



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: 100099.2.0112648-85



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

Capão da Canoa, 22 de novembro de 2018

Fls	Matrícula
1	112.648

IMÓVEL: UNIDADE 18 (DEZOITO) da QUADRA 02 (DOIS), do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MURANO, situado no lugar denominado TAPERÁ ou CAPÃO GRANDE, neste Município de CAPÃO DA CANOA/RS, constituída de um sobrado privativo, localizada de frente para o Acesso 02 (dois), na orientação Sul, é a quinta a contar da esquerda para a direita de quem postado no referido acesso, olhar para a quadra 02 (dois) de frente, entre as unidades 17 (dezessete) e 19 (dezenove), com a área real privativa de 202,87m² (duzentos e dois metros e oitenta e sete decímetros quadrados), sendo coberta padrão 151,78m² (cento e cinquenta e um metros e setenta e oito decímetros quadrados), e coberta de padrão diferente ou descoberta 51,09m² (cinquenta e um metros e nove decímetros quadrados), área real de uso comum de 150,07m² (cento e cinquenta metros e sete decímetros quadrados), perfazendo a área real total de 352,94m² (trezentos e cinquenta e dois metros e noventa e quatro decímetros quadrados), correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002834 no terreno e nas coisas de uso comum. **A esta unidade corresponde 02 (dois) pátios privativos de uso exclusivo desta unidade, tendo as seguintes medidas e confrontações: o primeiro**, localizado na frente da casa, medindo 4,60m (quatro metros e sessenta centímetros) a Leste; 5,35m (cinco metros e trinta e cinco centímetros) ao Sul; 4,60m (quatro metros e sessenta centímetros) ao Oeste; e 5,35m (cinco metros e trinta e cinco centímetros) ao Norte, com a área total de 24,61m² (vinte e quatro metros e sessenta e um decímetros quadrados); **o segundo**, medindo 4,95m (quatro metros e noventa e cinco centímetros) a Leste; 5,35m (cinco metros e trinta e cinco centímetros) ao Sul; 4,95m (quatro metros e noventa e cinco centímetros) ao Oeste; e 5,35m (cinco metros e trinta e cinco centímetros) ao Norte, com a área total de 26,48m² (vinte e seis metros e oitenta e oito decímetros quadrados).-

DESCRIÇÃO DO TERRENO SOBRE O QUAL LOCALIZA-SE O CONDOMÍNIO: um terreno urbano de campos de macegas, denominado GLEBA 2BA, situado no lugar denominado TAPERÁ ou CAPÃO GRANDE, neste Município de CAPÃO DA CANOA/RS, com a área de 96.227,58 m² (noventa e seis mil, duzentos e vinte e sete metros e cinquenta e oito decímetros quadrados), inicia-se a descrição deste perímetro no Vértice M1, situado no limite com a Rua Honório Germano, e terras de Manoel Pereira de Matos e Clédis Silveira de Matos, (antes terras de Angelino Afonso de Borba) e deste, segue no quadrante Sul com ângulo interno de 88°42'50", por uma distância de 172,11 m (cento e setenta e dois metros e onze centímetros), até o vértice M3, confrontando a esquerda com a Rua Honório Germano, deflete para a direita no quadrante Oeste, com ângulo de 91°20'37", por uma distância de 567,51 m (quinhentos e sessenta e sete metros e cinquenta e um centímetros), até o vértice M4, confrontando a esquerda por um muro com o Condomínio Horizontal de Lotes Condado de Capão (antes Alberto Diniz Mury), deflete para a direita no quadrante Norte, com ângulo de 82°48'54" por uma distância de 174,00 m (cento e setenta e quatro metros), até o vértice M10, confrontando a esquerda com a faixa de domínio da ERS 389. Deflete para a direita no quadrante Leste, com ângulo de 97°07'39", por uma distância

Continua no verso

continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F6M7T-4VSYC-476SU-TWMFZ>

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

Valide aqui
este documento

CNM: 100099.2.0112648-85

Fls	Matrícula
1v	112.648

de 549,82 m (quinhentos e quarenta e nove metros e oitenta e dois centímetros), até o vértice inicial M1, confrontando a esquerda com a cerca existente do Manoel Pereira de Matos e Clédis Silveira de Matos.-

PROPRIETÁRIA E INCORPORADORA: PIONER & TEIXEIRA CONSTRUÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob número 15.458.651/0001-05, com sede na Rua Sepé, nº 2139, loja 02, nesta cidade.-

PROCEDÊNCIA: Matrícula número 99.551, do livro 2 - Registro Geral, deste Ofício/RS.-

PROTOCOLO: Número 203679, do Livro 1-AJ, de 26 de outubro de 2018.-

Emolumentos: R\$19,00.-

Selo: 0105.03.1500002.19105 = R\$2,70.-

Processamento eletrônico de dados (PED): = R\$4,60.-

Selo: 0105.01.1800033.04924 = R\$1,40.- gcs/fs

Capão da Canoa, 22 de novembro de 2018.-

Sabrina Vanessa dos Santos Borba, Registradora Substituta.-

Av.1/112.648.- Protocolo nº 203679, do Livro 1-AJ, de 26 de outubro de 2018.-

TÍTULO: INCORPORAÇÃO E PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO.-

A unidade condominial da presente matrícula faz parte do condomínio de casas residenciais, denominado **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MURANO**, cuja incorporação imobiliária está registrada sob número três (R.3), na matrícula 99.551 desta Serventia, e se trata de **obra projetada (incorporada)**, pendente de regularização registral no que tange à sua conclusão. Fica expresso que, quando da conclusão das obras de edificação, deverá ser procedida à instituição condominial. Nos termos da averbação número quatro (Av.4) da matrícula número 99.551 desta Serventia, certifico que o imóvel da presente matrícula está submetido ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, nos termos do artigo 31-A e seus parágrafos, da Lei 4.591, segundo o qual, o terreno e todas as acessões objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora e constituirão patrimônio de afetação, **destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.-**

Emolumentos: R\$34,20.-

Selo: 0105.04.1300005.09543 = R\$3,30.-

Processamento eletrônico de dados (PED): = R\$4,60.-

Selo: 0105.01.1800033.04925 = R\$1,40.- gcs/fs

Capão da Canoa, 22 de novembro de 2018.-

Sabrina Vanessa dos Santos Borba, Registradora Substituta.-

Av.2/112.648.- Protocolo nº 215753, do Livro 1-AM, de 04 de março de 2020.-

TÍTULO: PENHORA.-

Continua na ficha seguinte

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F6M7T-4VSYC-476SU-TWMIFZ>

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

ridigital



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 100099.2.0112648-85



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

Capão da Canoa, 12 de março de 2020

Fls	Matrícula
2	112.648

EXEQUENTE: MUNICÍPIO DE CAPÃO DA CANOA.-**EXECUTADA: BOIANOVSKI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA E OUTROS,** inscrita no CNPJ sob número 92.793.876/0001-50.-**FORMA DO TÍTULO:** Mandado de Registro de Penhora, assinado digitalmente em 17 de fevereiro de 2020 pela Exma. Dra. Maria Aline Cazali Oliveira, Juíza de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca, extraído dos autos do processo número 141/1.06.0007947-3 de Execução Fiscal do Município.-**VALOR DA AÇÃO:** R\$ 349.064,09 (trezentos e quarenta e nove mil, sessenta e quatro reais e nove centavos).-**OBJETO:** O imóvel da presente matrícula.-**ARQUIVAMENTO:** Pasta número 43 de mandados.-**OBSERVAÇÃO:** Consta na determinação judicial para ser procedido a averbação, independentemente da titularidade do imóvel da presente matrícula.-

Emolumentos: NIHIL.-

Selo: 0105.09.0900012.13955 = NIHIL.-

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

Selo: 0105.01.2000005.07893 = NIHIL.-

ew/vs

Capão da Canoa, 12 de março de 2020.-

Sabrina Vanessa dos Santos Borba, Registradora Substituta.-**Av.3/112.648.-** Protocolo nº 245195, do Livro 1-AS, de 06 de abril de 2023.-**TÍTULO: INSTITUIÇÃO CONDOMINIAL E CONCLUSÃO PARCIAL DO CONDOMÍNIO.-**Nos termos do requerimento datado de 04 de abril de 2023, acompanhado da Carta de Habitação número 107/2023, expedida pela Prefeitura Municipal de Capão da Canoa/RS em 03 de abril de 2023, **fica constando que foi concluído pela incorporadora, a segunda fase do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MURANO, relativa às unidades mencionadas na averbação número treze (Av.13) e registro número quatorze (R.14), da matrícula-mãe 99.551 desta serventia, pelo que fica instituído definitivamente o condomínio edilício na unidade da presente matrícula.-**

Emolumentos: R\$ 47,70.-

Selo: 0105.04.1500001.46599 = R\$ 4,40.-

Processamento eletrônico de dados (PED): = R\$ 6,40.-

Selo: 0105.01.2300011.00670 = R\$ 1,80.-

fs/tr

Capão da Canoa, 13 de abril de 2023.-

Sabrina Vanessa dos Santos, Registradora Substituta.-**Av.4/112.648.-** Capão da Canoa, 15 de abril de 2024.-Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F6M7T-4VSYC-476SU-TWMIFZ>

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

Valide aqui este documento

CNM: 100099.2.0112648-85

Fls	Matrícula
2v	112.648

Av.4/112.648.- Capão da Canoa, 15 de abril 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 **100099.2.0112648-85.-**

Emolumentos: NIHIL.-

Selo: 0105.04.1500002.12552 = NIHIL.-

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

Selo: 0105.01.2400012.02427 = NIHIL.- fc/vs/ff

Capão da Canoa, 15 de abril de 2024.-

Sabrina Vanessa dos Santos Magnante de Andrade, Registradora Substituta.-

Av.5/112.648.- Protocolo nº 253862, do Livro 1-AU, de 07 de março de 2024.-

TÍTULO: CANCELAMENTO DE PENHORA.-

Nos termos do Ofício número 1005715938, assinado digitalmente em 26 de março de 2024 pelo Exmo. Dr. Ivan Fernando de Medeiros Chaves, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Capão da Canoa/RS, extraído dos autos do processo de Execução Fiscal número 5000519-83.2006.8.21.0141/RS, recebido via EPROC, a **penhora constante da averbação dois (Av.2)** da presente matrícula, cujo valor da dívida era de R\$ 349.064,09 (trezentos e quarenta e nove mil, sessenta e quatro reais e nove centavos), fica **extinta e cancelada** para todos os efeitos de direito.-

Emolumentos: R\$ 768,10.-

Selo: 0105.09.1300005.04445 = R\$ 90,00.-

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

Selo: 0105.01.2400012.02428 = R\$ 2,00.- fc/vs/ff

Capão da Canoa, 15 de abril de 2024.-

Sabrina Vanessa dos Santos Magnante de Andrade, Registradora Substituta.-

Av.6/112.648.- Capão da Canoa, 05 de março de 2025.-

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: 0105.04.2500005.04201 = NIHIL.-

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

Selo: 0105.01.2500001.20628 = NIHIL.- fc/bb/ff

Capão da Canoa, 05 de março de 2025.-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/F6M7T-4VSYC-476SU-TWMIFZ

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



Continuação da Página Anterior

Valide aqui este documento

CNM: 100099.2.0112648-85



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

Capão da Canoa, 05 de março de 2025

Fls	Matrícula
3	112.648

Capão da Canoa, 05 de março de 2025.-

Felipe Cardozo Fernandes, Escrevente Autorizado.-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F6M7T-4VSYC-476SU-TWMIFZ>

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar



Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui este documento

CNM: 100099.2.0112648-85

CNM: 100099.2.0112648-85

Fls.	Matrícula
3v	112.648

R.7/112.648.- Protocolo nº 262867, do Livro 1-AW, de 12 de fevereiro de 2025.-

TÍTULO: DAÇÃO EM PAGAMENTO.-

TRANSMITENTE: PIONER & TEIXEIRA CONSTRUÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob número 15.458.651/0001-05, com sede na Estrada RS 389, nº 1000, Km 35, Estrada do Mar, Bairro Santa Luzia, nesta cidade.-

ADQUIRENTE: COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DA REGIÃO DA PRODUÇÃO - SICREDI REGIÃO DA PRODUÇÃO RS/SC/MG, inscrito no CNPJ sob número 89.468.565/0001-01, com sede na Avenida Expedicionário, nº 1195, 3º andar, Centro, na cidade de Sarandi/RS.-

DEVEDORAS/ANUENTES: SOLSUL INDUSTRIA COMERCIO IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ sob número 17.536.807/0001-46, com sede na Rua José Fumagalli, nº 135, sala 01, Bairro Universitário, na cidade de Sarandi/RS; e, LP PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob número 93.563.187/0001-12, com sede na Avenida Expedicionário, nº 135, Bairro Centro, na cidade de Sarandi/RS.-

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Dação em Pagamento, lavrada no Tabelionato de Notas de Rolante, Comarca de Taquara/RS, no livro 2-1, de Transmissões Digitais, folha 084, sob número 064/019, em 10 de fevereiro de 2025.-

VALOR: R\$ 569.000,00 (quinhentos e sessenta e nove mil reais).-

AVALIAÇÃO: R\$ 1.350.000,00, pago ITBI conforme guia número 144670354.-

OBJETO: O imóvel da presente matrícula.-

OBSERVAÇÃO: Consta na escritura pública que foi apresentada a seguinte certidão em nome da empresa transmitente: 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 23 de dezembro de 2024, com validade até 21 de junho de 2025, abrangendo inclusive as contribuições sociais.-

Emolumentos: R\$ 5.179,40.-

Selo: 0105.09.1300005.07524 = R\$ 94,70.-

Processamento eletrônico de dados (PED): = R\$ 6,90.-

Selo: 0105.01.2500001.20630 = R\$ 2,10.- fc/bb/ff/mcs

Capão da Canoa, 05 de março de 2025.-

Registro nato digital assinado eletronicamente pelo escrevente autorizado **FELIPE CARDOZO FERNANDES:02350329054** em 05/03/2025 às 14:32:08. O hash SHA256 do documento é **DD2EAEEE5185E4BEF51EEAECC0257536FEF0D6320FB08113FDD3C69388E275A9**.

Av.8/112.648.- Protocolo nº 262867, do Livro 1-AW, de 12 de fevereiro de 2025.-

TÍTULO: CANCELAMENTO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO.-

Nos termos do artigo 31-E, § 1º, da Lei número 4.591/64 e, em razão da transmissão registrada e da obra estar concluída definitivamente, fica constando que foi **extinto e cancelado o Patrimônio de Afetação** constante da averbação número um (Av.1) da presente matrícula, para todos os efeitos de direito.-

Emolumentos: NIHIL.-

Continua na ficha nº 4

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/F6M7T-4VSYC-476SU-TWMIFZ

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: 100099.2.0112648-85



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

CNM: 100099.2.0112648-85

Capão da Canoa, 05 de março de 2025

Fls.	Matrícula
4	112.648

Selo: 0105.04.2500005.04202 = NIHIL.-
Processamento eletrônico de dados (PED): = NIHIL.-
Selo: 0105.01.2500001.20631 = NIHIL.- fc/bb/ff
Capão da Canoa, 05 de março de 2025.-

Averbação nato digital assinado eletronicamente pelo escrevente autorizado **FELIPE CARDOZO FERNANDES:02350329054** em 05/03/2025 às 14:32:31. O hash SHA256 do documento é **4D777BB4560A96437DB39E861B98EFEDA458FA32F01245A088DA96C662643C7A.**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F6M7T-4VSYC-476SU-TWMFZ>

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar




Este 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, 6 de março de 2025, às 10:03:38

Total: R\$ 79,64

Certidão digital Matrícula 112.648 - 1 página: R\$ 44,80 (0105.04.2500005.04635 = R\$ 5,20)
Busca em livros e arquivos: R\$ 13,20 (0105.03.2500003.09353 = R\$ 4,20)
Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0105.01.2500001.21717 = R\$ 2,10)

Uilian Silveira dos Santos - 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 2025 00025810 03