



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: 097360.2.0151370-88

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

Livro Nº 2 - Registro Geral

Canoas 24 de novembro de 2017

FLS.

MATRÍCULA

01

151.370

IMÓVEL: CASA 02, DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL, com entrada pelo nº 412, da Rua Novo México, na cidade de Canoas/RS, constituída de 2 pavimentos, a segunda a contar da esquerda para a direita do observador postado de frente (Leste), olhando o condomínio, com área real privativa de 87,63m², área real de uso comum de 1,94m², área real total de 89,57m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,5 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio. A esta unidade corresponde um **TERRENO DE USO EXCLUSIVO**, com área de 112,50m², assim descrito: ao Leste, onde faz frente, na extensão de 5,625m, no alinhamento com a Rua Novo México; ao Oeste, onde faz fundos, na extensão de 5,625m, com o lote 06 e parte do lote 05, que são ou foram de propriedade de Gianco Engenharia Ltda; ao Norte, na extensão de 20,00m, de frente ao fundo, com parte do lote 34, que é ou foi de propriedade de Gianco Engenharia Ltda; e ao Sul, na extensão de 20,00m, de frente ao fundo, divide-se com o terreno de uso exclusivo da Casa 01. O terreno de uso exclusivo é ocupado pela **EDIFICAÇÃO, JARDIM e PÁTIO. O TERRENO SOBRE O QUAL FOI CONSTRUÍDO O CONDOMÍNIO** assim se descreve: Lote Urbano nº 35 e Parte do Lote Urbano nº 36, da Quadra C4, na Rua Novo México, do Loteamento Residencial Central Park, na zona urbana da cidade de Canoas/RS, localizado no quarteirão formado pelas Ruas: Novo México, Columbia, Flórida e Havaí, possuindo a área superficial de 225,00m², com as seguintes medidas e confrontações: ao Leste, onde faz frente, na extensão de 11,25m, no alinhamento com a Rua Novo México; ao Oeste, onde faz fundos, na extensão de 11,25m, com o lote 06 e parte do lote 05, que são ou foram de propriedade de Gianco Engenharia LTDA; ao Sul, na extensão de 20,00m, de frente ao fundo, com parte do lote 36, que é ou foi de propriedade de Gianco Engenharia Ltda; e ao Norte, na extensão de 20,00m, de frente ao fundo, com o lote 34, que também é ou foi de propriedade de Gianco Engenharia Ltda. Dista 36,25m da esquina com a Rua Havaí.

PROPRIETÁRIO: TECNOPREDIAL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - ME, CNPJ 18.862.942/0001-44, com sede na Rua Dakota do Sul, nº 146, Central Park, na cidade de Canoas/RS.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 70.838, Lv. 2, deste Ofício, em 01/10/2001.

OBS. 1: A presente matrícula foi aberta em virtude de **INDIVIDUALIZAÇÃO E INSTITUIÇÃO JURÍDICO-FORMAL DE CONDOMÍNIO**.

OBS. 2: Foi declarado pelo requerente, a não apresentação da Convenção de Condomínio. Pasta nº 1.863.

PROTOCOLO: 347.674, de 25/10/2017. Escrevente: Catarina.

Registrador Designado/Substituta/Escrevente Autorizada:

Emolumentos: R\$18,70. Selo Digital nº 0103.03.1500004.03150 - R\$2,70.

Processamento eletrônico de dados: R\$4,50. Selo Digital nº 0103.01.1700009.29771 - R\$1,40.

Av. 1/151.370 - Canoas, 29 de março de 2018. **RETIFICAÇÃO DE REGISTRO.**

Com fulcro no disposto no artigo 212 combinado com o artigo 213, I, ambos da Lei nº 6.015/73, retifico a matrícula, para dizer que o **número do cadastro municipal** do imóvel desta matrícula é **159465**. A presente averbação é feita à vista de Documento de Arrecadação Municipal - DAM.

Protocolo nº 353.826, Livro 1-AB, datado de 09 de março de 2018.

Escrevente, Fernanda Gomes Ferreira.

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página:-:-:-:-:-



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

CNM: 097360.2.0151370-88

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

Livro Nº 2 - Registro Geral

FLS.	MATRÍCULA
01v	151.370

NS. R\$116,70. Selo: 0103.01.1800001.29650 - R\$1,40; 0103.04.1800001.02257 - R\$3,30

R.2/151.370 - Canoas, 29 de março de 2018. **COMPRA E VENDA.**

OBJETO: O imóvel desta matrícula.

TRANSMITENTE: **TECNOPIEDIAL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, inscrita no CNPJ sob número 18.862.942/0001-44, com sede na rua Dakota do Sul, nº 146, bairro Central Park, nesta cidade.ADQUIRENTE: **CLAUDEZIR VALENTIN MALAGGI**, brasileiro, motorista, solteiro, maior, inscrito no CPF sob número 000.972.830-96, residente e domiciliado na rua Alameda das Corticeiras, nº 170, apartamento 119, bloco E, bairro Mato Grande, nesta cidade.

TÍTULO: Instrumento Particular (Contrato nº 8.4444.1744539-4), firmado com base no artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, em Porto Alegre/RS, aos 14/02/2018. Imóvel vendido pelo preço de R\$190.000,00, sendo R\$36.310,00 pagos com recursos próprios, R\$1.690,00 com recursos concedidos pelo FGTS como desconto e R\$152.000,00 com recursos de financiamento, garantido pela alienação fiduciária abaixo registrada. Avaliação fiscal de R\$190.000,00, em 23/02/2018. ITBI pago.

Protocolo nº 353.826, Livro 1-AB, datado de 09 de março de 2018.

Escrevente, Fernanda Gomes Ferreira *Fernanda*

NS. R\$943,50. Selo: 0103.01.1800001.29651 - R\$1,40; 0103.08.1800001.00327 - R\$49,50.

R.3/151.370 - Canoas, 29 de março de 2018. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.**

OBJETO: O imóvel desta matrícula.

DEVEDOR FIDUCIANTE: **CLAUDEZIR VALENTIN MALAGGI**, brasileiro, motorista, solteiro, maior, inscrito no CPF sob número 000.972.830-96, residente e domiciliado na rua Alameda das Corticeiras, nº 170, apartamento 119, bloco E, bairro Mato Grande, nesta cidade.CREDORA FIDUCIÁRIA: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob número 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.

TÍTULO: Instrumento Particular (Contrato nº 8.4444.1744539-4), firmado com base no artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, em Porto Alegre/RS, aos 14/02/2018. O objeto acima especificado foi alienado à parte credora, em caráter fiduciário, para garantia de dívida no valor de R\$152.000,00. A dívida será paga em 360 meses, sendo o encargo inicial no valor total de R\$1.002,61 e com vencimento em 16/03/2018. O saldo devedor do financiamento será atualizado mensalmente, na data de vencimento do encargo mensal, com base no coeficiente de atualização aplicável às contas vinculadas do FGTS. Juros remuneratórios: 6.5000% a.a. (taxa nominal) e 6.6971% a.a. (taxa efetiva). Para os fins do artigo 26, §2º, da Lei 9.514/97, 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\$190.000,00.

Protocolo nº 353.826, Livro 1-AB, datado de 09 de março de 2018.

Escrevente, Fernanda Gomes Ferreira *Fernanda*

NS. R\$363,70. Selo: 0103.01.1800001.29652 - R\$1,40; 0103.08.1800001.00328 - R\$49,50

CONTINUA NA PRÓXIMA PÁGINA

2

Continua na próxima página:-:-:-:-:-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/SDN38-J8AQV-TUSNW-49UAY

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: 097360.2.0151370-88

Valide aqui
este documento

151.370

MATRÍCULA



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

Canoas, 18 de outubro de 2022

FLS.

MATRÍCULA

02

151.370

Av.4/151.370 – Canoas, 18 de outubro de 2022. **CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM.**
Com base no artigo 235-A da Lei nº 6.015/1973, combinado com o Provimento nº 89/2019 do CNJ, informo que este imóvel possui o seguinte Código Nacional de Matrícula - CNM: **09736.2.0151370-56.**

Escrevente, Fayrusy dos Santos Moreira. *Fayrusy*

AL. Nihil. Sel: 0103.01.2200001.30777 - Nihil; 0103.04.2100006.32564 - Nihil

Av.5/151.370 – Canoas, 18 de outubro de 2022. **CANCELAMENTO - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**
Em razão de quitação da parte credora, averbo o cancelamento do registro da alienação fiduciária constante do **R.3.** Averbação feita à vista do instrumento particular (Contrato nº 1.4444.1940285-6), de 30/09/2022.

Protocolo nº 435.369, Livro 1-BB, datado de 06 de outubro de 2022.

Escrevente, Fayrusy dos Santos Moreira. *Fayrusy*

AL. R\$395,20. Sel: 0103.01.2200001.30778 - R\$1,80; 0103.08.2100001.00713 - R\$65,30

Av.6/151.370 – Canoas, 18 de outubro de 2022. **RETIFICAÇÃO - QUALIFICAÇÃO.**

Com fulcro no disposto no artigo 213, I, "g", da Lei nº 6.015/1973, retifico os **R.2 e R.3**, quanto a dados de qualificação no que segue: **CLAUDEZIR VALENTIN MALAGGI**, residente e domiciliado na rua Rio Grande do Sul, nº 740, bairro Mathias Velho, nesta cidade. Averbação feita em razão de instrumento particular (Contrato nº 1.4444.1940285-6), de 30/09/2022.

Protocolo nº 435.369, Livro 1-BB, datado de 06 de outubro de 2022.

Escrevente, Fayrusy dos Santos Moreira. *Fayrusy*

AL. R\$104,00. Sel: 0103.01.2200001.30779 - R\$1,80; 0103.04.2100006.32565 - R\$4,40

R.7/151.370 – Canoas, 18 de outubro de 2022. **COMPRA E VENDA.**

OBJETO: O imóvel desta matrícula.

TRANSMITENTE: **CLAUDEZIR VALENTIN MALAGGI**, brasileiro, motorista, solteiro, maior, inscrito no CPF número 000.972.830-96, residente e domiciliado na rua Rio Grande do Sul, nº 740, bairro Mathias Velho, nesta cidade.

ADQUIRENTE: **ROSANE DIAS ALVES**, brasileira, diretora de empresa, solteira, maior, inscrita no CPF número 958.409.660-53, residente e domiciliada na rua Novo México, nº 412, bairro Mato Grande, nesta cidade.

TÍTULO: Instrumento particular (Contrato nº 1.4444.1940285-6), firmado com base no artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, em Porto Alegre/RS, aos 30/09/2022. Imóvel vendido pelo preço de R\$400.000,00, sendo R\$80.000,00 pagos com recursos próprios e R\$320.000,00 com recursos de financiamento, garantido pela alienação fiduciária abaixo registrada. Avaliação fiscal de R\$400.000,00, em 04/10/2022. ITBI quitado.

Protocolo nº 435.369, Livro 1-BB, datado de 06 de outubro de 2022.

Escrevente, Fayrusy dos Santos Moreira. *Fayrusy*

AL. R\$1.710,50. Sel: 0103.01.2200001.30780 - R\$1,80; 0103.09.1800001.10339 - R\$81,00

R.8/151.370 – Canoas, 18 de outubro de 2022. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.**

OBJETO: O imóvel desta matrícula.

DEVEDORA FIDUCIANTE: **ROSANE DIAS ALVES**, brasileira, diretora de empresa, solteira, maior, inscrita no CPF número 958.409.660-53, residente e domiciliada na rua Novo México, nº 412, bairro Mato Grande, nesta cidade.

(continua no verso)

Continua na próxima página:-:-:-:-:-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/SDN38-J8AQV-TUSNW-49UAY

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

 Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Continuação da página anterior

CNM: 097360.2.0151370-88

Valide aqui
este documento
REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
02v	151.370

CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob número 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.

TÍTULO: Instrumento particular (Contrato nº 1.4444.1940285-6), firmado com base no artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, em Porto Alegre/RS, aos 30/09/2022. O objeto acima especificado foi alienado à parte credora, em caráter fiduciário, para garantia de dívida no valor de R\$320.000,00. A dívida será paga em 360 meses, sendo o encargo inicial no valor total de R\$2.649,86 (taxa de juros balcão) ou R\$2.620,45 (taxa de juros reduzida) e com vencimento em 08/11/2022. O saldo devedor do financiamento será atualizado mensalmente, na data de vencimento do encargo mensal, pelo índice de atualização aplicável aos depósitos de poupança. Juros remuneratórios: 8.6395% a.a. (taxa nominal balcão) e 8.9900% a.a. (taxa efetiva balcão) ou 8.5101% a.a. (taxa nominal reduzida) e 8.8500% a.a. (taxa efetiva reduzida). 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\$400.000,00.

Protocolo nº 435.369, Livro 1-BB, datado de 06 de outubro de 2022.

Escrevente, Fayrusy dos Santos Moreira.

AL. R\$1.387,90. Selo: 0103.01.2200001.30781 - R\$1,80; 0103.09.1800001.10340 - R\$81,00

Av.9/151.370 – Canoas, 18 de outubro de 2022. **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.**

EMITENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob número 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.

TÍTULO: Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.1940285-6, série 0922, emitida em Porto Alegre/RS, aos 30/09/2022. Foi emitida Cédula de Crédito Imobiliário, integral e cartular, no valor de R\$320.000,00, garantida pela alienação fiduciária, registrada sob nº R.8, retro.

Protocolo nº 435.369, Livro 1-BB, datado de 06 de outubro de 2022.

Escrevente, Fayrusy dos Santos Moreira.

AL. Nihil. Selo: 0103.01.2200001.30782 - Nihil; 0103.04.2100006.32566 - Nihil

Av.10/151.370 – Canoas, 29 de julho 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: 0103.04.2600001.30018 = Nihil); PED: Nihil (Selo: 0103.01.2500003.14529 = Nihil) - AGNR.

Ato assinado digitalmente pela escrevente THAISE GEPPERT MURIALDO:03386389031 em 30/07/2026 às 10:02:30. O hash SHA256 do documento é 616D8D8AB680ED8E9C3EB3D214914193B0C2ACF5B95875EFE13CA68489986899.

Av.11/151.370 – Canoas, 29 de julho de 2026. **CANCELAMENTO - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.**

Conforme requerimento, firmado pela parte credora, em 15/07/2026, averbo o cancelamento da cédula de crédito imobiliário constante da Av.9.

Protocolo nº 522488, Livro 1-CC, datado de 17 de julho de 2026.

(continua na folha 3)

Continua na próxima página



Valide aqui
este documento

151.370
- Matrícula

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

CNM: 097360.2.0151370-88



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Canoas, 29 de julho de 2026

FLS.	MATRÍCULA
03	151.370

Emol.: R\$ 55,10 (Selo: 0103.04.2600001.30019 = R\$ 5,50); PED: R\$ 7,30 (Selo: 0103.01.2500003.14530 = R\$ 2,20).

Ato assinado digitalmente pela escrevente THAISE GEPPERT MURIALDO:03386389031 em 30/07/2026 às 10:02:37. O hash SHA256 do documento é 5C83D470821E3AF57F192285AA4114D4CEF6C1CC4495FDE0F7286227812E7A84.

Av.12/151.370 - Canoas, 29 de julho 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, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, devidamente qualificada no **R.8**, 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 15/07/2026, 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\$422.593,38 e avaliação fiscal de R\$422.593,38, em 16/06/2026).

Protocolo nº 522488, Livro 1-CC, datado de 17 de julho de 2026.

Emol.: R\$ 955,70 (Selo: 0103.09.2100005.03530 = R\$ 100,20); PED: R\$ 7,30 (Selo: 0103.01.2500003.14531 = R\$ 2,20).

Ato assinado digitalmente pela escrevente THAISE GEPPERT MURIALDO:03386389031 em 30/07/2026 às 10:02:42. O hash SHA256 do documento é F54A100BCA2F520BE55C6146CEBEB98ACE63B3121E090C4FB2EE1A103D2A9299.

Dou fé. Canoas/RS, sexta-feira, 31 de julho de 2026, às 10h05m47s. 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 151.370: R\$47,60 (0103.04.2600001.30577 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0103.03.2500003.32559 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0103.01.2500003.15362 = 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 00120226 91

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SDN38-J8AQV-TUSNW-49UAY>

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