



CERTIDÃO Inteiro Teor

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS

Adelle Ribeiro Coelho Sandri - Oficial de Registro

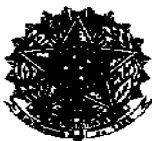
Página 1 de 5

Valide aqui
este documento

CERTIFICADO, a pedido da parte interessada e no uso das atribuições conferidas por lei, que, revendo os arquivos deste Serviço de Registro, no Livro nº 2 - Registro Geral, consta o seguinte teor:

CNM: 097360.2.0111117-82

111117
MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

Livro Nº 2 - Registro Geral

Canoas 09 de setembro 2013

FLS.

01

MATRÍCULA

111.117

LOTE URBANO Nº 16 DA QUADRA C3, NA RUA 14, DO LOTEAMENTO PARADIS, na zona urbana da cidade de Canoas/RS, localizado no quarteirão formado pelas Ruas: 14, 15 e 16, possuindo a área superficial de (204m²), com as seguintes medidas e confrontações: ao Sul, onde faz frente, na extensão de (8,50m), no alinhamento com a Rua 14; ao Norte, onde faz fundos, na extensão de (8,50m), com o lote 14, de propriedade de Nazário Canoas Empreendimentos Imobiliários Ltda; ao Leste, na extensão de (24m), de frente ao fundo, com o lote 17, de propriedade de Nazário Canoas Empreendimentos Imobiliários Ltda; e ao Oeste, na extensão de (24m), com a Rua 15, também de propriedade de Nazário Canoas Empreendimentos Imobiliários Ltda. Dista (12,25m), da esquina com a Rua 15. **Proprietário: NAZÁRIO CANOAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Coronel Bordini, nº 300, Conjunto 1004, Moinhos de Vento, na cidade de Porto Alegre/RS, CNPJ/MF, 14.243.411/0001-12. **Origem:** Matrícula nº 102.899, Lv. 2, deste Ofício, em 08.08.2012. (P. nº 279.930 Lv 1-U de 09.08.2013). **EM.: R\$13,20. Selo Digital nº 0103.03.1300001.04928 - R\$0,55. ISSQN(2,25%) - R\$0,37.** Canoas, 09 de setembro de 2013. (Escrevente, Marcela dos Santos Paiva). Dou fé. *[Assinatura]* Paulo Eduardo César, Oficial Designado. Pasta nº 173.

R-1-111.117. Compra e Venda - **Transmitente: NAZÁRIO CANOAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Rua Coronel Bordini, nº 300, Conjunto 1004, Moinhos de Vento, na cidade de Porto Alegre/RS, CNPJ/MF, 14.243.411/0001-12, neste ato representada, conforme consta deste Instrumento Particular, aliena todo o imóvel constante da matrícula acima. **Adquirente: GARCEZ & TOLEDO IMPOTADORA, EXPORTADORA E DISTRIBUIDORA DE COMPONENTES ELETRONICOS LTDA**, com sede na Rua Santos Dumont, nº 37, Sala 04, Centro, na cidade de Esteio/RS, CNPJ/MF, 13.372.441/0001-66, neste ato representada por **DIEGO LIMA TOLEDO**, brasileiro, solteiro, empresário, CPF, 005.012.610-52, CI, 3080737665-SJS/RS, residente na Rua Vinte e Quatro de Agosto, nº 142, apartamento 304, Centro, na cidade de Esteio/RS; e **SAMANTHA GARCEZ**, brasileira, solteira, empresária, CPF, 025.196.350-02, CI, 1093691671-SJS/RS, residente na Rua São Luiz, nº 484, Parque Amador, na cidade de Esteio/RS. **Título:** Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Alienação Fiduciária em Garantia, Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário e Outras Avenças, Contrato nº 3926, datado de 11/08/2014. **Condições:** As constantes do título ora registrando. **Valor:** R\$79.419,83 (setenta e nove mil, quatrocentos e dezenove reais e oitenta e três centavos). **Avaliação Fiscal:** R\$79.419,83. Guia ITVI nº 004525. Pasta O-2015. (P. nº 318.512 Lv 1-Y de 22.12.2015). **EM.: R\$429,30. Selo Digital nº 0103.07.1500002.03177 - R\$10,00. ISSQN(2%) - R\$8,66.** OBS: Foi apresentada Certidão Negativa de Débitos Unificada, emitida pela Secretaria da Receita Federal, inclusive para fins Previdenciários, conforme Portaria MF nº 443 de 17/10/2014, em nome da Vendedora, arquivada neste Ofício na **Pasta Z-2015**. Canoas, 21 de janeiro de 2016. (Escrevente, Nathalia de Souza Teixeira). Dou fé. *[Assinatura]* Paulo Eduardo César, Oficial Designado. Pasta H-2015.

R-2-111.117. Alienação Fiduciária - **Devedora/Fiduciante: GARCEZ & TOLEDO IMPOTADORA, EXPORTADORA E DISTRIBUIDORA DE COMPONENTES ELETRONICOS LTDA**, com sede na Rua Santos Dumont, nº 37, Sala 04, Centro, na cidade de Esteio/RS.

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página:-:-:-:-:-



Continuação da página anterior - - - - -

CNM: 097360.2.0111117-82

Valide aqui
este documento**REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS**

Livro Nº 2 - Registro Geral

Canoas, 21 de janeiro de 2016

FLS.

MATRÍCULA

01v

111.117

Cont. M-111.117

CNPJ/MF, 13.372.441/0001-66, neste ato representada por DIEGO LIMA TOLEDO, brasileiro, solteiro, empresário, CPF, 005.012.610-52, CI, 3080737665-SJS/RS, residente na Rua Vinte e Quatro de Agosto, nº 142, apartamento 304, Centro, na cidade de Esteio/RS; e SAMANTHA GARCEZ, brasileira, solteira, empresária, CPF, 025.196.350-02, CI, 1093691671-SJS/RS, residente na Rua São Luiz, nº 484, Parque Amador, na cidade de Esteio/RS, dá em alienação fiduciária todo o imóvel constante da matrícula acima.

Credoras/Fiduciárias: NAZÁRIO CANOAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Rua Coronel Bordini, nº 300, Conjunto 1004, bairro Moinhos de Vento, na cidade de Porto Alegre/RS, CNPJ/MF, 14.243.411/0001-12 - (32%); CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Edifício Corporate-15º andar, bairro do Itaim Bibi, na cidade de São Paulo/SP, CNPJ/MF, 05.262.743/0001-53 - (54,40%); e URBANIZADORA CONCÓRDIA S/A, com sede na Rua Domingos Martins, nº 121, loja 02, bairro Centro, na cidade de Canoas/RS, CNPJ/MF, 87.255.824/0001-90 - (13,60%), todas, neste ato representadas, conforme consta deste Instrumento Particular. **Título:** Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Alienação Fiduciária em Garantia, Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário e Outras Avenças, Contrato nº 3926, datado de 11/08/2014. **Condições:** As constantes do título ora registrando. **Valor da Dívida:** R\$76.832,05 (setenta e seis mil, oitocentos e trinta e dois reais e cinco centavos). **Prazo de Amortização:** 180 meses. **Forma de Pagamento e Juros:** (Conforme consta deste Instrumento Particular). Para efeitos do artigo 24, Inciso VI, da Lei 9.514/97, o imóvel foi avaliado em R\$165.310,93. Demais cláusulas as constantes do Instrumento Particular ora registrando. (P. nº 318.512 Lv 1-Y de 22.12.2015). **EM: R\$429,30. Selo Digital nº 0103.07.1500002.03178 - R\$10,00. ISSQN(2%) - R\$8,66.** OBS: O presente registro foi feito nos termos do artigo 38, da Lei 9514 de 20.11.1997. Canoas, 21 de janeiro de 2016. (Escrevente, Nathalia de Souza Teixeira). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado. Pasta H-2015.

AV-3-111.117. ... Certifico, conforme Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real, datada de 11/08/2014, que a credora fiduciária de 32%, objeto do R-2-111.117 acima, NAZÁRIO CANOAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, emitiu Cédula de Crédito Imobiliário nº 3926, Série CANO, tendo como instituição custodiante PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, com sede na Avenida das Américas, nº 4200, Bloco 4, grupo 514, na cidade do Rio de Janeiro/RJ, CNPJ/MF, 17.343.682/0001-38, no valor de R\$25.414,35, pelo prazo de 180 meses. (P. nº 318.513 Lv 1-Y de 22.12.2015). **SEM EMOLUMENTOS.** Canoas, 21 de janeiro de 2016. (Escrevente, Nathalia de Souza Teixeira). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado. Pasta H-2015.

AV-4-111.117. ... Certifico, conforme Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real, datada de 11/08/2014, que a credora fiduciária de 13,60%, objeto do R-2-111.117 acima, URBANIZADORA CONCÓRDIA S.A., emitiu Cédula de Crédito Imobiliário nº 3926, Série CANO, tendo como instituição custodiante PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, com sede na Avenida das Américas, nº 4200, Bloco 4, grupo 514, na cidade do Rio de Janeiro/RJ, CNPJ/MF, 17.343.682/0001-38, no valor de

CONTINUA NA FICHA Nº 02

Continua na próxima página - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VS4QH-BJKYA-MWWDA-N8BTK

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

111117
MATRÍCULA

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

Livro Nº 2 - Registro Geral

Canoas 21 de

de 2016

1 FLS

I MATRÍCULA

02

111 117

Cont M.111.117

R\$10.801,10, pelo prazo de 180 meses. (P. nº 318.514 Lv 1-Y de 22.12.2015). SEM EMOLUMENTOS. Canoas, 21 de janeiro de 2016. (Escrevente, Nathalia de Souza Teixeira). Dou fé.  Paulo Eduardo César, Oficial Designado. Pasta H-2015.

AV-5-111.117. ... Certifico, conforme Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real, datada de 11/08/2014, que a credora fiduciária de **54,40%**, objeto do R-2-111.117 acima, CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., emitiu Cédula de Crédito Imobiliário nº 3926, Série CANO, tendo como instituição custodiante **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede na Avenida das Américas, nº 4200, Bloco 4, grupo 514, na cidade do Rio de Janeiro/RJ, CNPJ/MF. 17.343.682/0001-38, no valor de R\$43.204,39, pelo prazo de 180 meses. (P. nº 318.515 Lv 1-Y de 22.12.2015). **SEM EMOLUMENTOS**. Canoas, 21 de janeiro de 2016. (Escrivente, Nathalia de Souza Teixeira).
Dou fé.  Paulo Eduardo César, Oficial Designado. Pasta H-2015.

Av.6/111.117 – Canoas, 09 de junho de 2026. **TRANSIÇÃO DE SISTEMA – ESCRITURAÇÃO DIGITAL.**

Com base no artigo 464-A da CNR-CGJ/RS (Prov. 44/2024), procede-se à esta averbação de ofício, para informar que esta matrícula passará a receber escrituração em meio exclusivamente eletrônico, sem impressão em papel, a partir da folha seguinte a deste ato, encerrando-se a escrituração física.

Emol.: Nihil (Selo: 0103.04.2600001.11651 = Nihil); PED: Nihil (Selo: 0103.01.2500002.83550 = Nihil) - AGNR.

Ato assinado digitalmente pela escrevente THAISE GEPPERT MURIALDO:03386389031 em 10/06/2026 às 13:47:12. O hash SHA256 do documento é 3A5FA09FE0D5D844F6AB5D0A3AAD906E0CD5FCFA56DBDAF1E821F26C1287309F.

Av.7/111.117 – Canoas, 09 de junho de 2026. RETIFICAÇÃO - ERRO DE TRANSPOSIÇÃO.

Com fulcro no disposto no artigo 213, I, "a", da Lei nº 6.015/1973, retifico o R-2 para dizer que o valor da dívida garantida pela alienação fiduciária é **R\$79.419,83** (e não R\$76.832,05, como constou). Averbação feita de ofício, revendo-se o arquivo desta Serventia Registral.

Emol.: Nihil (Selo: 0103.01.2500002.83552 = Nihil); PED: Nihil (Selo: 0103.01.2500002.83551 = Nihil) - ERTR.

Ato assinado digitalmente pela escrevente THAISE GEPPERT MURIALDO:03386389031 em 10/06/2026 às 13:47:17. O hash SHA256 do documento é F3F3CCF858149B8D656EAC9D3C940E884ACC50ADACA138DAB3AC6606B66A33CF.

Av.8/111.117 - Canoas, 09 de junho de 2026. **RETIFICAÇÃO** -
LOGRADOUROS/BAIRRO/CEP.

Com fulcro no artigo 212 combinado com o artigo 213, I, da Lei nº 6.015/1973, e artigos 440-AQ e 440-AV do CNJ/CN/Extra (Prov. 149/2023), retifico a matrícula, para: a) atualizar a denominação dos logradouros da frente, da esquina e do quarteirão onde se situa o imóvel, como segue: **rua Cora Coralina** (antes rua 14), **rua Paulo Freire** (antes rua 15) e **rua Nelson Mandela** (antes rua 16); b) consignar que o imóvel está localizado no bairro **COARACY** (antes bairro **COARACY**).

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página:-----



Valide aqui
este documento

Continuação da página anterior -:-:-:-:-

CNM: 097360.2.0111117-82



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
02v	111.117

Brigadeira; e c) consignar que o imóvel possui Código de Endereçamento Postal - CEP de nº **92425-752**. Averbação feita à vista de requerimento, instruído da Lei Municipal nº 6.294/2019, e do BCI - Boletim de Cadastramento Imobiliário.

Protocolo nº 517860, Livro 1-CB, datado de 13 de maio de 2026.

Emol.: R\$ 180,60 (Selo: 0103.04.2600001.11652 = R\$ 5,50); PED: R\$ 7,30 (Selo: 0103.01.2500002.83553 = R\$ 2,20).

Ato assinado digitalmente pela escrevente THAISE GEPPERT MURIALDO:03386389031 em 10/06/2026 às 13:47:22. O hash SHA256 do documento é 1F9FA42A533B5A3AC616F1D846A35373FA2684E0035E108935B860B4F47AF2DA.

Av.9/111.117 - Canoas, 09 de junho de 2026. **RETIFICAÇÃO - FIRMA/DENOMINAÇÃO.**

Com fulcro no disposto no artigo 213, I, "g", da Lei nº 6.015/1973, retifico o R-2 e a AV-5, para dizer que **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.** passou a se denominar **LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.**, com sede na rua Ministro Jesuino Cardoso, nº 633, 10º andar, sala 102, Vila Nova Conceição, em São Paulo/SP. Averbação feita em razão de requerimento, instruído de certidão de registro nº 300.248/20-9, datada de 07/08/2020, referente à Ata da Assembleia Geral Extraordinária de 03/02/2020, expedida pela Junta Comercial do Estado de São Paulo.

Protocolo nº 517860, Livro 1-CB, datado de 13 de maio de 2026.

Emol.: R\$ 121,30 (Selo: 0103.04.2600001.11653 = R\$ 5,50); PED: R\$ 7,30 (Selo: 0103.01.2500002.83554 = R\$ 2,20).

Ato assinado digitalmente pela escrevente THAISE GEPPERT MURIALDO:03386389031 em 10/06/2026 às 13:47:26. O hash SHA256 do documento é 04455523FDA4B9C2693DF1C1C398A21F2BF85E52E14ADF7828AB684DB823A01B.

Av.10/111.117 - Canoas, 09 de junho de 2026. **CANCELAMENTO - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.**

Conforme requerimento, firmado pela parte credora, em 22/04/2026, averbo o cancelamento da cédula de crédito imobiliário constante da **AV-5**.

Protocolo nº 517860, Livro 1-CB, datado de 13 de maio de 2026.

Emol.: R\$ 55,10 (Selo: 0103.04.2600001.11654 = R\$ 5,50); PED: R\$ 7,30 (Selo: 0103.01.2500002.83555 = R\$ 2,20).

Ato assinado digitalmente pela escrevente THAISE GEPPERT MURIALDO:03386389031 em 10/06/2026 às 13:47:31. O hash SHA256 do documento é BCFA44983DDB2C1B32EC5B6AFE605E3015DAFDA8FDE91181B1FDEFC07CD0944F.

Av.11/111.117 - Canoas, 09 de junho de 2026. **CANCELAMENTO - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.**

Conforme requerimento, firmado pela parte credora, em 22/04/2026, averbo o cancelamento da cédula de crédito imobiliário constante da **AV-4**.

Protocolo nº 517860, Livro 1-CB, datado de 13 de maio de 2026.

Emol.: R\$ 55,10 (Selo: 0103.04.2600001.11655 = R\$ 5,50); PED: R\$ 7,30 (Selo: 0103.01.2500002.83556 = R\$ 2,20).

Ato assinado digitalmente pela escrevente THAISE GEPPERT MURIALDO:03386389031 em 10/06/2026 às 13:47:35. O hash SHA256 do documento é AB837E6A73123AF15DF829F95839E92AAC23F74D988C21A49D03532759BDD029.

(Continua na folha 3)

Continua na próxima página:-:-:-:-:-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VS4QH-BJKYA-MWWDA-N8BTK>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

111
- Matrícula



Continuação da página anterior -:-:-:-:-

CNM: 097360.2.0111117-82

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Canoas, 09 de junho de 2026

FLS.	MATRÍCULA
03	111.117

Av.12/111.117 – Canoas, 09 de junho de 2026. **CANCELAMENTO - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.**

Conforme requerimento, firmado pela parte credora, em 22/04/2026, averbo o cancelamento da cédula de crédito imobiliário constante da **AV-3**.

Protocolo nº 517860, Livro 1-CB, datado de 13 de maio de 2026.

Emol.: R\$ 55,10 (Selo: 0103.04.2600001.11656 = R\$ 5,50); PED: R\$ 7,30 (Selo: 0103.01.2500002.83557 = R\$ 2,20).

Ato assinado digitalmente pela escrevente THAISE GEPPERT MURIALDO:03386389031 em 10/06/2026 às 13:47:39. O hash SHA256 do documento é C64EDD7D35C443D4EB1F55246DDE417D14EE8C195AECC4A81C44A88EC72BE6B5.

Av.13/111.117 - Canoas, 09 de junho de 2026. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.**

Com base no disposto no artigo 26, §7º, da Lei nº 9.514/1997, averbo a **consolidação da propriedade do imóvel** desta matrícula em favor da parte credora, **LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.**, que é **detentora e cessionária do crédito garantido pela alienação fiduciária do R-2 e Av.9**, devidamente qualificada no referido registro, devendo promover público leilão para a alienação do imóvel, conforme o procedimento previsto no artigo 27 da referida lei. Averbação feita a requerimento, datado de 22/04/2026, instruído de: a) declarações da instituição custodiante; b) certidão do decurso do prazo de 15 dias da intimação da parte devedora sem purgação da mora; e c) comprovante de quitação do ITBI (valor atribuído pelo contribuinte de R\$165.310,93 e avaliação fiscal de R\$165.310,93, em 13/04/2026).

Protocolo nº 517860, Livro 1-CB, datado de 13 de maio de 2026.

Emol.: R\$ 432,30 (Selo: 0103.08.2200002.07533 = R\$ 80,80); PED: R\$ 7,30 (Selo: 0103.01.2500002.83558 = R\$ 2,20).

Ato assinado digitalmente pela escrevente THAISE GEPPERT MURIALDO:03386389031 em 10/06/2026 às 13:47:44. O hash SHA256 do documento é 623C940395E52619D4FD1C269D10EF19B11FAF2883E442090C6C27028DFFC949.

Dou fé. Canoas/RS, sexta-feira, 12 de junho de 2026, às 09h25m39s. Certidão de inteiro teor emitida e assinada digitalmente, verificável por meio do código QR localizado na parte superior.

EMOLUMENTOS: R\$81,00 - MP

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 111.117: R\$47,60 (0103.04.2600001.12204 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0103.03.2500003.17823 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0103.01.2500002.84825 = R\$2,20)



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
097360 53 2026 00093714 19

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VS4QH-BJKYA-MWWDA-N8BTK>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital