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: 098897.2.0078487-58

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE VIAMÃO

LIVRO N.º 2 - Registro Geral

Viamão, 14 **de** abril **de 20** 21

Fls.	Matrícula
01	78.487

matrícula 78.487/01

IMÓVEL: **UNIDADE AUTÔNOMA Nº 04,** integrante do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL QUINTA DAS FIGUEIRAS**; à dita unidade corresponde uma fração ideal equivalente a 0,014279 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 35,12m2; área real privativa de 78,02m2; área real de uso comum de 66,23m2; e, área real total de 144,25m2; a qual tem o direito de utilização exclusiva sobre o terreno onde se assenta, que mede: 9m40 de frente ao NO, com o acesso de veículos; 8m30 por um lado ao SO, com a unidade autônoma nº 03; 9m40 pelos fundos ao SE, com terras de Maria Luiza Coudeu Gargantini e de Maria Tereza Coudeu Matzenbacher; e, 8m30 pelo outro lado ao NE, com a unidade autônoma nº 05; distante pela sua divisa SO, 28m20 de uma área de uso comum; deste terreno destina-se: a Pátio e Vaga de Veículo, a área que mede 2m80 ao NO, com o acesso de veículos; 8m30 ao SO, com a unidade autônoma nº 03; 9m40 ao SE, com terras de Maria Luiza Coudeu Gargantini e de Maria Tereza Coudeu Matzenbacher; 1m80 ao NE, com a unidade autônoma nº 05; e, ao NO em linha quebrada formada por dois segmentos que medem respectivamente: o primeiro 6m60 no sentido NE-SO e o segundo 6m50 no sentido SE-NO, ambos com a área ocupada pela construção; corresponde, ainda, a esta unidade autônoma uma fração ideal equivalente a 0,014279 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: Matricula 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 (0738.02.2100002.03644 = R$ 1,90)
Processamento eletrônico de dados: R$ 2,70 (0738.01.2000002.19583 = R$ 1,40)
O OFICIAL/SUBSTITUTO:

AV.1/78.487 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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XG4B9-AAEMY-LFW5M-5NM6G

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

ri digital | 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: 098897.2.0078487-58

"Continuação do Anverso" 01v 78.487

Averbação sem valor declarado: Nihil (0738.04.1900003.19654 = Nihil)
O OFICIAL/SUBSTITUTO:

AV.2/78.487 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 (0738.04.1900003.19655 = Nihil)
O OFICIAL/SUBSTITUTO:

AV.3/78.487 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 proprietário 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 (0738.04.2100002.09813 = Nihil)
O OFICIAL/SUBSTITUTO:

AV.4/78.487 em 9 de dezembro de 2022.
TÍTULO: Cancelamento de Hipoteca.
Por Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela

"Continua na Matrícula 78.487/2"

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XG4B9-AAEMY-LFW5M-5NM6G

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

ri digital | 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: 098897.2.0078487-58

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE VIAMÃO

CNM: 09889.2.0078487-39

LIVRO N.º 2 - Registro Geral

Viamão, 09 **de** dezembro **de 20** 22

Fls. 02 | Matrícula 78.487

matrícula 78.487/02

- Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do Devedor, nº 8.7877.1545206-5, firmado em 11/11/2022, pela Caixa Econômica Federal, o imóvel retro matriculado foi liberado da hipoteca constante do R.10/50.490, em consequência do que fica a averbação **3/78.487** cancelada.
PROTOCOLO NÚMERO 279547, Livro 1-AR, fls. 68 de 21/11/2022.
Emol: Nihil
Cancelamento de Hipoteca: Nihil (0738.04.2100002.37388 = Nihil)
O OFICIAL/SUBSTITUTO:

R. 5/78.487, em 9 de dezembro de 2022.
TÍTULO: Compra e venda.
TRANSMITENTE: **PADILHA PEREIRA & CIA LTDA.**, pessoa jurídica brasileira, com sede na Avenida Senador Salgado Filho, nº 8500, Lote 1, Condomínio Buena Vista, Vila Querência, neste município de Viamão/RS, inscrita no CNPJ sob nº 05.601.511/0001-82.
ADQUIRENTE: **ELISABETE JANTSCH**, brasileira, solteira, que declarou não manter vínculo ou relacionamento que configure união estável, auxiliar de escritório e assemelhados, nascida em 8 de julho de 1983, filha de Werno Jantsch e de Generci Adelia Jantsch, portadora da carteira de identidade nº 2079695942, expedida pela SSP/RS, em 20/05/2015, inscrita no CPF nº 006.696.810-08, com endereço eletrônico elisabete.jantsch@gmail.com, residente e domiciliada na Avenida na Patria, nº 247, Formoza, no município de Alvorada/RS.
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 Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do Devedor, nº 8.7877.1545206-5, firmado em 11/11/2022, pela Caixa Econômica Federal.
VALOR: R$ 205.000,00, arbitrado para efeitos fiscais em R$ 8.697,65. Foi pago o imposto de transmissão conforme guia de ITBI nº 10996.
CONDIÇÕES: As constantes no título apresentado.
PROTOCOLO NÚMERO 279547, Livro 1-AR, fls. 68 de 21/11/2022.
Emol: R$ 600,20
Registro com valor declarado: R$ 530,10 (0738.08.1900003.02889 = R$ 65,30)
Processamento eletrônico de dados: R$ 3,00 (0738.01.2100003.55106 = R$ 1,80)
O OFICIAL/SUBSTITUTO:

R. 6/78.487, em 9 de dezembro de 2022.

"Continua no Verso"

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XG4B9-AAEMY-LFW5M-5NM6G

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

ri digital | 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: 098897.2.0078487-58

CNM: 09889.2.0078487-39

"Continuação do Anverso" 02v 78.487

TÍTULO: Alienação fiduciária.
DEVEDORA FIDUCIANTE: **ELISABETE JANTSCH**, brasileira, solteira, que declarou não manter vínculo ou relacionamento que configure união estável, auxiliar de escritório e assemelhados, nascida em 8 de julho de 1983, filha de Werno Jantsch e de Generci Adelia Jantsch, portadora da carteira de identidade nº 2079695942, expedida pela SSP/RS, em 20/05/2015, inscrita no CPF nº 006.696.810-08, com endereço eletrônico elisabete.jantsch@gmail.com, residente e domiciliada na Avenida na Patria, nº 247, Formoza, no município de Alvorada/RS.
CREDORA FIDUCIÁRIA: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, brasileira, 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.
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 Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do Devedor, nº 8.7877.1545206-5, firmado em 11/11/2022, pela Caixa Econômica Federal.
VALOR DA DÍVIDA: R$ 114.298,61.
VALOR DO IMÓVEL: R$ 205.000,00.
PRAZO: 360 meses.
JUROS: 4,5000%a.a. de taxa nominal e 4,5939%a.a. de taxa efetiva.
CONDIÇÕES: As constantes no título apresentado.
PROTOCOLO NÚMERO 279547, Livro 1-AR, fls. 68 de 21/11/2022.
Emol: R$ 361,80
Registro com valor declarado: R$ 308,70 (0738.07.1900003.10088 = R$ 48,30)
Processamento eletrônico de dados: R$ 3,00 (0738.01.2100003.55107 = R$ 1,80)
O OFICIAL/SUBSTITUTO:

AV.7/78.487 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 09889.2.0078487-39.
PROTOCOLO NÚMERO 280274, Livro 1-AR, fls. 119 de 03/01/2023.
Emol: Nihil
Averbação sem valor declarado: Nihil (0738.04.2100002.41015 = Nihil)

"Continua na Matrícula 78.487/3"

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XG4B9-AAEMY-LFW5M-5NM6G

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

ri digital | 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: 098897.2.0078487-58

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE VIAMÃO

CNM: 09889.2.0078487-39

LIVRO N.º 2 - Registro Geral
Viamão, 03 **de** janeiro **de 20** 23

Fls. 03 | Matrícula 78.487

matrícula 78.487/03

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

AV.8/78.487 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 (0738.04.2100001.01868 = R$ 4,90)
Processamento eletrônico de dados: R$ 6,60 (0738.01.2100005.74128 = R$ 2,00)
O OFICIAL/SUBSTITUTO:

AV.9/78.487, em 9 de setembro 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 registrais serão eletrônicos, encerrando-se a escrituração física, com fulcro no artigo 464-A da CNNR/RS.
PROTOCOLO NÚMERO: 307570, Livro 1-BC, fls. 92 de 26/08/2026.
Emol: Nihil
Averbação sem valor declarado: Nihil (0738.04.2100001.89418 = Nihil) - AGNR
Averbação nato digital assinado pelo escrevente autorizado **MATHEUS BARCELOS DA SILVA:02375270061** em 09/09/2026 às 16:51:43. O hash SHA256 do documento é **D40FDC46E5FE265FC0400A41A286F8AA44985C3F13A160CC34CCEC821FC30F3C**.

"Continua no Verso"

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XG4B9-AAEMY-LFW5M-5NM6G

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Continuação da Página Anterior -:-

CNM: 098897.2.0078487-58

Fls.	Matrícula
03v	78.487

AV.10/78.487, em 9 de setembro de 2026.
TÍTULO: Averbação de Saneamento.
Nos termos do art. 614 da CNNR/RS, procede-se à 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 no CEP: 94425-052; b) Cadastro Imobiliário Fiscal (CIF): 66307-0.
PROTOCOLO NÚMERO: 307570, Livro 1-BC, fls. 92 de 26/08/2026.
Emol: R$ 70,10
Averbação sem valor declarado: R$ 55,10 (0738.04.2100001.89419 = R$ 5,50)
Processamento eletrônico de dados: R$ 7,30 (0738.01.2600002.08879 = R$ 2,20)
Averbação nato digital assinado pelo escrevente autorizado **MATHEUS BARCELOS DA SILVA:02375270061** em 09/09/2026 às 16:51:47. O hash SHA256 do documento é **A8E0E46637DA47A4DEB0C863D3B6F4880FD43021471EBD977909171F889C7165**.

AV.11/78.487, em 9 de setembro de 2026.
TÍTULO: Consolidação de Propriedade.
Por requerimento de Caixa Econômica Federal, datado de 19/08/2026, fica constando que a fiduciante Elisabete Jantsch, antes qualificada, foi constituída em mora, e tendo decorrido o prazo estabelecido pelo § 1° do art. 26 da Lei 9.514/97, sem que tenha ela purgado a mora, fica consolidada a plena propriedade do imóvel retro matriculado em nome da requerente, antes qualificada, conforme o disposto no § 7° do art. 26 e § 1° do art. 26-A da Lei 9.514/97, com restrição de disponibilidade. Ao imóvel foi atribuído o valor de R$ 216.262,23, arbitrado para efeitos fiscais em R$ 216.262,23. Foi pago o imposto de transmissão, conforme guia de ITBI nº 30920.
PROTOCOLO NÚMERO: 307570, Livro 1-BC, fls. 92 de 26/08/2026.
Emol: R$ 622,40
Averbação com valor declarado: R$ 532,10 (0738.08.1900003.10825 = R$ 80,80)
Processamento eletrônico de dados: R$ 7,30 (0738.01.2600002.08880 = R$ 2,20)
Averbação nato digital assinado pelo escrevente autorizado **MATHEUS BARCELOS DA SILVA:02375270061** em 09/09/2026 às 16:51:50. O hash SHA256 do documento é **492DE3D15E43B48571333C295F431591862ABA26AABEFE65E1AF6CC4534DD76D**.

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.
Viamão, 10 de setembro de 2026.
Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R$ 47,60 (0738.04.2100001.89663 = R$ 5,50)
Busca em livros e arquivos: R$ 14,00 (0738.03.2600002.18953 = R$ 4,40)
Processamento eletrônico de dados: R$ 7,30 (0738.01.2600002.09400 = 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 00066751 13

Julia Dalvis Freitas - Auxiliar de Cartório

Conforme o Artigo426 da CNNR/RS, o prazo de validade da presente certidão é de 20 (vinte) dias úteis.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XG4B9-AAEMY-LFW5M-5NM6G
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