



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: 098897.2.0078491-46



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE VIAMÃO

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

Fls.
01

Matrícula
78.491

matrícula 78.491/01

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA Nº 08, 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 07; 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 09; distante pela sua divisa SO, 65m80 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 07; 9m40 ao SE, com terras de Maria Luiza Coudeu Gargantini e de Maria Tereza Coudeu Matzenbacher; 1m80 ao NE, com a unidade autônoma nº 09; 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: 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 (0738.02.2100002.03652 = R\$ 1,90)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,70 (0738.01.2000002.19591 = R\$ 1,40)

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

AV.1/78.491 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

CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS

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: 098897.2.0078491-46

"Continuação do Anverso"

01v

78.491

Averbação sem valor declarado: Nihil (0738.04.1900003.19668 = Nihil)
O OFICIAL/SUBSTITUTO:

AV.2/78.491 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 (0738.04.1900003.19669 = Nihil)

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

AV.3/78.491 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 (0738.04.2100002.09817 = Nihil)

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

AV.4/78.491 em 21 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 78.491/2"

Continua na Próxima Página -----

CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS

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: 098897.2.0078491-46



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE VIAMÃO

CNM: 09889.2.0078491-27

LIVRO N.º 2 - Registro Geral
Viamão, 21 de dezembro de 2022

Fls.
02

Matrícula
78.491

matrícula 78.491/02

- Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do Devedor, nº 8.7877.1544930-7, firmado em 17/11/2022, 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 3/78.491 cancelada.

PROTOCOLO NÚMERO 279821, Livro 1-AR, fls. 87 de 07/12/2022.

Emol: Nihil

Cancelamento de Hipoteca: Nihil (0738.04.2100002.38965 = Nihil)

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

R. 5/78.491, em 21 de dezembro de 2022.

TÍTULO: Compra e venda.

TRANSMITENTE: 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.

ADQUIRENTE: VANDOR VEIGA DA SILVA, brasileiro, solteiro, que declarou não manter vínculo ou relacionamento que configure união estável, porteiro de edifício ascensorista garagista e faxineiro, nascido em 12 de julho de 1975, filho de Olívio Batista da Silva e de Nadir Veiga da Silva, portador da carteira nacional de habilitação nº 04339092266, expedida pelo DETRAN/RS, em 26/12/2018, inscrito no CPF nº 752.707.060-91, com endereço eletrônico vandoirveiga@gmail.com, residente e domiciliado em Lrg das Paineiras, nº 79, Vil João Pessoa, no município de Porto Alegre/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 8.7877.1544930-7, firmado em 17/11/2022, 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 11077.

CONDICÕES: As constantes no título apresentado.

PROTOCOLO NÚMERO 279821, Livro 1-AR, fls. 87 de 07/12/2022.

Emol: R\$ 600,20

Registro com valor declarado: R\$ 530,10 (0738.08.1900003.02926 = R\$ 65,30)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,00 (0738.01.2100003.56907 = R\$ 1,80)

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

"Continua no Verso"

Continua na Próxima Página

CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS

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: 098897.2.0078491-46

CNM: 09889.2.0078491-27

"Continuação do Anverso"

02v

78.491

R. 6/78.491, em 21 de dezembro de 2022.

TÍTULO: Alienação fiduciária.

DEVEDOR FIDUCIANTE: **VANDOIR VEIGA DA SILVA**, brasileiro, solteiro, que declarou não manter vínculo ou relacionamento que configure união estável, porteiro de edifício ascensorista garagista e faxineiro, nascido em 12 de julho de 1975, filho de Olívio Batista da Silva e de Nadir Veiga da Silva, portador da carteira nacional de habilitação nº 04339092266, expedida pelo DETRAN/RS, em 26/12/2018, inscrito no CPF nº 752.707.060-91, com endereço eletrônico vandoirveiga@gmail.com, residente e domiciliado em Lrg das Paineiras, nº 79, Vil João Pessoa, 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 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 8.7877.1544930-7, firmado em 17/11/2022, pela Caixa Econômica Federal.

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 84.365,02.

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 279821, Livro 1-AR, fls. 87 de 07/12/2022.

Emol: R\$ 321,50

Registro com valor declarado: R\$ 268,40 (0738.07.1900003.10359 = R\$ 48,30)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,00 (0738.01.2100003.56908 = R\$ 1,80)

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

AV. 7/78.491 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 09889.2.0078491-27.

PROTOCOLO NÚMERO 280274, Livro 1-AR, fls. 119 de 03/01/2023.

Emol: Nihil

Averbação sem valor declarado: Nihil (0738.04.2100002.41019 = Nihil)

"Continua na Matrícula 78.491/3"

Continua na Próxima Página -----

CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS

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

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

CNM: 098897.2.0078491-46

CNM: 09889.2.0078491-27

LIVRO N.º 2 - Registro Geral

Viamão, 03 de janeiro de 2023

Fls. 03

Matrícula 78.491

matrícula 78.491/03

O OFICIAL/SUBSTITUTO: *Guilherme Pinho Machado*

AV.8/78.491 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 (0738.04.2100001.01874 = R\$ 4,90)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,60 (0738.01.2100005.74135 = R\$ 2,00)

O OFICIAL/SUBSTITUTO: *Guilherme Pinho Machado*

AV.9/78.491, em 26 de janeiro 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: 302088, Livro 1-BA, fls. 40 de 14/01/2026.

Emol: Nihil

Averbação sem valor declarado: Nihil (0738.04.2100001.55627 = Nihil)

O OFICIAL/SUBSTITUTO: *Guilherme Pinho Machado*

Continuação no Verso

Continua na Próxima Página

CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS

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: 098897.2.0078491-46

Fls. 03v	Matrícula 78.491
-------------	---------------------

AV.10/78.491, em 28 de janeiro de 2026.

TÍTULO: Averbação de Saneamento.

Nos termos do art. 495, caput e incisos, da CNNR, alterado pelo art. 3º do Provimento nº 81/2025 do CGJ, instruído com documentação hábil, fica constando que o imóvel retro matriculado está situado no endereço Rua José Garibaldi, nº 1.514, neste município de Viamão/RS.

PROTOCOLO NÚMERO: 302088, Livro 1-BA, fls. 40 de 14/01/2026.

Emol: R\$ 136,30

Proc. de Retif. Art.213,I, de b a g, LRP: R\$ 121,30 (0738.04.2100001.55628 = R\$ 5,50)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0738.01.2500001.61413 = R\$ 2,20)

Averbação nato digital assinado pelo escrevente autorizado **MATHEUS BARCELOS DA SILVA:02375270061** em 28/01/2026 às 11:26:55. O hash SHA256 do documento é **9DFF1C8A4202B72C0E8B0925B00EE6DFD36B12351BE84CD90D84A40603C3D62F**.

AV.11/78.491, em 28 de janeiro de 2026.

TÍTULO: Averbação de Cadastro Imobiliário Fiscal.

Nos termos do art. 495, caput e incisos, da CNNR, alterado pelo art. 3º do Provimento nº 81/2025 do CGJ, instruído com documentação hábil, fica constando que o imóvel retro matriculado acha-se inscrito sob o nº **66311-0** no Setor de Cadastro Imobiliário Fiscal (CIF).

PROTOCOLO NÚMERO: 302088, Livro 1-BA, fls. 40 de 14/01/2026.

Emol: R\$ 70,10

Averbação sem valor declarado: R\$ 55,10 (0738.04.2100001.55629 = R\$ 5,50)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0738.01.2500001.61414 = R\$ 2,20)

Averbação nato digital assinado pelo escrevente autorizado **MATHEUS BARCELOS DA SILVA:02375270061** em 28/01/2026 às 11:26:59. O hash SHA256 do documento é **166167D9F927CED2153A3035CCD1855DAEB32657D5F6356C9F27593AF3E79677**.

AV.12/78.491, em 28 de janeiro de 2026.

TÍTULO: Consolidação de Propriedade.

Por requerimento de Consolidação e Cancelamento da CCI, expedido pela Caixa Econômica Federal, datado de 02/01/2026, fica constando que o fiduciante Vandoir Veiga da Silva, 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\$ 214.140,30, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 214.140,30. Foi pago o

Continua na ficha nº 4

Continua na Próxima Página -----

CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS

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 -----

78.491 - Matrícula -		REGISTRO DE IMÓVEIS DE VIAMÃO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	CNM: 098897.2.0078491-46	
			Viamão, 28 de janeiro de 2026	<table border="1"><tr><td>Fls. 04</td><td>Matrícula 78.491</td></tr></table>
Fls. 04	Matrícula 78.491			
imposto de transmissão, conforme guia de ITBI nº 27381. <u>PROTOCOLO NÚMERO</u>: 302088, Livro 1-BA, fls. 40 de 14/01/2026. Emol: R\$ 622,40 Averbação com valor declarado: R\$ 532,10 (0738.08.1900003.09297 = R\$ 80,80) Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0738.01.2500001.61415 = R\$ 2,20) Averbação nato digital assinado pelo escrevente autorizado MATHEUS BARCELOS DA SILVA:02375270061 em 28/01/2026 às 11:27:03. O hash SHA256 do documento é 9A709372082A2F61509809C69F033CEC2528F98283B2C5323EE398B6CF169F2D.				

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

Viamão, 28 de janeiro de 2026.

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$ 47,60 (0738.04.2100001.55897 = R\$ 5,50)

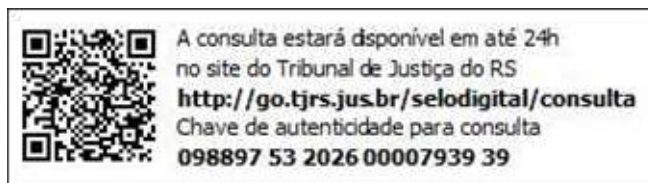
Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0738.03.2100003.79101 = R\$ 4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0738.01.2500001.61677 = R\$ 2,20)

Total: R\$ 81,00

ISSQN: R\$ 3,45

Vinicius Daniel Neves - Escrevente Autorizado



CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS

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