



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: 098897.2.0078521-53



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

LIVRO N.º 2 - Registro Geral
Viamão, 14 de abril de 2021

Fls. 01 Matrícula 78.521

matrícula 78.521/01

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA Nº 38, integrante do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL QUINTA DAS FIGUEIRAS**; à dita unidade corresponde uma fração ideal equivalente a 0,014217 na fração de terras, com a área de dez mil cento e doze metros quadrados e dezessete decímetros quadrados (10.112,17m²), situada no lugar denominado ESTALAGEM, no distrito, sede deste município de Viamão; com a área coberta padrão de 42,90m2; área coberta padrão diferente ou descoberta de 33,08m2; área real privativa de 75,98m2; área real de uso comum de 65,94m2; e, área real total de 141,92m2; a qual tem o direito de utilização exclusiva sobre o terreno onde se assenta, que mede: 9m40 de frente ao NO, com o acesso de veículos; 8m07 por um lado ao SO, com a unidade autônoma nº 37; 9m40 pelos fundos ao SE, com partes das unidades autônomas nºs 32 e 31; e, 8m10 pelo outro lado ao NE, com a unidade autônoma nº 39; distante pela sua divisa SO, 28m00 de uma área de uso comum; deste terreno destina-se: a Pátio e Vaga de Veículo, a área que mede 2m80 ao NO, com o acesso de veículos; 8m07 ao SO, com a unidade autônoma nº 37; 9m40 ao NO, com partes das unidades autônomas nºs 32 e 31; 1m60 ao NE, com a unidade autônoma nº 39; e, ao NO em linha quebrada formada por dois segmentos que medem respectivamente: o primeiro 6m60 no sentido NE-SO e o segundo 6m50 no sentido SE-NO, ambos com a área ocupada pela construção; corresponde, ainda, a esta unidade autônoma uma fração ideal equivalente a 0,014217 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

PROPRIETÁRIO: PADILHA PEREIRA & CIA LTDA., com sede na Avenida Senador Salgado Filho, nº 8500, Lote N1, Querência, neste município de Viamão, inscrita no CNPJ sob nº 05.601.511/0001-82.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 50.490, Livro 2 Registro Geral.

PROTOCOLO NÚMERO: 269100, folhas 144, Livro 1-AN, de 17/03/2021.

Emol: R\$ 17,00

Abertura de matrícula: R\$ 11,00 (0738.02.2100002.03706 = R\$ 1,90)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,70 (0738.01.2000002.19643 = R\$ 1,40)

O OFICIAL/SUBSTITUTO: *[Assinatura]*

AV.1/78.521 em 14 de abril de 2021.

TÍTULO: Regime de Afetação.

Conforme requerimento de **Padilha Pereira & Cia. Ltda.**, datado de 23.03.2021, a incorporação do **Condomínio Residencial Quinta das Figueiras** registrado sob o nº 6/50.490, fica submetida ao regime de afetação, nos termos dos artigos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591, de 16.12.1964, redação dada pelo art. 53 da Lei 10.931, de 02.08.2004.

PROTOCOLO NÚMERO 269225, Livro 1-AN, fls. 153 de 24/03/2021.

Emol: Nihil

"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: 098897.2.0078521-53

"Continuação do Anverso"

01v

78.521

Averbação sem valor declarado: Nihil (0738.04.1900003.19767 = Nihil)

O OFICIAL/SUBSTITUTO: 

AV.2/78.521 em 14 de abril de 2021.

Certifico que o **Condomínio Residencial Quinta das Figueiras**, cuja incorporação acha-se registrada sob o nº 6/50.490, trata-se de obra projetada pendente de regularização registral no que tange a sua conclusão.

PROTOCOLO NÚMERO 269100, Livro 1-AN, fls. 144 de 17/03/2021.

Emol: Nihil

Averbação sem valor declarado: Nihil (0738.04.1900003.19768 = Nihil)

O OFICIAL/SUBSTITUTO: 

AV.3/78.521 em 23 de novembro de 2021.

TÍTULO: Transporte de Hipoteca.

Por contrato de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças que entre si celebram **Padilha Pereira e Cia Ltda e Caixa Econômica Federal**, com recursos do fundo de garantia do tempo de serviço - FGTS, no âmbito do Programa casa verde e amarela, sob o nº 8.7877.1225260-0, firmado em 23.08.2021, registrado em 22 de novembro de 2021, conforme **R.10/50.490**, os proprietários supramencionados deram em favor da **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, como garantia da dívida de R\$ 7.975.582,00, a ser pago em 24 (vinte e quatro) meses, a taxa nominal de juros de 8,0000%a.a. correspondendo a 8,3000%a.a. de taxa efetiva. Valor da garantia: R\$ 13.125.000,00, com outros imóveis.

PROTOCOLO NÚMERO 273155, Livro 1-AP, fls. 25 de 04/11/2021.

Emol: Nihil

Averbação sem valor declarado: Nihil (0738.04.2100002.09866 = Nihil)

O OFICIAL/SUBSTITUTO: 

AV.4/78.521 em 20 de maio de 2022.

TÍTULO: Cancelamento de Hipoteca.

Por autorização de cancelamento de hipoteca, contido no Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de **Unidade Habitacional**, Alienação Fiduciária em Garantia,

Continua na Matrícula 78.521/2

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: 098897.2.0078521-53



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE VIAMÃO

LIVRO N.º 2 - Registro Geral

Viamão, 20 de maio de 2022

Fls.
02

Matrícula
78.521

matrícula 78.521/02

Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS, nº 8.7877.1374671-1, firmado em 19/04/2022, pela Caixa Econômica Federal, o imóvel retro matriculado foi liberado da hipoteca constante do R.10/50.490, em consequência do que fica a averbação 3/78.521 cancelada.

PROTOCOLO NÚMERO 276152, Livro 1-AQ, fls. 33 de 06/05/2022.

Emol: Nihil

Cancelamento de Hipoteca: Nihil (0738.04.2100002.21813 = Nihil)

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

R. 5/78.521, em 20 de maio de 2022.

TÍTULO: Compra e venda.

TRANSMITENTE: PADILHA PEREIRA & CIA LTDA., pessoa jurídica brasileira, com sede na Avenida Senador Salgado Filho, nº 8500, Lote N1, Querência, neste município de Viamão/RS, inscrita no CNPJ sob nº 05.601.511/0001-82.

ADQUIRENTE: LUIZ FELIPPE TAVARES BERBIGIER, brasileiro, solteiro, que declarou não manter vínculo ou relacionamento que configure união estável, proprietário de estabelecimento, nascido em 30 de abril de 1994, filho de Osvaldo Ubirajara Bastos Berbigier e de Silvia Cardoso Tavares Berbigier, portador da carteira de identidade nº 9113186283, expedida pela SSP/RS, em 19/05/2017, inscrito no CPF nº 036.356.410-14, com endereço eletrônico luizfelippetb@hotmail.com, residente e domiciliado na Rua Bastian Pinto, nº 106, Lisboa, neste município de Viamão/RS.

FORMA DO TÍTULO: Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS, nº 8.7877.1374671-1, firmado em 19/04/2022.

VALOR: R\$ 205.000,00, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 8.660,17. Foi pago o imposto de transmissão conforme guia de ITBI nº 8751.

CONDIÇÕES: As constantes no título apresentado.

PROTOCOLO NÚMERO 276152, Livro 1-AQ, fls. 33 de 06/05/2022.

Emol: R\$ 600,20

Registro com valor declarado: R\$ 530,10 (0738.08.1900003.02251 = R\$ 65,30)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,00 (0738.01.2100003.24795 = R\$ 1,80)

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

R. 6/78.521, em 20 de maio 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: 098897.2.0078521-53

"Continuação do Anverso"

02v

78.521

DEVEDOR FIDUCIANTE: LUIZ FELIPPE TAVARES BERBIGIER, brasileiro, solteiro, que declarou não manter vínculo ou relacionamento que configure união estável, proprietário de estabelecimento, nascido em 30 de abril de 1994, filho de Osvaldo Ubirajara Bastos Berbigier e de Silvia Cardoso Tavares Berbigier, portador da carteira de identidade nº 9113186283, expedida pela SSP/RS, em 19/05/2017, inscrito no CPF nº 036.356.410-14, com endereço eletrônico luizfelippetb@hotmail.com, residente e domiciliado na Rua Bastian Pinto, nº 106, Lisboa, neste município de Viamão/RS.

CREDORA 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 Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS, nº 8.7877.1374671-1, firmado em 19/04/2022.

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 158.900,00.

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 205.000,00.

PRAZO: 360 meses.

JUROS: 7,6600%a.a. de taxa nominal e 7,9347%a.a. de taxa efetiva.

CONDICÕES: As constantes no título apresentado.

PROTOCOLO NÚMERO 276152, Livro 1-AQ, fls. 33 de 06/05/2022.

Emol: R\$ 600,20

Registro com valor declarado: R\$ 530,10 (0738.08.1900003.02252 = R\$ 65,30)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,00 (0738.01.2100003.24796 = R\$ 1,80)

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

AV.7/78.521 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 09889.2.0078521-34.

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

Emol: Nihil

Averbação sem valor declarado: Nihil (0738.04.2100002.41106 = Nihil)

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

AV.8/78.521 em 19 de novembro de 2024.

Continua na Matrícula 78.521/3"

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: 098897.2.0078521-53



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE VIAMÃO

CNM: 098897.2.0078521-53

LIVRO N.º 2 - Registro Geral
Viamão, 19 de novembro de 2024

Fls. 03 Matricula 78.521

78.521/03
matricula

TÍTULO: Conclusão de obra.

Por requerimento da **Padilha Pereira & CIA. LTDA.** datado de 22/10/2024, instruído com Carta de Habite-se nº 107/2024, fornecida pela Prefeitura Municipal de Viamão em 21/10/2024 e CND-SRF nºs 90.006.85697/71-002, emitida em 01/07/2024, e 90.006.85697/71-001, emitida em 01/07/2024, fica constando que o imóvel retro matriculado foi concluído em alvenaria, sendo que o "Condomínio Residencial Quinta das Figueiras" tomou o nº 1514 da Avenida José Garibaldi, em consequência do que fica a AV.2 desta matrícula cancelada.

PROTOCOLO NÚMERO 292979, Livro 1-AW, fls. 73 de 29/10/2024.

Emol: R\$ 62,90

Averbação sem valor declarado: R\$ 49,40 (0738.04.2100001.01914 = R\$ 4,90)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,60 (0738.01.2100005.74191 = R\$ 2,00)

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

AV.9/78.521, em 13 de agosto de 2025.

TÍTULO: Averbação de Cadastro Imobiliário.

Por requerimento de Caixa Econômica Federal, datado de 30/07/2025, instruído com dados da certidão fornecida pelo Município de Viamão/RS, fica constando que o imóvel retro matriculado acha-se inscrito sob o nº **66341-0** no Setor de Cadastro Imobiliário.

PROTOCOLO NÚMERO: 298503, Livro 1-AY, fls. 144 de 01/08/2025.

Emol: R\$ 66,20

Averbação sem valor declarado: R\$ 52,00 (0738.04.2100001.27757 = R\$ 5,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0738.01.2500001.23301 = R\$ 2,10)

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

AV.10/78.521, em 13 de agosto de 2025.

TÍTULO: Consolidação de Propriedade.

Por requerimento de Caixa Econômica Federal, datado de 30/07/2025, fica constando que o fiduciante Luiz Felipe Tavares Berbigier, 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\$ 215.036,96, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 215.036,96. Foi pago o imposto de transmissão, conforme guia de ITBI nº 23606.

"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: 098897.2.0078521-53		
CNM: 098897.2.0078521-53		
"Continuação do Anverso"	03v	78.521
PROTOCOLO NÚMERO: 298503, Livro 1-AY, fls. 144 de 01/08/2025.		
Emol: R\$ 635,20		
Averbação com valor declarado: R\$ 549,80 (0738.08.1900003.08066 = R\$ 76,40)		
Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0738.01.2500001.23302 = R\$ 2,10)		
O OFICIAL/SUBSTITUTO:		

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

Viamão, 14 de agosto de 2025.

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$ 44,80 (0738.04.2100001.28373 = R\$ 5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$ 13,20 (0738.03.2100003.47083 = R\$ 4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0738.01.2500001.24140 = 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 00044453 82
--	---

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