



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: 097360.2.0111083-87

111083
MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

Livro Nº 2 - Registro Geral

Canoas 09 de setembro de 2013

FLS.

01

MATRÍCULA

111.083

LOTE URBANO Nº 47, DA QUADRA C2, NA RUA 15, DO LOTEAMENTO PARADIS, na zona urbana da cidade de Canoas/RS, localizado no quarteirão formado pela Avenida Projetada Norte e pelas Ruas: 13, 14, 15, 17 e 19, possuindo a área superficial de (218,04m²), com as seguintes medidas e confrontações: ao Nordeste, onde faz frente, em dois segmentos, sendo o primeiro, em curva de raio (187m), na extensão de (7,57m), e o segundo, em curva de raio (25m), na extensão de (0,43m), ambos no alinhamento com a Rua 15; ao Sudoeste, onde faz fundos, em dois segmentos, sendo o primeiro, em curva de raio (212m), na extensão de (8,58m), e o segundo, em curva de raio (50m), na extensão de (0,86m), ambos com o lote 19, de propriedade de Nazário Canoas Empreendimentos Imobiliários Ltda; ao Sudeste, na extensão de (25m), de frente ao fundo, com o lote 46, de propriedade de Nazário Canoas Empreendimentos Imobiliários Ltda; e ao Noroeste, na extensão de (25m), de frente ao fundo, com o lote 48, também de propriedade de Nazário Canoas Empreendimentos Imobiliários Ltda. Dista por 2 segmentos, sendo o primeiro, em curva de raio (25m), na extensão de (24,61m), e o segundo, na extensão de (73,48m), da esquina com a Rua 17. **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 0103.03.1300001.04894 - 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-1-111.083. Compra e Venda - **Transmitente: 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, neste ato representada, conforme consta deste Instrumento Particular, aliena todo o imóvel constante da matrícula acima. **Adquirente: JEFERSON DE OLIVEIRA PACHECO**, brasileiro, solteiro, vendedor, CI, 7089464049-SSP/RS, CPF, 019.017.620-25, residente na Rua Açucena, nº 2999 - apartamento 303, bairro Estância Velha, 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 3855, datado de 14/07/2014. **Condições:** As constantes do título ora registrando. **Valor:** R\$77.407,28 (setenta e sete mil, quatrocentos e sete reais e vinte e oito centavos). **Avaliação Fiscal:** R\$77.407,28, Guia ITVI nº 7009, Pasta O-2014. (P. nº 301.838 Lv 1-V de 04.12.2014). **EM R\$402,90. Selo Digital nº 0103.07.1300004.08053 - R\$8,10. ISSQN(2%) - R\$8,13.** OBS.: Foram apresentadas Certidão Negativa de Débitos do INSS e Certidão Conjunta Negativa de Débitos da Receita Federal, em nome da Vendedora, arquivadas neste Ofício na Pasta Z-2014, Canoas, 23 de dezembro de 2014. (Escrevente, Nathalia de Souza Teixeira). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado. **Pasta H-2014.**

R-2-111.083. Alienação Fiduciária - **Devedor/Fiduciante: JEFERSON DE OLIVEIRA PACHECO**, brasileiro, solteiro, vendedor, CI, 7089464049-SSP/RS, CPF, 019.017.620-25.

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página:-:-:-:-:-



Continuação da página anterior -

CNM: 097360.2.0111083-87

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

Livro Nº 2 - Registro Geral

Cont. M-111.083

Canoas, 23 de dezembro de 2014

FLS.	MATRÍCULA
01v	111.083

residente na Rua Açucena, nº 2999 - apartamento 303, bairro Estância Velha, na cidade de Canoas/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/ME, 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/ME, 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/ME, 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 3855, datado de 14/07/2014. **Condições:** As constantes do título ora registrando. **Valor da Dívida:** R\$76.900,35 (setenta e seis mil e novecentos reais e trinta e cinco centavos). **Prazo de Amortização:** 120 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\$132.291,58. Demais cláusulas as constantes do Instrumento Particular ora registrando. (P. nº 301.838 Lv 1-V de 04.12.2014). **EM: R\$402,90. Selo Digital nº 0103.07.1300004.08055 - R\$8,10. ISSQN(2%) - R\$8,13.** OBS: O presente registro foi feito nos termos do artigo 38, da Lei 9514 de 20.11.1997. Canoas, 23 de dezembro de 2014. (Escrevente, Nathalia de Souza Teixeira). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado. Pasta H-2014.

AV-3-111.083. Certifico, conforme Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real, datada de 14/07/2014, que a credora fiduciária de 32%, objeto do R-2-111.083 acima, **NAZÁRIO CANOAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, emitiu Cédula de Crédito Imobiliário nº 3855, 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/ME, 17.343.682/0001-38, no valor de R\$24.770,33, pelo prazo de 120 meses. (P. nº 301.839 Lv 1-V de 04.12.2014). **EM: R\$25,60. Selo Digital nº 0103.03.1300004.08122 - R\$0,55. ISSQN(2%) - R\$0,58.** Canoas, 23 de dezembro de 2014. (Escrevente, Nathalia de Souza Teixeira). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado. Pasta H-2014.

AV-4-111.083. Certifico, conforme Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real, datada de 14/07/2014, que a credora fiduciária de 13,60%, objeto do R-2-111.083 acima, **URBANIZADORA CONCÓRDIA S.A.**, emitiu Cédula de Crédito Imobiliário nº 3855, 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/ME, 17.343.682/0001-38, no valor de R\$10.527,39, pelo prazo de 120 meses. (P. nº 301.840 Lv 1-V de 04.12.2014). **EM: R\$25,60. Selo Digital nº 0103.03.1300004.08123 - R\$0,55. ISSQN(2%) - R\$0,58.** Canoas, 23 de dezembro de 2014. (Escrevente, Nathalia de Souza Teixeira). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado. Pasta H-2014.

CONTINUA NA FICHA Nº 02

Continua na próxima página:-



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

CNM: 097360.2.0111083-87

Valide aqui este documento

111083
MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

Livro Nº 2 - Registro Geral

Cont. M-111.083

Canoas 23 de dezembro de 2014

FLS.	MATRÍCULA
02	111.083

Paulo Eduardo César, Oficial Designado. Pasta H-2014.

AV-5-111.083. . . . Certifico, conforme Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real, datada de 14/07/2014, que a credora fiduciária de 54,40%, objeto do R-2-111.083 acima, CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., emitiu Cédula de Crédito Imobiliário nº 3855, 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/ME, 17.343.682/0001-38, no valor de R\$42.109,56, pelo prazo de 120 meses. (P. nº 301.841 Lv 1-V de 04.12.2014). EM.: R\$25,60. Selo Digital nº 0103.03.1300004.08124 - R\$0,55. ISSQN(2%) - R\$0,58. Canoas, 23 de dezembro de 2014. (Escrevente, Nathalia de Souza Texeira). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado. Pasta H-2014.

Av.6/111.083 - Canoas, 03 de agosto de 2026. TRANSIÇÃO DE SISTEMA - ESCRITURAÇÃO DIGITAL.

Com base no artigo 464-A da CNNR-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: 0103.04.2600001.33322 = Nihil); PED: Nihil (Selo: 0103.01.2500003.19450 = Nihil) - AGNR.

Ato assinado digitalmente pela escrevente CARLA FOZZA DALCORTIVO:71197605053 em 04/08/2026 às 16:40:16. O hash SHA256 do documento é B7D8756F689E3A89C1F5570E98C382AF7E95613FFCCC0CF51D0B344CF5FE0E60.

Av.7/111.083 - Canoas, 03 de agosto 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\$77.407,28** (e não R\$76.900,35, como constou). Averbação feita de ofício, revendo-se o arquivo desta Serventia Registral. Protocolo nº 520901, Livro 1-CC, datado de 25 de junho de 2026. Obs.: Ato praticado na data indicada na parte superior, em virtude da prorrogação prevista no artigo 432 da CNNR-CGJ/RS (Provimento nº 01/2020).

Emol.: Nihil (Selo: 0103.01.2500003.19452 = Nihil); PED: Nihil (Selo: 0103.01.2500003.19451 = Nihil) - ERTR.

Ato assinado digitalmente pela escrevente CARLA FOZZA DALCORTIVO:71197605053 em 04/08/2026 às 16:40:22. O hash SHA256 do documento é 474D3F1549E7C16AEBB178FAEE649DFCAC0B36D9848FF2B9B5D48E779FE2034E.

Av.8/111.083 - Canoas, 03 de agosto 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 CNR/CN/Extra (Prov. 149/2023), retifico a matrícula, para: a) atualizar a denominação dos logradouros da frente, da esquina e do quarteirão onde se

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página:-:-:-:-:-



Valide aqui
este documento

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

CNM: 097360.2.0111083-87



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
02v	111.083

situa o imóvel, como segue: **rua Paulo Freire** (antes rua 15), **rua Marie Curie** (antes rua 17), **rua Renato Russo** (antes rua 13), **rua Cora Coralina** (antes rua 14) e **rua Albert Einsten** (antes rua 19); b) consignar que o imóvel está localizado no **bairro Brigadeira**; e c) consignar que o Código de Endereçamento Postal - CEP é **92425-754**. Averbação feita à vista de requerimento, instruído do BCI - Boletim de Cadastramento Imobiliário, bem como da Lei Municipal nº 6.294/2019.

Protocolo nº 520901, Livro 1-CC, datado de 25 de junho de 2026. Obs.: Ato praticado na data indicada na parte superior, em virtude da prorrogação prevista no artigo 206-A, §1º, da Lei nº 6.015/1973 e artigo 432 da CNRR-CGJ/RS (Provimento nº 01/2020).

Emol.: R\$180,60 (Selo: 0103.04.2600001.33323 = R\$5,50); PED: R\$7,30 (Selo: 0103.01.2500003.19453 = R\$2,20).

Ato assinado digitalmente pela escrevente CARLA FOZZA DALCORTIVO:71197605053 em 04/08/2026 às 16:40:26. O hash SHA256 do documento é 4228981F19B4A93DAFA5CD40A293CAFFFB62EE22A9542E14E54C6AD525E83283.

Av.9/111.083 - Canoas, 03 de agosto 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 Jesuíno Cardoso, nº 633, 10º andar, sala 102, Vila Nova Conceição, em São Paulo/SP. Averbação feita em razão de requerimento, instruído da certidão de registro nº 300.248/20-9, datado de 07/08/2020, referente à Ata da Assembléia Geral Extraordinária de 03/02/2020, expedida pela Junta Comercial do Estado de São Paulo.

Protocolo nº 520901, Livro 1-CC, datado de 25 de junho de 2026. Obs.: Ato praticado na data indicada na parte superior, em virtude da prorrogação prevista no artigo 206-A, §1º, da Lei nº 6.015/1973 e artigo 432 da CNRR-CGJ/RS (Provimento nº 01/2020).

Emol.: R\$121,30 (Selo: 0103.04.2600001.33324 = R\$5,50); PED: R\$7,30 (Selo: 0103.01.2500003.19454 = R\$2,20).

Ato assinado digitalmente pela escrevente CARLA FOZZA DALCORTIVO:71197605053 em 04/08/2026 às 16:40:32. O hash SHA256 do documento é 78C89F6C3A39F72C79C1FF154504CE55E3D8CDE9D92CB18901E7308032300C8F.

Av.10/111.083 - Canoas, 03 de agosto de 2026. **CANCELAMENTO - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.**

Conforme requerimento, firmado pela parte credora, em 24/06/2026, averbo o cancelamento da cédula de crédito imobiliário constante da **AV-5**.

Protocolo nº 520901, Livro 1-CC, datado de 25 de junho de 2026. Obs.: Ato praticado na data indicada na parte superior, em virtude da prorrogação prevista no artigo 206-A, §1º, da Lei nº 6.015/1973 e artigo 432 da CNRR-CGJ/RS (Provimento nº 01/2020).

Emol.: R\$55,10 (Selo: 0103.04.2600001.33325 = R\$5,50); PED: R\$7,30 (Selo: 0103.01.2500003.19455 = R\$2,20).

Ato assinado digitalmente pela escrevente CARLA FOZZA DALCORTIVO:71197605053 em 04/08/2026 às 16:40:36. O hash SHA256 do documento é 1A2B986CEE3DA1677F7A840C91A154AA57B76C45AFCC9B527738B432F0408075.

Av.11/111.083 - Canoas, 03 de agosto de 2026. **CANCELAMENTO - CÉDULA DE CRÉDITO**

(Continua na folha 3)

Continua na próxima página:-:-:-:-:-

:-:-:-:-:-
:-:-:-:-:-
:-:-:-:-:-
:-:-:-:-:-
:-:-:-:-:-



Valide aqui
este documento

111.083



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

CNM: 097360.2.0111083-87

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Canoas, 03 de agosto de 2026

FLS.	MATRÍCULA
03	111.083

IMOBILIÁRIO.

Conforme requerimento, firmado pela parte credora, em 24/06/2026, averbo o cancelamento da cédula de crédito imobiliário constante da **AV-4**.

Protocolo nº 520901, Livro 1-CC, datado de 25 de junho de 2026. Obs.: Ato praticado na data indicada na parte superior, em virtude da prorrogação prevista no artigo 206-A, §1º, da Lei nº 6.015/1973 e artigo 432 da CNNR-CGJ/RS (Provimento nº 01/2020).

Emol.: R\$55,10 (Selo: 0103.04.2600001.33326 = R\$5,50); PED: R\$7,30 (Selo: 0103.01.2500003.19456 = R\$2,20).

Ato assinado digitalmente pela escrevente CARLA FOZZA DALCORTIVO:71197605053 em 04/08/2026 às 16:40:41. O hash SHA256 do documento é 3B92A4EBEB11093ACFA7E8D0B7D1BCC9609DCAE24AF83B42D8543809B8C7F051.

Av.12/111.083 - Canoas, 03 de agosto de 2026. **CANCELAMENTO - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.**

Conforme requerimento, firmado pela parte credora, em 24/06/2026, averbo o cancelamento da cédula de crédito imobiliário constante da **AV-3**.

Protocolo nº 520901, Livro 1-CC, datado de 25 de junho de 2026. Obs.: Ato praticado na data indicada na parte superior, em virtude da prorrogação prevista no artigo 206-A, §1º, da Lei nº 6.015/1973 e artigo 432 da CNNR-CGJ/RS (Provimento nº 01/2020).

Emol.: R\$55,10 (Selo: 0103.04.2600001.33327 = R\$5,50); PED: R\$7,30 (Selo: 0103.01.2500003.19457 = R\$2,20).

Ato assinado digitalmente pela escrevente CARLA FOZZA DALCORTIVO:71197605053 em 04/08/2026 às 16:40:45. O hash SHA256 do documento é 4E179E774E624012F9D60A020254686A80A9B20EA5AD140FE6C0047A7EE970F5.

Av.13/111.083 - Canoas, 03 de agosto 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 24/06/2026, instruído de certidão do decurso do prazo de 15 dias da intimação da parte devedora sem purga da mora, bem como de comprovante de quitação do ITBI (valor atribuído pelo contribuinte de R\$132.291,58 e avaliação fiscal de R\$132.291,58, em 30/03/2026).

Protocolo nº 520901, Livro 1-CC, datado de 25 de junho de 2026. Obs.: Ato praticado na data indicada na parte superior, em virtude da prorrogação prevista no artigo 206-A, §1º, da Lei nº 6.015/1973 e artigo 432 da CNNR-CGJ/RS (Provimento nº 01/2020).

Emol.: R\$382,40 (Selo: 0103.07.2200002.11838 = R\$59,80); PED: R\$7,30 (Selo: 0103.01.2500003.19458 = R\$2,20).

Ato assinado digitalmente pela escrevente CARLA FOZZA DALCORTIVO:71197605053 em 04/08/2026 às 16:40:50. O hash SHA256 do documento é AFE45C3726FBCC4E4750BA846A9248988E81000F28B1B8F2CEF2E9744D78FBEF.

Dou fé. Canoas/RS, quinta-feira, 06 de agosto de 2026, às 08h11m11s. 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 111.083: R\$47,60 (0103.04.2600001.33863 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0103.03.2500003.34336 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0103.01.2500003.20454 = 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 00124662 20

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2TVUY-ZCNK3-Y5PMV-PR8Y9>

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