



# 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: 098897.2.0061340-89



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

LIVRO N.º 2 - Registro Geral

Viamão, 01 de junho de 20 07.

Fls.	Matrícula
01	61.340

matrícula 61.340

**IMÓVEL:** Um terreno constituído dos lotes números vinte e três (23) e vinte e quatro (24), da quadra número setenta e três (73), do loteamento denominado **VILA TARUMÃ**, situado no distrito sede, zona urbana deste município de Viamão, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente, a Oeste, vinte e quatro metros (24m) com a rua "22", lado ímpar, pelos fundos, a Leste, vinte e seis metros e dez centímetros (26m10) com parte do lote número seis (06), com os lotes números sete (07) e oito (08) e parte do lote número nove (09); por um lado, ao Norte, quarenta e um metros e oitenta centímetros (41m80) com o lote número vinte e dois (22), e, pelo outro lado, ao Sul, trinta e oito metros e sete centímetros (38m07) com o lote número vinte e cinco (25); distante cem metros e dez centímetros (100m10) da esquina da avenida Mendanha, localizado no quarteirão formado pela rua "21", rua "22", rua "30" e avenida Mendanha.

**PROPRIETÁRIOS** **JOÃO CARLOS PINHEIRO BITTENCOURT**, solteiro, maior, comerciante, CI SSP-RS 1003770623, inscrito no CPF sob o número 009.394.200/15, e **MARIA DE FÁTIMA ZANETTI**, divorciada, funcionária pública, CI SSP-RS 4014509378, inscrita no CPF sob o número 312.675.720/00, brasileiros, domiciliados e residentes na rua Professor Alvaro Alvim, 436, em Porto Alegre.

**REGISTROS ANTERIORES:** 7 e 8/14.102; 6 e 7/11.636.

O OFICIAL SUBSTITUTO: Selo Dig. de Fisc. nº 0738.02.070003.00195  
Emolumentos: R\$ 9,40

AV. 1/61.340, em 03 de julho de 2007.

Conforme Lei Municipal número 1.740, de 19.10.1982, a rua "22" passou a denominar-se rua Telmo Godoy Pinto.

O OFICIAL SUBSTITUTO: Selo Dig. de Fisc. nº 0738.04.070003.00138  
Emolumentos: R\$ 37,30

AV. 2/61.340, em 03 de julho de 2007.

Conforme requerimento de **João Carlos Pinheiro Bittencourt** e **Maria de Fátima Zanetti**, instruído com uma certidão fornecida pela Prefeitura Municipal de Viamão e CND-SRF número 000162007-19001080, foram construídos sobre o imóvel supra descrito um prédio de alvenaria

"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: 098897.2.0061340-89

prédio de alvenaria com a área de cento e noventa e nove metros quadrados e cinquenta e quatro decímetros quadrados (199,54m<sup>2</sup>) com telheiro de alvenaria com a área de trinta metros quadrados e sessenta e dois decímetros quadrados (30,62m<sup>2</sup>), um prédio de alvenaria com a área de trinta e cinco metros quadrados e doze decímetros quadrados (35,12m<sup>2</sup>) e um prédio de alvenaria com a área de noventa e um metros quadrados e sessenta e três decímetros quadrados (91,63m<sup>2</sup>), os quais tomaram o número oitocentos e trinta e sete (837) da rua Telmo Godoy Pinto. Valor declarado: R\$ 30.000,00.

PROCOLO NÚMERO: 183.207, em 27.06.2007.

O OFICIAL SUBSTITUTO:

Emolumentos: R\$ 71,50

Selo Dig. de Fisc. nº 0738.06.0700003.00414

R.3/61.340, em 01 de Outubro de 2008.

TÍTULO: Compra e venda.

TRANSMITENTES: **JOÃO CARLOS PINHEIRO BITTENCOURT**, solteiro, comerciante, portador da CI-SJS/RS nº 1003770623, inscrito no CPF sob o nº 009.394.200-15; e **MARIA DE FÁTIMA ZANETTI**, divorciada, funcionária pública, portadora da CI-SJS/RS nº 4014509378, inscrita no CPF sob o nº 312.675.720-00, brasileiros, domiciliados e residentes na rua Telmo de Godoy Pinto, nº 849, Centro, neste município de Viamão.

ADQUIRENTE: **JOÃO SANDRO PATRÍCIO DE SOUZA**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da CNH-CNT/RS nº 00221366950, inscrito no CPF sob o nº 694.114.840-34, domiciliado e residente na rua Augusto Severo, nº 233, São João, em Porto Alegre.

FORMA DO TÍTULO: Escrito particular firmado em 16.09.2008.

VALOR: R\$ 230.000,00. Foi pago o imposto de transmissão conforme guias de arrecadação do ITBI nº 1956 e 2078, em 23.09.2008.

CONDIÇÕES: Não constam.

PROCOLO NÚMERO: 189.795, em 23.09.2008.

O OFICIAL SUBSTITUTO:

Emolumentos: R\$ 785,30

Selo Dig. de Fisc. nº. 0738.08.0700007.00001

"continua na matrícula 61.340/2"

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: 098897.2.0061340-89



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE VIAMÃO

LIVRO N.º 2 - Registro Geral  
Viamão, 01 de Outubro de 20 08.

*211*

Fls.	Matrícula
02	61.340/2

matrícula 61.340/2

"continuação da matrícula 61.340"

R.4/61.340, em 01 de Outubro de 2008.

TÍTULO: Alienação fiduciária

CONFITENTE DEVEDOR E FIDUCIANTE: JOÃO SANDRO PATRÍCIO DE SOUZA, antes qualificado.

CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede em Brasília, DF, inscrita no CNPJ sob o número 00.360.305/0001-04.

FORMA DO TÍTULO: Escrito particular firmado em 16.09.2008.

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 160.000,00.

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 232.640,00.

PRAZO: 360 meses.

JUROS: 10,9350% a.a. de taxa nominal e 11,50% a.a. de taxa efetiva.

CONDIÇÕES: Fica constituída a propriedade fiduciária, mediante alienação fiduciária feita pelo confitente devedor e fiduciante, em favor da credora fiduciária, com fundamento no art. 24, inciso IV da Lei 9.514, de 20.11.1997.

PROTOCOLO NÚMERO: 189.795, em 23.09.2008.

O OFICIAL SUBSTITUTO: *Guilherme Pinho Machado*  
Emolumentos: R\$ 546,50

Selo Dig. de Fisc. nº 0738.08.0700007.00002

AV.5/61.340, em 13 de novembro de 2023.

TÍTULO: Penhora.

Por Termo de Penhora, expedido em 19/10/2023, pela 2ª Vara Cível do Foro Regional do 4º Distrito da Comarca de Porto Alegre/RS, dos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, processada sob o nº 5003819-96.2023.8.21.1001/RS, em que Raul Oscar Von Scharthen Lammel, inscrito no CPF nº 166.216.030-53, move contra Joao Sandro Patricio de Souza, inscrito no CPF nº 694.114.840-34, Fatima Aparecida Santos de Freitas, inscrita no CNPJ nº 11.449.122/0001-86, Fatima Aparecida Santos de Freitas, inscrita no CPF nº 908.536.360-87, fica constando que foram penhorados os direitos e ações que Joao Sandro Patricio de Souza, antes qualificado, possui. Valor do débito: R\$ 435.045,24.

PROTOCOLO NÚMERO: 285633, Livro 1-AT, fls. 89 de 24/10/2023.

Emol: R\$ 1.155,80

Averbação com valor declarado: R\$ 1.066,60 (0738.09.1900003.02458 = R\$ 81,00)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,40 (0738.01.2100005.11125 = R\$ 1,80)

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: 098897.2.0061340-89

CNM: 098897.2.0061340-89

"Continuação do Anverso"

02v

61.340

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

AV.6/61.340, em 6 de agosto de 2025.

**TÍTULO:** Averbação de Cadastro Imobiliário.

Por requerimento de Requerimento de Consolidação e Cancelamento da CCI, expedido pela Caixa Econômica Federal, datado de 21/07/2025, instruído com dados da certidão fornecida pelo Município de Viamão/RS, fica constando que o imóvel retro matriculado acha-se inscrito sob o nº 43737-0 no Setor de Cadastro Imobiliário.

**PROTOCOLO NÚMERO:** 298365, Livro 1-AY, fls. 132 de 25/07/2025.

Emol: R\$ 66,20

Averbação sem valor declarado: R\$ 52,00 (0738.04.2100001.26748 = R\$ 5,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0738.01.2500001.21232 = R\$ 2,10)

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

AV.7/61.340, em 6 de agosto de 2025.

**TÍTULO:** Consolidação de Propriedade.

Por requerimento de Requerimento de Consolidação e Cancelamento da CCI, expedido pela Caixa Econômica Federal, datado de 21/07/2025, fica constando que o fiduciante Joao Sandro Patricio de Souza, 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\$ 267.746,88, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 267.746,88. Foi pago o imposto de transmissão, conforme guia de ITBI nº 22968.

**PROTOCOLO NÚMERO:** 298365, Livro 1-AY, fls. 132 de 25/07/2025.

Emol: R\$ 705,70

Averbação com valor declarado: R\$ 620,30 (0738.08.1900003.08017 = R\$ 76,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0738.01.2500001.21233 = R\$ 2,10)

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

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

Viamão, 7 de agosto de 2025.

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$ 44,80 (0738.04.2100001.26757 = R\$ 5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$ 13,20 (0738.03.2100003.44954 = R\$ 4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0738.01.2500001.21249 = R\$ 2,10)

Total: R\$ 76,40

ISSQN: R\$ 3,25



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 00041554 65

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