



Valide aqui  
a certidão.



## 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

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9LM6Q-S8YRF-7SMAG-T6Q8C>

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:



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE VIAMÃO  
LIVRO Nº 2 — Registro Geral

Viamão, 30 de junho de 1988.

*Guilherme Pinho Machado*  
Fis. 1

matrícula

41.649

matrícula 41.649

IMÓVEL: Um terreno, constituído do lote número seis (06), da quadra "R", do loteamento denominado JARDIM KRAHE - 2ª FASE, situado no distrito sede deste município de Viamão, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente, ao Oeste, em linha quebrada, quarenta e sete metros (47m) com a estrada "A"; pelos fundos, ao Leste, quarenta e dois metros (42m) com a área verde; por um lado, ao Sul, oitenta metros (80m) com o lote número sete (07); e, pelo outro lado, ao Norte, setenta metros e quarenta centímetros (70m40) com a área verde; distante, duzentos e dez metros (210m) da estrada "D"; localizada no quarteirão formado pelas estradas "A", "D", "E" e área verde.

PROPRIETÁRIO: NELSON BITTENCOURT CLAAS, brasileiro, professor, inscrito no CIC sob nº 009.152.700-72, portador da cédula de identidade número 1000750677 da SSP/RS, casado pelo regime da comunhão universal de bens antes da vigência da Lei Número 6.515/77 com Wilma Tomaske Claas, domiciliado e residente em Porto Alegre, na rua Matias José Bins, 152.

REGISTROS ANTERIORES: 6/4.498 e 6/4.499.

O SUBOFICIAL: *Guilherme Pinho Machado*

Cz\$ 285,30

R.1/41.649, em 08 de agosto de 1989.

Conforme formal de partilha de 19.5.1988 e certidão de retificação de 12.7.1989, ambos extraídos pelo 4º Cartório de Família e Sucessões de Porto Alegre, dos autos de separação consensual do casal - Nelson Bittencourt Claas e Wilma Tomaske Claas, homologado por sentença da Dra. Maria Luiza Antochewis Dexheimer, Juíza de Direito, em 29.7.1986, coube à NELSON BITTENCOURT CLAAS, brasileiro, professor, separado consensualmente, domiciliado e residente na rua Matias José Bins, 152, em Porto Alegre, inscrito no CPF sob o número 009.

"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

onr

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui  
a certidão.



## 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

009.152.700-72, o imóvel supra descrito, pelo valor de Cz\$ 79.900,00.  
O SUBOFICIAL:

AV.2/41.649 em 3 de novembro de 2014.

Conforme Lei Municipal nº 1.740/82, a estrada "A" passou a denominar-se Rodovia Victórino José Goulart.

PROTOCOLO NÚMERO 229989, Livro 1-AA, fls. 31 de 23/10/2014.

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

Emol: Nihil

Averbação sem valor declarado: Nihil (0738.03.1300007.13540 = Nihil)

AV.3/41.649 em 3 de novembro de 2014.

Conforme requerimento de **Nelson Bittencourt Class**, datado de 23.10.2014, instruído com uma certidão fornecida pela Prefeitura Municipal de Viamão e CND-SRF nº 254252014-88888153, sobre o imóvel retro matriculado foi construído um prédio de alvenaria com a área de duzentos e cinquenta e nove metros quadrados e cinquenta e seis decímetros quadrados (259,56m<sup>2</sup>), cadastrado em 2000, que tomou o nº 371 da Rodovia Victorino José Goulart. Valor da construção: R\$ 70.000,00

PROTOCOLO NÚMERO 229989, Livro 1-AA, fls. 31 de 23/10/2014.

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

Emol: R\$ 213,30

Averbação com valor declarado: R\$ 201,50 (0738.07.1400003.00692 = R\$ 8,10)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,40 (0738.01.1400005.25070 = R\$ 0,30)

AV.4/41.649 em 17 de dezembro de 2015.

Conforme requerimento de **Nelson Bittencourt Class**, datado de 14.12.2015, instruído com documentação hábil, o requerente teve o seu estado civil alterado para o de **divorciado**, conforme sentença proferida pelo Exmo.Sr.Dr.José Francisco Pellegrini, Juiz de Direito da 4ª Vara de Família e Sucessões de Porto Alegre/RS, em 03.05.1990, transitada em julgado em 11.06.1990, e que o mesmo contraiu núpcias pelo regime da comunhão parcial de bens, em 28.11.2003, com **Regina de Moraes Oliva**, portadora da carteira de identidade nº 3004243048 expedida pela SJS/RS, inscrita no CPF sob o nº 183.755.530-34.

PROTOCOLO NÚMERO 238086, Livro 1-AC, fls. 190 de 15/12/2015.

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

"Continua na Matrícula 41.649/2"

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

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9LM6Q-S8YRF-7SMAG-T6Q8C>

onr

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui  
a certidão.



# 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



## OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE VIAMÃO

LIVRO N.º 2 - Registro Geral

Viamão, 17 de dezembro de 2015

*[Assinatura]*

Fls.  
02

Matrícula  
41.649

matrícula 41.649/2

"Continuação da matrícula 41.649"

Emol: R\$ 65,20

Proc. de Retif. Art.213,I, de b a g, LRP: R\$ 60,30 (0738.04.1100007.14049 = R\$ 0,90)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,60 (0738.01.1500005.35046 = R\$ 0,40)

R. 5/41.649, em 17 de dezembro de 2015.

**TÍTULO:** Compra e venda.

**TRANSMITENTES:** NELSON BITTENCOURT CLAAS, professor, portador da carteira de identidade nº 1000750677, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF nº 009.152.700-72 com anuência de sua esposa REGINA DE MORAES OLIVA, do lar, portadora da carteira de identidade nº 3004243048, expedida pela SJS/RS, inscrita no CPF nº 183.755.530-34, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados na Estrada Osório Torres, nº 8760, na cidade de Osório- RS.

**ADQUIRENTE:** MARIA ELONEIDE BALHEJOS TORRES, brasileira, solteira, maior, autônoma, portadora da carteira de identidade nº 5084887511, expedida pela SSP/RS, inscrita no CPF nº 013.074.540-54, residente e domiciliada na Avenida Cristiano Kramer, nº 1.504, Vila Nova, na cidade de Porto Alegre- RS.

**FORMA DO TÍTULO:** Contrato por instrumento particular de compra e venda e financiamento com garantia de propriedade fiduciária, dentro das condições previstas para a taxa de mercado, firmado em 19.11.2015.

**VALOR:** R\$ 1.180.000.000,00, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 1.180.000.000,00. Foi pago o imposto de transmissão conforme guia de ITBI nº 2530, em 27.11.2015.

**CONDICÕES:** Não constam.

**PROTOCOLO NÚMERO** 237835, Livro 1-AO, fls. 172 de 01/12/2015.

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

Emol: R\$ 2.743,80

Registro com valor declarado: R\$ 2.723,00 (0738.09.1300007.00613 = R\$ 16,80)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,60 (0738.01.1500005.35047 = R\$ 0,40)

R. 6/41.649, em 17 de dezembro de 2015.

**TÍTULO:** Alienação fiduciária.

**CONFITENTE DEVEDORA FIDUCIANTE:** MARIA ELONEIDE BALHEJOS TORRES, antes qualificada.

**CREDORA FIDUCIÁRIA:** ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO - POUPLEX, com sede na Avenida Duque de Caxias, s/nº, na cidade de Brasília- DF, inscrita no CNPJ sob nº

"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

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9LM6Q-S8YRF-7SMAG-T6Q8C>

onr

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui  
a certidão.



## 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

CNPJ sob nº 00.655.522/0001-21.

**FORMA DO TÍTULO:** Contrato por instrumento particular de compra e venda e financiamento com garantia de propriedade fiduciária, dentro das condições previstas para a taxa de mercado, firmado em 19.11.2015.

**VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 765.000,00.

**VALOR DO IMÓVEL:** R\$ 1.120.000,00.

**PRAZO:** 360 meses.

**JUROS:** 9,98%a.a. de taxa nominal e 10,45%a.a. de taxa efetiva

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

**PROTOCOLO NÚMERO** 237835, Livro 1-AC, fls. 172 de 01/12/2015.

O OFICIAL/SUBSTITUTO: 

Emol: R\$ 2.743,80

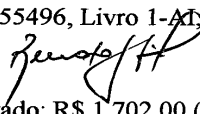
Registro com valor declarado: R\$ 2.723,00 (0738.09.1300007.00614 = R\$ 16,80)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,60 (0738.01.1500005.35048 = R\$ 0,40)

AV.7/41.649 em 8 de novembro de 2018.

Conforme requerimento de **Associação de Poupança e Empréstimo - POUPEX**, datado de 19.09.2018 a fiduciante **Maria Eloneide Balheios Torres**, antes qualificada, foi constituída em mora, e tendo decorrido o prazo estabelecido pelo § 1º do art. 26 da Lei 9.514/97, sem que a mesma tenha purgado a mora, fica consolidada a plena propriedade do imóvel retro matriculado em nome da **ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO - POUPEX**, antes qualificada, conforme o disposto no § 7º do art. 26 e § 1º do art. 26-A da Lei 9.514/97. O imóvel foi atribuído o valor de R\$ 1.151.528,62 arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 1.151.528,62. Foi pago o imposto de transmissão conforme guia de ITBI 2065, em 11.10.2018.

**PROTOCOLO NÚMERO** 255496, Livro 1-AI, fls. 197 de 22/10/2018.

O OFICIAL/SUBSTITUTO: 

Emol: R\$ 1.769,40

Averbação com valor declarado: R\$ 1.702,00 (0738.09.1600004.00428 = R\$ 61,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,60 (0738.01.1800004.18863 = R\$ 1,40)

AV.8/41.649 em 13 de fevereiro de 2019.

Certifico a requerimento da **Associação de Poupança e Empréstimo - POUPEX**, datado de 17.01.2019, que foi cumprida a exigência contida no artigo 27, da Lei 9.514/97, tendo sido

Continua na Matricula 41.649/3

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

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9LM6Q-S8YRF-7SMAG-T6Q8C>

onr

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui  
a certidão.



# 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 -----



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE VIAMÃO

LIVRO N.º 2 - Registro Geral

Viamão, 13 de fevereiro de 2019

*[Handwritten signature]*

Fls.  
03

Matrícula  
41.649

matrícula 41.649/03

tendo sido realizados o primeiro e segundo leilões conforme atas datadas de 06.12.2018 e 14.12.2018, sem que tenha havido licitantes.

PROTOCOLO NÚMERO 257138, Livro 1-AJ, fls. 111 de 29/01/2019.

O OFICIAL/SUBSTITUTO: *[Handwritten signature]*

Emol: R\$ 45,70

Averbação sem valor declarado: R\$ 36,10 (0738.04.1500005.01170 = R\$ 3,30)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,90 (0738.01.1800006.03228 = R\$ 1,40)

AV.9/41.649 em 15 de fevereiro de 2019.

Conforme termo de quitação de dívida firmado em 17.01.2019, pela **Associação de Poupança e Empréstimo - POUPEX**, que por força da ocorrência prevista no § 6º do artigo 27 da Lei 9.514/97, foi dada a quitação da dívida constante do R.6/41.649, à devedora **Maria Eloneide Balhejos Torres**.

PROTOCOLO NÚMERO 257418, Livro 1-AJ, fls. 131 de 15/02/2019.

O OFICIAL/SUBSTITUTO: *[Handwritten signature]*

Emol: R\$ 45,70

Averbação sem valor declarado: R\$ 36,10 (0738.04.1500005.01202 = R\$ 3,30)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,90 (0738.01.1800006.03445 = R\$ 1,40)

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

Viamão, 6 de fevereiro de 2023.

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) 1 página: R\$ 41,30 (0738.04.2100002.44368 = R\$ 4,40)

Busca em livros e arquivos: R\$ 12,10 (0738.02.2100002.88934 = R\$ 2,50)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,40 (0738.01.2100003.62859 = R\$ 1,80)

Total: R\$ 68,50

Caren Fabiane Martins da Silva Tavares - Escrevente



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 2023 00007160 81

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

onr

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9LM6Q-S8YRF-7SMAG-T6Q8C>