



Valide aqui  
este documento



# 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: 098897.2.0051450-77



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

LIVRO N.º 2 — Registro Geral

Viamão, 11 de agosto de 19 98.

*[Assinatura]*

Fis.

01

matrícula

51.450

matrícula 51.450

**IMÓVEL:** Um terreno, designado pelo lote número dezesseis (16) da quadra número um (01), do loteamento denominado PARQUE RESIDENCIAL TRES FIGUEIRAS, situado no distrito do Passo do Sabão, neste município de Viamão, com a área superficial de trezentos e trinta metros quadrados (330m²), medindo onze metros (11m) de frente; por trinta metros (30m) da frente aos fundos, por ambos os lados; tendo nos fundos, a mesma largura da frente; dividindo-se: pela frente, ao NE, com a rua "2"; pelos fundos, ao SO, com o lote número sete (07); por um lado, ao NO, com parte do lote número quatro (04) e com os lotes números cinco (05) e seis (06); e, pelo outro lado, ao SE, com o lote número quinze (15); distante trinta metros (30m) da esquina da rua "1"; localizado no quarteirão formado pela rua "1", rua Paraná, terras da Comunidade Evangélica de Porto Alegre e rua "2".

**PROPRIETARIA:** A.M.R. FRIZZO - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LIMITADA, com sede na cidade de Porto Alegre, na rua Tobias da Silva, 137/507, inscrita no CGC sob o número 92.408.151/0001-02

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula número 50 185.

**PROTOCOLO NÚMERO:** 141 700, em 26/06/1998

O OFICIAL:

R\$ 4,70

AV. 1/51.450, em 24 de agosto de 1998.

Certifico que, conforme documentação arquivada neste cartório, a proprietária, A. M. R. FRIZZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LIMITADA, está inscrita no C.G.C. sob o número 92.480.151/0001-02, e não como por equívoco constou por ocasião da abertura da presente matrícula.

O OFICIAL SUBSTITUTO:

R. 2/51.450, em 23 de julho de 2015.

**TÍTULO:** Compra e venda.

**TRANSMITENTE:** A.M.R. FRIZZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na rua Tobias da Silva, nº 137, Cj. 507, Moínho de Vento, na cidade de Porto Alegre,

Continua no Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A3FTR-CT5HW-M7LUX-KWV82>

Continua na Próxima Página

Conforme o Artigo 426 da CENR/RS, o prazo de validade da presente certidão é de 20 (vinte) dias úteis.

Rua Isabel Bastos, 253 (2º andar) - Centro - Viamão/RS - CEP: 94.410-250 - Fone: (51) 3485.1508 - (51) 3446.8561

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui  
este documento



# 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: 098897.2.0051450-77

Porto Alegre, inscrita no CNPJ sob nº 92.480.151/0001-02.

**ADQUIRENTE:** ANDRE MARTINEWSKI, brasileiro, solteiro, maior, dirigente de empresa, portador da carteira de identidade nº 9011356021, expedida pela SJS/RS, inscrito no CPF nº 606.391.130-87, residente e domiciliado na Rua Ernesto Dornelles, nº 193, Nossa Senhora das Graças, na cidade de Porto Alegre- RS.

**FORMA DO TÍTULO:** Escritura pública lavrada em 26.05.2015, nas notas do Serviços Notariais do Distrito do Passo do Sabão e Viamópolis, neste município de Viamão, (Lº 471, fls. 190, sob o número 52866).

**VALOR:** R\$ 47.917,46, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 150.000,00. Foi certificado na escritura ora registrada o recolhimento do imposto de transmissão.

**CONDICÕES:** Não constam.

**PROTOCOLO NÚMERO** 234789, Livro 1-AB, fls. 162 de 02/07/2015.

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

Emol: R\$ 763,10

Registro com valor declarado: R\$ 751,10 (0738.07.1400003.02157 = R\$ 8,10)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,60 (0738.01.1500005.00900 = R\$ 0,30)

AV.3/51.450 em 5 de dezembro de 2018.

Conforme Lei Municipal nº 2846/2000, a Rua "2" passou a denominar-se Rua Angelo Frizzo.

**PROTOCOLO NÚMERO** 256137, Livro 1-A, fls. 42 de 26/11/2018.

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

Emol: Nihil

Averbação sem valor declarado: Nihil (0738.04.1500001.14939 = Nihil)

AV.4/51.450 em 5 de dezembro de 2018.

Conforme requerimento de André Martinewski, datado de 26.11.2018, instruído com uma Habite-se nº 080/2016 fornecida pela Prefeitura Municipal de Viamão, em 15.06.2016 e CND-SRF nº 002782018-88888586, sobre o imóvel retro matriculado foi construído um prédio de alvenaria com a área de duzentos e onze metros quadrados e três decímetros quadrados (211,03m2), que tomou o nº 41 da Rua Angelo Frizzo. O imóvel retro matriculado acha-se inscrito sob o nº 71.815-8 no Setor de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Viamão.

Valor da construção: R\$ 200.000,00.

**PROTOCOLO NÚMERO** 256137, Livro 1-AJ, fls. 42 de 26/11/2018.

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

Emol: R\$ 525,00

Averbação com valor declarado: R\$ 469,50 (0738.08.1600004.00957 = R\$ 49,50).

Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,60 (0738.01.1800004.25683 = R\$ 1,40)

Continua na Matricula 51.450/2

Continua na Próxima Página

Conforme o Artigo 426 da CNRR/RS, o prazo de validade da presente certidão é de 20 (vinte) dias úteis.

Rua Isabel Bastos, 253 (2º andar) - Centro - Viamão/RS - CEP: 94.410-250 - Fone: (51) 3485.1508 - (51) 3446.8561

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A3FTR-CT5HW-M7LUX-KWV82>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui  
este documento



# 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: 098897.2.0051450-77



## OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE VIAMÃO

LIVRO N.º 2 - Registro Geral  
Viamão, 27 de março de 2019

Fls. 02 Matrícula 51.450

matrícula 51.450/02

"continuação da matrícula 51.450"

R. 5/51.450, em 27 de março de 2019.

**TÍTULO:** Compra e venda.

**TRANSMITENTE:** **ANDRE MARTINEWSKI**, brasileiro, solteiro, maior, declarou não manter vínculo ou relacionamento que configure união estável, empresário, portador da carteira de identidade nº 9011356021, expedida pela SJS/RS, inscrito no CPF nº 606.391.130-87, residente e domiciliado na Rua Ernesto Dornelles, nº 193, Jardim Carvalho, na cidade de Porto Alegre-RS.

**ADQUIRENTES:** **FELIPE LORETO DA LUZ**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da Carteira do DETRAN/RS nº 04921754750, inscrito no CPF nº 013.430.580-90, endereço eletrônico: felipeloreto@gmail.com, residente e domiciliado na Rua Casemiro de Abreu, nº 465, Santa Isabel, neste município de Viamão; e **GLAINÁ SILVEIRA BOUCINHA SOARES**, brasileira, solteira, maior, empresária, portadora da carteira de identidade nº 1114213778, expedida pela SSP/RS, inscrita no CPF nº 030.261.730-29, endereço eletrônico: glainaboucinha@gmail.com, residente e domiciliada na rua Casemiro de Abreu, nº 465, Santa Isabel, neste município de Viamão, unidos estavelmente nos termos da Lei 9.278/96.

**FORMA DO TÍTULO:** Instrumento particular de venda e compra de bem imóvel, financiamento com garantia de alienação fiduciária de imóvel e outras avenças, firmado em 13.02.2019.

**VALOR:** R\$ 430.000,00, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 430.000,00. Foi pago o imposto de transmissão conforme guia de ITBI nº 0302, em 11.03.2019.

**CONDIÇÕES:** Não constam.

**PROTOCOLO NÚMERO** 257710, Livro 1-AJ, fls. 151 de 12/03/2019.

O OFICIAL/SUBSTITUTO: *[Assinatura]*

Emol: R\$ 2.008,00

Registro com valor declarado: R\$ 1.940,30 (0738.09.1600004.00534 = R\$ 61,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,90 (0738.01.1800006.11296 = R\$ 1,40)

R. 6/51.450, em 27 de março de 2019.

**TÍTULO:** Alienação fiduciária.

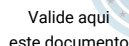
**CONFIDENTES DEVEDORES FIDUCIANTES:** **FELIPE LORETO DA LUZ**, e **GLAINÁ SILVEIRA BOUCINHA SOARES**, antes qualificados.

**CREDORA FIDUCIÁRIA:** **ITAU UNIBANCO S/A.**, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, na cidade de São Paulo-SP, inscrita no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04

**FORMA DO TÍTULO:** Instrumento particular de venda e compra de bem imóvel, financiamento com garantia de alienação fiduciária de imóvel e outras avenças, firmado em 13.02.2019.

"Continua no Verso"

Continua na Próxima Página



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: 098897.2.0051450-77

CNM: 098897.2.0051450-77

**"Continuação do Anverso"**

02v

51.450

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 300.000,00.

**VALOR DO IMÓVEL: R\$ 500.000,00.**

**PRAZO:** 240 meses, sendo a última parcela em 13.02.2039.

**JUROS:** 8,4638%a.a. correspondendo a 0,7053%a.m. de taxa nominal e 8,8000%a.a. correspondendo a 0,7053%a.m. de taxa efetiva

**CONDICÕES:** Fica constituída a propriedade fiduciária, mediante alienação fiduciária feita pelo(s) confite(n)s devedor(es) e fiduciante(s), em favor da credora fiduciária, com fundamento no art. 24, inciso IV da Lei 9.514, de 20.11.1997.

PROTOCOLO NÚMERO 257710, Livro I-AJ, fls. 151 de 12/03/2019.

**O OFICIAL/SUBSTITUTO:**

**Emol: R\$ 1.440,50**

Registro com valor declarado: R\$ 1.384,70 (0738.08.1600004.01099 = R\$ 49,50)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,90 (0738.01.1800006.11297 = R\$ 1,40)

AV.7/51.450, em 26 de março de 2026.

**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 registrais serão eletrônicos, encerrando-se a escrituração física, com fulcro no artigo 464-A da CNRR/RS.

**PROTOCOLO NÚMERO:** 303602, Livro 1-BA, fls. 166 de 16/03/2026.

**Emol: Nihil**

Averbação sem valor declarado: Nihil (0738.04.2100001.64712 = Nihil)

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

"Continua na Matrícula" 51.450/3

Continua na Próxima Página

Conforme o Artigo 426 da CNRR/RS, o prazo de validade da presente certidão é de 20 (vinte) dias úteis.

Rua Isabel Bastos, 253 (2º andar) - Centro - Viamão/RS - CEP: 94.410-250 - Fone:(51) 3485.1508 - (51) 3446.8561

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)





Valide aqui  
este documento



# 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

51.450  
- Matrícula -



## REGISTRO DE IMÓVEIS DE VIAMÃO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 098897.2.0051450-77

Viamão, 30 de março de 2026

|            |                     |
|------------|---------------------|
| Fls.<br>03 | Matrícula<br>51.450 |
|------------|---------------------|

AV.8/51.450, em 30 de março de 2026.

**TÍTULO:** Averbação de Saneamento.

Nos termos do art. 614 da CNRR/RS, procede-se à retificação/inclusão de dados do imóvel objeto desta matrícula em observância ao princípio da especialidade objetiva, para que passe a constar: a) O imóvel está cadastrado no Cadastro Imobiliário Fiscal (CIF): 71725-0.

**PROTOCOLO NÚMERO:** 303602, Livro 1-BA, fls. 166 de 16/03/2026.

Emol: R\$ 70,10

Averbação sem valor declarado: R\$ 55,10 (0738.04.2100001.64713 = R\$ 5,50)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0738.01.2500001.73287 = R\$ 2,20)

Averbação nato digital assinado pelo escrevente autorizado **MATHEUS BARCELOS DA SILVA:02375270061** em 30/03/2026 às 09:32:06. O hash SHA256 do documento é **C1A5313C7409ED0102562E6435B39586161F659C3E496DBF7EF217209208CCB7**.

AV.9/51.450, em 30 de março de 2026.

**TÍTULO:** Consolidação de Propriedade.

Por requerimento de **Itaú Unibanco S/A.**, datado de 03/03/2026, fica constando que os fiduciários Felipe Loreto da Luz e Glainá Silveira Boucinha Soares, antes qualificado, foram constituídos 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\$ 500.000,00, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 500.000,00. Foi pago o imposto de transmissão, conforme guia de ITBI nº 28624.

**PROTOCOLO NÚMERO:** 303602, Livro 1-BA, fls. 166 de 16/03/2026.

Emol: R\$ 1.340,10

Averbação com valor declarado: R\$ 1.230,40 (0738.09.1900003.04449 = R\$ 100,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0738.01.2500001.73288 = R\$ 2,20)

Averbação nato digital assinado pelo escrevente autorizado **MATHEUS BARCELOS DA SILVA:02375270061** em 30/03/2026 às 09:32:18. O hash SHA256 do documento é **D888D74840BCF578525A878E1125148C93740F9B4770C9B3842A5F218509617F**.

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

Viamão, 8 de julho de 2026.

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$ 47,60 (0738.04.2100001.79780 = R\$ 5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0738.03.2600002.07564 = R\$ 4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0738.01.2500001.94865 = R\$ 2,20)

Total: R\$ 81,00

ISSQN: R\$ 3,45



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 2026 00049729 27**

Vinícius Daniel Neves - Escrevente Autorizado

Conforme o Artigo 426 da CNRR/RS, o prazo de validade da presente certidão é de 20 (vinte) dias úteis.

Rua Isabel Bastos, 253 (2º andar) - Centro - Viamão/RS - CEP: 94.410-250 - Fone:(51) 3485.1508 - (51) 3446.8561

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

