



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 4

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: 097360.2.0110453-37

110453
MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

Livro Nº 2 - Registro Geral

Canoas 09 de setembro de 2013

FLS.

01

MATRÍCULA

110.453

LOTE URBANO Nº 09, DA QUADRA M, NA RUA Z, DO LOTEAMENTO PARADIS, na zona urbana da cidade de Canoas/RS, localizado no quarteirão formado pelas Ruas: 1, 2, 3 e Avenida 17 de Abril, possuindo a área superficial de (200m²), com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, onde faz frente, na extensão de (8m), no alinhamento com a Rua 2; ao Sul, onde faz fundos, na extensão de (8m), com o lote 21, de propriedade de Nazário Canoas Empreendimentos Imobiliários Ltda; ao Leste, na extensão de (25m), de frente ao fundo, com o lote 08, de propriedade Nazário Canoas Empreendimentos Imobiliários Ltda; e ao Oeste, na extensão de (25m), de frente ao fundo, com o lote 10, também de propriedade de Nazário Canoas Empreendimentos Imobiliários Ltda. Dista (48m), da esquina com a Rua 1. **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 0103.03.1300001.04233 - 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-1-110.453. 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: MAIKEL BEATI DE CARVALHO**, brasileiro, solteiro, arquiteto, CPF, 951.534.540-53, CI, 2073620599-SSP/RS, residente na Rua Vinte e Quatro de Outubro, nº 1379, apartamento 501, Bairro Independência, na cidade de Porto Alegre/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 2093, datado de 27/10/2013. **Condições:** As constantes do título ora registrando. **Valor:** R\$65.443,66 (sessenta e cinco mil, quatrocentos e quarenta e três reais e sessenta e seis centavos). **Avaliação Fiscal:** R\$65.443,66. Guia ITMI nº 3873. Pasta O-2014. (P. nº 295.393 Lv 1-V de 18.08.2014). **EM: R\$356,40. Selo Digital nº 0103.07.1300004.03634 - R\$8,10. ISSQN(2%) - R\$7,20.** 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, 02 de setembro de 2014. (Escrevente, Nateli Monteiro de Vargas). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado. Pasta H-2014.

R-2-110.453. Alienação Fiduciária - **Devedor/Fiduciante: MAIKEL BEATI DE CARVALHO**, brasileiro, solteiro, arquiteto, CPF, 951.534.540-53, CI, 2073620599-SSP/RS, residente na Rua Vinte e Quatro de Outubro, nº 1379, apartamento 501, Bairro Independência, na cidade de Porto Alegre/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

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página:-:-:-:-:-



Continuação da página anterior

CNM: 097360.2.0110453-37

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

Livro Nº 2 - Registro Geral

Canoas, 02 de setembro de 2014

FLS.

MATRÍCULA

01v

110.453

Cont. M-110.453

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 2093, datado de 27/10/2013. **Condições:** As constantes do título ora registrando. **Valor da Dívida:** R\$64.744,66 (sessenta e quatro mil, setecentos e quarenta e quatro reais e sessenta e seis 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\$111.116,96. Demais cláusulas as constantes do Instrumento Particular ora registrando. (P. nº 295.393 Lv 1-V de 18.08.2014). **EM.: R\$356,40. Selo Digital nº 0103.07.1300004.03635 - R\$8,10. ISSQN(2%) - R\$7,20.** **OBS.:** O presente registro foi feito nos termos do artigo 38, da Lei 9514 de 20.11.1997. Canoas, 02 de setembro de 2014. (Escrevente, Nateli Monteiro de Vargas). Dou fé. *Paulo Eduardo César*, Oficial Designado. Pasta H-2014.

AV-3-110.453. ... Certifico, conforme Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real, datada de 27.10.2013, que a credora fiduciária de 32%, objeto do R-2-110.453 acima, **NAZÁRIO CANOAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, emitiu Cédula de Crédito Imobiliário nº 2093, Série CANO, tendo como instituição custodiante **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES IMOBILIÁRIOS**, 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\$20.941,97 (Campo 5.1), pelo prazo de 120 meses. (P. nº 295.394 Lv 1-V de 18.08.2014). **EM.: R\$25,60. Selo Digital nº 0103.03.1300002.21571 - R\$0,55. ISSQN(2%) - R\$0,58.** Canoas, 02 de setembro de 2014. (Escrevente, Nateli Monteiro de Vargas). Dou fé. *Paulo Eduardo César*, Oficial Designado. Pasta H-2014.

AV-4-110.453. ... Certifico, conforme Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real, datada de 27.10.2013, que a credora fiduciária de 13,60%, objeto do R-2-110.453 acima, **URBANIZADORA CONCÓRDIA S.A.**, emitiu Cédula de Crédito Imobiliário nº 2093, Série CANO, tendo como instituição custodiante **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES IMOBILIÁRIOS**, 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\$8.900,34 (Campo 5.1), pelo prazo de 120 meses. (P. nº 295.395 Lv 1-V de 18.08.2014). **EM.: R\$25,60. Selo Digital nº 0103.03.1300002.21572 - R\$0,55. ISSQN(2%) - R\$0,58.** Canoas, 02 de setembro de 2014. (Escrevente, Nateli Monteiro de Vargas). Dou fé. *Paulo Eduardo César*, Oficial Designado. Pasta H-2014.

AV-5-110.453. ... Certifico, conforme Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real, datada de 27.10.2013, que a credora fiduciária de 54,40%, objeto do R-2-110.453 acima, **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, emitiu Cédula de Crédito Imobiliário nº 2093, Série CANO, tendo como instituição custodiante **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE**

CONTINUA NA FICHA Nº 02

Continua na próxima página

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

ridigital



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

CNM: 097360.2.0110453-37

Valide aqui
este documento110453
MATRÍCULA**REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS**

Livro Nº 2 - Registro Geral

Cont. M-110.453

Canoas

02 de

setembro

de 2014

FLS.

02

MATRÍCULA

110.453

TÍTULO E VALORES IMOBILIÁRIOS, 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\$35.601,35 (Campo 5.1), pelo prazo de 120 meses. (P. nº 295.396 Lv 1-V de 18.08.2014). EM: R\$25,60. Selo Digital nº 0103.03.1300002.21573 - R\$0,55. ISSQN(2%) - R\$0,58. Canoas, 02 de setembro de 2014. (Escrevente, Nateli Monteiro de Vargas). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado. Pasta H-2014.

Av.6/110.453 - Canoas, 28 de maio 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\$65.443,66 (e não R\$64.744,66 como constou). Averbação feita de ofício, revendo-se o arquivo desta Serventia Registral. Protocolo nº 517184, Livro 1-CA, datado de 04 de maio de 2026.

Emol.: Nihil (Selo: 0103.01.2500002.76605 = Nihil); PED: Nihil (Selo: 0103.01.2500002.76604 = Nihil) - ERRO

Escrevente, Juli Moura Moreira.

Av.7/110.453 - Canoas, 28 de maio 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 CNN/CN/CNJ-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 Jurerê** (antes rua 02), **rua Ingleses** (antes rua 01) e **rua Guarda do Embaú** (antes rua 03); b) consignar que o imóvel está localizado no **bairro Brigadeira**; e c) consignar que o imóvel possui Código de Endereçamento Postal - CEP de nº **92425-702**. Averbação feita à vista de requerimento, instruído da Lei Municipal nº 6.288/2019, e de Documento de Busca por Localidade - CEP.

Protocolo nº 517184, Livro 1-CA, datado de 04 de maio de 2026.

Emol.: R\$ 180,60 (Selo: 0103.04.2600001.07346 = R\$ 5,50); PED: R\$ 7,30 (Selo: 0103.01.2500002.76607 = R\$ 2,20).

Escrevente, Juli Moura Moreira.

Av.8/110.453 - Canoas, 28 de maio 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 Olímpia, 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 517184, Livro 1-CA, datado de 04 de maio de 2026.

Emol.: R\$ 121,30 (Selo: 0103.04.2600001.07348 = R\$ 5,50); PED: R\$ 7,30 (Selo: 0103.01.2500002.76609 = R\$ 2,20).

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página:-:-:-:-:-



Continuação da página anterior - - - - -

CNM: 097360.2.0110453-37

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

Livro Nº 2 - Registro Geral

FLS.	MATRÍCULA
02v	110.453

Escrevente, Juli Moura Moreira.

Av.9/110.453 – Canoas, 28 de maio de 2026. **CANCELAMENTO - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.**Conforme requerimento, firmado pela parte credora, em 08/05/2026, averbo o cancelamento da cédula de crédito imobiliário constante da **AV-5**.

Protocolo nº 517184, Livro 1-CA, datado de 04 de maio de 2026.

Emol.: R\$ 55,10 (Selo: 0103.04.2600001.07349 = R\$ 5,50); PED: R\$ 7,30 (Selo: 0103.01.2500002.76611 = R\$ 2,20).

Escrevente, Juli Moura Moreira.

Av.10/110.453 – Canoas, 28 de maio de 2026. **CANCELAMENTO - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.**Conforme requerimento, firmado pela parte credora, em 08/05/2026, averbo o cancelamento da cédula de crédito imobiliário constante da **AV-4**.

Protocolo nº 517184, Livro 1-CA, datado de 04 de maio de 2026.

Emol.: R\$ 55,10 (Selo: 0103.04.2600001.07351 = R\$ 5,50); PED: R\$ 7,30 (Selo: 0103.01.2500002.76613 = R\$ 2,20).

Escrevente, Juli Moura Moreira.

Av.11/110.453 – Canoas, 28 de maio de 2026. **CANCELAMENTO - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.**Conforme requerimento, firmado pela parte credora, em 08/05/2026, averbo o cancelamento da cédula de crédito imobiliário constante da **AV-3**.

Protocolo nº 517184, Livro 1-CA, datado de 04 de maio de 2026.

Emol.: R\$ 55,10 (Selo: 0103.04.2600001.07354 = R\$ 5,50); PED: R\$ 7,30 (Selo: 0103.01.2500002.76616 = R\$ 2,20).

Escrevente, Juli Moura Moreira.

Av.12/110.453 - Canoas, 28 de maio 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.8**, 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 08/05/2026, 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\$111.116,96 e avaliação fiscal de R\$111.116,96, em 28/01/2026).

Protocolo nº 517184, Livro 1-CA, datado de 04 de maio de 2026.

Emol.: R\$ 332,50 (Selo: 0103.07.2200002.10419 = R\$ 59,80); PED: R\$ 7,30 (Selo: 0103.01.2500002.76617 = R\$ 2,20).

Escrevente, Juli Moura Moreira.

CONTINUA NA FICHA Nº

Dou fé. Canoas/RS, sábado, 30 de maio de 2026, às 12h51m46s. 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 110.453: R\$47,60 (0103.04.2600001.08263 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0103.03.2500003.14032 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0103.01.2500002.77947 = 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 00087891 93