



# 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: 098897.2.0078391-55



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE VIAMÃO

LIVRO N.º 2 - Registro Geral  
Viamão, 26 de fevereiro de 20 21

Fls.  
01

Matrícula  
78.391

matrícula 78.391/01

**IMÓVEL:** Uma fração ideal equivalente a 0,0226 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 (4.670,518m<sup>2</sup>); 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 30**, de alvenaria; integrante do **CONJUNTO RESIDENCIAL MORADA DOS GIRASSÓIS**; com a área coberta padrão de 38,34m<sup>2</sup>; área real de uso comum de 0,866m<sup>2</sup>; e, área real total de 39,206m<sup>2</sup>; a qual tem o direito de utilização exclusiva sobre o terreno onde se assenta, sendo a décima-quinta à esquerda de quem entra pelo acesso de veículos; que mede : 5m40 de frente ao SO, com o passeio para pedestres; 10m51 por um lado ao SE, com a unidade autônoma nº 32; 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, 10m51 pelo outro lado ao NO, com a unidade autônoma nº 28; deste terreno destina-se a: **JARDIM** : a área que mede 5m40 ao SO, com o passeio para pedestres; 1m12 ao SE, com a unidade autônoma nº 32; 5m40 ao NE, com a área ocupada pela construção; e, 2m05 ao NO, com a unidade autônoma nº 28; corresponde, ainda, a esta unidade autônoma, uma fração ideal equivalente a 0,0226 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 (0738.03.2000002.04999 = R\$ 2,70)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 5,30 (0738.01.2000002.13533 = R\$ 1,40)

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

AV.1/78.391 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 tange a sua conclusão.

"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: 098897.2.0078391-55

"Continuação do Anverso"

01v

78.391

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

Emol: Nihil

Averbação sem valor declarado: Nihil (0738.04.1900003.18055 = Nihil)

O OFICIAL/SUBSTITUTO: 

AV.2/78.391 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 trinta e oito metros quadrados e trinta e quatro decímetros quadrados (38,34m<sup>2</sup>), sendo que o **Condomínio Residencial Morada dos Girassóis** tomou o nº 457 da avenida Mendanha, em consequência do que fica a AV.1/78.391 cancelada.

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

Emol: R\$ 49,30

Averbação sem valor declarado: R\$ 39,30 (0738.04.1900003.18203 = R\$ 3,30)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 5,30 (0738.01.2000002.13986 = R\$ 1,40)

O OFICIAL/SUBSTITUTO: 

AV.3/78.391 em 2 de março de 2021.

TÍTULO: Convenção de Condomínio.

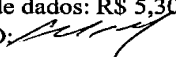
Certifico que, foi registrada nesta data, sob o número 11.133, do Livro 3 - Registro Auxiliar, a convenção do **Conjunto Residencial Morada dos Girassóis**.

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

Emol: R\$ 49,30

Averbação sem valor declarado: R\$ 39,30 (0738.04.1900003.18204 = R\$ 3,30)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 5,30 (0738.01.2000002.13987 = R\$ 1,40)

O OFICIAL/SUBSTITUTO: 

AV.4/78.391 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 09889.2.0078391-36.

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

Continua na Matrícula 78.391/2

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: 098897.2.0078391-55	
	<b>OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE VIAMÃO</b>		CNM: 09889.2.0078391-36
	LIVRO N.º 2 - Registro Geral de janeiro de 2023		Fls. 02      Matrícula 78.391
matrícula 78.391/02	Emol: Nihil		
	Averbação sem valor declarado: Nihil (0738.04.2100002.40826 = Nihil)		
	O OFICIAL/SUBSTITUTO: <i>André Maillier</i>		
	AV. 5/78.391 em 27 de junho de 2023.		
	<b>TÍTULO:</b> Averbação de Cadastro Imobiliário.		
	Por requerimento de Abreu Construtora e Incorporação LTDA, contido no Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia de Crédito Individual- CCFGTS- Programa Minha Casa Minha Vida- PMCMV, nº 8.4444.2993470-0, firmado em 06/06/2023, pela Caixa Econômica Federal, instruída com dados da certidão fornecida pelo Município de Viamão/RS, fica constando que o imóvel retro matriculado acha-se inscrito sob o nº 62572-0 no Setor de Cadastro Imobiliário.		
	<b>PROTOCOLO NÚMERO</b> 282967, Livro 1-AS, fls. 106 de 14/06/2023.		
	Emol: R\$ 60,30		
	Averbação sem valor declarado: R\$ 47,70 (0738.04.2100002.57114 = R\$ 4,40)		
	Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,40 (0738.01.2100003.84683 = R\$ 1,80)		
O OFICIAL/SUBSTITUTO: <i>Caio Fer</i>			
R. 6/78.391, em 27 de junho de 2023.			
<b>TÍTULO:</b> Compra e venda.			
<b>TRANSMITENTE:</b> ABREU CONSTRUTORA E INCORPORAÇÃO LTDA, brasileira, com sede na Avenida Bento Gonçalves, nº 6963, Loja 2, Agronomia, no município de Porto Alegre/RS, inscrita no CNPJ sob nº 11.606.249/0001-61, com o endereço eletrônico fabio@fabiofontana.com.br.			
<b>ADQUIRENTE:</b> CARLOS ANDERSON MEDEIROS SOARES, brasileiro, solteiro, que declarou não manter vínculo ou relacionamento que configure união estável, atendente de mercado, nascido em 25 de maio de 1994, filho de Carlos Augusto Soares e de Catia Viviane Marques Medeiros, portador da carteira nacional de habilitação nº 07667355088, expedida pelo DETRAN/RS, em 01/12/2022, inscrito no CPF nº 042.767.030-69, com o endereço eletrônico anderson.82551006@gmail.com, residente e domiciliado na Rua Encantadora, nº 294, Ca 1 Frente, Partenon, no município de Porto Alegre/RS.			
<b>FORMA DO TÍTULO:</b> Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia de Crédito Individual- CCFGTS- Programa Minha Casa Minha Vida- PMCMV, nº 8.4444.2993470-0, firmado em 06/06/2023, pela Caixa Econômica Federal.			
<b>VALOR:</b> R\$ 145.000,00, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 145.000,00. Foi pago o imposto de "Continua no Verso"			

Continua na Próxima Página

CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS



# 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: 098897.2.0078391-55

CNM: 09889.2.0078391-36

"Continuação do Anverso"

02v

78.391

transmissão conforme guia de ITBI nº 13260.

CONDICÕES: As constantes no título apresentado.

PROTOCOLO NÚMERO 282967, Livro 1-AS, fls. 106 de 14/06/2023.

Emol: R\$ 428,00

Registro com valor declarado: R\$ 374,70 (0738.07.1900003.12209 = R\$ 48,30)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,20 (0738.01.2100003.84684 = R\$ 1,80)

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

R. 7/78.391, em 27 de junho de 2023.

TÍTULO: Alienação fiduciária.

DEVEDOR FIDUCIANTE: CARLOS ANDERSON MEDEIROS SOARES, brasileiro, solteiro, que declarou não manter vínculo ou relacionamento que configure união estável, atendente de mercado, nascido em 25 de maio de 1994, filho de Carlos Augusto Soares e de Catia Viviane Marques Medeiros, portador da carteira nacional de habilitação nº 07667355088, expedida pelo DETRAN/RS, em 01/12/2022, inscrito no CPF nº 042.767.030-69, com o endereço eletrônico anderson.82551006gmail@com, residente e domiciliado na Rua Encantadora, nº 294, Ca 1 Frente, Partenon, no município de Porto Alegre/RS.

CREDORES FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, 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 de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia de Crédito Individual- CCFGTS- Programa Minha Casa Minha Vida- PMCMV, nº 8.4444.2993470-0, firmado em 06/06/2023, pela Caixa Econômica Federal.

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 101.080,00.

VALOR DO IMÓVEL: R\$158.000,00.

PRAZO: 360 meses.

JUROS: 4,5000% a.a. de taxa nominal e 4,5939% a.a. de taxa efetiva.

CONDICÕES: As constantes no título apresentado.

PROTOCOLO NÚMERO 282967, Livro 1-AS, fls. 106 de 14/06/2023.

Emol: R\$ 341,50

Registro com valor declarado: R\$ 288,20 (0738.07.1900003.12210 = R\$ 48,30)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,20 (0738.01.2100003.84685 = R\$ 1,80)

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

AV.8/78.391, em 4 de julho de 2025. "Continua na Matrícula 78.391/3"

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: 098897.2.0078391-55



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE VIAMÃO

CNM: 098897.2.0078391-55

LIVRO Nº 2 - Registro Geral  
04 de julho de 25  
Viamão, de de 20

Fls.  
03

Matrícula  
78.391

matrícula 78.391/03

**TÍTULO:** Alteração da Convenção de Condomínio.

Por Termo de Aditamento da Convenção de Condomínio, datado de 13/06/2025, fica constando que foi alterada a convenção do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORADA DOS GIRASSÓIS, o qual passou a ser regido pelas normas, direitos e deveres constantes do respectivo instrumento de alteração apresentado, conforme Av.1/11.133 do Livro nº 3 - Registro Auxiliar desta Serventia.

**PROTOCOLO NÚMERO:** 297416, Livro 1-AY, fls. 52 de 13/06/2025.

Emol: R\$ 66,20

Averbação sem valor declarado: R\$ 52,00 (0738.04.2100001.22891 = R\$ 5,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0738.01.2500001.14232 = R\$ 2,10)

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

AV.9/78.391, em 11 de setembro de 2025.

**TÍTULO:** Averbação de Saneamento.

Por Requerimento de Consolidação e Cancelamento de CCI, datado de 30/06/2025, expedido pela Caixa Econômica Federal, instruído com documentação hábil, fica constando que o imóvel retro matriculado possui como endereço a Avenida Mendanha, nº 457 (Unidade Habitacional 30), integrante do Condomínio Residencial Morada dos Girassóis, Município de Viamão/RS, CEP 94410500.

**PROTOCOLO NÚMERO:** 299147, Livro 1-AY, fls. 197 de 29/08/2025.

Emol: R\$ 66,20

Averbação sem valor declarado: R\$ 52,00 (0738.04.2100001.31097 = R\$ 5,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0738.01.2500001.29814 = R\$ 2,10)

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

AV.10/78.391, em 11 de setembro de 2025.

**TÍTULO:** Averbação de Cadastro Imobiliário.

Por Requerimento de Consolidação e Cancelamento de CCI, datado de 30/06/2025, expedido 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 62572-0 no Setor de Cadastro Imobiliário.

**PROTOCOLO NÚMERO:** 299147, Livro 1-AY, fls. 197 de 29/08/2025.

Emol: R\$ 66,20

Averbação sem valor declarado: R\$ 52,00 (0738.04.2100001.31098 = R\$ 5,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0738.01.2500001.29815 = R\$ 2,10)

Continuação do 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

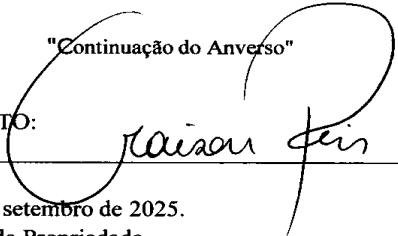
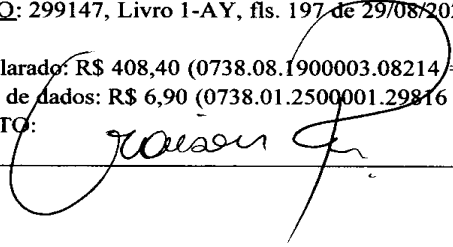


# CERTIDÃO

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: 098897.2.0078391-55	
		CNM: 098897.2.0078391-55	
"Continuação do Anverso"		03v	78.391
O OFICIAL/SUBSTITUTO:			
			
AV.11/78.391, em 11 de setembro de 2025.			
<b>TÍTULO:</b> Consolidação de Propriedade.			
Por Requerimento de Consolidação e Cancelamento de CCI, datado de 30/06/2025, expedido pela Caixa Econômica Federal, fica constando que o fiduciante Carlos Anderson Medeiros Soares, 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\$ 159.985,20, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 159.985,20. Foi pago o imposto de transmissão, conforme guia de ITBI nº 21252, e guia retificativa nº 24257.			
<b>PROTOCOLO NÚMERO:</b> 299147, Livro 1-AY, fls. 197 de 29/08/2025.			
Emol: R\$ 493,80			
Averbação com valor declarado: R\$ 408,40 (0738.08.1900003.08214) = R\$ 76,40			
Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0738.01.2500001.29816) = R\$ 2,10			
O OFICIAL/SUBSTITUTO:			
			

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

Viamão, 12 de setembro de 2025.

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$ 44,80 (0738.04.2100001.31137 = R\$ 5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$ 13,20 (0738.03.2100003.53378 = R\$ 4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0738.01.2500001.29905 = R\$ 2,10)

Total: R\$ 76,40

ISSQN: R\$ 3,25

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