



Valide aqui este documento



# CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DE CAPÃO DA CANOA  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Bel. Márcia E. Comassetto dos Santos - Oficial Registradora

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

CNM: 100099.2.0121121-80



OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS  
REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAPÃO DA CANOA-RS  
LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

Capão da Canoa, 13 de abril de 2022

Fls	Matrícula
1	121.121

**IMÓVEL:** UM TERRENO URBANO, situado na Praia **GUARANI**, neste Município de **CAPÃO DA CANOA/RS**, constituído de parte do lote 16 (dezesseis), que pelo cadastro municipal passou a ser **lote 16 (dezesseis)**, da **quadra 06 (seis)**, setor 352 (trezentos e cinquenta e dois), com a área total de **137,50m<sup>2</sup> (cento e trinta e sete metros e cinquenta decímetros quadrados)**, medindo 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) largura de frente ao Sudeste, confrontando com a Rua 8; medindo 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) largura nos fundos a Noroeste, confrontando com parte do lote 14 (quatorze); medindo 25,00m (vinte e cinco metros) de comprimento ao Nordeste, confrontando com o lote 15 (quinze); e medindo 25,00m (vinte e cinco metros) de comprimento ao Sudoeste, confrontando com o lote 41 (quarenta e um), distando 15,00 m (quinze metros) da esquina da Rua 10, estando o quarteirão formado pela Rua 8, Rua 10, Avenida A e Avenida D.-

**PROPRIETÁRIA:** **SIDROMAC CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob número 20.490.558/0001-00, com sede na Avenida Central, nº 736, Bairro Zona Nova, nesta cidade.-

**PROCEDÊNCIA:** Matrícula número 89.935, do livro 2 - Registro Geral, do Ofício de Registro de Imóveis desta Serventia, requerimento datado de 29 de março de 2022, acompanhado do Decreto número 135, expedido pela Prefeitura Municipal de Capão da Canoa/RS, em 24 de março de 2022.-

**PROTOCOLO:** Número 235700, do Livro 1-AQ, de 29 de março de 2022.-

Emolumentos: R\$ 24,80.-

Selo: 0105.03.2200004.09263 = R\$ 3,60.-

Processamento eletrônico de dados (PED): = R\$ 6,00.-

Selo: 0105.01.2200013.07101 = R\$ 1,80.-

pd/ev/be

Capão da Canoa, 13 de abril de 2022.-

*Airton Santos*  
**Airton Santos, Registrador Substituto.-**

Av.1/121.121.- Capão da Canoa, 05 de fevereiro de 2024.-

**TÍTULO:** **AVERBAÇÃO DO CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM).**-

Nos termos do Provimento número 33/2023, da Corregedoria-Geral da Justiça deste Estado do Rio Grande do Sul, fica constando que o **CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM)** desta matrícula é **100099.2.0121121-80.**-

Emolumentos: NIHIL.-

Selo: 0105.04.1500002.03785 = NIHIL.-

Processamento eletrônico de dados (PED): = NIHIL.-

Selo: 0105.01.2400002.09770 = NIHIL.-

ez/js/be

Capão da Canoa, 05 de fevereiro de 2024.-

*Maria Eduarda dos Santos Siqueira*  
**Maria Eduarda dos Santos Siqueira, Escrevente Autorizada.-**

Av.2/121.121.- Protocolo nº 252799, do Livro 1-AJ, de 30 de janeiro de 2024.-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CX94P-VPUCE-M89XC-2P45M>

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





Continuação da Página Anterior

Valide aqui este documento

CNM: 100099.2.0121121-80

Fls	Matrícula
1v	121.121

**Av.2/121.121.-** Protocolo nº 252799, do Livro 1-AU, de 30 de janeiro de 2024.-  
**TÍTULO: AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO.-**

Nos termos do requerimento datado de 30 de janeiro de 2024, acompanhado da Carta de Habitação número 216/2023 expedida pela Prefeitura Municipal de Capão da Canoa/RS e da CND do INSS, aferição número 90.017.23532/61-001, expedida em 29 de janeiro de 2024, fica constando que sobre o terreno da presente matrícula foi construído **UM PRÉDIO RESIDENCIAL EM ALVENARIA**, com a área total construída de **79,40 m² (setenta e nove metros e quarenta decímetros quadrados)**, situado na Rua Oito, Nº 253. Lançamento efetuado conforme Plantas Aprovadas e Licenciadas através da Análise de Projetos Nº 1128/2022, conforme projeto nº 26067.-

**VALOR ATRIBUÍDO:** O proprietário declarou que o valor do custo da construção foi de R\$ 181.356,00 (cento e oitenta e um mil e trezentos e cinquenta e seis reais).-  
 Emolumentos: R\$ 477,50.-

Selo: 0105.08.1300005.15506 = R\$ 72,60.-  
 Processamento eletrônico de dados (PED): = R\$ 6,60.-  
 Selo: 0105.01.2400002.09771 = R\$ 2,00.-  
 Capão da Canoa, 05 de fevereiro de 2024.

Maria Eduarda dos Santos Siqueira, Escrevente Autorizada.-

**R.3/121.121.-** Protocolo nº 255836, do Livro 1-AU, de 27 de maio de 2024.-  
**TÍTULO: COMPRA E VENDA.-**

**TRANSMITENTE:** SIDROMAC CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - EPP, inscrita no CNPJ sob número 20.490.558/0001-00, com sede na Avenida Central, nº 736, bairro Zona Nova, nesta cidade.-

**ADQUIRENTE:** CARLOS ROBERTO KOLING, empresário sócio de empresa, inscrito no Cadastro de Pessoa Física sob número 512.745.150-68, portador da Carteira Nacional de Habilitação número 01313704310, expedida pelo DETRAN/RS, casado com FABIANA CRISTINA BETTO KOLING, empresária sócia de empresa, inscrita no Cadastro de Pessoa Física sob número 751.314.470-20, portadora da Carteira Nacional de Habilitação número 04302591243, expedida pelo DETRAN/RS, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados na Rua Sady Cantergiani, nº 212, apto 502, Bairro Floresta, na cidade de Caxias do Sul/RS.-

**FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel Urbano, lavrada no Tabelionato de Notas de Xangri-Lá/RS, no Livro 144 de Transmissões, folha 045, sob número 12.688, em 27 de maio de 2024.-

**VALOR:** R\$ 181.356,00 (cento e oitenta e um mil e trezentos e cinquenta e seis reais).-  
**AVALIAÇÃO:** R\$ 250.000,00, pago ITBI conforme guia número 3374.-

**OBJETO:** O imóvel da presente matrícula.-

**OBSERVAÇÃO:** Consta na escritura que foram dispensadas as certidões negativas de

continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/CX94P-VPUCE-M89XC-2P45M

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Continuação da Página Anterior

Valide aqui este documento

CNM: 100099.2.0121121-80



**OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS  
REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAPÃO DA CANOA-RS  
LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL**

19

Capão da Canoa, 31 de maio de 2024

Fls	Matrícula
2	121.121

débito do INSS, da Receita Federal e da Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, nos termos da Portaria conjunta PGFN/SRF número 03, de 22 de novembro de 2005 e da Instrução Normativa MPS/SRP número 03, de 14 de julho de 2005, em nome da empresa vendedora.-

Emolumentos: R\$ 1.178,50.-

Selo: 0105.08.1300005.16544 = R\$ 72,60.-

Processamento eletrônico de dados (PED): = R\$ 6,60.-

Selo: 0105.01.2400018.01071 = R\$ 2,00.- cr/cl/fb

Capão da Canoa, 31 de maio de 2024.-

Sabrina Vanessa dos Santos Magnante de Andrade, Registradora Substituta.

**R.4/121.121.-** Protocolo nº 258248, do Livro 1-AV, de 27 de agosto de 2024.-

**TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.-**

**EMITENTE: KOLING PRÉ FABRICADOS DE CONCRETO LTDA,** inscrita no CNPJ sob número 02.791.370/0001-10, com sede em Estrada Arziro Galafassi, nº 632, Samuara, na cidade de Caxias do Sul/RS.-

**CREDORA FIDUCIÁRIA: UNIPRIME PIONEIRA COOPERATIVA DE CRÉDITO,** inscrita no CNPJ sob número 01.286.361/0001-09, com sede na Rua Souza Naves, nº 279, Centro, na cidade de Toledo/PR.-

**INTERVENIENTES GARANTIDORES FIDUCIÁRIOS: CARLOS ROBERTO KOLING,** administrador de empresa, inscrito no Cadastro de Pessoa Física sob número 512.745.150-68, portador da carteira de identidade número 3039401611, expedida pela SJS/RS, e sua esposa **FABIANA CRISTINA BETTO KOLING,** administradora de empresa, inscrita no Cadastro de Pessoa Física sob número 751.314.470-20, portadora da carteira de identidade número 1055665101, expedida pela SJS/RS, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua Sady Cantergiani Sancitto, nº 212, Floresta, na cidade de Caxias do Sul/RS.-

**FORMA DO TÍTULO:** Cédula de Crédito Bancário, número 9024140161, emitida em 23 de agosto de 2024.-

**OBJETO:** A PROPRIEDADE RESOLÚVEL do imóvel da presente matrícula.-

**VALOR DO CRÉDITO/FORMA DE PAGAMENTO:** R\$ 493.463,41 (quatrocentos e noventa e três mil, quatrocentos e sessenta e três reais e quarenta e um centavos), a ser pago em 120 (cento e vinte) parcelas mensais e consecutivas, vencíveis todo dia 15 (quinze) de cada mês, acrescidas dos encargos financeiros, de acordo com o estabelecido na cláusula Segunda da Cédula, vencendo-se a primeira em 15 de fevereiro de 2025 e a última em 15 de janeiro de 2035.-

**JUROS:** Juros Remuneratórios de 0,70% ao mês, equivalente a 8,73% ao ano, mais a atualização monetária pela variação da taxa média diária do Certificado de Depósito

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/CX94P-VPUCE-M89XC-2P45M

continua na Próxima Página

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Continuação da Página Anterior

Valide aqui este documento

CNM: 100099.2.0121121-80

Fls	Matrícula
2v	121.121

Interbancário (CDI), calculados pelo método de sistema de juros pré-fixados com capitalização mensal e com correção ajustada.-

**PRAÇA DE PAGAMENTO:** Praça de Toledo, no Estado do Paraná.-

**PRAZO/VENCIMENTO:** 3.799 (três mil e setecentos e noventa e nove) dias, vencendo-se em 15 de janeiro de 2035.-

**PRAZO DE CARÊNCIA:** 60 (sessenta) dias.-

**VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO:** R\$ 715.000,00 (setecentos e quinze mil reais).-

**CONDIÇÕES:** As constantes do contrato.-

**OBSERVAÇÃO:** Foram apresentadas as seguintes certidões: em nome do interveniente garantidor fiduciário Carlos Roberto Koling: Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, administrados pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, expedida em 16 de julho de 2024, com validade até 12 de janeiro de 2025, abrangendo inclusive as contribuições sociais; e em nome da interveniente garantidora fiduciária Fabiana Cristina Betto Koling: Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, administrados pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, expedida em 08 de agosto de 2024, com validade até 04 de fevereiro de 2025, abrangendo inclusive as contribuições sociais.-

Emolumentos: R\$ 2.208,20.-

Selo: 0105.09.1300005.05796 = R\$ 90,00.-

Processamento eletrônico de dados (PED): = R\$ 6,60.-

Selo: 0105.01.2400026.14666 = R\$ 2,00.-

Capão da Canoa, 09 de setembro de 2024.-

**Vinicius Semeler Floriano, Escrevente Autorizado.-**

Av.5/121.121.- Capão da Canoa, 19 de março de 2026.-

**TÍTULO: TRANSIÇÃO PARA O MEIO ELETRÔNICO.-**

Procede-se a esta averbação na forma do disposto no artigo 464-A da Consolidação Normativa Notarial e Registral (Provimento número 01/2020 da CGJ/RS), para constar que os próximos atos a serem lançados nesta matrícula serão feitos de **forma eletrônica**, encerrando-se, assim, a escrituração em meio físico. O próximo ato continuará na página seguinte.-

Emolumentos: NIHIL.-

Selo: 0105.04.2600002.13917 = NIHIL.-

Processamento eletrônico de dados (PED): = NIHIL.-

Selo: 0105.01.2600005.15571 = NIHIL.-

Capão da Canoa, 19 de março de 2026.-

**Fábio dos Santos, Escrevente Autorizado.-**

continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/CX94P-VPUCE-M89XC-2P45M

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ridigital



Validação da Página Anterior -----

Valide aqui  
este documento

CNM: 100099.2.0121121-80



**OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAPÃO DA CANOA-RS**  
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

CNM: 100099.2.0121121-80

Fls.	Matrícula
3	121.121

Capão da Canoa, 19 de março de 2026

**Av.6/121.121.-** Protocolo nº 272835, do Livro 1-AY, de 20 de fevereiro de 2026.-

**TÍTULO: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.-**

**TRANSMITENTES:** CARLOS ROBERTO KOLING, administrador de empresa, inscrito no Cadastro de Pessoa Física sob número 512.745.150-68, portador da carteira de identidade número 3039401611, expedida pela SJS/RS, e sua esposa FABIANA CRISTINA BETTO KOLING, administradora de empresa, inscrita no Cadastro de Pessoa Física sob número 751.314.470-20, portadora da carteira de identidade número 1055665101, expedida pela SJS/RS, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua Sady Cantergiani Sancitto, nº 212, Floresta, na cidade de Caxias do Sul/RS.-

**ADQUIRENTE:** UNPRIME PIONEIRA COOPERATIVA DE CRÉDITO, inscrita no CNPJ sob número 01.286.361/0001-09, com sede na Rua Souza Naves, nº 279, Bairro Centro, na cidade de Toledo/PR.-

**FORMA DO TÍTULO:** Requerimento da adquirente, datado de 19 de fevereiro de 2026, recebido via E-Intimação (RI Digital), acompanhado da certidão da não purgação da mora datada de 24 de novembro de 2025-

**VALOR:** Não consta.-

**AVALIAÇÃO:** R\$ 614.502,49, pago ITBI conforme guia número 171300013.-

**OBJETO:** O imóvel da presente matrícula.-

**OBSERVAÇÃO:** Nos termos do artigo 27, da Lei número 9.514, **a livre disposição do imóvel pelo adquirente dependerá da realização de dois leilões na forma da lei.-**

Emolumentos: R\$ 1.230,40.-

Selo: 0105.09.1300005.11294 = R\$ 100,20.-

Processamento eletrônico de dados (PED): = R\$ 7,30.-

Selo: 0105.01.2600005.15572 = R\$ 2,20.- gbs/aj/ff

Capão da Canoa, 19 de março de 2026.-

Averbação nato digital assinado eletronicamente pelo escrevente autorizado **FABIO DOS SANTOS:03481145080** em 19/03/2026 às 11:06:06. O hash SHA256 do documento é **0B016A8D587423A6C227EBF09863B08D7302037B5B46C1EF548FBBA0DE254485.**

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CX94P-VPUCE-M89XC-2P45M>

A presente Certidão foi emitida via RI Digital. Caso necessário, confirmar sua validade no site <https://ridigital.org.br/validacao.aspx> da mais consta. O referido é verdade e dou fé.

Capão da Canoa/RS, quinta-feira, 19 de março de 2026, às 11:06:36 h.

Valor total: R\$ 84,44

Certidão digital Matrícula 121.121: R\$ 47,60 (0105.04.2600002.14337 = R\$ 5,50)

Matrícula em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0105.03.2600008.00271 = R\$ 4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0105.01.2600005.17065 = R\$ 2,20)

Clebson Matos da Silva - Escrevente Autorizado



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  
**100099 53 2026 00033459 23**

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

ri digital