.08.1900003.05308 = R\$ 65,30)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,20 (0738.01.2100005.22844 = R\$ 1,80)

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

"Continua na Matrícula 78.551/3"

Continua na Próxima Página -----



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

Continuação da Página Anterior -----

CNM: 098897.2.0078551-60



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

CNM: 098897.2.0078551-60

LIVRO N.º 2 - Registro Geral
19 novembro 24
Viamão, de de 20

Fls. 03

Matrícula
78.551

matrícula 78.551/03

AV.8/78.551 em 19 de novembro de 2024.

TÍTULO: Conclusão de obra.

Por requerimento da **Padilha Pereira & CIA. LTDA.** datado de 22/10/2024, instruído com Carta de Habite-se nº 107/2024, fornecida pela Prefeitura Municipal de Viamão em 21/10/2024 e CND-SRF nºs 90.006.85697/71-002, emitida em 01/07/2024, e 90.006.85697/71-001, emitida em 01/07/2024, fica constando que o imóvel retro matriculado foi concluído em alvenaria, sendo que o **"Condomínio Residencial Quinta das Figueiras"** tomou o nº 1514 da Avenida José Garibaldi, em consequência do que fica a AV.2 desta matrícula cancelada.

PROTOCOLO NÚMERO 292979, Livro 1-AW, fls. 73/de 29/10/2024.

Emol: R\$ 62,90

Averbação sem valor declarado: R\$ 49,40 (0738.04.2100001.01951 = R\$ 4,90)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,60 (0738.01.2100005.74244 = R\$ 2,00)

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

AV.9/78.551, em 8 de abril 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 registrares serão eletrônicos, encerrando-se a escrituração física, com fulcro no artigo 464-A da CNNR/RS.

PROTOCOLO NÚMERO: 303875, Livro 1-BA, fls. 190 de 27/03/2026.

Emol: Nihil

Averbação sem valor declarado: Nihil (0738.04.2100001.66905 = Nihil)

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

"Continúa no Verso"

Continua na Próxima Página - ::::: -

Conforme o Artigo 426 da CNR/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



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: 098897.2.0078551-60

Fls. 03v	Matrícula 78.551
-------------	---------------------

AV.10/78.551, em 9 de abril de 2026.

TÍTULO: Averbação de Saneamento.

Nos termos do art. 614 da CNRR/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 cadastrado no Cadastro Imobiliário Fiscal (CIF): 66371-0.

PROTOCOLO NÚMERO: 303875, Livro 1-BA, fls. 190 de 27/03/2026.

Emol: R\$ 70,10

Averbação sem valor declarado: R\$ 55,10 (0738.04.2100001.66906 = R\$ 5,50)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0738.01.2500001.75883 = R\$ 2,20)

Averbação nato digital assinado pelo oficial **GUILHERME PINHO MACHADO:70460612034** em 09/04/2026 às 09:57:37. O hash SHA256 do documento é **248FDABE60D4E86B79B3EC56A63411758EB13B2CF157B6B258449FDC282EB5F1**.

AV.11/78.551, em 9 de abril de 2026.

TÍTULO: Consolidação de Propriedade.

Por requerimento de Caixa Econômica Federal, datado de 26/03/2026, fica constando que a fiduciante Marcia Machado Rodrigues, antes qualificado, foi constituído em mora, e tendo decorrido o prazo estabelecido pelo § 1º do art. 26 da Lei 9.514/97, sem que tenha ele 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\$ 175.522,31, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 175.522,31. Foi pago o imposto de transmissão, conforme guia de ITBI nº 28710.

PROTOCOLO NÚMERO: 303875, Livro 1-BA, fls. 190 de 27/03/2026.

Emol: R\$ 572,40

Averbação com valor declarado: R\$ 482,10 (0738.08.1900003.09718 = R\$ 80,80)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0738.01.2500001.75884 = R\$ 2,20)

Averbação nato digital assinado pelo oficial **GUILHERME PINHO MACHADO:70460612034** em 09/04/2026 às 09:57:40. O hash SHA256 do documento é **BF755396D88FBD37BCB42A7DA5DE2F86A51CF716420CAB61004F64E9D63CFC42**.

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

Viamão, 9 de abril de 2026.

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$ 47,60 (0738.04.2100001.66969 = R\$ 5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0738.03.2100003.91457 = R\$ 4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0738.01.2500001.75993 = 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 00027297 58

Vinicius Daniel Neves - Escrevente Autorizado

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