



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: 098897.2.0066056-06



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE VIAMÃO

LIVRO N.º 2 - Registro Geral

Viamão, 09 de maio de 20 11.

Fls.

01

Matrícula

66.056

matrícula 66.056

IMÓVEL: Uma fração ideal equivalente a 0,005198, na fração de terras urbana, com a área de 445.071,02m², situada no lugar denominado **SÍTIO DO MORRO SANTANA**, no distrito do Passo do Sabão, neste município de Viamão, com as seguintes confrontações: ao Sul, com terras da União Sul Brasileira de Educação e Ensino, por uma cerca de arames e pedras numa extensão de mais ou menos quatrocentos e setenta metros (470m), fazendo divisa com terras da União Sul Brasileira de Educação e Ensino, até o marco, segue na direção NO, dividindo-se com terras de Estevão Pinheiro Machado, por uma linha reta de noventa e quatro metros e sessenta centímetros (94m60) que passa aos trinta e oito metros e vinte centímetros (38m20), por um marco cravado do aramado, existente na divisa ainda com terras de Estevão Pinheiro Machado, segue próximo a plantação de eucaliptos, segue ao NE por uma linha reta de trezentos e setenta e quatro metros (374m) dividindo-se com terras de Estevão Pinheiro Machado, segue dividindo-se com terras de Estevão Pinheiro Machado, numa extensão de cento e vinte metros (120m), por uma linha quebrada formada por dois segmentos, que medem sessenta metros (60m) cada um, continua dividindo-se com terras de Estevão Pinheiro Machado, por uma linha de marcos cravados respectivamente aos cento e quarenta e quatro metros e trinta centímetros (144m30), cento e sessenta e dois metros e trinta centímetros (162m30), cento e dezenove metros e setenta e um centímetros (119m71), até encontrar a área da Ecovillage Empreendimentos Imobiliários Ltda.; ao Leste, dividindo-se com a referida área da Ecovillage Empreendimentos Imobiliários Ltda., em linha quebrada formada por 5 segmentos: que partindo da intersecção das terras de Estevão Pinheiro Machado com a área da Ecovillage Empreendimentos Imobiliários Ltda., segue por uma extensão de quatro metros e vinte e um centímetros (4m21) no sentido sul-norte; faz uma deflexão à direita no sentido SO-NE e segue por uma extensão de cento e vinte e seis metros e trinta e seis centímetros (126m36) em linha curva; faz deflexão à esquerda no sentido sul-norte, por uma extensão de quarenta e dois metros e noventa e seis centímetros (42m96); faz nova deflexão à esquerda no sentido leste-oeste, por uma extensão de oito metros e cinquenta e quatro centímetros (8m54); e, finalmente faz deflexão à direita no sentido sul-norte, por uma extensão de oitenta e quatro metros e sete centímetros (84m07), dividindo-se nestes 5 segmentos com a área da Ecovillage Empreendimentos Imobiliários Ltda.; e, ao norte, onde mede setecentos e dezessete metros e cinquenta e um centímetros (717m51), por uma linha quebrada, divide-se com a propriedade de Achylles Hammel, continuando, divide-se com propriedade de Achylles Hammel, numa extensão de aproximadamente mil cento e trinta metros (1130m00), por uma sanga; e, ao Oeste, com terras da sucessão de José Carlos Ferreira, hoje da Escola de Agronomia e Veterinária,

"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

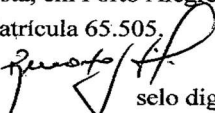
Continuação da Página Anterior -----

CNM: 098897.2.0066056-06

Veterinária, numa extensão de cento e setenta metros (170m). A dita fração ideal corresponderá a **UNIDADE HABITACIONAL ECO - 20**, integrante do **CONDOMÍNIO ECOVILLAGE VIAMÃO - 02**, com a área real privativa de 1.037,50m²; área de uso comum de 1.275,91m²; e, área real total de 2.313,41m²; situada no **SETOR ÁGUA (1)**; dentro do quarteirão formado pela Alameda dos Ipês, área verde de recreação condominial - 10; e, área verde de recreação condominial - 01; medindo 25m00 de frente ao sul, com a Alameda dos Ipês; 41m50 por um lado ao leste, com a unidade habitacional Eco - 19; 25m00 pelos fundos ao norte, com o acesso de serviço da Estação de Tratamento de Esgoto; e, 41m50 pelo outro lado ao oeste, com a área verde de recreação condominial - 10; distante, 89m91 do vértice mais próximo do bisel formado pela confluência entre a Alameda dos Ipês e o acesso de serviço da Estação de Tratamento de Esgoto; corresponderá, ainda, a esta unidade habitacional uma fração ideal equivalente a 0,005198 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

PROPRIETÁRIA: **ECOVILLAGE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 08.833.974/0001-68, com sede na Avenida Dr.Nilo Peçanha, nº 2825, conjunto 406, Bairro Bela Vista, em Porto Alegre.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 65.505.

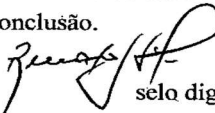
O OFICIAL SUBSTITUTO: 

Emolumentos: R\$ 11,60

selo dig. de fisc. nº 073802110000106642

AV.1/66.056, em 09 de maio de 2011.

Certifico que o imóvel retro matriculado trata-se de obra projetada e pendente de regularização registral no que tange a sua conclusão.

O OFICIAL SUBSTITUTO: 

Emolumentos: R\$ 20,70

selo dig. de fisc. nº 073803110000106485

R. 2/66.056, em 21 de julho de 2014.

TÍTULO: Compra e venda.

TRANSMITENTE: **ECOVILLAGE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Rua Antonio Carlos Berta, 475, Sala 610, Bairro Jardim Europa, na cidade de Porto Alegre- RS, inscrita no CNPJ sob nº 08.833.974/0001-68.

ADQUIRENTE: **MARIA LUCIA SABER**, brasileira, solteira, maior, tecnóloga, portadora da carteira de identidade nº 2067637153, expedida pela SSP/RS, inscrita no CPF nº 955.999.910-91, residente e domiciliada na Rua Francisco Silveira Mello, nº 93, na cidade de Porto Alegre- RS.

"Continua na Matrícula 66.056/2"

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: 098897.2.0066056-06



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE VIAMÃO

LIVRO N.º 2 - Registro Geral
Viamão, 21 de julho de 2014

Fls.
02

Matrícula
66.056

matrícula 66.056/2

"continuação da matrícula 66.056"

FORMA DO TÍTULO: Escritura pública lavrada em 20.05.2014, pelo 3º Tabelionato de Notas de Porto Alegre, (Lº 693, fls. 097, sob o número 038-91.527).

VALOR: R\$ 142.196,16, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 150.000,00. Foi certificado na escritura ora registrada o recolhimento do imposto de transmissão.

CONDIÇÕES: Não constam.

PROTOCOLO NÚMERO 227457, Livro 1-Z, fls. 57 de 27/06/2014.

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

Emol: R\$ 716,70

Registro com valor declarado: R\$ 704,90 (0738.07.1100007.04994 = R\$ 8,10)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,40 (0738.01.1400002.31090 = R\$ 0,30)

AV.3/66.056 em 5 de setembro de 2014.

Conforme requerimento de **Maria Lucia Saber**, datado de 27.08.2014, instruído com documentação hábil, fica retificado o R.2/66.056 para ficar constando que o estado civil correto da adquirente é o de divorciada, e não como constou em dito registro.

PROTOCOLO NÚMERO 228845, Livro 1-Z, fls. 153 de 03/09/2014.

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

Emol: R\$ 61,00

Proc. de Retif. Art.213,I, de b a g, LRP: R\$ 56,60 (0738.04.1100007.09443 = R\$ 0,70)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,40 (0738.01.1400005.05203 = R\$ 0,30)

R. 4/66.056, em 5 de setembro de 2014.

TÍTULO: Compra e venda.

TRANSMITENTE: **MARIA LUCIA SABER**, brasileira, divorciada, tecnóloga, Carteira do DETRAN/RS nº 00334450905, inscrita no CPF nº 955.999.910-91, residente e domiciliada na Rua Francisco Silveira Mello, nº 93, Jardim Itu Sabará, na cidade de Porto Alegre- RS.

ADQUIRENTES: **MARIA GABRIELA PEREIRA SALDANHA**, gerente, Carteira do DETRAN/RS nº 01627488766, inscrita no CPF nº 002.081.780-07 e seu esposo **EGON KROEFF NETO**, sócio-dirigente de empresa, Carteira do DETRAN/RS nº 01285768585, inscrito no CPF nº 001.227.360-01, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados na Rua Mostardeiro, nº 938, Apto. 201, Independência, na cidade de Porto Alegre- RS.

FORMA DO TÍTULO: Escrito particular de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no Sistema Financeiro Imobiliário - SFI, firmado em 05.08.2014.

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: 098897.2.0066056-06

VALOR: R\$ 287.560,00, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 287.560,00. Foi pago o imposto de transmissão conforme guia de ITBI nº 1925, em 14.08.2014.

CONDICÕES: Não constam.

PROTOCOLO NÚMERO 228398, Livro 1-Z, fls. 122 de 14/08/2014.

O OFICIAL/SUBSTITUTO: *[Assinatura]*

Emol: R\$ 1.161,35

Registro com valor declarado: R\$ 1.146,80 (0738.08.1100007.01107 = R\$ 10,85)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,40 (0738.01.1400005.05204 = R\$ 0,30)

R. 5/66.056, em 5 de setembro de 2014.

TÍTULO: Alienação fiduciária.

CONFITENTES DEVEDORES FIDUCIANTES: MARIA GABRIELA PEREIRA SALDANHA, e seu esposo EGON KROEFF NETO, antes qualificados.

CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF com sede na cidade de Brasília- DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04..

FORMA DO TÍTULO: Escrito particular de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no Sistema Financeiro Imobiliário - SFI, firmado em 05.08.2014.

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 237.560,00.

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 480.000,00.

PRAZO: 420 meses.

JUROS: 8,8334%a.a. de taxa nominal e 9,2000%a.a. de taxa efetiva.

CONDICÕES: Fica constituída a propriedade fiduciária, mediante alienação fiduciária feita pelos confitentes devedores e fiduciantes, em favor da credora fiduciária, com fundamento no art. 24, inciso IV da Lei 9.514, de 20.11.1997.

PROTOCOLO NÚMERO 228398, Livro 1-Z, fls. 122 de 14/08/2014.

O OFICIAL/SUBSTITUTO: *[Assinatura]*

Emol: R\$ 1.161,35

Registro com valor declarado: R\$ 1.146,80 (0738.08.1100007.01108 = R\$ 10,85)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,40 (0738.01.1400005.05205 = R\$ 0,30)

AV.6/66.056 em 5 de setembro de 2014.

Certifico que foi emitida em 05.08.2014, uma Cédula de Crédito Imobiliário de número 1.4444.0666400-8, série 0814, em que figuram: como emitente e favorecida a **Caixa Econômica Federal - CEF**, antes qualificada, representativa de todo crédito constante do R. 5/66.056 no valor de R\$ 237.560,00 pagáveis em 420 meses, a taxa nominal de juros de 8,8334%a.a.

Continua na Matrícula 66.056/3

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 -----

CNM: 098897.2.0066056-06



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE VIAMÃO

LIVRO N.º 2 - Registro Geral
Viamão, 05 de setembro de 2014

Fls.
03

Matrícula
66.056

matrícula 66.056/3

"continuação da matrícula 66.056/2"

correspondendo-lhe a 9,2000%a.a. de taxa efetiva; e como devedores **Maria Gabriela Pereira Saldanha e seu esposo Egon Kroeff Neto** antes qualificados. Valor da garantia: R\$ 480.000,00.

PROTOCOLO NÚMERO 228399, Livro 1-Z, fls. 122 de 14/08/2014.

O OFICIAL/SUBSTITUTO: *[Assinatura]*

Emol: Nihil

Registro com valor declarado: R\$ 1.146,80 (0738.08.1100007.01108 = R\$ 10,85)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,40 (0738.01.1400005.05205 = R\$ 0,30)

AV.7/66.056 em 8 de outubro de 2018.

Certifico que, conforme AV.3/65.505, pelo Termo de Recebimento Definitivo nº 01/2014 e Carta de Habite-se nº 009/2018 de 29.05.2018, ambos fornecidos pela Prefeitura Municipal de Viamão, e CND-SRF nº 001792018-88888824, as obras de infra-estrutura do **Condomínio Ecovillage Viamão - 02**, que tomou o nº 3.500 da Avenida Liberdade, foram totalmente concluídas, em consequência do que fica a AV.1/66.056 cancelada.

PROTOCOLO NÚMERO 254928, Livro 1-A, fls. 158 de 21/09/2018.

O OFICIAL/SUBSTITUTO: *[Assinatura]*

Emol: R\$ 43,50

Averbação sem valor declarado: R\$ 34,20 (0738.04.1500001.13060 = R\$ 3,30)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,60 (0738.01.1800004.11965 = R\$ 1,40)

AV.8/66.056, em 8 de outubro de 2025.

TÍTULO: Averbação de Cadastro Imobiliário.

Por requerimento de Caixa Econômica Federal, datado de 19/09/2025, instruído com dados da certidão fornecida pelo Município de Viamão/RS, fica constando que o imóvel retro matriculado acha-se inscrito sob o nº **86944-0** no Setor de Cadastro Imobiliário.

PROTOCOLO NÚMERO: 299752, Livro 1-AZ, fls. 47 de 25/09/2025.

Emol: R\$ 66,20

Averbação sem valor declarado: R\$ 52,00 (0738.04.2100001.33572 = R\$ 5,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0738.01.2500001.34377 = R\$ 2,10)

O OFICIAL/SUBSTITUTO: *[Assinatura]*

AV.9/66.056, em 8 de outubro de 2025.

"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: 098897.2.0066056-06

CNM: 098897.2.0066056-06

"Continuação do Anverso"

03v

66.056

TÍTULO: Consolidação de Propriedade.

Por requerimento de Caixa Econômica Federal, datado de 19/09/2025, fica constando que o fiduciante **Maria Gabriela Pereira Saldanha e seu esposo Egon Kroeff Neto**, 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\$ 530.374,38, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 530.374,38. Foi pago o imposto de transmissão, conforme guia de ITBI nº 24205.

PROTOCOLO NÚMERO: 299752, Livro 1-AZ, fls. 47 de 25/09/2025.

Emol: R\$ 1.266,00

Averbação com valor declarado: R\$ 1.162,30 (0738.09.1900003.03982 = R\$ 94,70)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0738.01.2500001.34378 = R\$ 2,10)

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

AV.10/66.056, em 8 de outubro de 2025.

TÍTULO: Cancelamento de Cédula de Crédito Imobiliário.

Por requerimento de Caixa Econômica Federal, datado de 19/09/2025, e em virtude da quitação acima realizada, fica cancelada a Cédula de Crédito Imobiliário, constante da **AV.6/66.056**.

PROTOCOLO NÚMERO: 299752, Livro 1-AZ, fls. 47 de 25/09/2025.

Emol: R\$ 66,20

Averbação sem valor declarado: R\$ 52,00 (0738.04.2100001.33573 = R\$ 5,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0738.01.2500001.34379 = R\$ 2,10)

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

Certifico ainda que foi protocolada neste Ofício sob nº: 29978326/09/2025 CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIARIA MARIA GABRIELA PEREIRA SALDANHA e EGON KROEFF NETO Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.

Viamão, 8 de outubro de 2025.

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$ 44,80 (0738.04.2100001.33592 = R\$ 5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$ 13,20 (0738.03.2100003.57402 = R\$ 4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0738.01.2500001.34382 = R\$ 2,10)

Total: R\$ 76,40

ISSQN: R\$ 3,25

Vinicius Daniel Neves - Escrevente Autorizado



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 2025 00055773 12

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