



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: 098897.2.0074156-53

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

LIVRO N.º 2 - Registro Geral
Viamão, 18 de junho de 2018

Fis. 01 Matrícula 74.156

matrícula 74.156/01

IMÓVEL: Uma fração ideal equivalente a 0,004052 no terreno de forma regular fazendo frente para a Estrada CAMINHO DO MEIO, sem quarteirão definido, com área de sessenta mil, novecentos e dezessete metros quadrados e seis decímetros quadrados (60.917,06m²), com as seguintes medidas, a saber: iniciando a descrição na divisa oeste no ponto onde faz divisa com a área de Caminho do Verde Urbanismo SPE Ltda e a Estrada Caminho do Meio, seguindo no sentido sul-norte com três segmentos retos, a saber: o primeiro na extensão de 40,93m, o segundo na extensão de 9,17m e o terceiro na extensão de 65,46m, todos fazendo divisa com o alinhamento da Estrada Caminho do Meio; ao norte segue no sentido oeste-leste com um segmento reto na extensão de 423,53m, fazendo divisa com propriedade de Menegáz Empreendimentos Imobiliários Ltda.; ao leste segue no sentido norte-sul com um linha sinuosa na extensão de 155,66m, margeando o Arroio na divisa com propriedade de que é ou foi de Ramiro dos Santos Cunha e Bibiano Luiz de Castro; ao sul em três segmentos retos, a saber: o primeiro no sentido leste-oeste na extensão de 361,56m, fazendo divisa com área de sucessão de Joaquim Machado Homem, o segundo no sentido sul-norte na extensão de 32,00m e o terceiro no sentido leste-oeste na extensão de 94,15m, estes dois fazendo divisa com a área de Caminho do Verde Urbanismo SPE Ltda; À dita fração ideal corresponde a **UNIDADE PRIVATIVA nº G20 do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CAMINHO DO VERDE II**, com área superficial de 150,00m², distante 50,00m do acesso 03, ocalizada no quarteirão formado pelo acesso 03, 13 e 14 do Condomínio e área de Menegáz Empreendimentos Imobiliários Ltda, com 150,00m² de área real privativa, 86,36m² de área real de uso comum e 236,36m² de área real total. O terreno possui as seguintes medidas e confrontações: ao oeste na extensão de 7,50m, fazendo frente para o acesso 13; ao leste na extensão de 7,50m, fazendo divisa de fundos com o unidade 07; ao norte na extensão de 20,00m, fazendo divisa do lado direito com o unidade 19; ao sul na extensão de 20,00m, fazendo divisa do lado esquerdo com o unidade 21. A respectiva unidade possui recuo de jardim de 2m em toda divisa com o acesso 13. Correspondendo-lhe uma fração ideal equivalente a 0,004052 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio, bem como no imóvel retro matriculado.

PROPRIETÁRIO: CAMINHO DO VERDE URBANISMO SPE LTDA, com sede na Rua Tobias da Silva, nº 137, conj. 507, no município de Porto Alegre/RS, inscrito no CNPJ sob nº 24.502.929/0001-87

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 73.996, Livro 2 Registro Geral deste Ofício.

PROTOCOLO NÚMERO: 253044, folhas 27, Livro 1-AI, de 01/06/2018.

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

Emol: R\$ 27,70

Abertura de matrícula: R\$ 19,00 (0738.03.1500005.19616 = R\$ 2,70)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,60 (0738.01.1800001.37040 = R\$ 1,40)

"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

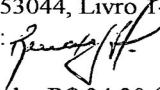
Continuação da Página Anterior -----

CNM: 098897.2.0074156-53

AV.1/74.156 em 18 de junho de 2018.

Certifico que o imóvel retro matriculado, trata-se de obra projetada pendente de regularização registral no que tange a sua conclusão, cujo regime da incorporação obedeceu o da construção por administração, também chamado de "preço de custo", consoante o dispositivo na Seção III, Capítulo III, Título II, Art. 58 e segts., da lei n. 4591 de 16.12.1964., conforme R.2/73.996.

PROTOCOLO NÚMERO 253044, Livro 1-AI, fls. 27 de 01/06/2018.

O OFICIAL/SUBSTITUTO: 

Emol: R\$ 43,50

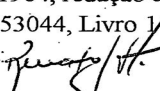
Averbação sem valor declarado: R\$ 34,20 (0738.04.1500001.11066 = R\$ 3,30)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,60 (0738.01.1800001.37041 = R\$ 1,40)

AV.2/74.156 em 18 de junho de 2018.

Conforme AV.3/73.996, a incorporação do **Conjunto Residencial** denominado **RESIDENCIAL CAMINHO DO VERDE II**, fica submetida ao **regime de afetação**, nos termos dos artigos 31A e ss. da Lei 4.591, de 16.12.1964, redação dada pelo art. 53 da Lei 10.931, de 02.08.2004.

PROTOCOLO NÚMERO 253044, Livro 1-AI, fls. 27 de 01/06/2018.

O OFICIAL/SUBSTITUTO: 

Emol: R\$ 43,50

Averbação sem valor declarado: R\$ 34,20 (0738.04.1500001.11067 = R\$ 3,30)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,60 (0738.01.1800001.37042 = R\$ 1,40)

AV.3/74.156 em 28 de julho de 2021.

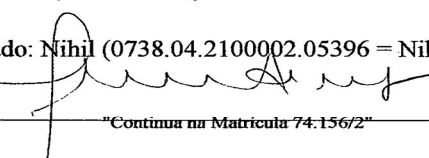
TÍTULO: Conclusão de obra.

Conforme requerimento de **Caminho do Verde Urbanismo SPE LTDA.**, datado de 07.07.2021, instruído com Carta de Habite-se nº 011/2021, fornecida pelo Município de Viamão-RS em 13.04.2021 e CND-SRF nº 90.000.01246/77-000, o **Condomínio Residencial Caminho do Verde II**, foi concluído em alvenaria, com a área total de **424,69m²**, (quatrocentos e vinte e quatro metros e sessenta e nove decímetros quadrados), que tomou o nº 2815 da Estrada Caminho do Meio, em consequência do que fica a **AV.1/74.156** cancelada. Valor: R\$ 6.555.097,99.

PROTOCOLO NÚMERO 270993, Livro 1-AO, fls. 76 de 08/07/2021.

Emol: Nihil

Averbação sem valor declarado: Nihil (0738.04.2100002.05396 = Nihil)

O OFICIAL/SUBSTITUTO: 

"Continua na Matrícula 74.156/2"

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: 098897.2.0074156-53



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE VIAMÃO

LIVRO N.º 2 - Registro Geral
Viamão, 29 de julho de 2021

Fls.
02

Matrícula
74.156

matrícula 74.156/02

AV.4/74.156 em 29 de julho de 2021.

TÍTULO: Convenção de Condomínio.

Certifico que, foi registrada nesta data, sob o número 11.246, do Livro 3 - Registro Auxiliar, a convenção do **Condomínio Residencial Caminho do Verde II**.

PROTOCOLO NÚMERO 270993, Livro 1-AO, fls. 76 de 08/07/2021.

Emol: R\$ 49,30

Averbação sem valor declarado: R\$ 39,30 (0738.04.2100002.05397 = R\$ 3,30)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 5,30 (0738.01.2100004.15236 = R\$ 1,40)

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

R. 5/74.156, em 3 de dezembro de 2021.

TÍTULO: Compra e venda.

TRANSMITENTE: CAMINHO DO VERDE URBANISMO SPE LTDA., pessoa jurídica brasileira, de direito privado, com sede na Rua Tobias da Silva, nº 137, conjunto 507, Bairro Moinhos de Vento, na cidade de Porto Alegre-RS, inscrito no CNPJ sob nº 24.502.929/0001-87.

ADQUIRENTE: RICARDO NIEDERAUER WEBER, filho de Danilo Weber e de Ligia Maria Niederauer Weber, brasileiro, funcionário público, portador da carteira nacional de habilitação nº 01295052540 expedida pelo DETRAN/RS, inscrito no CPF nº 539.559.350-00, com endereço eletrônico mwbeber70@gmail.com, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, em 04/12/1998, com RENATA FONSECA CHAVES, filha de Joel Tasso de Bem Chaves e de Vera Maria Fonseca Chaves, brasileira, funcionária pública municipal, portadora da carteira de identidade nº 1034507283, expedida pela SSP/RS, inscrita no CPF nº 646.511.340-68, residentes e domiciliados na Estrada Gentil Machado de Godoy, nº 4500, casa 219, Vila Elsa, neste município de Viamão/RS.

FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de compra e venda, lavrada em 05.11.2021, pelo Tabelionato de Viamão-RS (Lº 304, fls. 094, sob o número 78174/26).

VALOR: R\$ 62.651,00, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 70.000,00. Foi certificado na escritura ora registrada o recolhimento do imposto de transmissão, conforme guia de ITBI nº 6522.

CONDICÕES: As constantes no título apresentado.

PROTOCOLO NÚMERO 273452, Livro 1-AP, fls. 46 de 19/11/2021.

Emol: R\$ 446,80

Registro com valor declarado: R\$ 403,50 (0738.07.1900003.06248 = R\$ 36,60)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 5,30 (0738.01.2100003.00807 = R\$ 1,40)

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: 098897.2.0074156-53

"Continuação do Anverso"

02v

74.156

AV.6/74.156 em 3 de dezembro de 2021.

TÍTULO: Averbação de cadastro imobiliário.

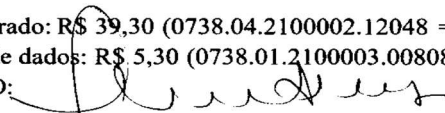
Por requerimento de Ricardo Niederauer Weber, contido Escritura pública de compra e venda, lavrada em 05.11.2021, pelo Tabelionato de Viamão-RS (Lº 304, fls. 094, sob o número 78174/26), instruído com dados da certidão fornecida pelo Município de Viamão-RS, o imóvel retro matriculado acha-se inscrito sob o nº **92204** no Setor de Cadastro Imobiliário.

PROTOCOLO NÚMERO 273452, Livro 1-AP, fls. 46 de 19/11/2021.

Emol: R\$ 49,30

Averbação sem valor declarado: R\$ 39,30 (0738.04.2100002.12048 = R\$ 3,30)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 5,30 (0738.01.2100003.00808 = R\$ 1,40)

O OFICIAL/SUBSTITUTO: 

AV.7/74.156, em 30 de setembro de 2024.

TÍTULO: Averbação de Construção.

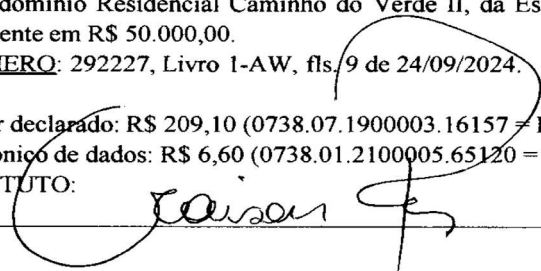
Por requerimento de Ricardo Niederauer Weber, datado de 23/09/2024, instruído com Habite-se nº 108/2022 (Processo 38093/2021), emitido em 13/08/2022, pelo Município de Viamão/RS, e CND-SRF nº 90.020.98612/60-001, emitida em 24/09/2024, fica constando que sobre o imóvel objeto desta matrícula foi construído um prédio de alvenaria de uso residencial com área de noventa e um metros e trinta e sete decímetros quadrados (**91,37m²**), que tomou o nº 2815 (Acesso 13) do Condomínio Residencial Caminho do Verde II, da Estrada Caminho do Meio, atribuído pelo requerente em R\$ 50.000,00.

PROTOCOLO NÚMERO: 292227, Livro 1-AW, fls. 9 de 24/09/2024.

Emol: R\$ 271,40

Averbação com valor declarado: R\$ 209,10 (0738.07.1900003.16157 = R\$ 53,70)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,60 (0738.01.2100005.65120 = R\$ 2,00)

O OFICIAL/SUBSTITUTO: 

R. 8/74.156, em 21 de novembro de 2024.

TÍTULO: Compra e Venda.

TRANSMITENTES: **RICARDO NIEDERAUER WEBER**, filho de Danilo Weber e de Ligia Maria Niederauer Weber, funcionário público, portador da carteira nacional de habilitação nº 01295052540, expedida pelo DETRAN/RS, inscrito no CPF nº 539.559.350-00, com endereço eletrônico ricardo.weber@canoas.rs.gov.br, e sua esposa **RENATA FONSECA CHAVES**, filha de Joel Tasso de Bem Chaves e de Vera Maria Fonseca Chaves, funcionária pública, portadora da carteira nacional de habilitação nº 00224320866, expedida pelo DETRAN/RS, inscrita no CPF nº

Continua na Matrícula 74.156/3

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: 098897.2.0074156-53



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE VIAMÃO

LIVRO N.º 2 - Registro Geral
21 de novembro de 2024
Viamão, de de 20

CNM: 098897.2.0074156-53

Fls.
03

Matrícula
74.156

matrícula 74.156/03

646.511.340-68, ambos brasileiros, casados pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Estrada Gentil Machado de Godoy, nº 4500, Elsa, neste município de Viamão/RS.

ADQUIRENTE: ALEXANDRA THAYNARA PRATES CENTENO, brasileira, solteira, que declarou não manter vínculo ou relacionamento que configure união estável, maior, sócia de empresa, filha de Fabio Luis Dias Centeno e de Carolina Pereira Prates, portadora da carteira de identidade nº 9124787004, expedida pela SSP/RS, inscrita no CPF nº 869.485.120-20, com endereço eletrônico salaoalexandraprates@gmail.com, residente e domiciliada na Rua Reverendo Olavo Nunes, nº 280, bloco 10, apto 101, Rubem Berta, no município de Porto Alegre/RS.

FORMA DO TÍTULO: Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel, com Financiamento e Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária, nº 0152763, firmado em 25/10/2024.

VALOR: R\$ 550.000,00, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 550.000,00. Foi pago o imposto de transmissão, conforme guia de ITBI nº 20140.

CONDICÕES: As constantes no título apresentado.

PROTOCOLO NÚMERO: 293152, Livro 1-AW, fls. 88 de 06/11/2024.

Emol: R\$ 2.306,80

Registro com valor declarado: R\$ 2.208,20 (0738.09.1900003.03229 = R\$ 90,00)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,60 (0738.01.2100005.74735 = R\$ 2,00)

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

R. 9/74.156, em 21 de novembro de 2024.

TÍTULO: Alienação Fiduciária.

DEVEDORA FIDUCIANTE: ALEXANDRA THAYNARA PRATES CENTENO, brasileira, solteira, que declarou não manter vínculo ou relacionamento que configure união estável, maior, sócia de empresa, filha de Fabio Luis Dias Centeno e de Carolina Pereira Prates, portadora da carteira de identidade nº 9124787004, expedida pela SSP/RS, inscrita no CPF nº 869.485.120-20, com endereço eletrônico salaoalexandraprates@gmail.com, residente e domiciliada na Rua Reverendo Olavo Nunes, nº 280, bloco 10, apto 101, Rubem Berta, no município de Porto Alegre/RS.

CREDOR FIDUCIÁRIO: BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A., instituição financeira pública não federal, brasileira, com sede na Rua Capitão Montanha, nº 177, 4º andar, Centro, no município de Porto Alegre/RS, inscrita no CNPJ sob nº 92.702.067/0001-96, com endereço eletrônico imobiliario_dg@banrisul.com.br.

FORMA DO TÍTULO: Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel, com Financiamento e Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária, nº 0152763, firmado em 25/10/2024.

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 440.000,00.

"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



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: 098897.2.0074156-53

CNM: 098897.2.0074156-53

"Continuação do Anverso"

03v

74.156

RECURSOS PRÓPRIOS: R\$ 110.000,00.

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 550.000,00.

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 420 meses, vencendo-se a primeira parcela em 25/11/2024.

JUROS: 12,220000% a.a. de taxa nominal e 12,928195% a.a. de taxa efetiva.

PRAZO DE CARÊNCIA: Para os fins previstos no artigo 26 da Lei 9.514/97, ficou estabelecido que o prazo de carência é de 30 (trinta) dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, conferindo ao credor o direito de intimar a devedora na forma e para os efeitos do referido artigo.

CONDIÇÕES: As constantes no título apresentado.

PROTOCOLO NÚMERO: 293152, Livro 1-AW, fls. 88 de 06/11/2024.

Emol: R\$ 1.993,50

Registro com valor declarado: R\$ 1.894,90 (0738.09.1900003.03230 = R\$ 90,00)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,60 (0738.01.2100005.74736 = R\$ 2,00)

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

AV.10/74.156, em 6 de novembro de 2025.

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 CNRR/RS.

PROTOCOLO NÚMERO: 300551, Livro 1-AZ, fls. 115 de 29/10/2025.

Emol: Nihil

Averbação sem valor declarado: Nihil (0738.04.2100001.40244 = Nihil)

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

"E' omnia in Vaniglia 74 156 d"

"Cottānūā nā Māñiēnā'74:156/4

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 -----

74.156 - Matrícula -		REGISTRO DE IMÓVEIS DE VIAMÃO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	CNM: 098897.2.0074156-53	
			Viamão, 07 de novembro de 2025	<table border="1"><tr><td>Fls. 04</td><td>Matrícula 74.156</td></tr></table>
Fls. 04	Matrícula 74.156			
AV.11/74.156, em 7 de novembro de 2025. TÍTULO: Consolidação de Propriedade. Por requerimento do Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A., datado de 27/10/2025, fica constando que a fiduciante Alexandra Thaynara Prates Centeno, 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 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\$ 550.000,00, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 550.000,00. Foi pago o imposto de transmissão, conforme guia de ITBI nº 25690. PROTOCOLO NÚMERO: 300551, Livro 1-AZ, fls. 115 de 29/10/2025. Emol: R\$ 1.266,00 Averbação com valor declarado: R\$ 1.162,30 (0738.09.1900003.04094 = R\$ 94,70) Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0738.01.2500001.41548 = R\$ 2,10) Averbação nato digital assinado pelo oficial substituto MAISON DOS SANTOS REIS:02362402002 em 07/11/2025 às 09:53:27. O hash SHA256 do documento é 87DA76CCF90B615B5A055DF2D777EE3A146D7F9D725FDE3F0BE4C638F772230A.				

Certifico ainda que foi protocolada neste Ofício sob nº: 29682120/05/2025 OFÍCIO DE INTIMAÇÃO - LEI Nº 9.514/97 ALEXANDRA THAYNARA PRATES CENTENO Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.

Viamão, 7 de novembro de 2025.

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$ 44,80 (0738.04.2100001.40292 = R\$ 5,20)

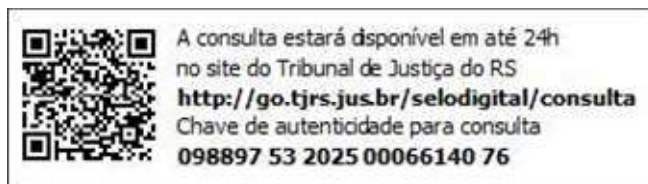
Busca em livros e arquivos: R\$ 13,20 (0738.03.2100003.63041 = R\$ 4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0738.01.2500001.41633 = R\$ 2,10)

Total: R\$ 76,40

ISSQN: R\$ 3,25

Vinícius 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