



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: 098897.2.0062557-27



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

LIVRO N.º 2 - Registro Geral

Viamão, 28 de abril de 20 09.

[Handwritten signature]

Fls.
01

Matrícula
62.557

matrícula 62.557

IMÓVEL: Uma fração ideal equivalente a 0,011998 na área com dez hectares (10ha.), situada no lugar denominado FAXINA, no distrito de Águas Claras, neste município de Viamão, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente, a Norte, com propriedade de Loris Lorenzini; pelos fundos, a Sul, com propriedade de Ricardo Viegas de Oliveira; por um lado, a Oeste, com propriedade de Marcirio Cardoso da Silva; e, pelo outro lado, a Leste, com propriedade de Ricardo Viegas de Oliveira; à dita fração ideal corresponde a **UNIDADE HABITACIONAL "108"**, com a área real privativa de 1.005.000m2, área real total de uso comum de 194,8327m2 e área real total de 1.199,8327m2; a qual terá o direito de utilização exclusiva sobre o terreno onde se assentará a construção, que mede pela frente, a Leste, 30m00, com o Acesso Araquã; por um lado, a Sul, 33m60 de extensão da frente aos fundos, com a unidade habitacional "109"; pelos fundos, a Oeste, 30m00, com Terras que são ou foram de Marcirio Cardoso da Silva; e, pelo outro lado, a Norte, 33m60 de extensão da frente aos fundos, com a unidade habitacional "107"; distante 30m00 do Acesso Quero Quero; localizado, no perímetro formado pelos Acessos Araquã, Quero Quero, Terras que são ou foram de Marcirio Cardoso da Silva e Terras que são ou foram de Ricardo Viegas de Oliveira; deste terreno destina-se a JARDIM a área que mede 30m00, a Leste, com o Acesso Araquã; 4m01, a Sul, com parte da unidade habitacional "109", 30m00, a Oeste, com a área a ser ocupada pela construção, e 4m01, a Norte, com a unidade habitacional "107"; corresponde, ainda, a esta unidade autônoma uma fração ideal equivalente a 0,011998 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio RINCÃO GAUDÉRIO.

PROPRIETÁRIA: ASSOCIAÇÃO RINCÃO GAUDÉRIO, sociedade civil, com sede na rodovia RS 040, Águas Claras, neste município de Viamão, inscrita no CGC sob o número 00.647.485/0001-00.

REGISTRO ANTERIOR: Registro 1/53.052.

O OFICIAL SUBSTITUTO : *[Handwritten signature]*

Emolumentos: R\$ 10,70

selo dig. de fisc. nº. 0738.02.0900002.05889

R. 1/62.557, em 29 de agosto de 2014.

TÍTULO: Compra e venda.

TRANSMITENTE: ASSOCIAÇÃO RINCÃO GAUDÉRIO, com sede na Rodovia RS 040, s/nº distrito de Águas Claras, neste município de Viamão/RS, inscrita no CNPJ sob nº 00.647.485/0001-00.

ADQUIRENTES: CARLOS ANDRÉ FERNANDES JOSINO, administrador, portador da

Continua no Verso

Continua na Próxima Página

Conforme o Artigo 426 da CENR/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

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: 098897.2.0062557-27

da carteira de identidade nº 4003879097, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF nº 559.732.640-68 e sua esposa **SABRINA GARCIA FERREIRA**, administradora, portadora da carteira de identidade nº 8236368, expedida pela SSP/PE, inscrita no CPF nº 472.067.643-04, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, em 19.11.2011, residentes e domiciliados na avenida Viena Weyne, nº 1058, na cidade de Fortaleza- CE.

FORMA DO TÍTULO: Escritura pública lavrada em 26.06.2014, pelos Serviços Notariais de Águas Claras, neste município de Viamão, (Lº 67-T, fls. 032, sob o número 4328/015).

VALOR: R\$ 1,00, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 15.000,00. Foi certificado na escritura ora registrada o recolhimento do imposto de transmissão.

CONDIÇÕES: Não constam.

PROTOCOLO NÚMERO 228176, Livro 1-Z, fls. 106 de 04/08/2014.

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

Emol: R\$ 167,90

Registro com valor declarado: R\$ 158,80 (0738.06.1300002.04307 = R\$ 5,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,40 (0738.01.1400005.02342 = R\$ 0,30)

AV.2/62.557, em 2 de janeiro de 2025.

TÍTULO: Averbação de Construção.

Por requerimento de Carlos André Fernandes Josino, datado de 05/12/2024, instruído com Certidão Narratória nº 25517/2024, emitida em 09/12/2024, pelo Município de Viamão/RS, e CND-SRF nº 90.022.06737/60-001, emitida em 09/12/2024, fica constando que sobre o imóvel objeto desta matrícula foi construído um prédio de alvenaria de uso residencial, com área de cento e quatorze metros e um decímetro quadrado (114,01m²), localizado na Rua Araqua, s/nº, atribuído pelo requerente em R\$ 70.000,00.

PROTOCOLO NÚMERO: 294063, Livro 1-AW, fls. 162 de 16/12/2024.

Emol: R\$ 316,10

Averbação com valor declarado: R\$ 253,80 (0738.07.1900003.17004 = R\$ 53,70)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,60 (0738.01.2100005.81540 = R\$ 2,00)

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

AV.3/62.557, em 2 de janeiro de 2025.

TÍTULO: Averbação de Cadastro Imobiliário.

Por requerimento de Carlos André Fernandes Josino, datado de 05/12/2024, instruído com Certidão Narratória nº 25517/2024, emitida em 09/12/2024, pelo Município de Viamão/RS, fica constando que o imóvel retro matriculado acha-se inscrito sob o nº 75102-0 no Setor de Cadastro

Continua na Matrícula 62.557/2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WPCWE-QYB32-D9QFC-CHCQR>

Continua na Próxima Página

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

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 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: 098897.2.0062557-27



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE VIAMÃO

CNM: 098897.2.0062557-27

LIVRO N.º 2 - Registro Geral
02 de janeiro de 25
Viamão, de de 20

Fls. 02 Matrícula 62.557

matrícula 62.557/02

Imobiliário.

PROTOCOLO NÚMERO: 294063, Livro 1-AW, fls. 162 de 16/12/2024.

Emol: R\$ 62,90

Averbação sem valor declarado: R\$ 49,40 (0738.04.2100001.06348 = R\$ 4,90)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,60 (0738.01.2100005.81541 = R\$ 2,00)

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

R. 4/62.557, em 7 de março de 2025.

TÍTULO: Compra e Venda.

TRANSMITENTES: CARLOS ANDRÉ FERNANDES JOSINO, filho de Joao Carlos Carneiro Josino e de Maria Luzeniza Fernandes Josino, nascido em 1º de novembro de 1969, gerente, portador da carteira nacional de habilitação nº 04814595720, expedida pelo DETRAN/SP, em 06/02/2020, inscrito no CPF nº 559.732.640-68, com endereço eletrônico: afjosino@gmail.com, e sua esposa SABRINA GARCIA FERREIRA, filha de Aury Ramos Ferreira e de Ana Maria Garcia Ferreira, nascida em 11 de julho de 1973, farmacêutica, portadora da carteira de identidade nº 8236368, expedida pela SSP/CE, em 15/02/2007, inscrita no CPF nº 472.067.643-04, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, com endereço eletrônico: sabrina.ferreira@navartis.com, residentes e domiciliados na Rua Praia do Castelo, nº 270 A, Apartamento 12, Bloco A, Vila Mascote, no município de São Paulo/SP.

ADQUIRENTE: NATAN DE OLIVEIRA LOPES, brasileiro, solteiro, que declarou não manter vínculo ou relacionamento que configure união estável, proprietário de estabelecimento de prestação de serviços, nascido em 11 de maio de 1987, filho de Nilton Francisco Lopes e de Eva Lucia de Oliveira Lopes, portador da carteira nacional de habilitação nº 03637168588, expedida pelo DETRAN/RS, em 17/01/2020, inscrito no CPF nº 017.871.380-54, com endereço eletrônico: steffanyhellwig65@gmail.com, residente e domiciliado na Rua Botafogo, nº 1420, Menino Deus, no município de Porto Alegre/RS.

FORMA DO TÍTULO: Contrato por Instrumento Particular, com Caráter de Escritura Pública, na Forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/1964, de Venda e Compra de Imóvel Residencial, Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - CCSBPE, nº 1.4444.2462483-7, firmado em 12/02/2025.

VALOR: R\$ 210.000,00, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 210.000,00. Foi pago o imposto de transmissão, conforme guia de ITBI nº 21278.

CONDICÕES: As constantes no título apresentado.

PROTOCOLO NÚMERO: 295221, Livro 1-AX, fls. 65 de 21/02/2025.

Emol: R\$ 584,70

Registro com valor declarado: R\$ 502,70 (0738.08.1900003.07220 = R\$ 76,40)

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/WPCWE-QYB32-D9QFC-CHCQR>

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



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: 098897.2.0062557-27

CNM: 098897.2.0062557-27

"Continuação do Anverso"

02v

62.557

Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,50 (0738.01.2100005.92160 = R\$ 2,10)
O OFICIAL/SUBSTITUTO:

R. 5/62.557, em 7 de março de 2025.

TÍTULO: Alienação Fiduciária.

DEVEDOR FIDUCIANTE: NATAN DE OLIVEIRA LOPES, brasileiro, solteiro, que declarou não manter vínculo ou relacionamento que configure união estável, proprietário de estabelecimento de prestação de serviços, nascido em 11 de maio de 1987, filho de Nilton Francisco Lopes e de Eva Lucia de Oliveira Lopes, portador da carteira nacional de habilitação nº 03637168588, expedida pelo DETRAN/RS, em 17/01/2020, inscrito no CPF nº 017.871.380-54, com endereço eletrônico: steffanyhellwig65@gmail.com, residente e domiciliado na Rua Botafogo, nº 1420, Menino Deus, no município de Porto Alegre/RS.

CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, 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 por Instrumento Particular, com Caráter de Escritura Pública, na Forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/1964, de Venda e Compra de Imóvel Residencial, Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - CCSBPE, nº 1.4444.2462483-7, firmado em 12/02/2025.

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 144.000,00.

RECURSOS PRÓPRIOS: R\$ 66.000,00.

VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO: R\$ 245.000,00.

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 420 meses.

JUROS: 10.9259 % a.a. de taxa nominal e 11.4900% a.a. de taxa efetiva.

PRAZO DE CARÊNCIA: Para os fins previstos no artigo 26 da Lei 9.514/97, ficou estabelecido que o prazo de carência é de 15 (quinze) dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, conferindo ao credor o direito de intimar o(a) devedor(a) na forma e para os efeitos do referido artigo.

CONDICÕES: As constantes no título apresentado.

PROTOCOLO NÚMERO: 295221, Livro 1-AX, fls. 65 de 21/02/2025.

Emol: R\$ 470,50

Registro com valor declarado: R\$ 408,40 (0738.07.1900003.17380 = R\$ 56,50)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,50 (0738.01.2100005.92161 = R\$ 2,10)

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WPCWE-QYB32-D9QFC-CHCQR>

Continua na Próxima Página

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

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 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: 098897.2.0062557-27



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE VIAMÃO

CNM: 098897.2.0062557-27

LIVRO Nº 2 - Registro Geral
Viamão, 21 de julho de 2026

Fls. 03	Matrícula 62.557
------------	---------------------

matrícula 62.557/03

AV.6/62.557, em 21 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 registrares serão eletrônicos, encerrando-se a escrituração física, com fulcro no artigo 464-A da CNRR/RS.

PROTOCOLO NÚMERO: 306674, Livro 1-BC, fls. 16 de 21/07/2026.

Emol: Nihil

Averbação sem valor declarado: Nihil (0738.04.2100001.81967 = Nihil) - AGNR

Averbação nato digital assinado pelo escrevente autorizado **MATHEUS BARCELOS DA SILVA:02375270061** em 21/07/2026 às 15:37:31. O hash SHA256 do documento é **12E9E7272618142E1B0F9FBD4E92F7DE578B5AED02B0FB66377C4DE45662C501**.

.....

"Continua no Verso"

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WPCWE-QYB32-D9QFC-CHCQR>

Continua na Próxima Página

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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 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: 098897.2.0062557-27

Fls. 03v	Matrícula 62.557
-------------	---------------------

AV.7/62.557, em 21 de julho de 2026.

TÍTULO: Consolidação de Propriedade.

Por requerimento de **Caixa Econômica Federal**, datado de 20/05/2026, fica constando que o fiduciante Natan de Oliveira Lopes, 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\$ 250.023,59, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 250.023,59. Foi pago o imposto de transmissão, conforme guia de ITBI nº 29669, em 13/05/2026.

PROTOCOLO NÚMERO: 306674, Livro 1-BC, fls. 16 de 21/07/2026.

Emol: R\$ 747,00

Averbação com valor declarado: R\$ 656,70 (0738.08.1900003.10257 = R\$ 80,80)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0738.01.2500001.97724 = R\$ 2,20)

Averbação nato digital assinado pelo escrevente autorizado **MATHEUS BARCELOS DA SILVA:02375270061** em 21/07/2026 às 15:37:34. O hash SHA256 do documento é **E1F14CE113EAB78AB4A3B5CC47DA589394FAD37CD8CE413515A112BC6FAE44B4**.

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

Viamão, 4 de agosto de 2026.

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$ 47,60 (0738.04.2100001.84375 = R\$ 5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0738.03.2600002.12439 = R\$ 4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0738.01.2600002.00680 = 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 00057077 12

Anna Clara Machado da Silva Aguiar - Auxiliar de Cartório

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/WPCWE-QYB32-D9QFC-CHCQR>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital