



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

CNM: 098897.2.0078379-91



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE VIAMÃO

LIVRO N.º 2 - Registro Geral
Viamão, 26 de fevereiro de 2021

Fls. 01	Matrícula 78.379
------------	---------------------

matrícula 78.379/01

IMÓVEL: Uma fração ideal equivalente a 0,0283 no terreno urbano, situado no lugar denominado **MENDANHA**, no distrito sede deste município de Viamão, com a área superficial de quatro mil, seiscentos e setenta metros quadrados e quinhentos e dezoito centímetros (4.670,518m²); medindo trinta e quatro metros (34m00) de frente ao noroeste, com a avenida Mendanha; cento e quarenta metros (140m00) por um lado, ao sudoeste, com terras de Miguel Toffoli; trinta e um metros e sessenta centímetros (31m60) pelos fundos ao sudeste, com terras que foram de Abilio Vivian, atualmente de Antonio Carlos Dias, Renato Caetano da Silva e Alceu Veiga de Souza; e, cento e quarenta metros (140m00) pelo outro lado ao nordeste, com terras que foram de Abilio Vivian, atualmente de Antonio Carlos Dias, Renato Caetano da Silva e Alceu Veiga de Souza. À dita fração ideal corresponde a **UNIDADE AUTÔNOMA Nº 18**, de alvenaria; integrante do **CONJUNTO RESIDENCIAL MORADA DOS GIRASSÓIS**; com a área coberta padrão de 47,72m2; área real de uso comum de 1,087m2; e, área real total de 48,807m2; a qual tem o direito de utilização exclusiva sobre o terreno onde se assenta, sendo a nona à esquerda de quem entra pelo acesso de veículos; que mede : 5m40 de frente ao SO, com o passeio para pedestres; 11m82 por um lado ao SE, com a unidade autônoma nº 20; 5m40 pelos fundos ao NE, com propriedade que foi de Abilio Vivian, atualmente de Antonio Carlos Dias, Renato Caetano da Silva e de Alceu Veiga de Souza; e, 11m82 pelo outro lado ao NO, com a unidade autônoma nº 16; deste terreno destina-se a: **JARDIM** : a área que mede 5m40 ao SO, com o passeio para pedestres; 0m72 ao SE, com a unidade autônoma nº 20; em três segmentos que medem: 2m80 ao NE, 1m80 ao SE e 2m60 ao NE, todos com a área ocupada pela construção; e, 3m56 ao NO, com a unidade autônoma nº 16; corresponde, ainda, a esta unidade autônoma, uma fração ideal equivalente a 0,0283 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do conjunto residencial.

PROPRIETÁRIO: **ABREU CONSTRUTORA E INCORPORAÇÃO LTDA**, com sede na Avenida Bento Gonçalves, nº 6963, Loja 02, Bairro Agronomia, na cidade de Porto Alegre-RS, inscrita no CNPJ sob nº 11.606.249/0001-61.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 4.475 , Livro 2 Registro Geral.

PROTOCOLO NÚMERO: 268323, folhas 90, Livro 1-AN, de 21/01/2021.

Emol: R\$ 31,30

Abertura de matrícula: R\$ 21,90 (0738.03.2000002.04987 = R\$ 2,70)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 5,30 (0738.01.2000002.13521 = R\$ 1,40)

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

AV.1/78.379 em 26 de fevereiro de 2021.

Certifico que o **Conjunto Residencial Morada dos Girassóis**, cuja incorporação acha-se registrada sob o nº 6/4.475, trata-se de obra projetada pendente de regularização registral no que

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: 098897.2.0078379-91

"Continuação do Anverso"

01v

78.379

tange a sua conclusão.

PROTOCOLO NÚMERO 268323, Livro 1-AN, fls. 90 de 21/01/2021.

Emol: Nihil

Averbação sem valor declarado: Nihil (0738.04.1900003.18043 = Nihil)

O OFICIAL/SUBSTITUTO: 

AV.2/78.379 em 2 de março de 2021.

Conforme requerimento de **Abreu Construtora e Incorporação Ltda**, datado de 05.01.2021, instruído com Carta de Habite-se Parcial nº 35093/16 e SGG nº 018/2020, fornecida pela Prefeitura Municipal de Viamão em 23.06.2020 e CND-SRF nº 002572020-88888457, a Unidade Autônoma objeto desta matrícula foi concluída em alvenaria, com a área de quarenta e sete metros quadrados e setenta e dois decímetros quadrados (47,72m²), sendo que o **Condomínio Residencial Morada dos Girassóis** tomou o nº 457 da avenida Mendanha, em consequência do que fica a AV.1/78.379 cancelada.

PROTOCOLO NÚMERO 268324, Livro 1-AN, fls. 90 de 21/01/2021.

Emol: R\$ 49,30

Averbação sem valor declarado: R\$ 39,30 (0738.04.1900003.18191 = R\$ 3,30)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 5,30 (0738.01.2000002.13974 = R\$ 1,40)

O OFICIAL/SUBSTITUTO: 

AV.3/78.379 em 2 de março de 2021.

TÍTULO: Convenção de Condomínio.

Certifico que, foi registrada nesta data, sob o número 11.133, do Livro 3 - Registro Auxiliar, a convenção do **Conjunto Residencial Morada dos Girassóis**.

PROTOCOLO NÚMERO 268325, Livro 1-AN, fls. 90 de 21/01/2021.

Emol: R\$ 49,30

Averbação sem valor declarado: R\$ 39,30 (0738.04.1900003.18192 = R\$ 3,30)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 5,30 (0738.01.2000002.13975 = R\$ 1,40)

O OFICIAL/SUBSTITUTO: 

AV.4/78.379 em 22 de novembro de 2022.

TÍTULO: Averbação de cadastro imobiliário.

Por Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Casa Verde e Amarela, nº 8.4444.2780998-4,
"Continua na Matrícula 78.379/2"

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: 098897.2.0078379-91



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE VIAMÃO

CNM: 09889.2.0078379-72

LIVRO N.º 2 - Registro Geral
22 de novembro de 2022
Viamão, de novembro de 2022

Fls.
02

Matrícula
78.379

matrícula 78.379/02

firmado em 04/11/2022, pela Caixa Econômica Federal, instruído com dados da certidão fornecida pelo Município de Viamão/RS, fica constando que o imóvel retro matriculado acha-se inscrito sob o nº **62560-0** no Setor de Cadastro Imobiliário.

PROTOCOLO NÚMERO 279306, Livro 1-AR, fls. 52 de 07/11/2022.

Emol: R\$ 56,60

Averbação sem valor declarado: R\$ 44,40 (0738.04.2100002.36249 = R\$ 4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,00 (0738.01.2100003.53258 = R\$ 1,80)

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

R. 5/78.379, em 22 de novembro de 2022.

TÍTULO: Compra e venda.

TRANSMITENTE: **ABREU CONSTRUTORA E INCORPORAÇÃO LTDA**, com sede na Avenida Bento Gonçalves, nº 6963, São José, loja 2, Agronomia, na cidade de Porto Alegre/RS, inscrita no CNPJ sob nº 11.606.249/0001-61.

ADQUIRENTE: **PRISCILA DA CUNHA MACHADO**, brasileira, solteira, que declarou não manter vínculo ou relacionamento que configure união estável, psicóloga, nascida em 13 de outubro de 1983, filha de Nairo da Costa Machado e de Vera Maria da Cunha Machado, portadora da carteira nacional de habilitação nº 02372100279, expedida pelo DETRAN/RS, em 19/03/2019, inscrita no CPF nº 004.662.850-94, com endereço eletrônico pri_di_pri@hotmail.com, residente e domiciliada na Avenida Liberdade, nº 1190, Casa, Santa Isabel, neste município de Viamão/RS.

FORMA DO TÍTULO: Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Casa Verde e Amarela, nº 8.4444.2780998-4, firmado em 04/11/2022, pela Caixa Econômica Federal.

VALOR: R\$ 145.000,00, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 145.000,00. Foi pago o imposto de transmissão conforme guia de ITBI nº 10861 e guia retificativa 11001.

CONDICÕES: As constantes no título apresentado.

PROTOCOLO NÚMERO 279306, Livro 1-AR, fls. 52 de 07/11/2022.

Emol: R\$ 442,30

Registro com valor declarado: R\$ 389,20 (0738.07.1900003.10006 = R\$ 48,30)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,00 (0738.01.2100003.53259 = R\$ 1,80)

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

R. 6/78.379, em 22 de novembro de 2022.

TÍTULO: Alienação fiduciária.

"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: 098897.2.0078379-91

CNM: 09889.2.0078379-72

"Continuação do Anverso"

02v

78.379

DEVEDORA FIDUCIANTE: PRISCILA DA CUNHA MACHADO, brasileira, solteira, que declarou não manter vínculo ou relacionamento que configure união estável, psicóloga, nascida em 13 de outubro de 1983, filha de Nairo da Costa Machado e de Vera Maria da Cunha Machado, portadora da carteira nacional de habilitação nº 02372100279, expedida pelo DETRAN/RS, em 19/03/2019, inscrita no CPF nº 004.662.850-94, com endereço eletrônico pri_di_pri@hotmail.com, residente e domiciliada na Avenida Liberdade, nº 1190, Casa, Santa Isabel, neste município de Viamão/RS.

CREDORES 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 Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Casa Verde e Amarela, nº 8.4444.2780998-4, firmado em 04/11/2022, pela Caixa Econômica Federal.

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 102.877,00.

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 145.000,00.

PRAZO: 360 meses.

JUROS: 5,0000%a.a. de taxa nominal e 5,1161%a.a. de taxa efetiva.

CONDICÕES: As constantes no título apresentado.

PROTOCOLO NÚMERO 279306, Livro 1-AR, fls. 52 de 07/11/2022.

Emol: R\$ 361,80

Registro com valor declarado: R\$ 308,70 (0738.07.1900003.10007 = R\$ 48,30)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,00 (0738.01.2100003.53260 = R\$ 1,80)

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

AV.7/78.379 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 09889.2.0078379-72.

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

Emol: Nihil

Averbação sem valor declarado: Nihil (0738.04.2100002.40814 = Nihil)

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

AV.8/78.379, em 6 de junho de 2025. "Continua na Matrícula 78.379/3"

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: 098897.2.0078379-91	
	OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE VIAMÃO	CNM: 098897.2.0078379-91	
	LIVRO Nº 2 - Registro Geral	Fls. 03	Matrícula 78.379
	Viamão, 06 de junho de 2025		
matrícula 78.379/03	TÍTULO: Consolidação de Propriedade.		
	Por requerimento de Caixa Econômica Federal, datado de 29/05/2025, fica constando que a fiduciante Priscila da Cunha Machado, antes qualificada, foi constituído em mora, e tendo decorrido o prazo estabelecido pelo § 1º 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 § 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\$ 150.123,18, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 150.123,18. Foi pago o imposto de transmissão, conforme guia de ITBI nº 22441.		
	PROTOCOLO NÚMERO: 297064, Livro 1-AY, fls. 23 de 30/05/2025.		
	Emol: R\$ 493,80		
	Averbação com valor declarado: R\$ 408,40 (0738.08.1900003.07662 = R\$ 76,40) Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0738.01.2500001.07686 = R\$ 2,10) O OFICIAL/SUBSTITUTO:		

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

Viamão, 9 de junho de 2025.

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$ 44,80 (0738.04.2100001.20332 = R\$ 5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$ 13,20 (0738.03.2100003.33517 = R\$ 4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0738.01.2500001.07803 = R\$ 2,10)

Total: R\$ 76,40

ISSQN: R\$ 3,25

Caren Fabiane Martins da Silva Tavares - Escrevente



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