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: 097360.2.0121932-35

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

121932 MATRÍCULA

Canoas 07 de janeiro de 2015	FLS. 01	MATRÍCULA 121.932

UM TERRENO SEM NÚMERO, NA RUA SÃO NICOLAU (ANTIGO CAMINHO DE SERVIDÃO), na zona urbana da cidade de Canoas/RS, lugar denominado Estância Velha, localizado no quarteirão formado pelas Ruas: São Nicolau (antigo Caminho da Servidão), Julio Pereira de Souza e Santos Ferreira, possuindo a área superficial de **(1.596m²)**, sendo: (12m) de frente a um Caminho de Servidão (atual Rua São Nicolau), por (133m) de frente ao fundo, dentro da área de (27Ha), que divide, frente, ao Sul, com a Estrada Geral que desta cidade vai à Gravataí; fundos, ao Norte, com terras de propriedade de Olívio G. da Silva; de um lado, com terras de propriedade de Domingos Faillace; e pelo outro lado, com terras de propriedade de Modesto G. de Vargas. **Proprietária**: **GESSI VERONICA SCHMITZ**, brasileira, solteira, maior, do lar, CPF, 338.857.610-68, residente na Rua São Nicolau, n° 94, na cidade de Canoas/RS. **Origem**: Transcrição nº 13.719, fls. 15, deste Ofício, em Ofício, em 19.02.1957. (P. nº 302.473 Lv 1-X de 18.12.2014). **EM.:R$ 14,30. Selo Digital nº 0103.03.1300004.08656 - R$ 0,55. ISSQN(2%) - R$ 0,35.** Canoas, 07 de janeiro de 2015. (Escrevente, Catarina Quadros de Oliveira). Dou fé. _____ Paulo Eduardo César, Oficial Designado.

R-1-121.932. . . Compra e Venda - **Transmitente**: **GESSI VERONICA SCHMITZ**, brasileira, solteira, maior, do lar, CPF, 338.857.610-68, residente na Rua São Nicolau, n° 94, na cidade de Canoas/RS, aliena todo o imóvel constante da matrícula acima. **Adquirente**: **GILBERTO DA SILVA VOQUE**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, CPF, 607.867.520-68, residente na Rua Tenente Antônio João, n° 797, Estância Velha, na cidade de Canoas/RS. **Título**: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas notas do 1º Tabelionato da cidade de Canoas/RS, Lv. 236-B, fls. 159v a 161, sob n° 66.360-085, em 18/12/2014. **Condições**: As constantes do título ora registrando. **Valor**: R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais). **Avaliação Fiscal**: R$ 400.000,00, conforme guia n° 8232, constante desta Escritura. (P. nº 302.473 Lv 1-X de 18.12.2014). **EM.:R$ 1.611,60. Selo Digital nº 0103.09.1200015.01590 - R$ 13,55. ISSQN(2%) - R$ 32,30.** Canoas, 07 de janeiro de 2015. (Escrevente, Catarina Quadros de Oliveira). Dou fé. _____ Paulo Eduardo César, Oficial Designado.

Av.2/121.932 - Canoas, 04 de junho de 2021. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA.**
Com fulcro no artigo 828 do CPC/15, averbo o ajuizamento de ação de Cumprimento de Sentença n° 5004134-04.2020.8.21.0008, da 5ª Vara Cível da Comarca e Canoas/RS, que Itaú Unibanco S/A move contra Gilberto da Silva Voque, e outros, nesta matrícula e nas matrículas n°s 88.345, 89.087, 89.088, 110.906, 110.907, 110.908 e 110.957. Valor da ação: R$410.681,34. Averbação feita a requerimento de interessado, instruído de certidão expedida pela 5ª Vara Cível da Comarca e Canoas/RS, em 07/04/2021.
Protocolo n° 401930, Livro 1-AQ, datado de 08 de abril de 2021. OBS.: Ato praticado na data indicada na parte superior, em virtude da contagem em dobro dos prazos registrais, conforme art. 11 do Provimento n° 94/2020 do CNJ e art. 7°, parágrafo único, do Provimento n° 17/2020 da CGJ/RS, diante da pandemia da COVID-19.
Escrevente, Michelly Ruckert Bom.
PR. R$171,50. Selo: 0103.01.2000005.49066 - R$1,40; 0103.07.1900007.13706 - R$36,60
Av.3/121.932 – Canoas, 01 de agosto de 2022. **CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM.**

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4582D-XNKS5-HZ3ZK-EMHD5

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Continuação da página anterior

CNM: 097360.2.0121932-35

Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

Livro Nº 2 - Registro Geral

FLS.	MATRÍCULA
01v	121.932

Com base no artigo 235-A da Lei n° 6.015/1973, combinado com o Provimento n° 89/2019 do CNJ, informo que este imóvel possui o seguinte Código Nacional de Matrícula - CNM: **09736.2.0121932-03**.
Escrevente, Michelly Ruckert Bom.
MS. Nihil. Selo: 0103.01.2100006.88181 - Nihil; 0103.04.2100006.13238 - Nihil

Av.4/121.932 - Canoas, 01 de agosto de 2022. **CANCELAMENTO - AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA.**
Em razão de Ofício nº 10021501423, expedido nos autos do processo de Cumprimento de Sentença nº 5004134-04.2020.8.21.0008/RS, da 5ª Vara Cível de Canoas/RS, em 04/07/2022, averbo o cancelamento da averbação premonitória constante da **Av.2.**
Protocolo n° 429714, Livro 1-AZ, datado de 08 de julho de 2022.
Escrevente, Michelly Ruckert Bom.
MS. R$ 194,10. Selo: 0103.01.2100006.88182 - R$ 1,80; 0103.07.2100002.09840 - R$ 48,30

Av.5/121.932 – Canoas, 02 de agosto de 2022. **RETIFICAÇÃO - QUALIFICAÇÃO.**
Com fulcro no disposto no artigo 213, I, "g", da Lei nº 6.015/1973, retifico o R-1, quanto a dados de qualificação no que segue: **GILBERTO DA SILVA VOQUE**, sócio de empresa.
Averbação feita em razão de Escritura Pública de Compra e Venda de 20/07/2022 e Termo de Aditamento de 26/07/2022, lavrados no 6º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, Livros nºs 785 De Transmissões e 322 De Contratos, fls. 152 a 153v e 155, respectivamente.
Protocolo n° 430616, Livro 1-AZ, datado de 22 de julho de 2022.
Escrevente, Michelly Ruckert Bom.
FS. R$ 104,00. Selo: 0103.01.2100006.88183-R$ 1,80; 0103.04.2100006.13239 - R$ 4,40

R.6/121.932 – Canoas, 02 de agosto de 2022. **COMPRA E VENDA.**
OBJETO: O **imóvel** desta matrícula.
TRANSMITENTE: **GILBERTO DA SILVA VOQUE**, brasileiro, sócio de empresa, solteiro, maior, inscrito no CPF número 607.867.520-68, residente e domiciliado na rua Tenente Antônio João, nº 797, nesta cidade.
ADQUIRENTE: **LEANDRO ZARDO**, brasileiro, empresário, inscrito no CPF número 401.368.760-72, casado, pelo regime da comunhão parcial de bens, com **ROSANE ROSSI ZARDO**, brasileira, auxiliar de recursos humanos, inscrita no CPF número 491.060.230-53, residentes e domiciliados na rua Anita Garibaldi, nº 345, apartamento 501, nesta cidade.
TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda de 20/07/2022 e Termo de Aditamento de 26/07/2022, lavrados no 6º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, Livros nºs 785 De Transmissões e 322 De Contratos, fls. 152 a 153v e 155, respectivamente. Venda realizada pelo preço de R$500.000,00 (quitado). Avaliação fiscal de R$500.000,00, em 10/06/2022. ITBI pago.
Protocolo nº 430616, Livro 1-AZ, datado de 22 de julho de 2022.
Escrevente, Michelly Ruckert Bom.
FS. R$ 1.992,30.Selo: 0103.01.2100006.88184-R$ 1,80; 0103.09.1800001.09613-R$ 81,00

CONTINUA NA FICHA Nº 2

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4582D-XNKS5-HZ3ZK-EMHD5

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Continuação da página anterior

CNM: 097360.2.0121932-35

Valide aqui este documento

MATRÍCULA 121.93

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

Canoas, 04 de novembro de 2025

FLS.	MATRÍCULA
02	121.932

Av.7/121.932 - Canoas, 04 de novembro de 2025. **RETIFICAÇÃO - CEP/BAIRRO/LADO DA RUA/DISTÂNCIA DA ESQUINA.**
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 consignar que: a) o Código de Endereçamento Postal - CEP do imóvel é **92032-440**; e b) o imóvel está localizado no **bairro Estância Velha**, no **lado par** da rua São Nicolau, distante **545m da avenida Santos Ferreira**. Averbação feita à vista de Escritura Pública de Compra e Venda de 17/10/2025, lavrada no 9º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, Livro nº 414, fls. 172 a 173v, instruída de certidão SMDU/DF/UFO/Nº 86611-6/2025.
Protocolo nº 504668, Livro 1-BW, datado de 23 de outubro de 2025.
Emol.: R$170,60 (Selo: 0103.04.2500001.30116 = R$5,20); PED: R$6,90 (Selo: 0103.01.2500001.43912 = R$2,10).
Escrevente, Juli Moura Moreira.

Av.8/121.932 - Canoas, 04 de novembro de 2025. **RETIFICAÇÃO - CADASTRO.**
Com fulcro no artigo 212 combinado com o artigo 213, I, da Lei nº 6.015/1973, e artigo 440-AW do CNN/CN/CNJ-Extra (Prov. 149/2023), retifico a matrícula, para consignar que o imóvel possui **cadastro municipal de nº 40850**. Averbação feita à vista de Escritura Pública de Compra e Venda de 17/10/2025, lavrada no 9º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, Livro nº 414, fls. 172 a 173v, instruída de certidão SMDU/DF/UFO/Nº 86611-6/2025.
Protocolo nº 504668, Livro 1-BW, datado de 23 de outubro de 2025.
Emol.: R$170,60 (Selo: 0103.04.2500001.30117 = R$5,20); PED: R$6,90 (Selo: 0103.01.2500001.43913 = R$2,10).
Escrevente, Juli Moura Moreira.

Av.9/121.932 – Canoas, 04 de novembro de 2025. **RETIFICAÇÃO - QUALIFICAÇÃO.**
Com fulcro no artigo 213, I, "g", da Lei nº 6.015/1973 e no artigo 440-AT do CNN/CN/CNJ-Extra (Prov. 149/2023), retifico o R.6, quanto a dados pessoais, como segue: **LEANDRO ZARDO**, comerciário. Averbação feita em razão de Escritura Pública de Compra e Venda de 17/10/2025, lavrada no 9º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, Livro nº 414, fls. 172 a 173v.
Protocolo nº 504668, Livro 1-BW, datado de 23 de outubro de 2025.
Emol.: R$114,60 (Selo: 0103.04.2500001.30118 = R$5,20); PED: R$6,90 (Selo: 0103.01.2500001.43914 = R$2,10).
Escrevente, Juli Moura Moreira.

R.10/121.932 – Canoas, 04 de novembro de 2025. **COMPRA E VENDA**.
OBJETO: O **imóvel** desta matrícula.
TRANSMITENTES: **LEANDRO ZARDO**, comerciário, inscrito no CPF número 401.368.760-72, e **ROSANE ROSSI ZARDO**, auxiliar de recursos humanos, inscrita no CPF número 491.060.230-53, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na rua Anita Garibaldi, nº 345, apartamento 501, bairro Centro, nesta cidade.
ADQUIRENTE: **KAEL DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS LTDA**, inscrita no CNPJ número 51.600.923/0001-15, com sede na estrada Municipal João Tavares, nº 195, pavilhão 2, em Gravataí/RS.

(continua no verso)

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4582D-XNKS5-HZ3ZK-EMHD5

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097360.2.0121932-35

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

FLS.	MATRÍCULA
02v	121.932

TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda de 17/10/2025, lavrada no 9º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, Livro nº 414, fls. 172 a 173v. Venda realizada pelo preço de R$500.000,00 (quitado). Avaliação fiscal de R$550.000,00, em 08/10/2025. ITBI pago.
Protocolo nº 504668, Livro 1-BW, datado de 23 de outubro de 2025.
Emol.: R$2.324,60 (Selo: 0103.09.2100005.00727 = R$94,70); PED: R$6,90 (Selo: 0103.01.2500001.43915 = R$2,10).
Escrevente, Juli Moura Moreira.

R.11/121.932 – Canoas, 19 de dezembro de 2025. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.**
OBJETO: O **imóvel** desta matrícula.
DEVEDOR: **MIKAEL DA SILVEIRA MORAES**, brasileiro, diretor, solteiro, maior, inscrito no CPF número 039.686.750-29, residente e domiciliado na rua Pejucara, nº 36, bairro Boa Vista, em Sapucaia do Sul/RS.
FIDUCIANTE: **KAEL DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS LTDA**, inscrita no CNPJ número 51.600.923/0001-15, com sede na estrada Municipal João Tavares, nº 195, pavilhão 2, bairro Ipiranga I, em Gravataí/RS.
CREDOR FIDUCIÁRIO: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ número 90.400.888/0001-42, com sede na avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2041 e 2235, em São Paulo/SP.
TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 0010574546, emitida em São Paulo/SP, aos 05/12/2025. O objeto acima especificado foi alienado à parte credora, em caráter fiduciário, para garantia de dívida no valor de R$551.995,12. Forma de pagamento: 239 prestações mensais no valor estimado de R$11.638,32 cada uma, vencendo-se a primeira em 05/02/2026 e a última em 05/12/2045. Juros remuneratórios efetivos: 22,2754% a.a. Para os fins do artigo 26, §2°, 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$920.000,00.
Protocolo nº 507764, Livro 1-BX, datado de 05 de dezembro de 2025.
Emol.: R$2.324,60 (Selo: 0103.09.2100005.01137 = R$94,70); PED: R$6,90 (Selo: 0103.01.2500001.70103 = R$2,10).
Escrevente, Juli Moura Moreira.

Av.12/121.932 – Canoas, 17 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: R$0,00 (Selo: 0103.04.2600001.42311 = R$0,00); PED: R$0,00 (Selo: 0103.01.2500003.32830 = R$0,00) - AGNR.
Ato assinado digitalmente pela escrevente CARLA FOZZA DALCORTIVO:71197605053 em 18/08/2026 às 16:57:12. O hash SHA256 do documento é 779C4931C011F4BA75C71909428128EA013C104E11D1C4165B4FDF16B25CA331.

(continua na folha 3)

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4582D-XNKS5-HZ3ZK-EMHD5

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Continuação da página anterior -:-

CNM: 097360.2.0121932-35

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

	FLS.	MATRÍCULA
Canoas, 17 de agosto de 2026	03	**121.932**

Av.13/121.932 - Canoas, 17 de agosto de 2026. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.** Com base no disposto no artigo 26, §7°, da Lei n° 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.11**, 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 07/08/2026, 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$920.000,00 e avaliação fiscal de R$920.000,00, em 13/07/2026).
Obs.: Conforme consta em documentos anexos ao título, sobre o imóvel desta matrícula, há **edificação pendente de regularização** (art. 595-A, §2º, da CNNR-CGJ/RS).
Protocolo n° 524066, Livro 1-CD, datado de 07 de agosto de 2026.
Emol: R$1.978,10 (Selo: 0103.09.2100005.03786 = R$100,20); PED: R$7,30 (Selo: 0103.01.2500003.32831 = R$2,20).
Ato assinado digitalmente pela escrevente CARLA FOZZA DALCORTIVO:71197605053 em 18/08/2026 às 16:57:19. O hash SHA256 do documento é 4F02C691964749F48B0AFC5BE0CC74B55F5365D6C184EC4A889FBCA829450842.

Dou fé. Canoas/RS, quarta-feira, 19 de agosto de 2026, às 15h56m06s. 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 121.932: R$47,60 (0103.04.2600001.42713 = R$5,50)
Busca em livros e arquivos: R$14,00 (0103.03.2500003.40220 = R$4,40)
Processamento eletrônico de dados: R$7,30 (0103.01.2500003.33463 = 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 00136707 19

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4582D-XNKS5-HZ3ZK-EMHD5

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar