



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: 097360.2.0072432-28

72.432
MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

Livro Nº 2 - Registro Geral

Canoas 17 de abril

de 2002.

FLS

01

MATRÍCULA

72.432

LOTE URBANO Nº 02 DA QUADRA E, SETOR 2, NA RUA 19, DO LOTEAMENTO

RESIDENCIAL MORADA DAS ACÁCIAS, na zona urbana da cidade de Canoas/RS, localizado no quarteirão formado pelas Ruas: 19, 5, 20 e 1, possuindo a área superficial de (160m²), com as seguintes medidas e confrontações: ao Oeste, onde faz frente, na extensão de (8m), no alinhamento com a Rua 19; ao Leste, onde faz fundos, na extensão de (8m), com parte do lote 29, que é ou foi de propriedade da Urbanizadora Concórdia S/A.; ao Sul, na extensão de (20m), de frente ao fundo, com o lote 03, que é ou foi de propriedade da Urbanizadora Concórdia S/A.; e ao Norte, na extensão de (20m), de frente ao fundo, com o lote 01, que também é ou foi de propriedade da Urbanizadora Concórdia S/A. Dista (9,89m) da esquina com a Rua 1. **Proprietária:** URBANIZADORA CONCÓRDIA S/A., com sede na Rua Quinze de Janeiro, 481, sala 305, na cidade de Canoas/RS, CGC/MF, 87.255.824/0001-90. **Origem:** R-3-71.283, fls. 01v, Lº 02, deste Ofício, em 17.04.2002. (P. nº 172.687 Lº 1-M de 22.03.2002). **Em:** 6,00 (0,50 URE). Canoas, 17 de abril de 2002. (Escrevente, Paula Cristina Ortigara Lamela). Dou fé. Bel. João César, Oficial. Pasta nº 138.

R-1-72.432. Compra e Venda - **Transmitente:** URBANIZADORA CONCÓRDIA S/A., com sede na Rua Domingos Martins, nº 121, sala 02, na cidade de Canoas/RS, CNPJ/MF, 87.255.824/0001-90, neste ato representada por seu diretor administrativo FERNANDO MARTINI, brasileiro, casado, administrador de empresas, CPF, 327.115.490-20, residente na Rua Santa Madalena, nº 154, na cidade de Porto Alegre/RS; e por seu procurador LUIZ ENGEL, brasileiro, separado judicialmente, comerciante sócio de empresa, CPF, 298.150.020-15, residente na Rua São Mateus, nº 345, na cidade de Porto Alegre/RS, aliena todo o imóvel constante da matrícula acima. **Adquirente:** ANDRÉ PEREIRA WAECHTER, brasileiro, empresário, CPF, 619.844.690-53, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, com DENISE PRUIA WAECHTER, residente na Rua Libero Bádaro, nº 65, apartamento 604, bairro Passo da Areia, na cidade de Porto Alegre/RS. **Título:** Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas notas do 2º Tabelionato da cidade de Canoas/RS, Lv. 153-A, fls. 071 e 071v, sob nº 45.686/234, em 15/05/2013. **Condições:** As constantes do título ora registrando, mais a informação que: A VENDEDORA declara, sob as penas da Lei, que o imóvel constante da matrícula acima, faz parte do seu ativo circulante. **Valor:** R\$30.048,00 (trinta mil e quarenta e oito reais). **Avaliação Fiscal:** R\$48.000,00, conforme guia nº 2574, constante desta Escritura. (P. nº 276.246 Lv 1-U de 17.05.2013). **EM: R\$243,20. Selo Digital nº 0103.06.1300001.00889 - R\$5,40. ISSQN(2,25%) - R\$5,54.** **OBS:** As obrigações fiscais foram atendidas junto ao 2º Tabelionato da cidade de Canoas/RS, quando da lavratura desta Escritura. Canoas, 03 de junho de 2013. (Escrevente, Carina da Rosa de Almeida). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado.

AV-2-72.432. Certifico, conforme Lei Municipal nº 5550 de 16.12.2010, já arquivada neste Ofício na Pasta 1-U, que a Rua 19, do Loteamento Residencial Morada das Acácias, constante da matrícula acima, teve seu nome alterado para: **Rua João Maria da Fonseca**. (P. nº 276.388 Lv 1-U de 21.05.2013). **EM: R\$52,20. Selo Digital nº 0103.04.1200015.00049 - R\$0,70. ISSQN(2,25%) - R\$1,24.** Canoas, 03 de junho de 2013. (Escrevente, Carina da Rosa de Almeida). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado.

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página:-:-:-:-:-



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

CNM: 097360.2.0072432-28

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

Livro Nº 2 - Registro Geral

Canoas, 03 de junho de 2013

FLS.

01v

MATRÍCULA

72.432

Cont. M-72.432

AV-3-72.432 . . . Certifico, conforme requerimento assinado por ANDRE PEREIRA WAECHTER, datado de 17.05.2013 e apresentação da Carta de Habite-se nº 77861, datada de 11.07.2012, passada pela Prefeitura Municipal de Canoas/RS, que sobre o terreno constante da matrícula acima, foi construído: **prédio de alvenaria residencial**, com a área de (42,00m²), lançado em 11.07.2012, sob o nº 115 da Rua João Maria da Fonseca. **Valor da Construção: R\$45.000,00** (quarenta e cinco mil reais). Deixa de ser apresentada CND/INSS da construção acima averbada, nos termos do Ofício INSS, 025/93, de 31.03.1993 e Artigo 30, VIII, Lei, 8.212/91, (P. nº 276.388 Lv 1-U de 21.05.2013). **EM: R\$121,60. Selo Digital nº 0103.06.1300001.00891 - R\$5,40. ISSQN(2,25%) - R\$2,81.** OBS.: O requerente declara, que a presente construção é de uso residencial, do tipo econômico, executada sem utilização de mão-de-obra assalariada. Canoas, 03 de junho de 2013. (Escrevente, Carina da Rosa de Almeida). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado. **Pasta A-2013.**

R-4-72.432 . . . Compra e Venda - **Transmitentes: ANDRE PEREIRA WAECHTER**, brasileiro, gráfico, CI, 00868967461-DETRAN/RS, CPF, 619.844.690-53 e sua esposa **DENISE PRUJA WAECHTER**, brasileira, publicitária, CI, 02409564706-DETRAN/RS, CPF, 717.978.740-04, casados entre si, pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes na Rua Libero Bádaro, nº 65, apartamento 604, Passo da Areia, na cidade de Porto Alegre/RS, alienam todo o imóvel constante da matrícula acima. **Adquirente: RONALDO PIRES DE SOUZA**, brasileiro, solteiro, auxiliar de serviços gerais, CPF, 829.629.950-04, CI, 02753159921-DETRAN/RS, residente na Rua Quarai, nº 471, Niteroi, na cidade de Canoas/RS. **Título:** Contrato por Instrumento Particular, com Efeito de Escritura Pública, de Venda e Compra de Imóvel Residencial Mediante Financiamento Garantido por Alienação Fiduciária de Imóvel - Pessoa Física - FGTS e Outras Avenças, datado de 19/08/2013. **Condições:** As constantes do título ora registrando. **Valor:** R\$145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais). **Avaliação Fiscal:** R\$145.000,00. Guia ITVI nº 5522. **Pasta O-2013.** (P. nº 280.696 Lv 1-U de 28.08.2013). **EM: R\$564,80. Selo Digital nº 0103.07.1300001.02851 - R\$8,10. ISSQN(2,25%) - R\$12,78.** Canoas, 09 de setembro de 2013. (Escrevente, Catarina Quadros de Oliveira). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado. **Pasta H-2013.**

R-5-72.432 . . . Alienação Fiduciária - **Devedor/Fiduciante: RONALDO PIRES DE SOUZA**, brasileiro, solteiro, auxiliar de serviços gerais, CPF, 829.629.950-04, CI, 02753159921-DETRAN/RS, residente na Rua Quarai, nº 471, Niteroi, na cidade de Canoas/RS, dá em alienação fiduciária todo o imóvel constante da matrícula acima. **Credor/Fiduciário: BANCO DO BRASIL S.A.**, sociedade de economia mista, com sede em Brasília, Capital Federal, por sua Agência CANOAS (RS) prefixo 0479-0, CNPJ/ME, 00.000.000/0479-02. **Título:** Contrato por Instrumento Particular, com Efeito de Escritura Pública, de Venda e Compra de Imóvel Residencial Mediante Financiamento Garantido por Alienação Fiduciária de Imóvel - Pessoa Física - FGTS e Outras Avenças, datado de 19/08/2013. **Condições:** As constantes do título ora registrando. **Valor Total da Dívida: R\$129.872,55** (cento e vinte e nove mil, oitocentos e setenta e dois reais e cinquenta e cinco centavos) - **com desconto concedido diretamente pelo FGTS. Prazo: 361 meses, pagáveis em prestações mensais e sucessivas, sendo o**

CONTINUA NA FICHA Nº 02

Continua na próxima página:-:-:-:-:-



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

CNM: 097360.2.0072432-28

Valide aqui
este documento

72432

MATRÍCULA

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS**

Livro Nº 2 - Registro Geral

Canoas 09 de setembro de 2013
Cont. M-72.432

FLS.	MATRÍCULA
02	72.432

valor do encargo mensal (prestação e acessórios), correspondentes em 19/08/2013 a R\$791,44, vencendo-se a primeira delas em 25/09/2013. **Juros:** (Conforme consta deste Instrumento Particular). Para efeitos do artigo 24, Inciso VI, da Lei 9.514/97, o imóvel foi avaliado em R\$145.000,00. Demais cláusulas as constantes deste Contrato. (P. nº 280.696 Lv 1-U de 28.08.2013). **EM R\$500,00 Selo Digital nº 0103.07.1300001.02854 - R\$8,10. ISSQN(2,25%) - R\$11,33.** Canoas, 09 de setembro de 2013. (Escrevente, Catarina Quadros de Oliveira). Dou fé. *Paulo Eduardo César, Oficial Designado. Pasta H-2013.*

Av.6/72.432 - Canoas, 25 de outubro de 2023. **RETIFICAÇÃO - BAIRRO.**

Com fulcro no disposto no artigo 212 combinado com o artigo 213, I, ambos da Lei nº 6.015/1973, retifico a matrícula, para dizer que o imóvel está localizado no **bairro São José**. A presente averbação é feita à vista de Habite-se nº 113919, de 11/09/2023.

Protocolo nº 459099, Livro 1-BI, datado de 23 de outubro de 2023.

AP. R\$ 163,00. Selo: 0103.01.2300001.25328 - R\$ 1,80; 0103.04.2200003.17831-R\$ 4,40.

Escrevente, Amanda Priscila Negreiros. *Negreiros*

Av.7/72.432 - Canoas, 25 de outubro de 2023. **CONSTRUÇÃO.**

Sobre o terreno desta matrícula, foi edificado um acréscimo residencial, de alvenaria, com área construída de **126,15m²**, situado na **rua João Maria da Fonseca, nº 115**, com valor de construção atribuído pelo requerente de R\$150.000,00. Averbação feita à vista de requerimento, instruído do Habite-se nº 113919, de 11/09/2023, e das Certidões Negativas de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União (Aferições: 90.016.60576/67-001 e 90.016.63975/65-001)

Protocolo nº 459099, Livro 1-BI, datado de 23 de outubro de 2023.

AP. R\$ 381,10. Selo: 0103.01.2300001.25329 - R\$1,80; 0103.07.2100007.04756-R\$ 48,30.

Escrevente, Amanda Priscila Negreiros. *Negreiros*

Av.8/72.432 - Canoas, 26 de dezembro de 2023. **CANCELAMENTO - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

Em razão de autorização da parte credora, averbo o cancelamento do registro da alienação fiduciária constante do **R-5**. Averbação feita à vista do instrumento particular (Contrato nº 0010404188), de 01/12/2023.

Protocolo nº 462668, Livro 1-BJ, datado de 14 de dezembro de 2023.

MS. R\$ 381,10. Selo: 0103.01.2300001.60652 - R\$1,80; 0103.07.2100007.07160-R\$ 48,30.

Escrevente, Amanda Priscila Negreiros. *Negreiros*

Av.9/72.432 - Canoas, 26 de dezembro de 2023. **RETIFICAÇÃO - CADASTRO.**

Com fulcro no disposto no artigo 212 combinado com o artigo 213, I, ambos da Lei nº 6.015/1973, retifico a matrícula, para dizer que o **número do cadastro municipal** do imóvel é **104940**. Averbação feita em razão de instrumento particular (Contrato nº 0010404188), de 01/12/2023, instruído de Boletim de Cadastramento Imobiliário - BCI.

Protocolo nº 462668, Livro 1-BJ, datado de 14 de dezembro de 2023.

MS. R\$ 163,00. Selo: 0103.01.2300001.60653 - R\$ 1,80; 0103.04.2200003.32542-R\$ 4,40.

Escrevente, Amanda Priscila Negreiros. *Negreiros*

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página:-:-:-:-:-



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

CNM: 097360.2.0072432-28

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

Livro Nº 2 - Registro Geral

FLS.	MATRÍCULA
02v	72.432

Av.10/72.432 – Canoas, 26 de dezembro de 2023. **RETIFICAÇÃO - QUALIFICAÇÃO.**

Com fulcro no disposto no artigo 213, I, "g", da Lei nº 6.015/1973, retifico os R-4 e R-5, quanto a dados de qualificação no que segue: **RONALDO PIRES DE SOUZA**, residente e domiciliado na João Maria da Fonseca, nº 115, bairro São José, nesta cidade. Averbação feita em razão de instrumento particular (Contrato nº 0010404188), de 01/12/2023.

Protocolo nº 462668, Livro 1-BJ, datado de 14 de dezembro de 2023.

MS. R\$ 111,60. Selo: 0103.01.2300001.60654 - R\$ 1,80; 0103.04.2200003.32543-R\$ 4,40.

Escrevente, Amanda Priscila Negreiros. *Negreiros*R.11/72.432 – Canoas, 26 de dezembro de 2023. **COMPRA E VENDA.**

OBJETO: O imóvel desta matrícula.

TRANSMITENTE: **RONALDO PIRES DE SOUZA**, brasileiro, auxiliar de serviços gerais, solteiro, maior, inscrito no CPF número 829.629.950-04, residente e domiciliado na rua João Maria da Fonseca, nº 115, bairro São José, nesta cidade.

ADQUIRENTES: **DANIEL BASILIO LEAL**, administrador, solteiro, maior, inscrito no CPF número 835.171.460-72, e **SHEILA SOUZA MARTINS**, administradora, solteira, maior, inscrita no CPF número 993.922.830-91, ambos brasileiros, conviventes em união estável, residentes e domiciliados na rua Professora Silvia Sieben Meotti, nº 84, apartamento 908, bloco B, bairro São José, nesta cidade.

TÍTULO: Instrumento particular (Contrato nº 0010404188), firmado com base no artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, em São Paulo/SP, aos 01/12/2023. Imóvel vendido pelo preço de R\$675.000,00, sendo R\$135.000,00 pagos com recursos próprios e R\$540.000,00 com recursos de financiamento, garantido pela alienação fiduciária abaixo registrada. Avaliação fiscal de R\$675.000,00, em 04/12/2023. ITBI pago.

Protocolo nº 462668, Livro 1-BJ, datado de 14 de dezembro de 2023.

MS. R\$ 3.004,00. Selo: 0103.01.2300001.60655-R\$1,80; 0103.09.1800001.14365-R\$ 81,00.

Escrevente, Amanda Priscila Negreiros. *Negreiros*R.12/72.432 – Canoas, 26 de dezembro de 2023. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.**

OBJETO: O imóvel desta matrícula.

DEVEDORES FIDUCIANTES: **DANIEL BASILIO LEAL**, administrador, solteiro, maior, inscrito no CPF número 835.171.460-72, e **SHEILA SOUZA MARTINS**, administradora, solteira, maior, inscrita no CPF número 993.922.830-91, ambos brasileiros, conviventes em união estável, residentes e domiciliados na rua Professora Silvia Sieben Meotti, nº 84, apartamento 908, bloco B, bairro São José, nesta cidade.

CREDOR FIDUCIÁRIO: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ número 90.400.888/0001-42, com sede na avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.235 e 2.041, em São Paulo/SP.

TÍTULO: Instrumento particular (Contrato nº 0010404188), firmado com base no artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, em São Paulo/SP, aos 01/12/2023. O objeto acima especificado foi alienado à parte credora, em caráter fiduciário, para garantia de dívida no valor de R\$540.000,00. A dívida será paga em 420 meses, sendo o encargo inicial no valor de

3

Continua na próxima página:-:-:-:-:-



Continuação da página anterior -

CNM: 097360.2.0072432-28

Valide aqui
este documento

72.432

MATRÍCULA


REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Canoas, 26 de dezembro de 2023

FLS.

MATRÍCULA

03

72.432

R\$6.624,00 e com vencimento em 01/01/2024. O saldo devedor do financiamento será atualizado mensalmente, nas datas de vencimento das prestações mensais e da eventual liquidação/amortização extraordinária, mediante aplicação do percentual utilizado para remuneração básica dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre, de pessoas naturais, que é a Taxa Referencial - TR, mantidas nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo SBPE. Juros remuneratórios: 11,8273% a.a. (taxa nominal) e 12,4900% a.a. (taxa efetiva) ou 11,3775% a.a. (taxa nominal bonificada) e 11,9900% a.a. (taxa efetiva bonificada). Para os fins do artigo 26, §2º, da Lei nº 9.514/1997, fica estabelecido o prazo de carência de 30 dias, contados da data do vencimento da primeira prestação vencida e não paga. Para os efeitos do artigo 27 da mesma lei, a garantia foi avaliada em R\$765.000,00. Protocolo nº 462668, Livro 1-BJ, datado de 14 de dezembro de 2023. MS. R\$ 2.571,30. Selo: 0103.01.2300001.60656 - R\$ 1,80; 0103.09.1800001.14366 - R\$ 81,00. Escrevente, Amanda Priscila Negreiros. *Amanda*

Av.13/72.432 - Canoas, 25 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, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, devidamente qualificada no R.12, 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 03/06/2026, 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\$765.000,00 e avaliação fiscal de R\$765.000,00, em 18/06/2026).

Protocolo nº 520114, Livro 1-CB, datado de 15 de junho de 2026.

Emol.: R\$1.729,00 (Selo: 0103.09.2100005.03130 = R\$100,20); PED: R\$7,30 (Selo: 0103.01.2500002.93353 = R\$2,20).

Escrevente, Suelyn de Oliveira Correa. *Suelyn*

(continua no verso)

Dou fé. Canoas/RS, terça-feira, 30 de junho de 2026, às 13h27m54s. 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 72.432: R\$47,60 (0103.04.2600001.18069 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0103.03.2500003.23215 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0103.01.2500002.94751 = 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 00102283 14

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U28K8-6FSMT-CLWB2-R4JB8>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital