



# 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

Valide aqui este documento

CERTIFICO, 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: 097360.2.0110984-93

110984  
MATRÍCULA



## REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

Livro Nº 2 - Registro Geral

Canoas 09 de setembro de 2013

FLS.

MATRÍCULA

01

110.984

**LOTE URBANO Nº 26, DA QUADRA B11, NA AVENIDA PROJETADA NORTE, DO LOTEAMENTO PARADIS**, na zona urbana da cidade de Canoas/RS, localizado no quarteirão formado pelas Ruas: 12, 13 e Avenidas: Projetada Norte e 17 de Abril, possuindo a área superficial de (215,24m<sup>2</sup>), com as seguintes medidas e confrontações: ao Sul, onde faz frente, na extensão de (8m), no alinhamento com a Avenida Projetada Norte; ao Norte, onde faz fundos, na extensão de (8m), com o lote 23, de propriedade de Nazário Canoas Empreendimentos Imobiliários Ltda; ao Leste, na extensão de (27,13m), de frente ao fundo, com o lote 27, de propriedade Nazário Canoas Empreendimentos Imobiliários Ltda; e ao Oeste, na extensão de (26,71m), de frente ao fundo, com o lote 25, também de propriedade Nazário Canoas Empreendimentos Imobiliários Ltda. Dista por 2 segmentos, sendo o primeiro, na extensão de (150,41m), e o segundo, em curva de raio (9m), na extensão de (7,07m), da esquina com a Avenida 17 de Abril. **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 0103.03.1300001.04786 - R\$0,55. ISSQN(2,25%) - R\$0,37.** Canoas, 09 de setembro de 2013. (Escrevente, Marcela dos Santos Paiva). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado. Pasta nº 173.

**R-1-110.984.** 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: MAXIMILIANO MARTINS RIBAS**, brasileiro, solteiro, técnico de ar e refrigeração, CPF. 025.407.400-65, CI. 1107198382-SSP/RS, residente na Quadra N Setor Seis, nº 23, Guajuviras, na cidade de Canoas/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 4486, datado de 24/02/2015. **Condições:** As constantes do título ora registrando. **Valor:** R\$76.619,49 (setenta e seis mil, seiscentos e dezenove reais e quarenta e nove centavos). **Avaliação Fiscal:** R\$76.619,49. Guia ITVI nº 004386. **Pasta O-2015.** (P. nº 318.260 Lv 1-Y de 18.12.2015). **EM: R\$429,30. Selo Digital nº 0103.07.1500002.03009 - 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, 15 de janeiro de 2016. (Escrevente, Nathalia de Souza Teixeira). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado. Pasta H-2015.

**R-2-110.984.** Alienação Fiduciária - **Devedor/Fiduciante: MAXIMILIANO MARTINS RIBAS**, brasileiro, solteiro, técnico de ar e refrigeração, CPF. 025.407.400-65, CI. 1107198382-SSP/RS, residente na Quadra N Setor Seis, nº 23, Guajuviras, na cidade de Canoas/RS, dá em alienação fiduciária todo o imóvel constante da matrícula acima. **Credoras/Fiduciárias: NAZÁRIO CANOAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página.....



Continuação da página anterior

CNM: 097360.2.0110984-93

Valide aqui este documento



**REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS**

Libre Nº 2 - Registro Geral

Cont. M-110.984

Canoas, 15 de janeiro de 2016

FLS.	MATRÍCULA
01v	110.984

com sede na Rua Coronel Bordini, nº 300, Conjunto 1004, bairro Meinhos 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 4486, datado de 24/02/2015. **Condições:** As constantes do título ora registrando. **Valor da Dívida:** R\$71.342,68 (setenta e um mil, trezentos e quarenta e dois reais e sessenta e oito 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\$156.455,81. Demais cláusulas as constantes do Instrumento Particular ora registrando. (P. nº 318.260 Lv 1-Y de 18.12.2015). **EM: R\$379,80. Selo Digital nº D103.07.150002.03010 - R\$10,00. ISSQN(2%) - R\$7,67. OBS:** O presente registro foi feito nos termos do artigo 38, da Lei 9514 de 20.11.1997. Canoas, 15 de janeiro de 2016. (Escrevente, Nathalia de Souza Teixeira). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado. Pasta H-2015.

**AV-3-110.984.** . . . Certifico, conforme Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real, datada de 24/02/2015, que a credora fiduciária de 32%, objeto do R-2-110.984 acima, NAZÁRIO CANOAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., emitiu Cédula de Crédito Imobiliário nº 4486, 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\$24.518,24, pelo prazo de 180 meses. (P. nº 318.261 Lv 1-Y de 18.12.2015). SEM EMOLUMENTOS. Canoas, 15 de janeiro de 2016. (Escrevente, Nathalia de Souza Teixeira). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado. Pasta H-2015.

**AV-4-110.984.** . . . Certifico, conforme Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real, datada de 24/02/2015, que a credora fiduciária de 13,60%, objeto do R-2-110.984 acima, URBANIZADORA CONCÓRDIA S.A., emitiu Cédula de Crédito Imobiliário nº 4486, 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\$10.420,25, pelo prazo de 180 meses. (P. nº 318.262 Lv 1-Y de 18.12.2015). SEM EMOLUMENTOS. Canoas, 15 de janeiro de 2016. (Escrevente, Nathalia de Souza Teixeira). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado. Pasta H-2015.

**AV-5-110.984.** . . . Certifico, conforme Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real, datada de 24/02/2015, que a credora fiduciária de 54,40%, objeto do R-2-110.984 acima, CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., emitiu Cédula de Crédito Imobiliário nº 4486,

CONTINUA NA FICHA Nº 02

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7NQB3-C9EAF-XS6ZJ-JUMPDR>

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



Continuação da página anterior

CNM: 097360.2.0110984-93

Valide aqui  
este documento110984  
MATRÍCULA**REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS**

Livro Nº 2 - Registro Geral

Canoas	15	de	janeiro	de	2016	FLS.	02	MATRÍCULA	110.984
Cont. M-110.984									

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\$41.681,00, pelo prazo de 180 meses. (P. nº 318.263 Lv 1-Y de 18.12.2015). **SEM EMOLUMENTOS**. Canoas, 15 de janeiro de 2016. (Escrevente, Nathalia de Souza Teixeira). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado. Pasta H-2015.

Av.6/110.984 - Canoas, 18 de março de 2026. **RETIFICAÇÃO - ERRO DE TRANSPOSIÇÃO.**

Com fulcro no artigo 213, I, "a", da Lei nº 6.015/1973, retifico o R-2 para consignar que o valor da dívida garantida pela alienação fiduciária é **R\$76.619,49** (e não R\$71.342,68 como constou). Averbação feita de ofício, revendo-se o arquivo desta Serventia Registral. Protocolo nº 512799, Livro 1-BZ, datado de 26 de fevereiro de 2026.

Emol.: Nihil (Selo: 0103.01.2500002.30065 = Nihil); PED: Nihil (Selo: 0103.01.2500002.30064 = Nihil) - ERRA.

Escrevente, Juli Moura Moreira.

Av.7/110.984 - Canoas, 18 de março de 2026. **RETIFICAÇÃO - LOGRADOURO/QUARTEIRÃO/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 CNN/CN/CNJ-Extra (Prov. 149/2023), retifico a matrícula, para: a) atualizar a denominação dos logradouros da frente e do quarteirão onde se situa o imóvel, como segue: **avenida Hispânica** (e não mais avenida Projetada Norte, como constou), **rua Garopaba** (e não mais rua 12, como constou) e **rua Renato Russo** (e não mais rua 13, como constou); e b) consignar que o imóvel possui Código de Endereçamento Postal - CEP de nº **92425-740**. Averbação feita à vista de requerimento, instruído do Documento de Busca por Localidade - CEP, bem como das Leis Municipais 6.288/2019 e 6.294/2019. Protocolo nº 512799, Livro 1-BZ, datado de 26 de fevereiro de 2026.

Emol.: R\$ 121,30 (Selo: 0103.04.2500002.31669 = R\$ 5,50); PED: R\$ 7,30 (Selo: 0103.01.2500002.30066 = R\$ 2,20).

Escrevente, Juli Moura Moreira.

Av.8/110.984 - Canoas, 18 de março 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**. Averbação feita em razão de requerimento, instruído de certidão de registro sob nº 300.248/20-9, aos 07/08/2020 referente à Ata da Assembléia Geral Extraordinária de 03/02/2020, expedida pela Junta Comercial do Estado de São Paulo/SP.

Protocolo nº 512799, Livro 1-BZ, datado de 26 de fevereiro de 2026.

Emol.: R\$ 121,30 (Selo: 0103.04.2500002.31670 = R\$ 5,50); PED: R\$ 7,30 (Selo: 0103.01.2500002.30067 = R\$ 2,20).

Escrevente, Juli Moura Moreira.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7NQB3-C9EAF-XS6ZJ-JUMPDR>

Continua na próxima página

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

Continuação da página anterior -

CNM: 097360.2.0110984-93

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS**  
Livro Nº 2 - Registro Geral

FLS.	MATRÍCULA
02v	110.984

**Av.9/110.984 – Canoas, 18 de março de 2026. CANCELAMENTO - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.**Conforme requerimento, firmado pela parte credora, em 21/01/2026, averbo o cancelamento da cédula de crédito imobiliário constante da **AV-5**.


Protocolo nº 512799, Livro 1-BZ, datado de 26 de fevereiro de 2026.

Emol.: R\$ 55,10 (Selo: 0103.04.2500002.31672 = R\$ 5,50); PED: R\$ 7,30 (Selo: 0103.01.2500002.30070 = R\$ 2,20).

Escrevente, Juli Moura Moreira. **Av.10/110.984 – Canoas, 18 de março de 2026. CANCELAMENTO - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.**Conforme requerimento, firmado pela parte credora, em 21/01/2026, averbo o cancelamento da cédula de crédito imobiliário constante da **AV-4**.

Protocolo nº 512799, Livro 1-BZ, datado de 26 de fevereiro de 2026.

Emol.: R\$ 55,10 (Selo: 0103.04.2500002.31673 = R\$ 5,50); PED: R\$ 7,30 (Selo: 0103.01.2500002.30071 = R\$ 2,20).

Escrevente, Juli Moura Moreira. **Av.11/110.984 – Canoas, 18 de março de 2026. CANCELAMENTO - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.**Conforme requerimento, firmado pela parte credora, em 21/01/2026, averbo o cancelamento da cédula de crédito imobiliário constante da **AV-3**.

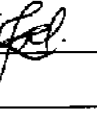
Protocolo nº 512799, Livro 1-BZ, datado de 26 de fevereiro de 2026.

Emol.: R\$ 55,10 (Selo: 0103.04.2500002.31674 = R\$ 5,50); PED: R\$ 7,30 (Selo: 0103.01.2500002.30072 = R\$ 2,20).

Escrevente, Juli Moura Moreira. **Av.12/110.984 - Canoas, 18 de março 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.**, devidamente qualificada na Av.8, que é **detentora e cessionária do crédito garantido pela alienação fiduciária do R-2**, que deverá promover público leilão para a alienação do imóvel, conforme o procedimento previsto no artigo 27 da referida lei. Averbação feita a requerimento, datado de 21/01/2026, instruído de declarações da instituição custodiante, de certidão do decurso do prazo de 15 dias da intimação da parte devedora sem purgação da mora, bem como de comprovante de quitação do ITBI (valor atribuído pelo contribuinte de R\$156.455,81 e avaliação fiscal de R\$156.455,81, em 20/01/2026).

Protocolo nº 512799, Livro 1-BZ, datado de 26 de fevereiro de 2026.

Emol.: R\$ 432,30 (Selo: 0103.08.2200002.05508 = R\$ 80,80); PED: R\$ 7,30 (Selo: 0103.01.2500002.30073 = R\$ 2,20).

Escrevente, Juli Moura Moreira. 

CONTINUA NA FICHA Nº

Dou fé. Canoas/RS, sexta-feira, 20 de março de 2026, às 10h:45m:23s.

EMOLUMENTOS: R\$81,00 - MP  
Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 110.984: R\$47,60 (0103.04.2500002.32172 = R\$5,50)  
Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0103.03.2500002.39432 = R\$4,40)  
Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0103.01.2500002.31138 = R\$2,20)**Certidão de inteiro teor emitida e assinada digitalmente, verificável por meio do código QR localizado na parte superior.**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 00047955 04**Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7NQB3-C9EAF-XS6ZJ-UJMPDR>